

Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 284/20.10.2025

**privind aprobarea dezmembrării unui teren
aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr. 115836/20.10.2025;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Cadastru și Evidență Străzi, înregistrat la nr. 116432/21.10.2025;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget - finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului, agricultură și turism;
- Extrasul de carte funciară nr. 47475 a localității Giurgiu, având numărul cadastral 47475, eliberat de OCPI Giurgiu urmare cererii nr. 130227/13.10.2025;
- Certificatul de urbanism nr. 517/16.10.2025 în scopul dezmembrare imobil în 3 loturi;
- planul de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezmembrare scara 1:2000 întocmit de Terracad S.R.L.;
- Planul de încadrare în zonă a imobilului extras de pe geoportalul public al ANCPI „e-Terra”, scara 1:8000;
- prevederile art. 29, alin. (2) din Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- prevederile art. 87, alin. (5), art. 286, alin. (4) și art. 287, lit. b) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 23 din Legea nr. 7/1996 a Cadastrului și a Publicității Imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 7, alin. (2), ale art. 127, alin. (1), art. 128, alin. (1), art. 129 și art. 130, alin. (1) din Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;
- prevederile art. 879 și art. 880 din Legea nr. 287/2009 cu modificările și completările ulterioare, Noul Cod Civil.

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă dezmembrarea unui teren ce aparține domeniului public al municipiului Giurgiu, în suprafață totală de 76.393 mp, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, adiacent Canal Sfântul Gheorghe, județul Giurgiu, înscris în cartea funciară nr. 47475 a localității Giurgiu, având numărul cadastral 47475, în 3 (trei) loturi, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezmembrare scara 1:2000, întocmit de Terracad S.R.L. prevăzut în Anexa ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, după cum urmează:

- Lotul 1 – teren în suprafață de 42.680 mp;
- Lotul 2 – teren în suprafață de 30.167 mp,
- Lotul 3 – teren în suprafață de 3.546 mp

Art. 2. Anexa la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr. 273/29.07.2015, privind modificarea și completarea inventarului bunurilor care fac parte din domeniul public al Municipiului Giurgiu, se va reactualiza și completa în mod corespunzător, cu datele de identificare aferente, la capitolul d – Terenurile și clădirile în care își desfășoară activitatea consiliul local și primăria precum și instituțiile publice de interes local cum sunt: teatre, case de cultură, case și palatele copiilor, biblioteci, muzee, grădinițe, cămine, policlinici, cămine de copii, de bătrâni și pentru persoane cu handicap și alte asemenea instituții.

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

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

**INIȚIATOR,
PRIMAR
ANGHELESCU ADRIAN**

ANEXA LA HCL NR.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI SCARA 1: 2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
47475	76393 mp	Mun. Giurgiu, Adiacent Canal Sfantul Gheorghe, jud. Giurgiu	
Cartea funciara nr.	47475	UAT	GIURGIU



PRESEDINTE DE
SEDINTA

SECRETAR GENERAL,

Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire imobil

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
47475	76393	1Cc	Teren intravilan neimprejmuit DOMENIU PUBLIC		42680	1Cc	Teren intravilan neimprejmuit DOMENIU PUBLIC LOT 1
					30167	1Cc	Teren intravilan neimprejmuit DOMENIU PUBLIC LOT 2
					3546	1Cc	Teren intravilan neimprejmuit DOMENIU PUBLIC LOT 3
TOTAL	76393				76393		
Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data..... Stampila BCPI				Exemplar: CERTIFICAT DE TERRACAD TEHNICIAN IULIAN ANDREI RO-RO-F 10768/2025 Confirmarea documentelor cadastrale si corespondenta cartea cu realitatea in teren TERRACAD S.R.L. Semnatura si parafa Data: IULIE 2025 CATEGORIA B			

44416

REFERAT DE APROBARE

Municipalitatea intenționează să dezvolte zona de sud a municipiului Giurgiu și cu prioritate să ecologizeze și să dezvolte o plajă naturală pe terenul situat pe malul stâng al Canalului Sfântul Gheorghe (Plantelor), zona plajei vechi a fostei Fabrici de Zahăr, care va valorifica zona atât turistic cât și economic, dar și să construiască un mini port naval care să contribuie la dezvoltarea urbană și infrastructurală a zonei și să genereze venituri suplimentare la bugetul local.

Având în vedere cele de mai sus este necesar să se dezmembreze terenul ce aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, în suprafață totală de 76.393 mp, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, adiacent Canal Sfântul Gheorghe, județul Giurgiu, înscris în cartea funciară nr. 47475 a localității Giurgiu, având numărul cadastral 47475, în 3 (trei) loturi, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezmembrare scara 1:2000, întocmit de Terracad S.R.L. – Anexă la hotărâre, drept pentru care inițiez Proiectul de Hotărâre cu următoarea titlatură:

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

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

PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT

Prin referatul de aprobare nr. 115836/20.10.2025, Primarul Municipiului Giurgiu a inițiat Proiectul de hotărâre privind aprobarea dezmembrării unui teren aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

II. TEMEIUL DE DREPT

Conform art. 136, alin. (8), lit. "b,, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, Direcția Patrimoniu, prin Compartimentul Cadastru și Evidență Străzi, în calitate de compartiment de resort, a analizat și elaborat prezentul raport în termenul prevăzut de lege.

III. ARGUMENTAREA DE OPORTUNITATE

Proiectul de hotărâre are ca obiectiv principal dezmembrarea unui imobil compus din teren, ce aparține domeniului public al municipiului Giurgiu, în suprafață totală de 76.393 mp, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, adiacent Canal Sfântul Gheorghe, județul Giurgiu, înscris în cartea funciară nr. 47475 a localității Giurgiu, având numărul cadastral 47475.

Municipalitatea intenționează să dezvolte zona de sud a municipiului Giurgiu și cu prioritate să ecologizeze și să dezvolte o plajă naturală pe terenul situat pe malul stâng al Canalului Sfântul Gheorghe (Plantelor), zona plajei vechi a fostei Fabrici de Zahăr, care va valorifica zona atât turistic cât și economic, dar și să construiască un mini port naval care să contribuie la dezvoltarea urbană și infrastructurală a zonei și să genereze venituri suplimentare la bugetul local.

În scopul dezmembrării a fost solicitat și emis de către Direcția Urbanism, Certificatul de urbanism nr. 517/16.10.2025 cu condiții favorabile pentru scopul precizat.

Având în vedere cele de mai sus este necesar să se dezmembreze terenul ce aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, în suprafață totală de 76.393 mp, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, adiacent Canal Sfântul Gheorghe, județul Giurgiu, înscris în cartea funciară nr. 47475 a localității Giurgiu, având numărul cadastral 47475, în 3 (trei) loturi, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezmembrare scara 1:2000, întocmit de Terracad S.R.L. – Anexă la hotărâre, după cum urmează:

- Lotul 1 – teren în suprafață de 42.680 mp;
- Lotul 2 – teren în suprafață de 30.167 mp, pe care se intenționează realizarea proiectului sus-menționat.
- Lotul 3 – teren în suprafață de 3.546 mp

Anexa la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr. 273/29.07.2015, privind modificarea și completarea inventarului bunurilor care fac parte din domeniul public al Municipiului Giurgiu, se va reactualiza și completa în mod corespunzător, cu datele de identificare aferente, la capitolul d – Terenurile și clădirile în care își desfășoară activitatea consiliul local și primăria precum și instituțiile publice de interes local cum sunt: teatre, case de cultură, case și palatele copiilor, biblioteci, muzee, grădinițe, cămine, policlinici, cămine de copii, de bătrâni și pentru persoane cu handicap și alte asemenea instituții.

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

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept, prevederile art. 29, alin. (2) din Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul; ale art. 87, alin. (5), art. 136, art. 139, alin. (3), lit. g, art. 154 alin. (1) și art. 196, alin. (1), lit. a), art. 197, art. 286, alin. (4) și art. 287, lit. b) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare; ale art. 23 din Legea nr. 7/1996 a Cadastrului și a Publicității Imobiliare, cu modificările și completările ulterioare; ale art. 7, alin. (2), ale art. 127, alin. (1), art. 128, alin. (1), art. 129 și art. 130, alin. (1) din Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară; ale art. 879 și art. 880 din Legea nr. 287/2009 cu modificările și completările ulterioare, Noul Cod Civil și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională.

V. CONCLUZII SI PROPUNERI

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

DIRECTOR EXECUTIV,

Trăistaru Cristian

**COMPARTIMENT CADASTRU ȘI
EVIDENȚĂ STRĂZI,**

Pencea Gabriela

The image is an aerial map of the Giurgiu region in Romania. A yellow highlighted area, labeled 'JUDETUL GIURGIU', follows the course of the Danube River. The map is overlaid with numerous numerical labels, likely representing land parcels or administrative boundaries. These numbers include 31420, 39541, 41728, 41729, 33700, 35985, 47475, 47444, 35853, 46557, 35854, 47643, 46556, 47644, 47645, 30049, 44433, 44434, 40879, 36387, 41264, 39327, 35715, 32163, 39338, 33193, 33192, 38330, 32560, 46145, 32900, 39471, 39008, 32536, 34944, 39488, 44416, 47624, 46392, 37790, 37540, 590, 32536, 39008, 39471, 39488, 44416, 47624, 46392, 37790, 37540, 590, 32536, 39008, 39471, 39488, 44416. A search bar at the top left contains the text 'Găsire adresă sau loc'. The map also features a compass rose and a scale bar.



ANCPI
AGENZIA NAZIONALE
DI CATASTRO

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 47475 Giurgiu

Nr. cerere	130227
Ziua	13
Luna	10
Anul	2025

Cod verificare
100195717137



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Adiacent Canal Sfântul Gheorghe

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	47475	Din acte: 86.000 Masurata: 76.393	Teren neimprejmuț; S= 86000 mp conform Sentinta civila 91/04.11.2004 – 9607 mp inșcriși in CF 32239= 75393 MP DOMENIU PUBLIC

B. Partea II. Proprietari și acte

Înșcrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19505 / 26/02/2025		
Act Administrativ nr. HCLM 76, din 16/05/2002 emis de CONSILIUL LOCAL MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL NR. 16746, din 12/02/2025 emis de DITL GIURGIU; Act Administrativ nr. MO 679 BIS, din 13/09/2002 emis de MONITORUL OFICIAL AL ROMANIEI; Hotarare Judecatoreasca nr. SENTINTA CIVILA NR. 91, din 04/11/2004 emis de TRIBUNALUL GIURGIU; Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR. 19826, din 20/02/2025 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. HCLM 135, din 26/08/1999 emis de CONSILIUL LOCAL MUN. GIURGIU; Act Normativ nr. HG 968, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Hotarare Judecatoreasca nr. DECIZIE CIVILA NR. 581/R-C, din 18/05/2007 emis de CURTEA DE APEL PITESTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEeatestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PUBLIC		

C. Partea III. SARCINI .

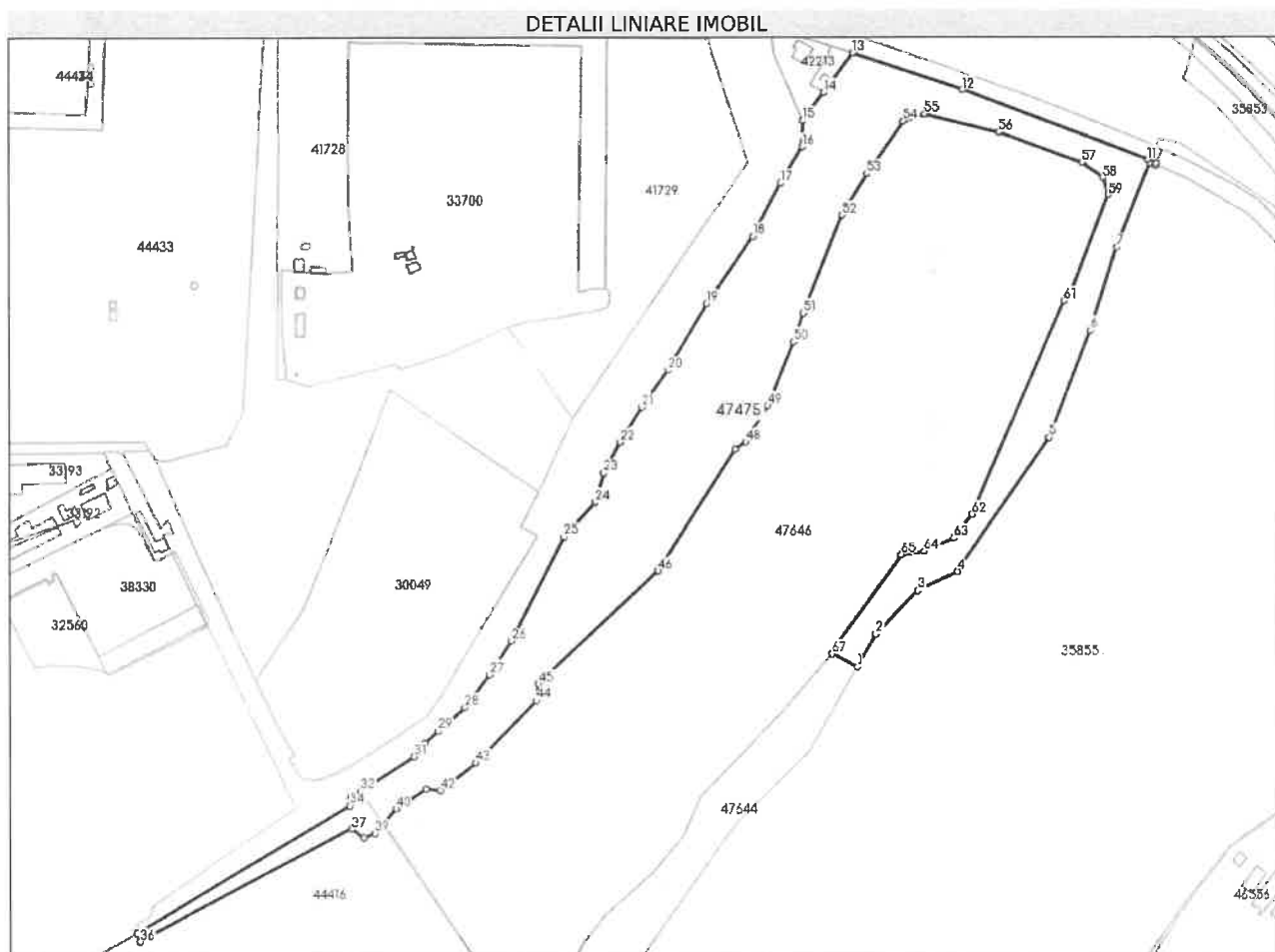
Inșcrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
47475	Din acte: 86.000 Masurata: 76.393	S= 86000 mp conform Sentinta civila 91/04.11.2004 - 9607 mp inscrisi in CF 32239= 76393 MP DOMENIU PUBLIC

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	Din acte: 86.000 Masurata: 76.393	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	32.836	2	3	53.089	3	4	38.739
4	5	143.513	5	6	101.231	6	7	76.573
7	8	80.058	8	9	5.283	9	10	1.753
10	11	8.685	11	12	174.195	12	13	102.234

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
13	14	43.159	14	15	31.001	15	16	22.993
16	17	37.356	17	18	52.893	18	19	71.669
19	20	68.267	20	21	39.867	21	22	36.204
22	23	30.769	23	24	26.68	24	25	41.176
25	26	102.639	26	27	35.192	27	28	35.996
28	29	31.6	29	30	15.519	30	31	15.505
31	32	55.781	32	33	10.726	33	34	7.622
34	35	219.165	35	36	7.515	36	37	211.238
37	38	13.148	38	39	10.684	39	40	28.494
40	41	31.871	41	42	12.659	42	43	39.593
43	44	76.062	44	45	14.856	45	46	144.875
46	47	126.859	47	48	11.724	48	49	37.38
49	50	60.612	50	51	26.742	51	52	92.733
52	53	42.382	53	54	55.94	54	55	20.256
55	56	67.654	56	57	77.363	57	58	22.652
58	59	15.723	59	60	95.462	60	61	6.588
61	62	205.619	62	63	26.446	63	64	28.341
64	65	20.181	65	66	96.233	66	67	9.723
67	1	24.82						

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în anket. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

13/10/2025. 08:42

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>

ROMÂNIA, JUDEȚUL GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
nr. 112894/ 16.10. 2025

CERTIFICAT DE URBANISM
nr. 517 din 16.10. 2025
în scopul:

“ DEZMEMBRARE IMOBIL ÎN 3 LOTURI”

Ca urmare a cererii adresate de **JEGA Marius Cesar, reprezentant al PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI GIURGIU** cu sediul în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, bd. București, nr. 49-51, tel. 0246211627, patrimoniul@primariagiurgiu.ro, înregistrată la nr. 112894 din 13.10.2025

pentru imobilul - teren și/ sau construcții -, situat în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, ad. Canal Sfântu Gheorghe, CF nr. 47475, nr. cad. 47475, sau identificat prin plan de situație, plan de amplasament (anexă la prezentul CU);

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 11128DU366/ 2009, faza PUG, actualizat aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 37/ 2011, prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 89/ 2021 și nr. 225/2023 și ale Documentației de urbanism nr. 154/2014, faza PUZ “ Zona Marina Port- Bazinul Plantelor – Zona Mocănașul ” aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 91/09.03.2016;

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 = 86000mp.din acte, S = 76393mp măsurată) aflat în domeniul public al municipiului Giurgiu cf. Hotărâre nr. 76/ 2002 emis de Consiliul Local mun. Giurgiu, act normativ nr. HG 968/ 05.09.2002 emis de Guvernul României, situat în intravilanul municipiului Giurgiu

- nu este grevat cu sarcini cf extras CF nr. 47475
- nu este situat în zonă protejată
- nu sunt interdicții de construire

2. REGIMUL ECONOMIC:

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

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic Zonal “PUZ Zona Marina Port- Bazinul Plantelor – Zona Mocănașul” aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 91/09.03.2016, imobilul se află sub următoarele unitati teritoriale de referinta:

V = ZONA VERDE SI SPORT AGREMENT

V6 - zone de agrement cu concentrare de regula in vecinatatea apei (zone plantate, zone de sport, zone de agrement, porturi de agrement, standuri, servicii si comert complementar)

G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

G6 - CET si puncte termice

CC = ZONA CAILOR DE COMUNICATII SI CONSTRUCTIILOR AFERENTE

CC3 – Zona port ambarcatiuni usoare

Ex = ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN

Ex1 - Paduri

Zona G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA reunește toate funcțiunile care apartin gospodariei comunale și asigura servirea cu transport în comun, echipare edilitara și salubritate.

G 6 – CET si puncte termice- INCINTE PENTRU PRODUCEREA ENERGIEI TERMICE

- UTILIZĂRI ADMISE - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunala: birouri; incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de producere a energiei termice si electrice,parcuri eoliene pentru producerea energiei electrice, puncte termice centrale termice de cvartal

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI -se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

- UTILIZĂRI INTERZISE - amplasarea construcțiilor cu functiuni protejate in zona de protectie a CET si parcurilor eoliene, stabilita prin studii de specialitate.

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) - pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp. și un front la strada de minim 15 metri. - pentru incintele tehnice se vor respecta normele specifice;

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.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT - pentru CET - construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri în cazul strazilor de categoria I și II și 6,0 m în cazul strazilor de categoria a III-a; la intersecția dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.; pentru celelalte clădiri specifice: se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim 5,00 m
 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5.0 metri.
 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA - distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri; în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.
 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR - staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice; locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice; în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților;
 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR - 12m cu excepția instalațiilor tehnice;
 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.
 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ - se va asigura obligatoriu alimentarea cu energie electrică; toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE - procentul minim ocupat de spații verzi va fi de 20% din suprafața incintei; suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% - se va forma o perdea vegetală pe tot perimetrul incintei; suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp; parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
 - ÎMPREJMUIRI - împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 2.20 metri și vor fi dublate cu gard viu; gardurile spre limitele laterale și posterioare vor fi opace, cu înălțimea de maxim 2,20 m; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior, la cca 4,0 m cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați des arbori și arbuști; porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - POT maxim = 50%
 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
- Pentru CET - CUT maxim = 2,4 mp ADC /mp teren sau, după caz, 12 mc/mp teren
Pentru alte incinte tehnice: CUT maxim = 1,0 mp ADC / mp.teren.

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes regional și municipal, spații pentru sport și agrement cu acces liber, limitat de apartenență la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție și păduri și parcuri protejate.

V6 ZONE DE AGREMENT, CU CONCENTRARE DE REGULA ÎN VECINĂTATEA APEI

Cuprinde zone de sport și agrement, porturi de agrement, stranduri, servicii și comerț complementar.

- UTILIZĂRI ADMISE - sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate, săli de sport polivalente sau specializate, bazine de înot acoperite; săli de antrenament, săli de întreținere și recuperare fizică; cabinete medicale și de fizioterapie, terenuri de sport, bazine de înot în aer liber, patinoare în aer liber, vestiare, anexe administrative, spații verzi amenajate, alei, amenajări odihnă, agrement, mobilier urban, porturi de agrement; debarcadere; stranduri; popicarie, bowling, biliard parcuri de distracție (recomandabil tip aqua park), cluburi nautice, cluburi – în general, terenuri de sport, bazine de înot în aer liber, parcaje la sol și multietajate
- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI - se admit spații comerciale și servicii conexe, se admit spații pentru alimentație publică, se admit activități manufacturiere care nu produc dezagremente în zona;
- UTILIZĂRI INTERZISE - se interzice orice alte utilizări; se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi, este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte daunătoare asupra vegetației și amenajărilor adiacente, se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT - conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA - conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- CIRCULAȚII ȘI ACCESE - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR - staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației;
- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

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

și supramunicipală și 800 mp cu deschidere de 20,0 m pentru construcții publice situate în zonele protejate sau cele cu raza de servire sau adresabilitate redusă; pentru celelalte categorii de funcțiuni se recomandă parcele având minim 500 mp și un front la strada de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre doua calcan laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente ;

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT** - echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente; în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 3,00 metri 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 calcan 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 1,50 m (daca din calcul nu rezultă mai mult) iar clădirea va fi retrasă de la aliniament;

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR** - clădirile publice, se vor amplasa, de regula, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, retragerile vor fi precizate prin studii de specialitate ; retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri; 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 fața de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; 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;

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA** - 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 6.00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însoțire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.00 metri;

- **CIRCULAȚII ȘI ACCESE** - parcela este construibila numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 5.00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice; în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului. în cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

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

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR** - înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente – maxim 10 m, cu excepția instalațiilor tehnice

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR** - aspectul clădirilor va fi ținut seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă"; este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor; în zonele protejate construcțiile vor avea de regulă volumetria și finisaje tradiționale; în zonele noi de 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 avize suplimentare.

- **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, canalizare); 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, 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

- **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE** - spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim: 5% pentru construcții administrative ; 10% pentru construcții culturale ; 20% pentru hoteluri; se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere; spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori; spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.; 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 1,20m înălțime.

- ÎMPREJMUIRI- pentru limitele laterale și posterioare se recomanda garduri opace de maxim 2,20m; spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35 %

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0.7 mpADC/mp teren.

EX - ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN

EX1 – PADURI - sunt incluse toate padurile de pe raza municipiului Giurgiu, cu insemnat cu rol de ameliorare a climatului urban și de protecție;

- UTILIZĂRI ADMISE -fara obiect

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI - se admit numai utilizari legate direct de protectia si ameliorarea fondului forestier

-drumuri forestiere; drumuri publice pe traseul unor drumuri forestiere existente sau pe baza unor documentatii de amenajarea teritoriului si urbanism aprobate; pepiniere silvice; constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere care nu implica defrisari; Se admite amplasarea obiectivelor de interes national, declarate de utilitate publica, potrivit legii

- UTILIZĂRI INTERZISE - respectarea regimului silvic este obligatorie pentru toti detinatorii de fond forestier

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI) - suprafata minima a unei parcele de proprietate forestiera este de 1 ha, potrivit Codului Silvic

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT - fara obiect.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE și POSTERIOARE ALE PARCELELOR - fara obiect

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA -fara obiect

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE -parcelele vor avea acces direct din drumuri publice sau drumuri forestiere

- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR -fara obiect

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR -fara obiect

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR -fara obiect

- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA -fara obiect

- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE -fara obiect

- ÎMPREJMUIRI - nu se executa imprejmuiri in interiorul padurii; marcarea limitelor parcelelor se face cu semne de hotar stabilite prin norme tehnice specifice

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - fara obiect

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - fara obiect

Conform planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire întocmit de ing. Zancu Iulian Andrei, terenul cu NC 47475, se dezmembrează astfel:

-nr. Cad 47475 în suprafață de 76393 mp, categoria de folosință curți construcții)

LOT 1 St = 42680mp (categoria de folosință curți construcții)

LOT 2 St = 30167mp (categoria de folosință curți construcții)

LOT 3 St = 3546mp (categoria de folosință curți construcții)

TOTAL LOT1, LOT2, LOT3= 76393mp

În conformitate cu prevederile art. 47, alin. (1), lit. e) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, pentru divizarea terenului în mai mult de 3 parcele este obligatorie elaborarea unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate.

Având condițiile specifice ale amplasamentului, precum și reglementările urbanistice aplicabile imobilelor identificat cu nr.cad. 47475 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.

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

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

“ DEZMEMBRARE IMOBIL ÎN 3 LOTURI ”

**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.

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

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

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR - cu excepția salilor de sport, stadioanelor și instalațiilor specializate, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri (H max = 20,0 m)
 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
 - se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate
 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
 - spațiile plantate vor reprezenta minim 30% din ansamblul incintei - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei; plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
 - 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 1,20 metri înălțime; se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special
 - ÎMPREJMUIRI - împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1.50 metri, vor fi dublate cu gard viu;
 - porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
 - POT maxim = 35% sau conform normelor specifice în vigoare
- ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**
- CUT maxim 1.00 mp. ADC/ mp. teren sau conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii.

CC ZONA CĂILOR DE COMUNICATII SI CONSTRUCTIILOR AFERENTE - Cu doua drumuri nationale si mai multe drumuri judetene, o cale ferata principala si numeroase cai ferate in intravilanul orasului si cu porturile dunarene zona transporturilor influenteaza puternic structura si dezvoltarea municipiului.

CC3 ZONA PORT AMBARCATIUNI USOARE

- UTILIZĂRI ADMISE - instalatii constructii si depozite necesare functionarii serviciilor de transporturi navale de călători și mărfuri; servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor navale; amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional; Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic; parcaje; spații comerciale și de servicii cu raza medie și redusă de servire; hoteluri, moteluri; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc; sport și agrement în spații acoperite și descoperite; locuințe lacustre ; spații destinate administrării serviciilor de transporturi navale ; se admit conversii functionale numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementare funcțiunilor din vecinătate.
- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI- puncte comerciale alimentare care comercializează băuturi alcoolice sau alimente daunatoare sănătății copiilor ; detalierea reglementărilor pentru clădiri mai înalte de 10,0 m se va face pe baza unui PUZ cu studiu de altimetrie; se admite amplasarea de teatre și cinematografe în aer liber numai în zone de agrement ;
- UTILIZĂRI INTERZISE - se interzic următoarele utilizări: amplasarea de funcțiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule și/sau pietoni în zona protejată; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectură și deteriorând finisajul acestora; stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini; curățătorii chimice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) - în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri pentru funcțiuni cu raza de servire municipală și supramunicipală și 800 mp cu deschidere de 20,0 m pentru construcții publice situate în zonele protejate sau cele cu raza de servire sau adresabilitate redusă; pentru celelalte categorii de funcțiuni se recomandă parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcani laterali și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente ;
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 3 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente ; în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 3,00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcani este obligatorie alipirea la acestea; în cazul în care noile clădiri creează aglomerații în zonă (au un număr mare de utilizatori concomitenți) trotuarul din dreptul clădirii va avea o lățime de cel puțin 1,50 m (daca din calcul nu rezultă mai mult) iar clădirea va fi retrasă de la aliniament;
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR- clădirile publice, se vor amplasa, de regula, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3.00 metri; retragerile se vor putea reduce până la ¼ din înălțime în baza unui PUD care va include desfasurari de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însoțire ; retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3.00 metri; clădirile se vor alipi de calcanii clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri 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 fața de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai

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.

puțin de 3.00 metri; 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;

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA** - 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 6.00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.00 metri;

- **CIRCULAȚII ȘI ACCESE** - parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 5.00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice; în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului; în cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

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

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR** - înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente – maxim 10 m, cu excepția instalațiilor tehnice

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR** - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte.

- **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, canalizare); 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, 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

- **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE** - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității; suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

- **ÎMPREJMUIRI** - împrejmuirile spre strada vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 2.20 metri și vor fi dublate cu gard viu; împrejmuirile laterale și posterioare vor fi de regula opace și vor avea maxim 2,20 m înălțime; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior, la cca 4,0 m cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați des arbori și arbuști; porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%

- **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)** - conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0;

- CUT volumetric 7,5 mc/mp.

CC3A - SUBZONA SERVICII AFERENTE PORTULUI DE AMBARCAȚIUNI (reparații barci, stație carburant)

- **UTILIZĂRI ADMISE** - instalații construcții și depozite necesare funcționării serviciilor de transporturi navale de călători și mărfuri amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional; spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic; parcaje; spații destinate activității de reparații barci; amplasarea stațiilor de alimentare cu carburanți se va face pe arterele de acces în oraș și în vecinătatea arterelor principale de circulație, cu respectarea distanțelor normate față de alte funcțiuni; se admit conversii funcționale numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementare funcțiunilor din vecinătate.

- **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI** - amplasarea stațiilor de alimentare cu carburanți se va face pe arterele de acces în oraș și în vecinătatea arterelor principale de circulație, cu respectarea distanțelor normate față de alte funcțiuni; detalierea reglementărilor pentru clădiri mai înalte de 10,0 m se va face pe baza unui PUZ cu studiu de altimetrie.

- **UTILIZĂRI INTERZISE** - se interzic următoarele utilizări: amplasarea de funcțiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule și/sau pietoni în zona protejată; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectură și deteriorând finisajul acestora; stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini; curățătoare chimice; depozitari de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)** - în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri pentru funcțiuni cu raza de servire municipală

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/ 337/ CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private

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

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/ 337/ CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

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.O.E. ☐ D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
 - d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
 - ☐ alimentare cu energie electrică ☐ aviz SC ADPP Giurgiu SA – evacuare deșeuri inerte
 - 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);
- ☐ Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură de către elaboratorul PUZ la Registrul Urbanisrilor din România
- ☐ f) dovada înregistrării proiectului la O.A.R. (copie);

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

PRIMAR,
Adrian Valentin ANGHELESCU

SECRETAR GENERAL,
Liliana BĂICEANU

ARHITECT ȘEF,
Tiberiu RIBIGAN

șef serviciu,
Emilia IONESCU

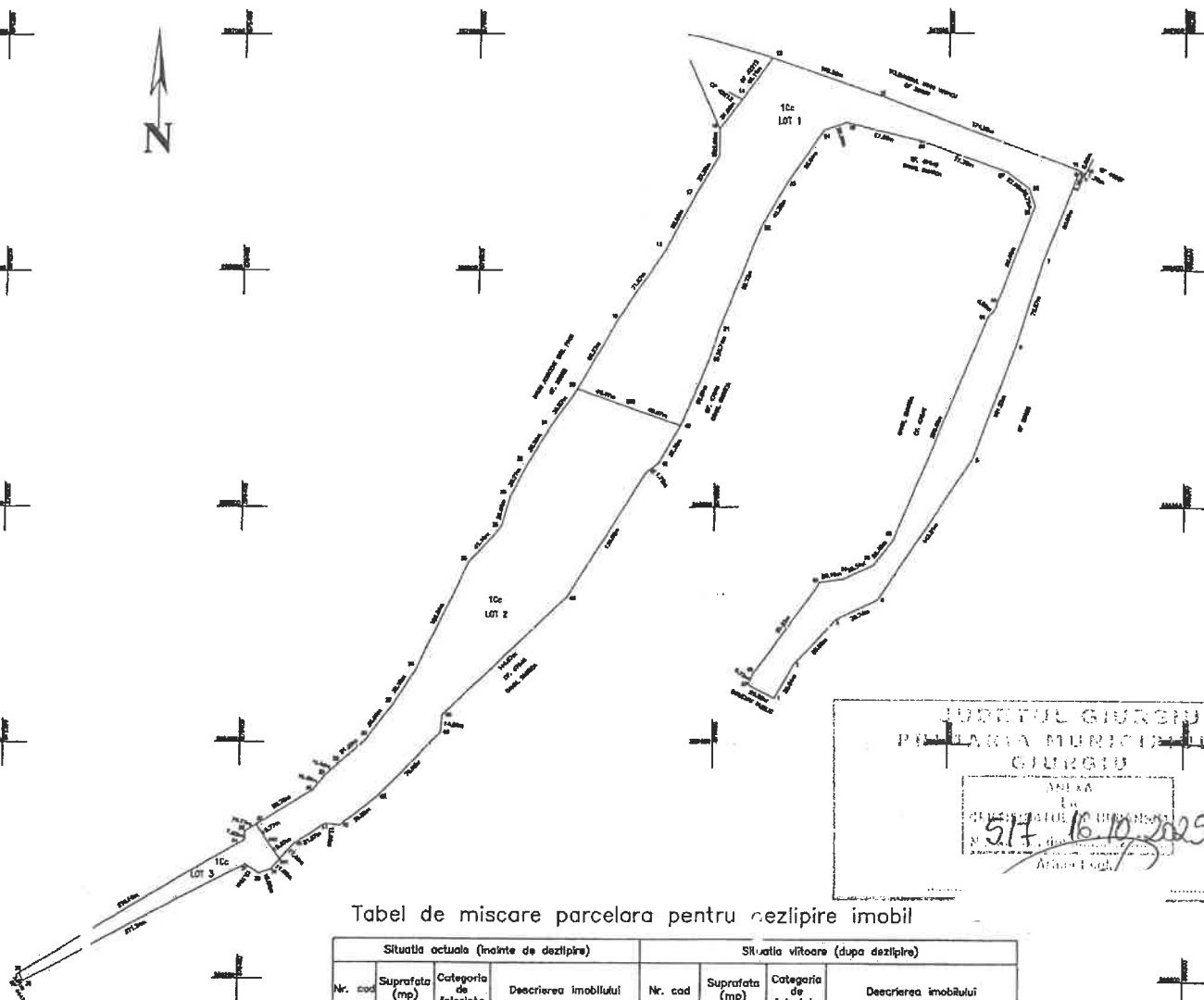
Achitat taxa de: scutit cf. Legii nr. 227/ 2015, art. 476, lit. e)

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de _____ 2025.

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

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

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
47475	76383 mp	Mun. Giurgiu, Adiacent Canal Sfântul Gheorghe, Jud. Giurgiu	
Cortea funciara nr.	47475	UAT	GIURGIU



44416

Tabel de mișcare parcelara pentru dezlipire imobil

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
			Teren intravilan neimprejmuit DOMENIU PUBLIC				Teren intravilan neimprejmuit DOMENIU PUBLIC LOT 1
47475	76393	1Cc			42880	1Cc	
					30167	1Cc	Teren intravilan neimprejmuit DOMENIU PUBLIC LOT 2
					3548	1Cc	Teren intravilan neimprejmuit DOMENIU PUBLIC LOT 3
TOTAL	76393				76393		

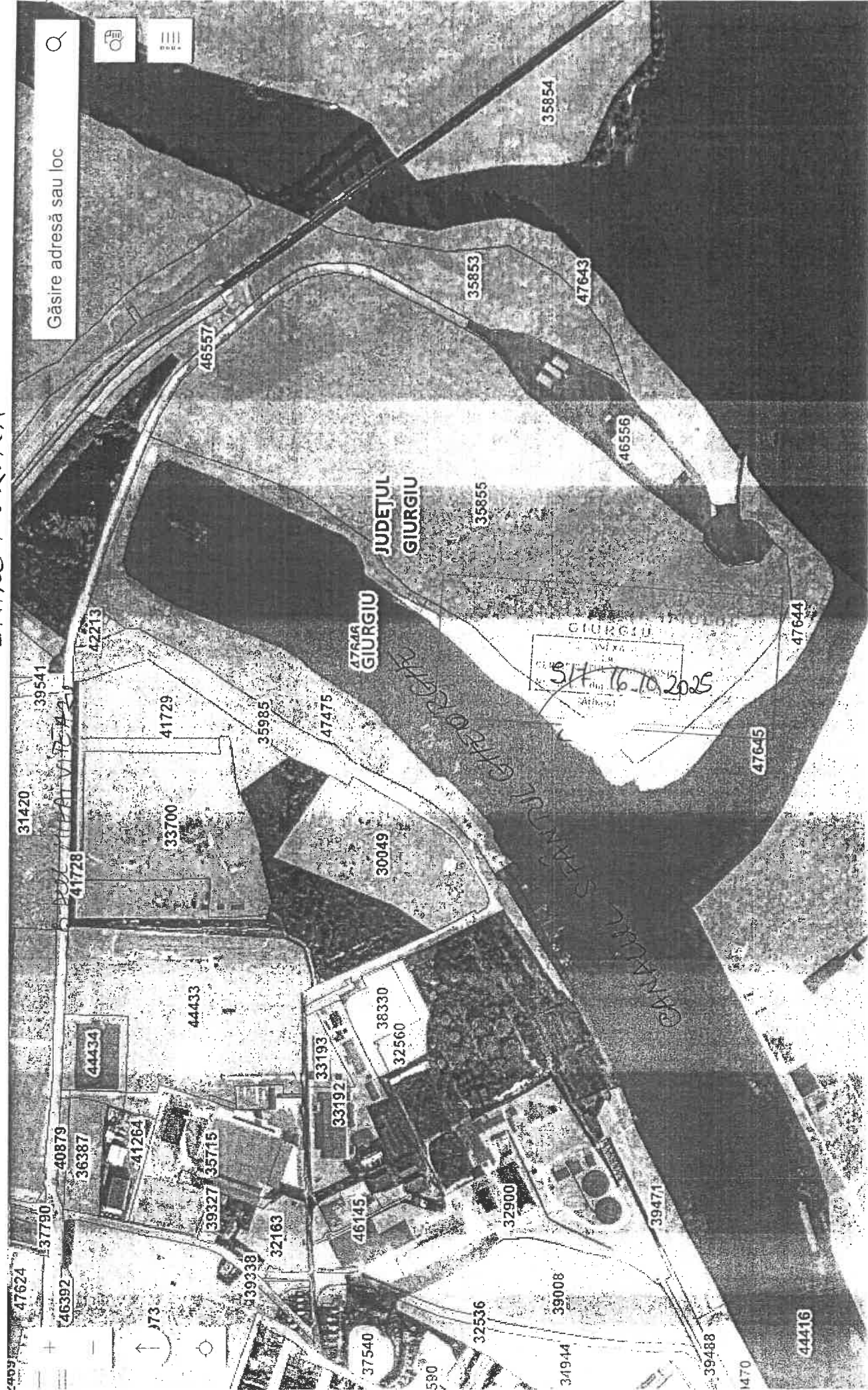
Inseparator

Confirm Introducerea imobilului in baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafo
Data.....

Stampila BCPI

LAȚI DE ÎNCHĂKARE ÎN ROȘIA



Găsiți adresa sau loc

ANCPI | UAT - Administrativ
1: 8000

Anul zborului ortofoto: 2024



REFERAT

Proiectul de hotărâre are ca obiectiv principal dezmembrarea unui imobil compus din teren, ce aparține domeniului public al municipiului Giurgiu, în suprafață totală de 76.393 mp, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, adiacent Canal Sfântul Gheorghe, județul Giurgiu, înscris în cartea funciară nr. 47475 a localității Giurgiu, având numărul cadastral 47475.

Municipalitatea intenționează să dezvolte zona de sud a municipiului Giurgiu și cu prioritate să ecologizeze și să dezvolte o plajă naturală pe terenul situat pe malul stâng al Canalului Sfântul Gheorghe (Plantelor), zona plajei vechi a fostei Fabrici de Zahăr, care va valorifica zona atât turistic cât și economic, dar și să construiască un mini port naval care să contribuie la dezvoltarea urbană și infrastructurală a zonei și să genereze venituri suplimentare la bugetul local.

În scopul dezmembrării a fost solicitat și emis de către Direcția Urbanism, Certificatul de urbanism nr. 517/16.10.2025 cu condiții favorabile pentru scopul precizat.

Având în vedere cele de mai sus este necesar să se dezmembreze terenul ce aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, în suprafață totală de 76.393 mp, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, adiacent Canal Sfântul Gheorghe, județul Giurgiu, înscris în cartea funciară nr. 47475 a localității Giurgiu, având numărul cadastral 47475, în 3 (trei) loturi, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezmembrare scara 1:2000, întocmit de Terracad S.R.L. – Anexă la hotărâre, după cum urmează:

- Lotul 1 – teren în suprafață de 42.680 mp;
- Lotul 2 – teren în suprafață de 30.167 mp, pe care se intenționează realizarea proiectului sus-menționat.
- Lotul 3 – teren în suprafață de 3.546 mp.

DIRECTOR EXECUTIV,
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
Trăistaru Cristian

COMPARTIMENT CADASTRU
ȘI EVIDENȚĂ STRĂZI,
Pencea Gabriela