



CERTIFICAT DE URBANISM Nr. 86 - 133.202 din 25.05.2026

În scopul elaborării Studiului de Fezabilitate și obținerii Autorizației de construire pentru obiectivul de investiții „Construire Centru Screening - Giurgiu” în incinta Inspectoratului Teritorial al Poliției de Frontiera Giurgiu, cu amplasament în intravilanul municipiului Giurgiu, strada Mircea cel Bătrân nr. 36, lot 1, județul Giurgiu, nr. cad. / CF nr. 35363

Ca urmare a cererii adresate de dl. comisar șef de poliție Ion Burciu, reprezentant legal al Inspectoratului Teritorial al Poliției de Frontieră Giurgiu, cu sediul în municipiul Giurgiu, strada Mircea cel bătrân nr. 36, județul Giurgiu, pentru imobilul - teren și/sau construcții, situat în municipiul Giurgiu, strada Mircea cel Bătrân nr. 36, lot 1, județul Giurgiu, identificat prin număr cadastral 35363 din CF nr. 35363 Giurgiu.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 11128DU366/2009, faza P.U.G. municipiul Giurgiu, aprobată cu H.C.L. nr. 37/2011, prelungită prin H.C.L. nr. 89/2021 și ale documentației de urbanism nr. 54858/2019 faza P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 521/2019,

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:

Imobilul situat în intravilanul municipiului Giurgiu, strada Mircea cel Bătrân nr. 36, lotul 1, județul Giurgiu, în suprafață de 24213 mp este proprietatea Statului Român, domeniu public și aflat în administrarea M.A.I. prin I.T.P.F. Giurgiu, potrivit extrasului de carte funciară nr. 10297/05.02.2026, emis de O.C.P.I. Giurgiu. Acesta este înscris în C.F. nr. 35363 a localității Giurgiu și are nr. cad. 35363.

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini: nu sunt.

Acesta nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice 2015, redactată de Institutul Național al Monumentelor Istorice al Ministerului Culturii și Cultelor, dar se află în zona de protecție a sitului arheologic „Cetatea Giurgiu”, înscris în Lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul MC nr. 2828/ 2015 la poz. 1, cod LMI GR-I-s-A-14756, datare sec. XIV-XVIII; Epoca medievală și se află în zona cu patrimoniu arheologic a sitului arheologic „Cetatea Giurgiu”, conform Studiului istoric de fundamentare istorico-urbanistic pentru P.U.Z. „Cetatea Giurgiu”, ansamblu de monumente;

Interdicții de construire: nu sunt;

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: intravilan – curți construcții; sediul I.T.P.F. Giurgiu;

Conform P.U.G. Municipiul Giurgiu actualizat, aprobat cu H.C.L. nr. 37/2011, imobilul este amplasat în UTR C2 - zona istorică a orașului: zona de comerț, servicii și echipamente publice în zona de locuințe joase.

Conform documentației de urbanism P.U.Z. "Cetatea Giurgiu - ansamblu de monumente", aprobată prin H.C.L. nr. 521/ 28.11.2019, imobilul se află în UTR S - Zona cu destinație specială;

Descrierea zonei S – Zona cu destinație specială: găzduiește acele activități de interes național sau strategic, a căror importanță depășește cadrul local al municipiului Giurgiu. Prezența acestor utilizări în teritoriul intravilan se datorează unor factori de rang superior, ale căror interese subordonează acțiunile de dezvoltare locală (apărarea siguranței publice, paza și controlul frontierei de stat, apărarea teritoriului național etc). Regimul de reglementare al acestei zone este unul special, orice construcție realizată aici trebuind să se supună exigențelor specifice impuse de importanța destinației acesteia. În cadrul zonei reglementate, sunt amplasate următoarele unități aflate în subordinea Ministerul Afacerilor Interne: Inspectoratul de Poliție al Județului Giurgiu; Inspectoratul Teritorial ai Poliției de Frontieră; Inspectoratul General pentru Imigrări; Serviciile Publice Comunitare pentru Eliberarea și Evidența Pașapoartelor Simple; în cadrul zonei reglementate este amplasată o unitate aflată în administrarea SRI;

Utilizări admise: dolari și echipamente pentru asigurarea ordinii și siguranței publice (unități de poliție, pompieri și jandarmerie, poliție rutieră, poliție de frontieră s.a.). Instituții responsabile cu evidența persoanelor. Birouri în strictă legătură cu activitățile specifice funcțiunii.

Utilizări admise cu condiționări: nu este cazul;

Utilizări interzise: orice alte utilizări;

Situația propusă: construire pavilion/pavilioane (zonă administrativă, zonă screening, zonă proceduri la frontieră, zonă custodie publică, zonă servire masă); amenajare/sistematizare curte aferentă obiectivului, parcare subterană realizată sub întreaga suprafață a terenului (aproximativ 4500 mp); bransamente utilități / sporuri de putere;

realizare împrejurire, sistem supraveghere video, poartă automatizată și bariere acționate electric; dotări, echipamente, utilaje; facilități sportive/recreere pentru migranți, inclusiv loc de joacă pentru copii; implementarea măsurilor prevăzute în Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată – după caz; sistematizare verticală și amenajări exterioare; organizare de șantier; regimul de înălțime propus, P.O.T., C.U.T. se vor stabili la faza Studiu de Fezabilitate;

Reglementări fiscale: conform zonei „A” de impozitare;

3. REGIMUL TEHNIC:

Condiționări primare: se va ține seama de specificul echipamentului și de rolul său social, de Ordinul nr. 2212/2391/59/16317/151/M40/2868/C/263/419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special.

Circulații și accesuri: accesul auto și cel pietonal sunt asigurate din strada Mircea cel Bătrân;

Accesuri carosabile: este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere). Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea accesurilor carosabile. Caracteristicile accesurilor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție, conform normelor specifice. Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere), cu lățime de minimum 3,5 m, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.

Accesuri pietonale: dacă există activități de lucru cu publicul, accesurile pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Staționarea autovehiculelor: se aplica prevederile din Cap. 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului RLU;

Înălțimea maximă a clădirilor: conform normelor tehnice specifice. În cazul în care aceste norme nu există, înălțimea maximă a clădirilor va fi de 13,0 m la cornișă, echivalentul a 4 (patru) niveluri supraterane P+3 înălțimea maximă admisibilă a clădirilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea clădirilor situate pe partea opusă a străzii. Dacă înălțimea construcțiilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, este egală sau depășește distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii, inițiatorul DTAC va elabora un studiu de însoțire. În cazul parcelor de colț amplasate pe artere cu regim de înălțime diferit, regimul de înălțime mai mare se va prelungi pe strada secundară pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea fațadei;

Aspectul exterior al construcțiilor: aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea, iar volumele construite se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Se vor utiliza materiale naturale. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceeași nivel cu fațada principală. Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele din poliesteri. Se vor folosi culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei. Pentru acoperire se va utiliza de țiglă, olane sau țiglă metalică. Se vor evita pastişele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.

Echiparea edilitară: zona este echipată tehnic edilitar cu rețele de canalizare, apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații;

Spații libere și spații plantate: se aplică prevederile din Cap. 2.7. Reguli cu privire la spații verzi și împrejuriri, al prezentului R.L.U. Se recomandă ca retragerile față de limitele parcelei să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează. Procentul minim de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20%.

Împrejuriri: conform normelor tehnice specifice. În cazul în care activitățile ce se desfășoară pe parcelă nu impun nevoi suplimentare de protecție, împrejurirea către domeniul public nu trebuie să depășească înălțimea de 2,0 m. Împrejurirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă, acolo unde este posibil, dubierea spre interior cu un al doilea gard transparent, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

P.O.T. maxim conform normelor specifice, recomandabil 40%.

C.U.T. maxim conform normelor specifice, recomandabil 1,2;

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit - pentru intervențiile propuse asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice situate în zonele de protecție ale monumentelor istorice, documentațiile vor fi întocmite și asumate de arhitecți cu drept de semnătură.

Regimul de actualizare: conform *Legii nr. 350/2001* privind amenajarea teritoriului și urbanismul, *art. 29, alin (2¹) pct. (6)¹, a Ordinului nr. 2212/2391/59/16317/151/M40/2868/C/263/419/2018* pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special și a *art. 2² din Regulamentul General de Urbanism din 27.06.1996, aprobat prin H.G.R. nr. 1.180/2014, republicat*, obiectivele de investiții se realizează cu respectarea normelor interne.

¹ *Legea nr. 350/2001: (6)* Certificatul de urbanism pentru destinații speciale se eliberează în temeiul și cu respectarea documentațiilor aferente obiectivelor cu caracter militar, elaborate și aprobate de Ministerul Apărării Naționale, Ministerul Afacerilor Interne, Serviciul Român de Informații, Serviciul de Informații Externe, Serviciul de Telecomunicații Speciale și Serviciul de Protecție și Pază, după caz, pe baza avizului Ministerului Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene.

² H.G.R. nr. 1.180/2014, Art. 2 Domeniul de aplicare:

(1) Regulamentul general de urbanism se aplica în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

(2) Se exceptează de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Se vor respecta prevederile Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată. În cadrul D.T.A.C., se va întocmi de către proiectant un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență energetică, dacă acestea există. Pentru clădirile existente supuse unor lucrări de renovare majoră se vor dezvolta măsurile prevăzute în raportul de audit energetic, în măsura în care prin acesta se stabilește că acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic – după caz.

Potrivit art. 17, pct. (4) și (7) din OUG nr. 92 din 26.08.2021 privind regimul deșeurilor, titularul autorizației de construire/desființare are obligația de a avea un plan de gestionare a deșeurilor din activități de construire și/sau desființare, după caz, prin care se instituie și steme de sortare pentru deșeurile provenite din activități de construcție și desființare, cel puțin pentru lemn, materiale minerale - beton, cărămidă, gresie și ceramică, piatră, metal, sticlă, plastic și ghips pentru reciclarea /reutilizarea lor pe amplasament, în măsura în care este fezabil din punct de vedere economic, nu afectează mediul înconjurător și siguranța în construcții, precum și de a lua măsuri de promovare a demolărilor selective pentru a permite eliminarea și manipularea în condiții de siguranță a substanțelor periculoase pentru a facilita reutilizarea și reciclarea de înaltă calitate prin eliminarea materialelor nevalorificabile.

Documentația tehnică va fi verificată la cerințele de calitate precizate de proiectant în partea scrisă, conform prevederilor Capitolului II, art. 6, alin. (2) din H.G. nr. 925/1995, Regulamentul privind verificarea și expertizarea tehnică a proiectelor, expertizarea tehnică a execuției lucrărilor și a construcțiilor, precum și verificarea calității lucrărilor executate.

Organizarea de șantier și gararea se vor asigura integral în incintă și se va ține seama de recomandările O.U.G. nr. 74/2018, Legii nr. 249/2015 și O.U.G. nr. 196/2005. Proiectul va fi întocmit de proiectanți autorizați.

L. 350/2001, Art. 32 (1): În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin **certificatul de urbanism:** a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate; b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal; c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței. d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu; e) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat. **(7)** Modificarea prin planuri urbanistice zonele de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul Urbanistic General, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare al terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

NOTĂ: 1. În cazul în care se vor executa lucrări în afara imobilului aflat în administrarea Ministerului Afacerilor Interne, acestea se vor autoriza de către administrația publică locală, în condițiile Legii nr. 50 din 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

2. Potrivit Art. III din OUG nr 31/2025 privind unele măsuri pentru simplificarea procedurilor în domeniul urbanismului și construcțiilor și accelerarea investițiilor, „**avizele și acordurile emise, solicitate prin certificatul de urbanism, inclusiv la faza de studiu de fezabilitate sau documentație de autorizare a lucrărilor de intervenție, își păstrează valabilitatea până la recepția la terminarea lucrărilor, dacă nu intervin elemente noi sau nu se modifică condițiile care au stat la baza emiterii acestora, respectiv soluțiile tehnice la faza de documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, până la finalizarea executării lucrărilor corespunzătoare pentru care au fost eliberate, respectiv până la încheierea procesului-verbal de recepție finală corespunzător**”.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat: elaborarea Studiului de Fezabilitate și obținerea Autorizației de construire pentru obiectivul de investiții „Construire Centru Screening - Giurgiu” în incinta Inspectoratului Teritorial al Poliției de Frontieră Giurgiu, cu amplasament în intravilanul municipiului Giurgiu, strada Mircea cel Bătrân nr. 36, lot 1, județul Giurgiu, nr. cad. / CF nr. 35363

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 S.F. / D.T.A.C solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **Ministerul Mediului–Agenția Pentru Protecția Mediului Giurgiu, șos. București, Bl 111, Sc. A+B, mun. Giurgiu**

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 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/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) **certificatul de urbanism (copie);**
- b) **dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții și, 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,**
- 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 infrastructură, (copie):

alimentare cu apă și canalizare - SF+DTAC

gaze naturale -SF+DTAC

Alte avize/acorduri

alimentare cu energie termică

telefonizare

alimentare cu energie electrică - SF+DTAC

contract / convenție / angajament / delegare în sarcina executantului pentru preluarea molozului - DTAC

d.2) avize și acorduri privind (copie):

acord Inspectoratul pentru Situații de Urgență – conform Procedurii de sistem privind acordului și atestatului de securitate la incendiu pentru construcțiile cu caracter special ale M.A.I., nr. 571446 din 13.06.2023 – SF+DTAC

protecția civilă - după caz – SF+DTAC

sănătatea populației - Direcția Medicală – M.A.I. - DTAC

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

acord autentic al vecinilor – pentru construirea împrejuririi – după caz - DTAC

avizul Direcției Județene pentru Cultură – SF+DTAC

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

acord de intervenție emis de Serviciul Controlul Calității în Construcții

expertiză tehnică

studii geotehnic verificat la cerința Af – SF+DTAC

deviz general - DTAC

plan topografic faza PAC realizat de persoană autorizată ANCPI pentru zona de interes – SF+DTAC

referate de verificare - DTAC

studiu cu privire la posibilitatea utilizării sistemelor alternative, conform Legii 372/2005 privind performanță energetică a clădirilor – SF+DTAC

aviz CTE - DTAC

aviz DGCTI – conform adresei DGCTI nr. 571883/10.12.2023 - DTAC

e) **declarație pe proprie răspundere a investitorului că imobilul nu face obiectul unui litigiu și nu este afectat de alte construcții sau amenajări - DTAC**

f) **dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România - DTAC**

g) **punctul de vedere/actul administrativ de principiu al autorității competente pentru protecția mediului – SF+DTAC**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24 luni** de la data emiterii.

Valabilitatea termenului certificatului de urbanism pe poate prelungi o singură dată, la cererea titularului, formulată cu cel puțin 15 zile înainte de expirarea acestuia.

DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ
DIRECTOR GENERAL

ȘEFUL SERVICIULUI PATRIMONIU IMOBILIAR
ȘI PROTECȚIA MEDIULUI

ARHITECT URBANIST
Comisar șef de poliție

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de 25.05.2026 cu adresa nr. 133.202

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism nr. 86 - 133.202 din 25.05.2026
de la data de până la data de

DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ
DIRECTOR GENERAL

ȘEFUL SERVICIULUI PATRIMONIU IMOBILIAR
ȘI PROTECȚIA MEDIULUI

ARHITECT URBANIST

Data prelungirii valabilității :

Transmis solicitantului la data de cu adresa nr....., direct/ prin poștă



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DIRECTIA GENERALA LOGISTICA

AREALA LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR. 86-133202 DIN 25.05.2026

ARHITECT [REDACTED]



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE

DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ

ANEXĂ LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR. 86-133202 DIN 25.08.2026

ARHITECT URBANIST

