



CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

PCT. 26



HOTĂRÂRE

privind declanșarea procedurilor de expropriere pentru suprafața de 1.992 mp. din imobilul teren proprietate privată în suprafață totală de 2.000 mp de la adresa Șoseaua Giurgiului nr. 164 C, sector 4, nr. cadastral 203194, în vederea efectuării lucrărilor de interes public privind amenajarea de spații verzi

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu nr. _____ și al Direcției Juridic nr. _____

Văzând raportul Comisiei patrimoniu nr. _____ și avizul Comisiei Juridice și de disciplină nr. _____ din cadrul Consiliului General al Municipiului București.

Luând în considerare:

- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 301/11.12.2019 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de emiteră a unei hotărâri pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru imobilul teren proprietate privată în suprafață de 2.000 mp. de la adresa Șoseaua Giurgiului nr. 164 C, sector 4, nr. cadastral 203194, în vederea efectuării lucrărilor de interes public privind amenajarea de spații verzi, astfel cum a fost modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 nr.6/23.01.2020;

-Adresa înregistrată cu 1850032/3400/09.07.2020 la Direcția Generală Administrație și Relația cu CGMB-Direcția Asistență Tehnică și Juridică și la Direcția Patrimoniu cu nr. 6605/10.06.2020 prin care a fost înaintat de către Primăria Sectorului 4, un nou Studiu peisagistic privind Amenajarea peisagistică Șoseaua Giurgiului nr. 164 C, sector 4, București.

În conformitate cu prevederile:

-Art. 2 alin. (1) lit. a) și k) și alin. (2¹), art. 5 alin. (1) din Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;

-Art. 4 alin. (2), (5) și (7) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local aprobate prin Hotărârea de Guvern nr. 53/2011 și completate prin Hotărârea de Guvern nr. 958/2013;

-Hotărârile Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 299/11.12.2019 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții.

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. b) și d), alin. (7) lit. k) și m), alin. (14) și art. 139 alin. (2) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

**CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
HOTĂRĂȘTE:**

Art. 1. Se aprobă declanșarea procedurilor de expropriere pentru suprafața de 1.992 mp. din imobilul teren proprietate privată în suprafață totală de 2.000 mp de la adresa Șoseaua Giurgiului nr. 164 C, sector 4, nr. cadastral 203194, în vederea efectuării lucrărilor de interes public privind amenajarea de spații verzi, conform planului din anexa nr. 1 și a listei din anexa nr. 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă ca justă despăgubire pentru suprafața de 1.992 mp. din imobilul teren proprietate privată în suprafață totală de 2.000 mp de la adresa Șoseaua Giurgiului nr. 164 C, sector 4, nr. cadastral 203194, în vederea efectuării lucrărilor de interes public privind amenajarea de spații verzi, conform listei din anexa nr. 2, suma în valoare totală 1.561.177 lei, reprezentând suma globală estimată a despăgubirilor, conform raportului de evaluare realizat prin raportare la expertizele întocmite și actualizate pentru anul 2020 de Camera Notarilor Publici.

Art. 3. Suma prevăzută la art. 2 al prezentei hotărâri urmează a fi asigurată din fondurile proprii ale Primăriei Sectorului 4 și urmează a fi virată de către aceasta în termen de 90 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri într-un cont bancar deschis pe numele expropriatorului, la dispoziția proprietarilor de imobile, în vederea acordării despăgubirilor în cadrul procedurilor de expropriere, în condițiile legii.

Art. 4. Ulterior finalizării procedurilor de transfer al dreptului de proprietate asupra imobilului expropriat, prevăzut la art. 1, se aprobă transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, în vederea efectuării lucrărilor de interes public privind amenajarea de spații verzi.

Art. 5. Regularizarea documentațiilor cadastrale se va efectua de către expropriator pe baza proiectului tehnic și a detaliilor de execuție, fără a afecta dispozițiile prezentei hotărâri, cu respectarea reglementărilor în vigoare.

Art. 6. Anexele nr. 1 și nr. 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 7. Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București, precum și Primarul Sectorului 4 și direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 4 vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, iar Primarul General al Municipiului București va emite dispozițiile necesare realizării procedurilor de expropriere.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința a Consiliului General al Municipiului București, din data de

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

**SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Georgiana Zamfir**

Bucuresti,
Nr.: ____ din _____

Scara 1:1000

Proiect" Efectuarea lucrarilor de interes public privind amenajarea de spatii
verzi si parcarl - imobil situat in Sos. Giurgiului nr. 164C, sector 4, Bucuresti

Nr. cadastral	Suprafața imobilului (mp)	Adresa imobilului
203194	1992	Sos. Giurgiului, nr. 164C, sector 4, municipiul Bucuresti
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
203194		Sector 4

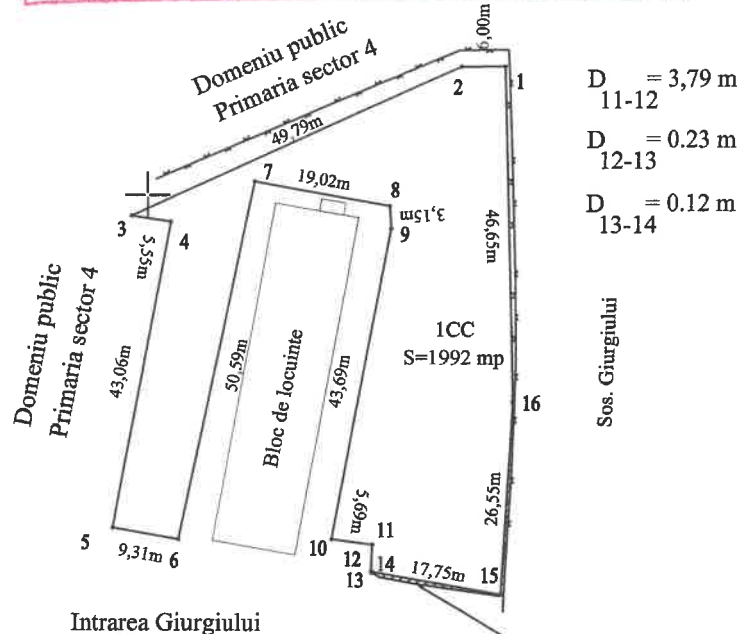
Inventar de coordonate puncte de contur

Sistem Stereo 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	320817.857	587149.018	6.000
2	320817.838	587143.018	49.789
3	320797.087	587097.759	5.545
4	320796.264	587103.243	43.063
5	320753.867	587095.699	9.307
6	320752.262	587104.867	50.588
7	320801.870	587114.776	19.017
8	320798.501	587133.492	3.148
9	320795.362	587133.727	43.687
10	320752.336	587126.157	5.693
11	320751.593	587131.801	3.793
12	320747.802	587131.669	0.226
13	320747.679	587131.858	0.119
14	320747.796	587131.877	17.748
15	320744.716	587149.356	26.550
16	320771.235	587150.655	46.651

S=1992mp

A.N.C.P.I
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
BUCUREȘTI
Prezentul document recepționat este valabil
însotit de procesul verbal de recepție
nr.....61...../data 22-01-2020



Suprafata afectata (S=8 mp) , din nr cad 203194 ,de culoarul de expropriere
aferent Proiectului de utilitate publica:"Reabilitare, modernizare sistem rutier și
amenajare spatii urbane in zonele adiacente soselei Giurgiului"



Gard de plasa

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cc	1992	Diferenta de suprafata , S=8 mp, pana la suprafata din act, S=2000 mp este afectata de culoarul de expropriere aferent proiectului de utilitate publica:"Reabilitare, modernizare sistem rutier si amenajare spatii urbane in zonele adiacente soselei Giurgiului "
Total		1992	

Suprafata totală a imobilului = 1992 mp
Suprafata din act imobilului = 2000 mp

Executant
S.C. GEO-TOP S.R.L.
Semnătura și stampila
Data: ianuarie 2020

Inspector
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
BUCUREȘTI
MANOLACHE ALBIIAN
Inspector de cadastru
Semnătura și parafa
Data: 22-01-2020



PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 61 / 2020

Întocmit astăzi, **22/01/2020**, privind cererea **2254** din **15/01/2020**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: MUNICIPIUL BUCUREȘTI

2. Executant: VASILE CATALIN

3. Denumirea lucrărilor recepționate: " Efectuarea lucrarilor de interes public privind amenajarea de spatii verzi si parcare "

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
301	11.12.2019	act administrativ	CONSILIUL LOCAL

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 61 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Prezentul aviz a fost acordat pentru imobilul in suprafata de 1992 mpsituat in Sos GIURGIULUI, NR. 164C, SECTOR 4, Bucuresti, identificat cadastral cu IE:203194, ce reprezinta Proiect "Efectuarea lucrarilor de interes public privind amenajarea de spatii verzi si parcare ".
Diferenta de suprafata de 8 mp, pana la suprafata de 2000mp, este afectata de culoarul de expropriere aferent Proiectului de utilitate publica "Reabilitare, medernizare sistem rutier si amenajare spatii urbane in zonele adiacente soselei Giurgiului"
Mentionam ca acest aviz nu confera nici un drept de proprietate si nici opozabilitate fata de evidentele cadastral - juridice ale institutiei noastre.
Autorizatul raspunde pentru masurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea intocmirii documentatiei si corespondenta acesteia cu realitatea din teren si cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispozitie de proprietar.
Autorizatul este obligat sa execute masuratorile la teren.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere

Nu există erori topologice.

Lucrarea este declarată **Admisă**

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
BUCUREȘTI
ing. CHICAI MIHAELA
inginer șef

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
BUCUREȘTI
Inspector CHICAI CIPRIAN
CIPRIAN MANOLACHE



ANEXA 2

**„Raport de evaluare pentru imobilul
teren proprietate privată în suprafață de 1.992 mp.
de la adresa Șoseaua Giurgiului nr. 164 C, sector 4, nr. cadastral 203194,
în vederea efectuării lucrărilor de interes public privind amenajarea de
spații verzi și parcări”**

ANEXA 2								
Teren proprietate privată în suprafață de 1.992 mp. de la adresa Șoseaua Giurgiului nr. 164 C, sector 4, nr. cadastral 203194, în vederea efectuării lucrărilor de interes public privind amenajarea de spații verzi și parcări								
ianuarie 2020								
Nr. Crt.	Nume Proprietar	Adresa	Nr. Cadastral	Suprafata TEREN propusa pentru expropriere (mp.)	Valoare teren [Lei]	Valoare totala teren [LEI]	Valoare totala teren [Euro]	FORMA PROPRIETATII
1	CODREA ION, CODREA STEFANIA	Soseaua Giurgiului nr. 164C Sector 4	203194	1992	1.561.177 lei	1.561.177,00 lei	326.688 €	PRIVATA
Suprafata totala TEREN (mp)				1992	1.561.177 lei	1.561.177,00 lei	326.688 €	
Suprafata totala TEREN propusa spre expropriere - PROPRIETATE PRIVATA (mp) Valoare TEREN proprietate privata				1992				
Total valoare teren [Euro]						326.688 €		
Total valoare teren [Lei]						1.561.177 lei		
A se vedea Ipotezele speciale de mai jos :					curs euro 20 ianuarie 2020		4,7788 lei	
ANEXA 2 redata mai sus este o estimare globala a valorilor imobilelor terenuri afectate de coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publica								
Raportul de evaluare este efectuat in ipotezele speciale stricte descrise mai jos:								
1. S-a efectuat o evaluare a terenului, considerand terenul ca fiind intravilan curti constructii conform extrasc CF nr. 27038/23.04.2019.								
2. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele si documentatiile primite de la beneficiari (extras de Carte Funciara, contract de vanzare cumparare nr. 305 din 18.04.2007, reglementare urbanistica Nr. P.17.1/1723W/2019).								
3. Evaluatorul se raporteaza la grila Notarilor Publici asa cum prevede Legea 255/2010. Astfel, valorile au fost estimate prin utilizarea expertizelor intocmite pentru camerele notarilor publici pentru anul 2020 si anume zonarile furnizate de Grila notariala 2020								
4. S-a avut in vedere Grila Notariala 2020 Bucuresti intocmita de DUMITRASCU EXPERTIZE SRL.								
5. Suprafetele utilizate in estimarea valorilor sunt cele primite de la S.C. GEOTOPO SRL .								
<u>6. Deoarece evaluarea prezenta este una globala, evaluatorul precizeaza ca la data evaluarilor punctuale pentru fiecare proprietate, valorile pot fi altele, depinzand de caracteristicile fiecarei proprietati in parte (acces, suprafata, deschidere, utilitati). Aceste valori pot fi diminuate cu cca. 15-40%, in functie de caracteristicile fizice, tehnice, juridice ale fiecarei proprietati.</u>								



**Raport de evaluare pentru imobilul
teren proprietate privată în suprafață de 1.992 mp.
de la adresa Șoseaua Giurgiului nr. 164 C, sector 4, nr. cadastral 203194,
în vederea efectuării lucrărilor de interes public privind amenajarea de
spații verzi și parcări**

Data Evaluării – IANUARIE 2020



Proprietari:

CODREA ION, CODREA STEFANIA

Soseaua Giurgiului nr. 164C Sector 4



SINTEZA EVALUARII

Nr. Raport :

RG-Giurgiului-1/ 20 ianuarie 2020

Data de referinta – 20 ianuarie 2020

OBIECTUL EVALUARII. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Prezentul raport de evaluare are ca obiect proprietate imobiliara compusa din:
Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii (Cc), situat pe teritoriul administrativ al Sectorului 4, Municipiul Bucuresti, in suprafata totala de **1.992 mp.**

Terenul se identifica astfel :

- Numar Cadastral 203194 ;
- Carte funciara 203194.

Suprafete Propuse pentru Expropriere (conform Plan Topo)

Nr. Crt.	Nume Proprietar	Adresa	Nr. Cadastral	Suprafata TEREN propusa pentru expropriere (mp.)
1	CODREA ION, CODREA STEFANIA	Soseaua Giurgiului nr. 164C Sector 4	203194	1992

PROPRIETAR : CODREA Ion casatorit cu CODREA Stefania.

Dreptul de proprietate reiese din :

- extras de Carte Funciara 27038 /23.04.2019
- Contract de vanzare Cumparare nr. 305 din 18.04.2007.

SCOPUL EVALUARII

Evaluarea se efectueaza in scopul **estimarii valorii juste de despagubire**, in vederea expropriarii pentru imobilul teren proprietate privata în suprafată de 1.992 mp. de la adresa Șoseaua Giurgiului nr. 164 C, sector 4, nr. cadastral 203194, în vederea efectuării lucrărilor de interes public privind amenajarea de spații verzi și parcuri

Estimarea valorii din prezentul raport de evaluare este una globala, pentru toate proprietatile aflate pe acest tronson (precizate in "Anexa VALOARE GLOBALA" – ANEXA 2), urmand ca la evaluarile individuale sa se estimeze valori juste punctuale pentru fiecare proprietate in parte. Raportul de evaluare nu este valabil pentru **utilizări în alte scopuri.**

LEGISLATIE

Elaborarea prezentului raport se face respectand legislatia in vigoare:

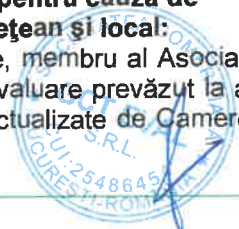
Legea nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica

Lege nr. 255/2010 din 14/12/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

Normă metodologică de aplicare a legii nr. 255/2010 (februarie 2011) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național.

Pentru respectarea legii 255/2010

- **Normă metodologică de aplicare a legii Nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local:**
- "art. 8. - (1) expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - Anevar, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de Camerele



Notarilor Publici, potrivit art. 771 alin. (5) din legea nr. 571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificările si completările ulterioare.”,

Evaluatorul se raporteaza la Grila Notarilor Publici, estimand astfel valorile utilizand expertizele intocmite pentru Camerele Notarilor pentru anul 2020 si anume zonarile din Studiul de Piata pentru anul 2020 - Grila Notariala 2020.

Surse de informare

Studiul de Piata pentru anul 2020 - Grila Notariala cu valori orientative aferenta anului 2020, pentru respectarea legii 255/2010;

Extras de Carte Funciara primit de la Mocanu si Asociatii;

Tabel cu suprafetele propuse spre expropriere intocmit de S.C. Geo TOPO SRL.

Conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2018

Prezentul raport **NU** este intocmit conform Standardelor de Evaluare a bunurilor de la data evaluarii ; Valoarea **NU** este **valoare de piata sau valoare justa** definita de Standardele de evaluare.

Legea 255/2010 cere in mod expres respectarea Grilei Notariale, valabila la data evaluarii, si anume Studiul de Piata - Grila Notariala 2020.

BENEFICIAR SI DESTINATAR in calitate de Utilizatori

**Societatea de Avocatura *Mocanu & Asociatii SPRL.*
*PRIMARIA Sectorului 4 BUCURESTI.***

DATA INSPECTIEI

6 Decembrie 2019

La inspectie au participat :

- Av. Corina Circiumaru – din partea Mocanu si Asociatii SPRL
- Econ. Ionut Gridan din partea GCT Eval ;
- Abalasei Bogdan din partea Primariei Sector 4
- Ing. Pinisoara Valentin din partea GEOTOPO.
- Identificarea terenului s-a efectuat de catre Abalasei Bogdan si Pinisoara Valentin.

DATA RAPORT

20 ianuarie 2020

DATA de REFERINTA a Evaluarii

20 ianuarie 2020



Valorile juste (in vederea expropriarii) estimate pentru Teren intravilan, situat pe teritoriul administrativ al Sectorului 4, Municipiul Bucuresti, ce urmeaza a fi expropriat pentru *utilitate publica* sunt prezentate mai jos:

Suprafata totala teren ce se expropriaza (apartine persoanelor fizice)	1.992 mp
VALORI furnizate de Studiu de Piata - Grila Notariala 2020	
Valoare justa de despagubire - global (teren) (Lei)	1.561.177 Lei
Valoare justa de despagubire- global (teren) (Euro)	326.688 Euro

Curs BNR la data estimarii 20.01.2020: 4,7788 Lei/Euro

Valoarea nu include TVA sau alte taxe sau impozite ce se platesc la transferul dreptului de proprietate. Defalcarea pentru fiecare imobil in parte se regaseste in "ANEXA 2 VALOARE GLOBALA". OBS. Evaluarea nu este finala, ci este o estimare globala. Valorile se analizeaza impreuna cu conditiile speciale din acest raport.

S.C. GCT EVAL S.R.L.
CUI RO 25486454
J40/5339/2009
Str. Ion Neculce nr. 46 Sector 1

Ing. GEORGESCU Claudiu Octavian
Evaluator Autorizat Proprietati Imobiliare



CERTIFICARE

1. Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, evaluatorul declara ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport se bazeaza pe date considerate adevarate si corecte, si pe concluziile asupra inspectiei vizuale a proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile evaluatorului sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Evaluatorii nu au nici un interes prezent sau viitor fata de proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes personal legat de partile implicate.
4. Implicarea evaluatorilor nu este condiționată de:
 - a. Formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de valoarea estimata impusa de client sau destinatar
 - b. Producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia evaluatorului.
5. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu legislatia aplicabila la data evaluarii si anume legea 255/2010.
6. Evaluatorii poseda cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluatori. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorilor care semneaza mai jos.

Prezentul raport **NU** este intocmit conform Standardelor de evaluare de la data evaluarii ; **valoarea nu este valoare de piata sau valoare justa definita de Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2018.**



PREZENTARE GENERALA

OBIECTUL EVALUARII SI IDENTIFICAREA PROPRIETATILOR

Prezentul raport de evaluare are ca obiect, proprietatea imobiliara – Teren - compusa din: **Teren intravilan**, categoria de folosinta curti constructii (Cc), situat pe teritoriul administrativ al Sectorului 4, Municipiul Bucuresti, in suprafata totala de expropriat de 1.992 mp – teren.

Suprafete Propuse pentru Expropriere (conform Planuri Topo)

Suprafata totala TEREN

1.992 mp.

Nr. Crt.	Nume Proprietar	Adresa	Nr. Cadastral	Suprafata TEREN propusa pentru expropriere (mp.)
1	CODREA ION, CODREA STEFANIA	Soseaua Giurgiului nr. 164C Sector 4	203194	1992

Dreptul de Proprietate:

Dreptul de proprietate este detinut de CODREA Ion casatorit cu CODREA Stefania

Surse de Informare :

- extras de Carte Funciara,
- contract de vanzare cumparare nr. 305 din 18.04.2007,
- reglementare urbanistica Nr. P.17.1/1723W/2019

LOCALIZARE

Proprietatea supusa **evaluării** este situata in Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti.

Planuri detaliate cu localizarea amplasamentului sunt anexate in prezentul raport la capitolul ANEXE.

INSPECTIA

Inspectia s-a efectuat global, la exterior, in data de 6 decembrie 2019, pentru proprietatea ce urmeaza a fi expropriata, aflata pe sos Giurgiului.

La inspectie au participat :

- Av. Corina Circiumaru din partea Mocanu si Asociatii SPRL
- Econ. Ionut Gridan din partea GCT Eval ;
- Abalasei Bogdan din partea Primariei Sector 4
- Ing. Pinisoara Valentin din partea GEOTOPO.

DESCRIERE

Terenul respectiv este afectata de lucrarea de utilitate publica „**Tabel cu situatia imobilul teren proprietate privata în suprafață de 1.992 mp. de la adresa Șoseaua Giurgiului nr. 164 C, sector 4, nr. cadastral 203194, în vederea efectuării lucrărilor de interes public privind amenajarea de spații verzi și parcări**”.

Terenul analizat este intravilan, categoria de folosinta curti constructii (Cc) .

Terenul are o forma neregulata, are acces la drum public (la sos Giurgiului, intre punctele 105 – 113 pe planul de situatie realizat de GEOTopo).

In extrasul de CF 27038/23.04.2019, la categoria de folosinta terenul este descris astfel :

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	2.000	-	-	-	

- Vecinatati teren (partea din fata)
- Intrarea Giurgiului ;
 - Sos. Giurgiului ;
 - Service Auto (Auto Imola) ;
 - Bloc de locuinte P+4 E.
- Vecinatati teren (partea din spate)
- Intrarea Giurgiului ;
 - Blocuri de locuinte P+4 E.(2 blocuri).

Reglementari urbanistice

Conform adresa **Nr. P.17.1/1723W/2019** :

DIRECȚIA JURIDICĂ

Având în vedere adresa dumneavoastră **P.5.1/638/07.11.2019**, prin care ne solicitați informații cu privire la terenurile din **Șos. Giurgiului nr. 164C** și **str. Gramont nr. 25**, vă comunicăm următoarele:

- terenul din **Șos. Giurgiului nr. 164C** cu nr. cadastral **203194**, este cuprins în zona fiscală de tip « B » a municipiului București.

Destinație stabilită conform Planului Urbanistic General (P.U.G.) al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, a cărei valabilitate a fost prelungită succesiv prin HCGMB nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012 și nr. 224/2015 și H.C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018 (pentru prelungirea valabilității P.U.G.), normelor și legislației în vigoare. Conform P.U.G. imobilul se află situat în zona **L3a** - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+5 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate.

Imobilul nu se află pe lista monumentelor istorice, nu se află în zona protejată și nici în zona de protecție a vreunui monument istoric.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

L3a - sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejuriri.

Terenul analizat se afla in zona L3a, fiind un teren construibil, cu un POT de 30% si CUT =1, asa cum reiese din adresa descrisa anterior. Pentru construire, vor trebui respectate reglementarile zonale pentru : retrageri, destinatie, POT, CUT , asa cum sunt specificate in aceasta adresa.

SCOPUL EVALUARII

Evaluarea se efectueaza in scopul estimarii valorii de despagubire, in vederea exproprierei pentru lucrarile de utilitate publica.

Raportul de evaluare nu este valabil pentru **utilizări în alte scopuri**.

Tipul Valorii – Valoare de despagubire conform Art. 9 Lit (3) din Legea 255/2010 :

Art 9.

“(3) Decizia de expropriere se emite și își produce efectele și în situația în care proprietarii imobilelor cuprinse în listă nu se prezintă în termenul stabilit la art. 8 alin. (2), nu prezintă un titlu valabil sau nu sunt cunoscuți proprietarii, precum și în situația succesiunilor nedeschise sau a succesorilor necunoscuți ori nu se ajunge la o înțelegere privind valoarea despăgubirii.”



DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Evaluarea pentru proprietate se va face in ipoteza ca proprietatea este libera de sarcini si neafectata de privilegii, sarcini sau servituti.

Evaluatorul isi asuma raspunderea pentru situatia juridica si tehnica a proprietatilor, strict in baza documentelor primite pana la data acestei evaluari si a inspectiei extrioare efectuate. In cazul in care apar alte date juridice sau tehnice ulterioare datei raportului, aceste vor fi luate in considerare in cadrul altui raport sau prin completarea/modificarea acestui raport global sau la rapoartele individuale ulterioare.

BENEFICIAR SI DESTINATAR in calitate de Utilizatori

Primaria Sectorului 4 prin

Societatea de Avocatura Mocanu & Asociatii SPRL.

EVALUARE

Zonarea din "Studiul de piata pentru anul 2020 privind valorile minime imobiliare in Municipiul Bucuresti" – elaborat de SC DUMITRASCU EXPERTIZE SRL. este:

Zona 68-A2 pentru numarul cadastral 203194, respectiv adresa postala Soseaua Giurgiului:
Valoare Teren liber **164 Euro/Mp**, valoare teren liber.

Zonarea 68-A2 pentru Sos. Giurgiului, si valoarea euro/mp sunt redate de « **STUDIU DE PIATA pentru anul 2020 privind valorile minime imobiliare in municipiul Bucuresti – TERENURI** » ", efectuat de DUMITRASCU EXPERTIZE SRL pentru Camera Notarilor Publici pentru anul 2020.



LEGISLATIA Aplicabila

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Legislatie si valoarea de despagubire

Legislatia specifica este :

Legea Nr. 255/2010 din 14/12/2010 este legea cu privire la exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean si local

Evaluarea realizata conform prezentului raport reprezinta o estimare a valorii de despăgubire conform grilei notariale 2020 pentru imobilele supuse exproprierii (Vezi Art. 9 Din Lega 255/2010).

Art 9.

(3) Decizia de expropriere se emite si își produce efectele si in situația in care proprietarii imobilelor cuprinse in listă nu se prezintă in termenul stabilit la Art. 8 Alin. (2), nu prezintă un titlu valabil sau nu sunt cunoscuți proprietarii, precum si in situația succesiunilor nedeschise sau a succesorilor necunoscuți ori nu se ajunge la o înțelegere privind valoarea despăgubirii.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire, evaluatorul va avea in vedere si se va raporta la "ghidul valorilor orientative ale proprietatilor imobiliare pentru anul 2020", efectuate de camera notarilor publici, asa cum cere legea 255/2010 art. 11 alin (7).

"art. 11.

(7) Inainte de data începerii activității comisiei prevăzute la art. 18, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al asociației naționale a evaluatorilor din românia - anevar, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din legea nr. 571/2003 privind codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare. "

Normă metodologică de aplicare a legii nr. 255/2010 (februarie 2011) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local:

"art. 8. - (1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al asociației naționale a evaluatorilor din românia - anevar, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din legea nr. 571/2003 privind codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare."

In conformitate cu ordonanta de urgenta 228 din 30 decembrie 2008, legea nr.198/2004 precizeaza:

La articolul 4, alineatul (9) :

« (9) Raportul de evaluare se intocmeste avand in vedere expertiza actualizata de camera notarilor publici, potrivit articolului 771 alineatul (5) din codul fiscal, cu modificarile si completările ulterioare.

- A. 9 alin. (8) al Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, conform căroră *"Lista cu proprietarii, inclusiv elementele de identificare ale terenului, suprafață și sumă, va fi actualizată, în interiorul coridorului de expropriere, după individualizarea suprafeței expropriate, prin modificarea și completarea anexei la hotărârea prevăzută la art. 5."*
- B. Art. 32 alin. (2) și alin. (3) din Legea nr. 255/2010, conform căroră:
- „2) **În cazul în care, pe parcursul procedurii de expropriere se constată neconcordanțe între situațiile evidențiate în documentațiile cadastrale și identificările inițiale ale imobilelor și persoanelor supuse exproprierii, va fi rectificată, prin grija expropriatorului, anexa la hotărârea Guvernului/consiliului județean/consiliului local privind declanșarea procedurilor de expropriere, cuprinzând tabelul cu imobilele și persoanele supuse exproprierii.;**
 - 3) *Anexa la hotărârea Guvernului/consiliului județean/consiliului local privind declanșarea procedurii de expropriere, cuprinzând tabelul cu imobilele și persoanele supuse exproprierii, va fi rectificată ori de câte ori aceasta se impune, astfel încât situația juridică a proprietarilor, a imobilelor și a obiectivului construit să corespundă în totalitate cu situația de fapt".*

Etape parcurse:

- Documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de catre client;
- Identificarea si analiza amplasamentului si constructiilor (unde este cazul), aprecierea starii tehnice;
- Stabilirea limitelor si ipotezelor ce stau la baza elaborarii raportului;
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- *Incadrarea imobilului conform "Studiului de piata pentru anul 2020 privind valorile minime imobiliare in municipiul Bucuresti- TERENURI", efectuat de DUMITRASCU EXPERTIZE SRL pentru Camera Notarilor Publici pentru anul 2020.*

SURSE DE INFORMARE

"STUDIUL DE PIATA PENTRU ANUL 2020 PRIVIND VALORILE MINIME IMOBILIARE IN MUNICIPIUL BUCURESTI", efectuat de DUMITRASCU EXPERTIZE SRL pentru Camera Notarilor Publici pentru anul 2020.

Conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2018:

Prezentul raport **NU** este intocmit conform standardelor de evaluare de la data evaluarii ; valoarea nu este valoare de piata sau valoare justa definita de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.

Legea 255/2010 cere in mod expres respectarea grilei notariale, valabila la data evaluarii, si anume grila notarilor 2020.

(obs. standardele de evaluare sev 2018 precizeaza termenul de „despagubire” doar in cadrul valorii de asigurare (sev 450)).

CLAUZA DE CONFIDENTIALITATE

Acest raport de evaluare este destinat utilizării doar de către partea căreia îi este adresat, în scopul **strict specific menționat aici – stabilirea valorii juste pentru despagubire pentru lucrari de utilitate publica**. Evaluatorii nu isi asumă nici o responsabilitate față de o terță parte, referitoare la întregul raport sau la orice fragment al conținutului acestuia.

DREPT DE PUBLICARE

Este interzisă includerea în orice document publicat, circulară sau declarație, ca și publicarea sub orice formă a acestui raport, integral sau parțial, sau a referințelor la acest raport, fără acordul nostru prealabil scris, privind forma sau contextul în care va apărea.

Prezentul raport s-a incheiat in 3 exemplare, unul pentru **Primaria Sectorului 4**, unul pentru **Societatea de Avocatura Mocanu si Asociatii SPRL** si unul pentru arhiva evaluatorului.

S.C. GCT EVAL S.R.L.

Ing. GEORGESCU Claudiu Octavian
Evaluator Autorizat Proprietati Imobiliare
Membru Titular ANEVAR



IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

Ipoteze

1. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici si fizici care pot aparea ulterior evaluarii si pot influenta opiniile si rezultatele din aceasta lucrare.

2. Se presupune in cadrul raportului global, ca proprietatile evaluate se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, utilizare si urbanism, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport. Daca ulterior se constata modificari, acestea vor fi luate in calcul la evaluarile individuale.

3. Nu a fost verificata autenticitatea documentelor prezentate si nu s-au facut investigatii privind statutul juridic al proprietatii in cauza.

4. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele si documentatiile puse la dispozitia evaluatorului de P.M.B. prin societatea de Avocatura Mocanu si Asociatii. Prezenta evaluare este o estimare globala a preturilor imobilelor propuse pentru expropriere pentru "teren proprietate privată în suprafață de 1.992 mp. de la adresa Șoseaua Giurgiului nr. 164 C, sector 4, nr. cadastral 203194, în vederea efectuării lucrărilor de interes public privind amenajarea de spații verzi și parcuri "

5. Evaluarea se face in ipoteza stricta ca dreptul real de proprietate este valabil si tranzactionabil, ca proprietatile sunt libere de sarcini.

6. Aceasta evaluarea globala s-a efectuat fara prezentarea actelor de proprietate, urmand ca evaluarile ulterioare sa se faca pentru fiecare proprietate in parte si tinand cont de aspectele juridice si/sau de indicatorii urbanistici ai proprietatii.

7. Deoarece evaluarea prezenta este una globala, evaluatorul precizeaza ca la data evaluarilor punctuale pentru fiecare proprietate, valorile pot fi altele, depinzand de caracteristicile fiecărei proprietati in parte (acces, suprafata, deschidere, utilitati, starea tehnica a fiecărei constructii (daca este cazul), calitatea si tipul finisajelor si altele). Aceste valori pot fi diminuate cu cca. 15-40%, in functie de caracteristicile fizice si tehnice ale fiecărei proprietati.

8. Suprafetele utilizate in estimarea valorilor sunt cele masurate si primite de la S.C. GEOTOPO SRL, si atasate la prezentul raport.

9. Daca la inspectiile individuale (per proprietate) se constata aspecte diferite (fizice, tehnice, juridice), atunci valoarea de despagubire de la acea data va putea fi diferita de cea din aceasta Evaluare Globala.

10. Evaluatorii isi asuma raspunderea pentru situatia juridica si tehnica a proprietatilor, strict in baza documentelor primite pana la data acestei evaluari si a inspectiei exterioare efectuate. In cazul in care apar alte date juridice sau tehnice ulterioare datei raportului, aceste vor fi luate in considerare in cadrul altui raport sau la rapoartele individuale ulterioare.

11. S-a avut in vedere "STUDIUL DE PIATA PENTRU ANUL 2020 PRIVIND VALORILE MINIME IMOBILIARE IN MUNICIPIUL BUCURESTI", efectuate de DUMITRASCU EXPERTIZE SRL pentru Camera Notarilor Publici pentru anul 2020.

12. Daca vor exista incadrari diferite in zona, acestea se vor modifica fie cu completare la prezentul raport, fie la intocmirea rapoartelor individuale.

13. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele si documentatiile primite de la beneficiari (extras de Carte Funciara, contract de vanzare cumparare, reglementare urbanistica).

14. Prezentul raport este realizat la solicitarea MOCANU si Asociatii SPRL, in baza Acordului Cadru nr. 744 din 13.12.2019, incheiat intre societatea de avocatura si Primaria Sector 4.

15. La data realizarii acestui raport, raportul de evaluare **RG-Giurgiului-1/ din Decembrie 2019** realizat pentru acest imobil (cu grila notariile 2019) devine nul.



CONCLUZII

Evaluarea se realizeaza in vederea exproprierei, astfel ca evaluatorul furnizeaza valorile precizate in "Studiul de piata pentru anul 2020 privind valorile minime imobiliare in Municipiul Bucuresti" – elaborat de SC DUMITRASCU EXPERTIZE SRL.

Pentru respectarea Legii 255/2010

- Normă metodologică de aplicare a legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local:
- "Art. 8. - (1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al asociației naționale a evaluatorilor din România – Anevar, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de Camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din legea nr. 571/2003 privind codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare."

Evaluatorul se raporteaza la "Studiul de piata pentru anul 2020 privind valorile minime imobiliare in Municipiul Bucuresti" – elaborat de SC DUMITRASCU EXPERTIZE SRL. estimand astfel valorile utilizand expertizele intocmite pentru camerele notarilor si anume zonarele din "Studiul de piata pentru anul 2020 privind valorile minime imobiliare in Municipiul Bucuresti" – elaborat de SC DUMITRASCU EXPERTIZE SRL.

Zonarea din "Studiul de piata pentru anul 2020 privind valorile minime imobiliare in Municipiul Bucuresti" – elaborat de SC DUMITRASCU EXPERTIZE SRL. este:

Zona 68-A2 pentru numarul cadastral 203194, respective adresa postala Soseaua Giurgiului nr. 164C:

Valoare Teren liber 164 Euro/Mp, valoare teren liber.

164 euro/mp * 1.992 mp = 326.688 euro

Valorile de despagubire estimate pentru proprietatea imobiliara teren intravilan (conform inspectiei exterioare si extras CF), « teren proprietate privată în suprafață de 1.992 mp. de la adresa Șoseaua Giurgiului nr. 164 C, sector 4, nr. cadastral 203194, în vederea efectuării lucrărilor de interes public privind amenajarea de spații verzi și parcări », sunt prezentate mai jos:

Suprafata totala teren ce se exproprieaza (apartine persoanelor fizice)	1.992 mp
VALORI furnizate de Studiu de Piata - Grila Notariala decembrie 2020	
Valoare justa de despagubire - global (teren) (Lei)	1.561.177 Lei
Valoare justa de despagubire- global (teren) (Euro)	326.688 Euro

Curs BNR la data estimarii 20.01.2020 : 4,7788 Lei/Euro

Valoarea nu include TVA sau alte taxe sau impozite ce se platesc la transferul dreptului de proprietate.



Ipoteze Speciale

- raportul este intocmit conform legii 255/2010.
- **valoarea determinata nu reprezinta valoare de piata sau valoare justa, astfel ca acest raport nu poate fi supus Standardelor de evaluare in vigoare la data evaluarii, ci reprezinta o abatere de la standarde, pentru a putea respecta legea 255/2010.**

- legea exproprierii legea 255/2010. Prin art. 26, precizeaza clar ca evaluarea se face respectand Grila Notarilor Publici pentru Anul 2020.

S.C. GCT EVAL S.R.L.

Ing. GEORGESCU Claudiu Octavian
Evaluator Autorizat Proprietati Imobiliare
Membru Titular ANEVAR



“Anexa VALOARE GLOBALA” – ANEXA 2

ANEXA 2								
Teren proprietate privată în suprafață de 1.992 mp. de la adresa Șoseaua Giurgiului nr. 164 C, sector 4, nr. cadastral 203194, în vederea efectuării lucrărilor de interes public privind amenajarea de spații verzi și parcuri								
ianuarie 2020								
Nr. Crt.	Nume Proprietar	Adresa	Nr. Cadastral	Suprafata TEREN propusa pentru expropriere (mp.)	Valoare teren [Lei]	Valoare totala teren [LEI]	Valoare totala teren [Euro]	FORMA PROPRIETATII
1	CODREA ION, CODREA STEFANIA	Șoseaua Giurgiului nr. 164C Sector 4	203194	1992	1.561.177 lei	1.561.177,00 lei	326.688 €	PRIVATA
Suprafata totala TEREN (mp)				1992	1.561.177 lei	1.561.177,00 lei	326.688 €	
Suprafata totala TEREN propusa spre expropriere - PROPRIETATE PRIVATA (mp) Valoare TEREN proprietate privata				1992				
Total valoare teren [Euro]						326.688 €		
Total valoare teren [Lei]						1.561.177 lei		
A se vedea ipotezele speciale de mai jos:					curs euro 20 ianuarie 2020		4,7788 lei	
ANEXA 2 redata mai sus este o estimare globala a valorilor imobilelor terenuri afectate de coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publica								
Raportul de evaluare este efectuat in ipotezele speciale stricte descrise mai jos:								
1. S-a efectuat o evaluare a terenului, considerand terenul ca fiind intravilan curti constructii conform extrasc CF nr. 27038/23.04.2019.								
2. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele si documentatiile primite de la beneficiari (extras de Carte Funciara, contract de vanzare cumparare nr. 305 din 18.04.2007, reglementare urbanistica Nr. P.17.1/1723W/2019).								
3. Evaluatorul se raporteaza la grila Notarilor Publici asa cum prevede Legea 255/2010. Astfel, valorile au fost estimate prin utilizarea expertizelor intocmite pentru camerele notarilor publici pentru anul 2020 si anume zonariile furnizate de Grila notariala 2020								
4. S-a avut in vedere Grila Notariala 2020 Bucuresti intocmita de DUMITRASCU EXPERTIZE SRL.								
5. Suprafetele utilizate in estimarea valorilor sunt cele primite de la S.C. GEOTOPO SRL.								
<u>6. Deoarece evaluarea prezenta este una globala, evaluatorul precizeaza ca la data evaluarilor punctuale pentru fiecare proprietate, valorile pot fi altele, depinzand de caracteristicile fiecarei proprietati in parte (acces, suprafata, deschidere, utilitati). Aceste valori pot fi diminuate cu cca. 15-40%, in functie de caracteristicile fizice, tehnice, juridice ale fiecarei proprietati.</u>								



DUMITRASCU EXPERTIZE SRL

DENUMIRE STRADA	ZONA / SUBZONA	DENUMIRE STRADA	ZONA / SUBZONA
G			
intr. Ghiocellor	43/B2	intr. Gomeni	68/A1
Str. Ghiocului	55/B3	aleea Gornești	68/B3
Str. Ghiozdanului	25/A3	Str. Gorunului	22/B3
aleea Ghirlandei	43/A2	Str. Gospodăriei	60/A2
Str. Ghirlandei	43/A2	Str. Gospodinelor	69/A1
Str. Ghita Hagi	34/A3	Str. Govodarva	43/A2
Str. Ghita Padureanu	35/B2	Str. Govora	69/B2
Str. Ghiulamila Ion, dr.	45/B3	Str. Grădina cu Cai	46/A3
Str. Giacomo Puccini	35/B2	Str. Grădinarilor	58/B2
Drum Gliăului	69/A3	Str. Grădinii	67/B1
intr. Gliăului	69/B3	intr. Grădiniței	67/B1
Str. Gliortului	57/B3	Str. Grădiștea	68/B2
Str. Gimalău	36/B1	Str. Grădiștea Floreștilor	35/B2
Str. Gina Patrichi	25/B1	intr. Graiului	69/A2
Str. Gioachino Rossini	35/B3	Str. Gramont	57/A1
Str. Giovanni Boccacio	68/B1	intr. Grănarului	48/B2
intr. Girardi Nicolae	25/B2	Str. Granitului	33/A2
Calea Giulești	31/B1,B2; 32/A2,B2; 33/A2,B2,B3; 34/A3	Str. Grapei	56/B3
intr. Giulești	32/B1	Str. Grațioasă	24/B2
intr. Giulești Sărandar	32/A2	Str. Grăului	58/A3
Str. Giulini B, Ing.	45/A2	Str. Grăuntelui	22/B3
Str. Giurescu Dimitrie, mr.	46/B1	intr. Graurului	59/A1
aleea Giurgeni	60/B2	Str. Greaca	57/A3
intr. Giurului	68/A2	Str. Greierului	59/A1
Șos. Gurglului	57/B3; 68/A1; A2; A3: B1: 79/A1	intr. Grigore Alexandrescu	48/B1
Str. Giuseppe Verdi	35/B2	Str. Grigore Alexandrescu	46/B1
Str. Giuvala	57/A3	Str. Grigore C. Moisil	36/A2
Str. Gladiolelor	57/A1	intr. Grigore Cantili g-rai	46/B1
Str. Gladitei	58/A1	Str. Grigore Cerchez	35/A3
Str. Glastrei	24/B2	Str. Grigore Cobalcescu	46/A2
intr. Glasului	49/A1	Str. Grigore Gabrielescu	48/A2
Drum Glavacioc	66/B2	Str. Grigore Gafencu	25/A3
Str. Glăvănești	37/A1	intr. Grigore Ganescu prof.	47/B3
Str. Glicinelor	56/A3	Str. Grigore H Granda	33/A2
intr. Gliel	25/A3	Str. Grigore I Iancu sold.	50/B3
Str. Glinka Mihail Ivanovici	35/B2	Str. Grigore Ionescu arh.	36/B3
Str. Glodeni	36/A2	intr. Grigore Ipatescu g-rai	47/A2
Bd. Gloriei	23/A3,B3	Str. Grigore Manolescu	34/B3
intr. Glucozei	36/A2	Str. Grigore Mora dr.	35/A2
intr. Godeni	33/A2	Str. Grigore Musceleanu dr.	68/B3
Str. Godeni	33/A2	Str. Grigore Raducanu	34/B3
intr. Golfului	43/B2	Str. Grigore Romniceanu	45/B3
Str. Goloaenului	50/B3	Str. Grigore Stamatescu lt. av.	34/A2
		Str. Grigore Taranu dr.	45/B3



TERENURI INTRAVILANE

STUDIUL DE PIATA PENTRU ANUL 2020 PRIVIND VALORILE UNITARE MINIME

- Valori in EUR/mp -

ZONA - SUBZONA	TEREN LIBER	TEREN OCUPAT DE CONSTRUCTII	Teren cu destinatia: alei de acces, drumuri, cai de comunicatii, platforme	TEREN AFERENT SPATII COMERCIALE	TEREN AFERENT SPATII INDUSTRIALE
ZONA 60-B3	262	183	128	288	236
ZONA 61-A1	145	102	71	160	130
ZONA 61-A2	170	119	83	187	153
ZONA 61-A3	139	97	68	153	125
ZONA 61-B1	145	102	71	160	130
ZONA 61-B2	148	104	73	163	133
ZONA 61-B3	153	107	75	168	138
ZONA 62-A1	66	46	32	73	59
ZONA 62-A2	72	50	35	79	65
ZONA 62-A3	69	48	34	76	62
ZONA 65-B1	128	90	63	141	115
ZONA 66-A1	146	102	72	161	131
ZONA 66-A2	128	90	63	141	115
ZONA 66-B1	140	98	69	154	126
ZONA 66-B2	134	94	66	147	121
ZONA 66-B3	128	90	63	141	115
ZONA 67-A1	170	119	83	187	153
ZONA 67-A2	150	105	74	165	135
ZONA 67-A3	143	100	70	157	129
ZONA 67-B1	164	115	80	180	148
ZONA 67-B2	150	105	74	165	135
ZONA 67-B3	140	98	69	154	126
ZONA 68-A1	172	120	84	189	155
ZONA 68-A2	164	115	80	180	148

- Strict pentru uzul Birourilor Notariale si pentru celelalte cazuri stabilite de lege -

TERENURI INTRAVILANE - Municipiul BUCURESTI

Fotografii – Teren Sos. Giurgiului 164 C



Teren Sos. Giurgiului 164 C



Extrase de Carte Funciara pentru proprietatile analizate:



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 203194 București Sectorul 4

Nr. cerere	84088
Ziua	05
Luna	12
Anul	2019



10007317016

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 12380
Nr. cadastral vechi: 3491/1

TEREN intravilan

Adresa: Loc. București Sectorul 4, Str Giurgiului, Sosea, Nr. 164 C, Jud. București

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	203194	2.000	- TEREN IN PROPRIETATE

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
797923 / 24/04/2007		
Contract Vânzare-Cumparare nr. 305, din 18/04/2007 emis de BNP DOINA SILISTEANU:		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE Cota: COTA NEDETERMINATA, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/1 1) CODREA ION, casatorit cu CODREA STEFANIA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

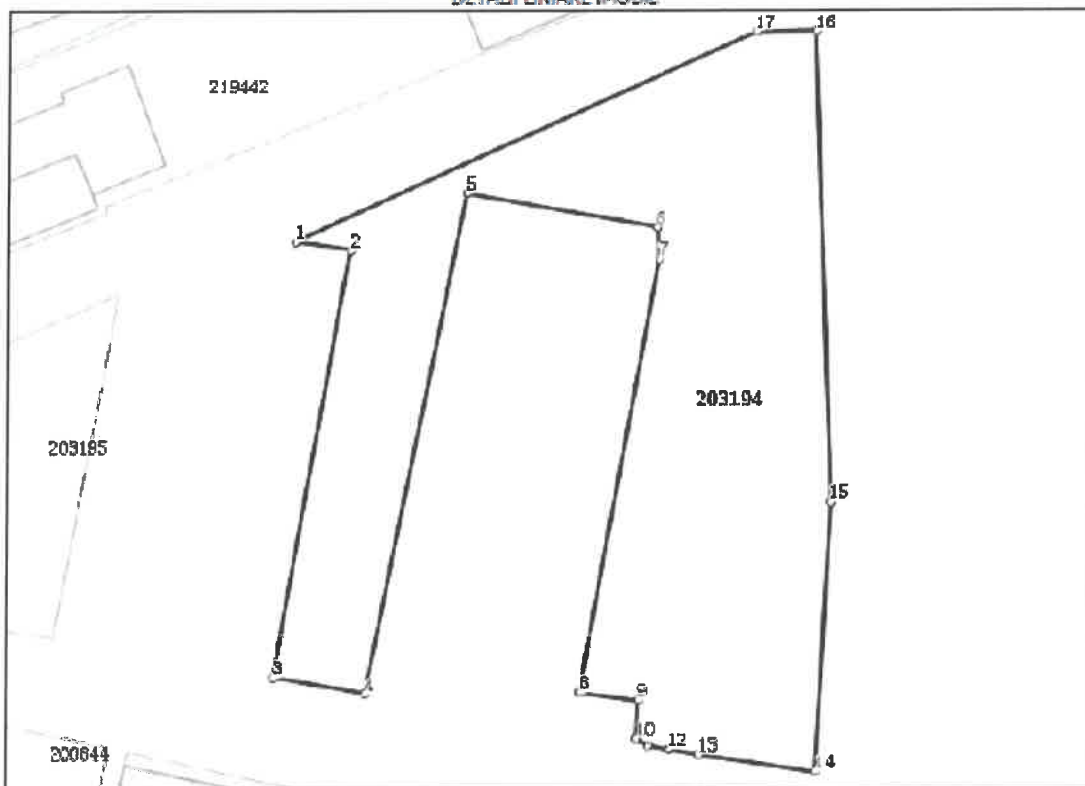
ANEXA Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
203194	2.000	- TEREN IN PROPRIETATE

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	2.000	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	5.545
2	3	43.063
3	4	9.307
4	5	50.566
5	6	19.017
6	7	3.148

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment L _s (m)
7	8	43.687
8	9	5.693
9	10	3.793
10	11	1.306
11	12	2.145
12	13	2.96
13	14	11.681
14	15	26.779
15	16	46.651
16	17	6.0
17	1	49.789

** 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 ANCPFI conține informațiile din cartea funciară activă 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,

05/12/2019, 15:40

**Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Nr.P.17.1/1723W/2019**

Cămin

DIRECȚIA JURIDICĂ

Având în vedere adresa dumneavoastră P.5.1/638/07.11.2019, prin care ne solicitați informații cu privire la terenurile din Șos. Glurgiului nr. 164C și str. Gramont nr. 25, vă comunicăm următoarele:

- terenul din Șos. Giurgiului nr. 164C cu nr. cadastral 203194, este cuprins în zona fiscală de tip « B » a municipiului București.

Destinație stabilită conform Planului Urbanistic General (P.U.G.) al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, a cărui valabilitate a fost prelungită succesiv prin HCGMB nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012 și nr. 224/2015 și H.C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018 (pentru prelungirea valabilității P.U.G.), normelor și legislației în vigoare. Conform P.U.G. imobilul se află situat în zona L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+5 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate.

Imobilul nu se află pe lista monumentelor istorice, nu se află în zona protejată și nici în zona de protecție a vreunui monument istoric.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

L3a - sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L3a - locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;

- locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții
 - cabinetele medicale de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor
 - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp;
 - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de 250 metri;
 - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent.

- PRIMĂRIA SECTORULUI 4 - BUCUREȘTI -

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L3a - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L3a - clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L3a - conform PUZ și normelor în vigoare;

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L3a - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 4.00 metri;
- se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la 45 grade.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L3a - conform PUZ, cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L3a - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L3a - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

ÎMPREJMUIRI

L3a - în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20m și minim 1.50m din care soclu opac de 0.40m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2.20m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L3a - POT maxim P+3-5 = 30%

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L3a - CUT maxim P+3-5 = 1,0

- PRIMĂRIA SECTORULUI 4 - BUCUREȘTI -

CPI - se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei, cât și pe fiecare operațiune urbanistică - de exemplu, de reabilitare a unei insule;

- se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum bături alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice supramunicipale și municipale și de lăcașurile de cult;

- se admit fronturi în care la parter publicul să nu aibă acces cu condiția ca lungimea unor astfel de segmente să nu depășească 40 metri și să grupeze cel mult două construcții adiacente;

- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții: (1) - funcțiunea propusă să nu stânjencască vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare; (2) - proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona protejată

UTILIZĂRI INTERZISE

CPI - se interzic următoarele utilizări:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;

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

- construcții provizorii de orice natură;

- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;

- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;

- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;

- depozitare en-gros;

- 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;

- depozități de materiale refolosibile;

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

- 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 CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

CP1 - se menține parcellarul existent cu următoarele condiții:

- în cazul clădirilor cu înălțimi sub P+4 niveluri se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim 10,0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate; parcelele sub 150 mp, pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;

- în cazul clădirilor cu noi cu înălțimi peste P+4 niveluri se consideră construibile parcelele având minim 400 mp. și un front la stradă de minim 12,0 m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim 15,0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate; parcelele sub 400 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;

- în cazul comasării parcelelor din zona protejată se vor menține amprente vechii lotizări prin tratarea arhitecturală și prin amenajările din curți - dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantații etc.;

- în cazuri speciale, în zone cu parcelări protejate, în vederea menținerii caracterului specific al parcelării pot fi considerate construibile parcelele sub 150 mp. pe baza unor documentații de urbanism PUD însoțite de ilustrare de temă și desfășurări stradale.

- PRIMĂRIA SECTORULUI 4 - BUCUREȘTI -

- clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

CPI - se menține neschimbată situația existentă; dacă din necesități funcționale sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale clădirilor situate în planul secundar, acestea se vor efectua pe baza studiilor de impact în zona protejată, avizate conform legii.

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

- curțile închise vor avea o suprafață de minim 300 mp cu condiția ca cel puțin una din dimensiunile în plan ale curții să fie de minim 1/2 H.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CPI - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

CPI - se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CPI - staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normale, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CPI - înălțimea maximă admisibilă este egală cu 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 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

- în cazul în care într-o intersecție există deja o marcă pe colț a poziției favorizate a clădirilor printr-un plus de înălțime, se admite pentru o nouă clădire de colț depășirea în planul fațadei a înălțimii maxime admisibile cu unul sau două niveluri pe o lungime de maxim 15,0 metri de la intersecție, peste care pot urma alte două niveluri retrase în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade .

CPI - în cazul fronturilor continue, atunci când noua construcție depășește ca înălțime o construcție alăturată viabilă, este obligatoriu ca volumul care se înalță peste calcanul existent să fie retras de la limita de proprietate cu minim 3,0 metri în cazul clădirilor până la P+4 niveluri și cu 4,0 în cel al clădirilor peste P+4 niveluri, pentru a fi tratat ca fațadă laterală;

- pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea "conturului" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;

- se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei centrale;

- 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 50,0 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; în cazul în care diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- PRIMĂRIA SECTORULUI 13-1 J - BUCUREȘTI -

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

ÎMPREJMUIRI

CPI - se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, conform regulamentelor anterioare înălțimea de minim 2,00 metri din care un eolu onac de 0,60 m partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dubiate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejuriri existente sau pentru a permite rãcordarea la o împrejurire existentã;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejurirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.50 metri; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc.;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

CPI - POT maxim = 70%;

- în cazul unor extinderi sau noi inserții se admite acoperirea restului curții în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H = 8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc.;
- în mod excepțional, în cazul construcțiilor care sunt delimitate pe toate laturile de domeniul public, al celor care sunt înconjurate pe trei laturi de calcane ale unor construcții existente valoroase sau al celor care refac o construcție valoroasă dispărută, POT poate ajunge până la 100%;
- POT 100% poate fi admis și în cazul acoperirii integrale cu luminator a curților închise sau în formă de U;
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele în vigoare sau tema specifică.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CPI - în cazul unor extinderi sau noi inserții se admite CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. teren

- pentru parcelele cu suprafața mai mică de 350 mp. sau cu raport între laturi mai mare de 1,5, CUT maxim 1,9 mp. ADC / mp. teren.
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;
- în cazul mansardelor, aria suplimentară convențională = maxim 0,6 x arie nivel curent.

Vă mulțumim pentru colaborare.

ARHITECT ȘEF

Dan TUDOR

Întocmit
Cons. Eliza Marina Gratiu

- PRIMĂRIA SECTORULUI 4 - BUCUREȘTI -



LEGENDA

- Limita proprietate masurata
- Limita proprietate

	S.C. GEO TOPO S.R.L. Bucuresti - Str. Sold. Saru Madin, nr. 4, Sector 2 Tel. +40 21 255 29 45, e-mail: scgtopo@yahoo.com Fax. +40 21 255 29 45 web: www.gtopo.ro			Primaria Municipiului Bucuresti	Plansa Nr. 1/1
	Masurat Ing. Cristian Becteala	Desenat Ing. Cristian Becteala		Verificat Ing. Catalin VASILE	Scara 1 : 1000
Mun. Bucuresti, Sectorul 4			Decembrie 2010		

MEMORIU DE SPECIALITATE

AMENAJARE PEISAGISTICA – Sos.Giurgiului,Nr 164 C

Adresa:Sos.Giurgiului, NR 164 C,SECTOR 4, MUNICIPIUL BUCURESTI

Amenajare peisagistica – Sos.Giurgiului, nr 164 C

Pagina 2 din 6

A. Conform Conventiei Peisajului de la Florenta, Peisajul este definit ca parte de teritoriu perceput ca atare de catre populatie, al carui caracter este rezultatul actiunii si interactiunii factorilor naturali si/sau umani. Acesta este o structura sociala cu scopuri economice pe un suport care a fost natural sau o realitate la definirea careia participa deopotriva natura si spiritul uman. Domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului trateaza peisajul ca proces de interpretare calitativa a locurilor întotdeauna relationat cu elementul uman si sintetizat ca: mod de perceptie a lumii si constructie mentala, produs social, cultural si experienta vizuala, structura dinamica, ca rezultat diferit de la un individ la altul. Prin urmare, Peisajul este definit ca relatia dintre cadrul natural si cel construit, intre om si activitatile sale.

Peisajul este format din doua componente:

peisajul natural – patrimoniul natural, zone verzi importante in teritoriu, zone umede, habitate, etc.

peisajul antropic – peisajul construit – patrimoniul construit, rezultatele actiunii antropice, peisaje rurale – si peisajul cultural material si imaterial (tradiții, evenimente, cutume).

Aceasta divizare pe tipologii de peisaj are rolul de a imbunatatii gestionarea acestora in functie de gradul de interventie a factorului uman.

Conform Legii nr 24/2007, publicata in Monitorul Oficial, privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane, denumirile spatiilor verzi s-au schimbat dupa cum urmeaza:

Spatiu verde – zona verde din cadrul oraselor si municipiilor, definita ca o retea mozaicata sau un sistem de ecosisteme seminaturale, al carei specific este determinat de vegetatie (lemnoasa, arborescenta, arbustiva, floricola si erbacee);

Parc – spatiu verde, cu suprafata de minim un hectar, format dintr-un cadru vegetal specific si din zone construite, cuprinzand dotari si echipari destinate activitatilor cultural – educative, sportive sau recreative pentru populatie;

Scur – spatiul verde, cu suprafata mai mica de un hectar, amplasat in cadrul ansamblurilor de locuit, in jurul unor dotari publice, in incintele unitatilor economice, social – culturale, de invatamant, amenajarilor sportive, de agreement pentru copii si tineret sau in alte locatii;

Aliniament plantat – plantatiile pe spatiul verde cu rol estetic de protectie, de ameliorare a climatului si calitatii aerului, amplasate in lungul cailor de circulatie sau al cursurilor de apa.

Statul recunoaste dreptul fiecarei persoane la un mediu sanatos.

B. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

1. Oportunitatea investitiei

PRIMARIA SECTORULUI 4 din Bucuresti, Amenajarea Spatiului verde de pe Sos.Giurgiului, nr 164 C, sector 4, Municipiul Bucuresti

In cadrul proiectului,se doreste amenajarea parcelei cu numarul cadastral 203194 avand o suprafata de 2000 mp ca spatiu verde amenajat destinat locuitorilor ai sectorului 4.

Necesitatea amenajarii acestor spatii este vitala pentru locuitorilor din zona.

In acest sens, proiectul propune reamenajarea spatiului verde existent si crearea unui numar de 19 locuri de parcare destinate locuitorilor, in zona din fata a blocului 14 A, zona pe care se parcheaza in prezent dezorganizat.

Degradarea spatiului verde, ca urmare a dezvoltarii activitatilor sociale, impune realizarea unor lucrari de ecologizare si modernizare a spatiilor verzi. Acesta lucrare are ca scopuri principale atat imbunatatirea factorilor de mediu, cat si imbunatatirea calitatii vietii , in mod direct, a copiilor si elevilor, prin cresterea suprafetelor reprezentate de spatiile verzi si prin protejarea si gestionarea durabila a acestora.

Dat fiind interesul tuturor cetatenilor pentru meninerea unui mediu sanatos si durabil, realizarea unor lucrari de creare a unor spatii verzi, precum si de extindere a acestora este absolut necesara.

Tinand cont de cresterea cantitatilor de emisii in aer rezultate din industrie si transport, mai ales in spatul urban, este cunoscut faptul ca spatiile verzi, in general, contribuie semnificativ la reducerea poluarii aerului. Organizatia Mondiala a Sanatii recomanda ca unui locuitor sa ii revina 50 de metri patrati de zona verde. Conform recomandarilor Uniunii Europene, este imperios necesar ca tarile membre sa beneficieze de o suprafata minima de 26 mp de spatiu verde amenajat pe cap de locuitor.

Reamenajarea spatiului verde situat pe Sos.Giurgiului, nr 164 C, Sector 4 este un factor generator de imbunatatire a calitatii vietii si a factorilor de mediu zonali.

Situatia propusa in proiect

Arhitectura

Arhitectura spatiului va fi una, in general moderna, cu locuri special amenajate pentru parcare, corpuri de iluminat moderne, ecologizarea spatiului verde si gazonarea acestuia.

Zona se comporta ca un mic refugiu destinat locuitorilor din zona, incadrata de locuinte colective.

Material dendrologic

In ceea ce priveste speciile de arbori si arbusti , au fost luate in calcul urmatoarele aspecte:

- Compunerea unui ansamblu verde constituit din arbusti foiosi si rasinosi;
- Protejarea speciilor existente de arbori. :
- Rezistenta speciilor alese.
- Punct de reper public in cadrul amenajarii pe tronsonul Sos.Giurgiului.
- Toaletarea arboriilor existenti.

A. Arbori Existenti :

- **Tilia Cordata:** trunchi 15/20cm, /h = 6.00 mh-12 mh
- **Conifere:** trunchi 30/50cm: /h = 3.00 mh – 5.00 mh
- **Pomi fructiferi:** trunchi 30/50cm, h= 2.00mh- 3.50mh
- **Populus alba:** trunchi 110/120cm: /h = 20 mh – 30 mh
- **Mesteceni:** trunchi 25/30cm : h= 3.00 mh

B. Suprafata Gazonata

Suprafata Gazonata prin insamantare : 1.885 mp

C. Numar de parcare : 19 buc.

D. Sistem de iluminat modern

Masuri pentru asigurarea cerintelor de calitate conform Legii nr 10/1995 cu completarile ulterioare

„A” – REZISTENTA MECANICA SI STABILITATE:

Amenajarile prevazute nu modifica categoria de rezistenta si stabilitate a obiectivelor cuprinse in proiect.

„B” – SECURITATE LA INCENDIU:

Lucrarile propuse nu modifica comportarea la foc si cresterea gradului de securitate la incendiu a obiectivelor cuprinse in proiect.

„C” – IGIENA, SANATATE SI MEDIU INCONJURATOR:

Amenajarile prevazute prin proiect nu genereaza noxe sau alti factori de poluare cu impact asupra mediului sau sanatatii oamenilor.

„D” – SIGURANTA SI ACCESIBILITATE IN EXPLOATARE:

Adresa: Sos.Giurgiului, NR 164 C, SECTOR 4, MUNICIPIUL BUCURESTI

Amenajare peisagistica – Sos.Giurgiului, nr 164 C

Amenajările prevăzute îmbunătățesc parametrii existenți privind siguranța circulației pietonale a utilizatorilor indiferent de vârstă sau handicap.

„E” – PROTECȚIE ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI:

În condițiile unei funcționări normale, spațiile amenajate prin proiect nu sunt surse de zgomot care ar putea deranja celelalte construcții existente.

Intocmit :

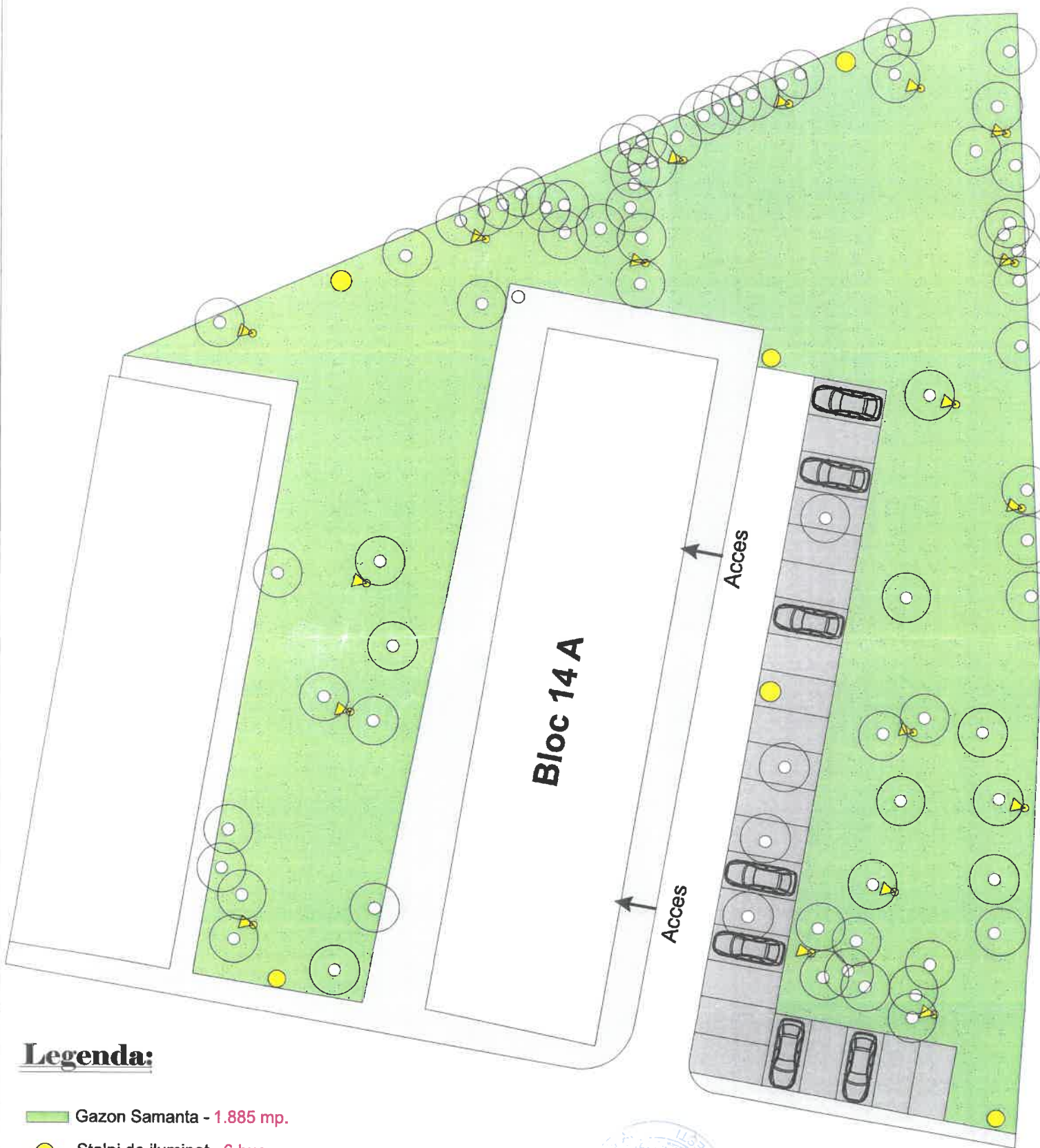
Arh. Peisagist Chirita Alexandru



Sef serviciu proiectare Peisagistica:

Ing . Cristina GEORGESCU





Legenda:

- Gazon Samanta - 1.885 mp.
- Stalpi de iluminat - 6 buc.
- Proiectoare - 18 buc.



VERIFICATOR/EXPERT	NUME	CERINTA	SEMNTURA	REFERAT de verificare/ RAPORT de expertiza tehnica	
				Beneficiar:	Proiect nr
				PRIMARIA SECTOR 4	Cod proiect
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
SEF PROIECT				Amenajare spa.verde Sos.Giurgiului, Nr 164 C.	
PROIECTAT			Data:	Titlu planșă:	Planșă nr
DESENAT			2020	Plan General de Amenajare	1



REFERAT DE APROBARE

privind declanșarea procedurilor de expropriere pentru suprafața de 1.992 mp. din imobilul teren proprietate privată în suprafață totală de 2.000 mp de la adresa Șoseaua Giurgiului nr. 164 C, sector 4, nr. cadastral 203194, în vederea efectuării lucrărilor de interes public privind amenajarea de spații verzi

În prezent, pe întreg teritoriul Mun. București și la nivelul Sectorului 4 s-a demarat un amplu proces în vederea creării unor noi zone verzi care să deservească cetățenii și nevoile comunității prin proiecte de interes public care implică dezvoltarea unui mediu sănătos, reducerea gradului de poluare, dar și asigurarea de spații verzi pentru odihna și recreerea populației, deschis activităților sociale, sportive sau culturale.

În acest sens, a fost adoptată Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 299/11.12.2019 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici aferenți obiectivul de investiții Amenajare spațiu verde și parcare adiacentă Șoseaua Giurgiului nr. 164 C.

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 301/11.12.2019 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de emitere a unei hotărâri pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru imobilul teren proprietate privată în suprafață de 2.000 mp. de la adresa Șoseaua Giurgiului nr. 164 C, sector 4, nr. cadastral 203194, în vederea efectuării lucrărilor de interes public privind amenajarea de spații verzi, astfel cum a fost modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 nr.6/23.01.2020, respectiv reducerea suprafeței la 1992 mp.

Prin adresa nr. P.5/7530/27.05.2020 a Direcției Juridice din cadrul Primăriei Sector 4, înregistrată cu nr 35114/02.06.2020 la registratura Sectorului 4 al municipiului București, a fost transmis un nou studiul peisagistic privind Amenajarea parcului în Bulevardul Metalurgiei, înregistrat cu nr. 1850032 /3400 la Direcția Generală Administrație și Relația cu CGMB-Direcția Asistență Tehnică și Juridică și la Direcția Patrimoniu cu nr. 6605/10.06.2020.

Sumele necesare plății despăgubirilor în vederea realizării exproprierii potrivit acestui amplasament sunt stabilite prin Raportul de evaluare întocmit de un expert autorizat A.N.E.V.A.R., la suma totală de 1.561.177 lei, conform prevederilor art. 5 alin. (1) al Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară

realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, prin raportare la expertizele întocmite și actualizate pentru anul 2020 de Camera Notarilor Publici. Această sumă urmează a fi asigurată din fondurile proprii ale Primăriei Sectorului 4, în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 301/11.12.2019 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de emitere a unei hotărâri pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru imobilul teren proprietate privată în suprafață de 2.000 mp. de la adresa Șoseaua Giurgiului nr. 164 C, sector 4, nr. cadastral 203194, în vederea efectuării lucrărilor de interes public privind amenajarea de spații verzi, astfel cum a fost modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 6/23.01.2020. Ulterior transferului dreptului de proprietate, acest imobil va fi trecut în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, în vederea efectuării lucrărilor de interes public privind amenajarea de spații verzi.

Ținând seama de Raportul de Specialitate comun al Direcției Patrimoniu și al Direcției Juridic, supun dezbaterii Consiliului General al Municipiului București proiectul de hotărâre privind declanșarea procedurilor de expropriere pentru suprafața de 1.992 mp de la adresa Șoseaua Giurgiului nr. 164 C, sector 4, nr. cadastral 203194, în vederea efectuării lucrărilor de interes public privind amenajarea de spații verzi.

PRIMAR GENERAL

Gabriela FIREA



AVIZAT

**DIRECȚIA JURIDIC
DIRECTOR EXECUTIV
Adrian JORDACHE**



Întocmit, Natalia DUMITRESCU



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DIRECȚIA PATRIMONIU

DIRECȚIA JURIDIC

Nr.D.P 324/10...06.2020

Nr.D.J.1585.../1006.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

privind declanșarea procedurilor de expropriere pentru suprafața de 1.992 mp. din imobilul teren proprietate privată în suprafață totală de 2.000 mp de la adresa Șoseaua Giurgiului nr. 164 C, sector 4, nr. cadastral 203194, în vederea efectuării lucrărilor de interes public privind amenajarea de spații verzi

În prezent, pe întreg teritoriul Municipiului București și la nivelul Sectorului 4 s-a demarat un amplu proces în vederea creării unor noi zone verzi care să deservească cetățenii și nevoile comunității prin proiecte de interes public care implică dezvoltarea unui mediu sănătos, reducerea gradului de poluare, dar și asigurarea de spații verzi pentru odihna și recreerea populației, deschis activităților sociale, sportive sau culturale. În acest sens, a fost adoptată Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 299/11.12.2019 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții Amenajare spațiu verde.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 301/11.12.2019 s-a solicitat către Consiliul General al Municipiului București emiterea unei hotărâri pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru imobilul teren proprietate privată în suprafață de 2.000 mp. de la adresa Șoseaua Giurgiului nr. 164 C, sector 4, nr. cadastral 203194, în vederea efectuării lucrărilor de interes public privind amenajarea de spații verzi. Suprafața de teren ce urmează a fi expropriată a fost modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 nr.6/23.01.2020, fiind astfel de 1.992 mp.

Sumele necesare plății despăgubirilor în vederea realizării exproprierii potrivit acestui amplasament sunt stabilite în Anexa 2, Raportul de evaluare întocmit de un expert autorizat A.N.E.V.A.R., la suma totală de 1.561.177 lei, conform prevederilor art. 5 alin. (1) al Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, prin raportare la expertizele întocmite și actualizate pentru anul 2020 de Camera Notarilor Publici. Această sumă urmează a fi asigurată din fondurile proprii ale Primăriei Sectorului 4, în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 301/11.12.2019 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de emitere a unei hotărâri pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru imobilul teren proprietate privată în suprafață de 2.000 mp. de la adresa Șoseaua Giurgiului nr. 164 C, sector 4, nr. cadastral 203194, în vederea efectuării lucrărilor de interes public privind amenajarea de spații verzi, astfel cum a fost modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 6/23.01.2020.

Ulterior transferului dreptului de proprietate, acest imobil va fi trecut în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, în vederea efectuării lucrărilor de interes public privind amenajarea de spații verzi.

Planul de amplasament și delimitare avizat de OCPI București cu nr.61/22.01.2020 și Procesul verbal de recepție constituie Anexa nr.1 la prezentul proiect de hotărâre.

Prin adresa nr. P.5/7530/27.05.2020 a Direcției Juridice din cadrul Primăriei Sector 4, înregistrată cu nr 35114/02.06.2020 la registratura Sectorului 4 al municipiului București, a fost transmis un nou studiu peisagistic privind Amenajarea peisagistică Șoseaua Giurgiului 164C, sector 4, înregistrat cu nr. 1850032 /3400 la Direcția Generală Administrație și Relația cu CGMB-Direcția Asistență Tehnică și Juridică și la Direcția Patrimoniu cu nr. 6605/10.06.2020.

Față de cele de mai sus, menționate, s-a întocmit raportul de specialitate și proiectul de hotărâre privind declanșarea procedurilor de expropriere inițiem spre aprobare Consiliului General al Municipiului București proiectul de hotărâre privind declanșarea procedurilor de expropriere pentru suprafața de 1.992 mp. din imobilul teren proprietate privată de la adresa Șoseaua Giurgiului nr. 164 C, sector 4, nr. cadastral 203194, în vederea efectuării lucrărilor de interes public privind amenajarea de spații verzi.

DIRECȚIA PATRIMONIU
Director Executiv,
Mariana PERSUNARU



DIRECȚIA JURIDIC
Director Executiv,
Adrian IORDACHE



Șef Birou Exproprieri,
Veronica HALIPA

Întocmit: Dumitrescu Natalia Carmen