



UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA

COMUNA JIJILA

JUDETUL TULCEA

AUTORITATI ADMINISTRATIVE:

PRIMARUL COMUNEI JIJILA

Adress: Primaria Jijila, cod postal 827110, com.Jijila jud. Tulcea

Tel/Fax:0240/550002, 0240/550024, www.comunajijila.ro.

e-mail:pmrjijila@yahoo.com

CUI: 4508690



Nr. înreg. 9914/03.10.2025

ÎN ATENȚIA POSIBILILOR OFERTANȚI

Având în vedere prevederile documentației de atribuire a licitației publice care are ca obiect vânzarea unor terenuri situate în intravilanul Comunei Jijila și aflate în domeniul privat al UAT Comuna Jijila inițiată prin Anunțul de licitație nr. 9553/23.09.2025 vă comunicăm următoarele:

1. **Întrebarea nr 1:** Pentru lotul nr. 1 (identificat astfel în Anunțul nr. 9553), respectiv lotul nr.13 (identificat sub acest număr în Documentația de atribuire), cu toate că e identificat același lot de teren situat în str. Islaz nr.5, Jijila, în suprafață de 1220 m.p., la rubrica *Utilizări admise* este menționat ca fiind: *locuințe individuale, cu regim de construire discontinuu, se pot face construcții noi, reparații modernizări, consolidări, supraetajări, extinderi pentru toate tipurile de funcțiuni*, însă la rubrica: *Utilizări interzise* este menționat cu text îngroșat: *se interzice definitiv construirea de protecție în zona de protecție a cimitirului.* vă rog să îmi precizați dacă pentru lotul supus vânzării prin licitație publică, se pot efectua construcții noi, indiferent de natura lor sau care este natura construcțiilor care se pot realiza pe acest lot și condițiile de realizare.

Răspuns la întrebarea nr 1.

Informațiile referitoare la utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise ale lotului nr 1 (identificat astfel în Anunțul nr. 9553/23.09.2025), respectiv lotul nr 13 (identificat sub acest număr în Documentația de atribuire), menționate în documentația de atribuire sunt exact aceleași informații prevăzute în certificatul de urbanism nr. 28/14.10.2022 care a stat la baza întocmirii raportului de evaluare.

Întrucât terenul se află parțial în zona de protecție a cimitirului și parțial în zona de protecție rețea electrică aeriană LEA 20Kv, se va asigura conform normelor, o zonă de protecție de 50 metri față de cimitir (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă

proprie). Se va asigura, lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene de 24 metri pentru LEA 20Kv.

Atașăm prezentei certificatul de urbanism nr. 28/14.10.2022

Pentru aflarea unui răspuns avizat, esențiale sunt concluziile de la pagina 7 din certificatul de urbanism.

2. **Întrebarea nr 2.** Pentru loturile nr. 4 și nr.5 (identificate astfel în Anunțul nr.9553), respectiv lotul nr.15 și lotul nr.17 (identificate sub aceste numere în Documentația de atribuire), cu toate că sunt descrise aceleași loturi de teren situate în str. Islaz nr.3, respectiv nr. 1, Jijila, în suprafață de 1201 m.p. și 947 m.p., la rubrica *Utilizări admise* este menționat ca fiind: locuințe individuale, cu regim de construire discontinuu, însă la rubrica: *Utilizări interzise* este menționat cu text îngroșat: se interzice definitiv construirea de protecție în zona de protecție a cimitirului, iar la rubrica *Utilizări admise cu condiționări: pentru locuințe, funcțiuni compatibile și complementare, se pot face extinderi, reparații capitale, consolidări, modernizări, supraetajări, cu condiția respectării rezistenței, stabilității și siguranței clădirii existent,*

vă rog să îmi precizați dacă pentru loturile supuse vânzării prin licitație publică, se pot efectua construcții noi, indiferent de natura lor sau care este natura construcțiilor care se pot realiza pe acest lot și condițiile de realizare.

Totodată, cum pentru fiecare dintre aceste loturi, cu toate că este menționat în documentație, nu există atașată la această documentație și certificatele de urbanism necesare pentru a cunoaște eventualele interdicții de construire (spre ex, lotul nr.17), vă solicit să îmi comunicați electronic copii de pe aceste certificate, actualizate.

Răspuns la întrebarea nr. 2

Pentru lotul 4 (identificate astfel în Anunțul nr. 9553/23.09.2025), respectiv lotul 15 (identificat astfel în Documentația de atribuire) vă transmitem certificatul de urbanism nr. 32/14.10.2022.

Pentru lotul 5 ((identificate astfel în Anunțul nr. 9553/23.09.2025), respectiv lotul 17 ((identificat astfel în Documentația de atribuire) vă transmitem certificatul de urbanism nr. 31/14.10.2022.

Ambele loturi se află în zonă de protecție a cimitirului unde **se aplică interdicția definitivă de construire** conform Ordinului ministrului sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Pentru aflarea unui răspuns avizat esențiale sunt concluziile de la pagina 7 din certificatele de urbanism.

Referitor la solicitarea de a defini natura construcțiilor care se pot realiza și în ce condiții, acestea se analizează în funcție de un **scop clar** deoarece în funcție de tipul construcției se vor solicita și avize specifice.

Cu titlu de exemplu:

- pentru o pensiune se vor solicita: aviz de specialitate de la Ministerul Turismului în raport cu metodologia aprobată prin H.G. nr. 31/1996 (pensiune cu o capacitate mai mare de 3 camere, indiferent de categoria de confort a acestora), sănătatea populației (DSP Tulcea), Transelectrica Constanța, securitate la incendiu (ISU Tulcea), punct de vedere/act administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (APM Tulcea), alimentare cu apă (furnizor - SC AGIL SERV COM SRL), gaze naturale (DISTRIGAZ SUD REȚELE), alimentare cu energie electrică (Rețele electrice –PPC), telefonie (Orange România), salubritate (Polaris M Holding), canalizare (Primăria Jijila), studiu topografic vizat de O.C.P.I. , studiu geotehnic, studii / rapoarte conform prevederilor Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, care stabilește cerințe pentru a crește eficiența energetică a clădirilor noi și existente, și reglementează certificarea energetică a acestora;
- Pentru o locuință se vor solicita: alimentare cu apă (furnizor - SC AGIL SERV COM SRL), gaze naturale (DISTRIGAZ SUD REȚELE), alimentare cu energie electrică (Rețele electrice –PPC), telefonie (Orange România), salubritate (Polaris M Holding), canalizare (Primăria Jijila), Transelectrica Constanța, , studiu topografic vizat de O.C.P.I. , studiu geotehnic, studii / rapoarte conform prevederilor Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, care stabilește cerințe pentru a crește eficiența energetică a clădirilor noi și existente, și reglementează certificarea energetică a acestora

Toate loturile de teren care fac obiectul licitației publice ce are ca obiect vânzare terenuri situate în intravilanul Comunei Jijila și care fac parte din domeniul privat al Comunei Jijila, inițiată prin Anunțul nr 9533/23.09.2025 sunt situate în Unitatea Teritorială de Referință UTR5-JIJILA, aprobată la faza PUG prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Jijila nr. 31/2017.

Planul Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 31/2017 are o valabilitate de 10 ani.

3. **Întrebarea nr 3.** La punctul XII.6 din Documentație este menționat faptul că: *în cazul în care în situația prevăzută la punctul 5.5 nu există o ofertă clasată pe locul doi, admisibilă, se aplică prevederile punctului 5.4.* însă documentația de atribuire și nici Fișa de date nu au în cuprinsul lor punctele 5.4 și 5.5.

Răspuns la întrebarea nr 3: comisia de evaluare opinează că la redactarea documentației de atribuire, punctul XII.6 s-a produs o eroare umană de redactare, care odată clarificată și afișată public pe site-ul www.comunajijila.ro nu poate produce efecte juridice asupra posibililor ofertanți. Așadar la punctul XII.6 corect este „ *în cazul în care în situația prevăzută la punctul XII.5 nu există o ofertă clasată pe locul doi, admisibilă, se aplică prevederile punctului XII.4.* ”

Conform art. 344 alin (3), alin (5) și alin (6), din OUG 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

„ (3) *În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.*

(5) *În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.*

(6) *În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3) ”.*

Data: 03.10.2025

Comisia de evaluare

Președinte: Mihai Ina Gabriela

Membru: Barangă Tudorița

Membru: Bejenaru Valerica

Membru: Drăgoiu Dumitra

Membru: Enache Viorel