



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

bd. București, nr. 49-51,  
tel.: 004 0246 211 627/ 215 631  
mobil: 004 0372 735 333

cod poștal 080044  
fax: 004 0246 215 405  
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

*Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal*

Serviciul Autorizarea Construcțiilor și Urbanism

nr. 139213/ 22.12.2025

aprob,  
PRIMAR,  
Adrian ANGHELESCU

### AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de Petrișor MOCANU, cu domiciliul în , str. , nr. , înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 137905/ 17.12.2025; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

**AVIZUL DE OPORTUNITATE**  
**pentru elaborarea documentației Plan Urbanistic Zonal**  
**pentru**  
**„Elaborare PUZ în vederea lotizării terenului pentru loturi pentru locuințe”**  
**generat de imobilul situat în str. Ialomicioarei, nr. 51, cf. CU nr. 478/ 09.07.2024**

cu respectarea următoarelor condiții:

#### 1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal

1a. Teritoriul care a general PUZ este identificat astfel:

Adresa:

Mun. Giurgiu, str. Ialomicioarei, nr. 51.

Descrierea imobilului:

Terenul este format din 4 loturi în suprafață de S = 1522 mp identificat prin CF 44328, S = 656 mp identificat prin CF 44431, S = 656 mp identificat prin CF 44432, S = 2123 mp identificat prin CF 44430. Pe lotul 1 CF 42328 în suprafață de 1522 se află două corpuri de construcții C1 locuință=83 mp și C2 anexă = 14mp, loturile 2,3 și 4 nu au construcții.

Situația juridică:

Imobil – teren (S = 1522 mp) proprietatea privată a persoanelor fizice (Mocanu Petrișor și Mocanu Ileana) cf. Act Notarial nr. 2486/ 26.09.2022, emis de Neagoe Liliana; Act Botarial nr. 3927/ 04.10.2012 emis de Neagoe Mihaela; situat în intravilanul municipiului Giurgiu.

Imobil – teren (S = 656 mp) proprietatea privată a persoanelor fizice (Mocanu Petrișor și Mocanu Ileana) cf. Act Notarial nr. 210/ 30.01.2023, emis de Neagoe Mihaela; Act Notarial nr. 3927/ 04.10.2012 emis de Neagoe Mihaela; situat în intravilanul municipiului Giurgiu.

Imobil – teren (S = 656 mp) proprietatea privată a persoanelor fizice (Mocanu Petrișor și Mocanu Ileana) cf. Act Notarial nr. 210/ 30.01.2023, emis de Neagoe Mihaela; Act Notarial nr. 3927/ 04.10.2012 emis de Neagoe Mihaela; situat în intravilanul municipiului Giurgiu.

Imobil – teren (S = 2123 mp) proprietatea privată a persoanelor fizice (Mocanu Petrișor și Mocanu Ileana) și construcții (C1-locuință = 83mp, C2 – anexă = 14 mp), cf. Act Notarial nr. 210/ 30.01.2023, emis de Neagoe Mihaela; Act Notarial nr. 3927/ 04.10.2012emis de Neagoe Mihaela; Act Administrativ nr. 3240/

Cf. extras CF nr. 57924/ 14.05.2025, 57925/ 14.05.2025, 57926/ 14.05.2025, 57927/ 14.05.2025,

imobilul este liber de sarcini.

1b. Teritoriul ce urmează să fie reglementat prin PUZ este identificat cu teritoriul ce a generat PUZ.

1c. Teritoriul ce urmează să fie studiat prin PUZ se va identifica prin studiile de fundamentare, astfel încât să fie luată în considerare toți factorii ce pot influența sau care pot fi influențați de reglementarea propusă.

## 2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servicii

Conform prevederilor Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/ 10.03.2011 terenul se află în următoarele unități teritoriale de referință:

- LM4 – subzona mixta destinata locuințelor individuale si colective mici si servicii;
- LM2 – subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri în zone construite
- CC1 – zona transporturilor rutiere.

La întocmirea documentației se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- argumentarea soluției urbanistice se va face în corelare cu situația existentă pentru zona studiată, astfel încât să fie asigurate confortul urban și al vecinătăților;

- argumentarea amplasării construcției propuse în raport cu construcțiile și amenajările existente în direcția vecinătate;

- argumentarea compatibilității dintre funcțiunile propuse și funcțiunile existente în zonă;

- argumentarea înălțimii construcțiilor învecinate;

- argumentarea retragerilor față de limitele de proprietate limitând cunul de funcțiunile din vecinătate, de prospectele stabilite pentru căile de comunicații;

- argumentarea circulațiilor/ acceselor auto și pietonale și a parcajelor astfel încât dimensionarea acestora să fie corespunzătoare traficului generat de funcțiunea propusă, ținând cont și de cele prevăzute prin PUG, inclusiv în situația generării de trafic greu, fără a afecta/ îngreuna circulația rutieră către funcțiunile adiacente;

- respectarea prevederilor legislației specifice în domeniul medului și sănătății populației;

- respectarea prevederilor Legii nr. 372/ 2005 privind performanța energetică a clădirilor.

## 3. Indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime

Conform documentației întocmită de ARHITRAD 474 SRL, arh. Sofian NICULESCU, obiectivul principal al documentației de urbanism constă în dezmembrarea celor 4 loturi în 7 loturi și organizarea urbanistică a acestora; 6 loturi construibile și un lot drum de servitute în vederea vânzării de loturi pentru construirea de locuințe unifamiliale.

Se propune reglementarea din punct de vedere urbanistic a loturilor de teren obținute după dezmembrare și a căilor de acces.

POT maxim propus = 40.00 %

CUT maxim propus = 1.0 mp ADC/ mp teren

H maxim = +10.00 m față de CTA

Suprafața spațiului verzi = 100 mp

Se vor planta arbuști, pomi care realizează o perdea de protecție împotriva zgomotului și a vibrațiilor. Indicatorii urbanistici și H maxim se vor defini prin PUZ, și se vor stabili în funcție de principile de compoziție privind soluția urbanistică, cu condiția ca distanța dintre construcții să nu fie mai mare decât jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte; se va exprima în metri, față de cota terenului amenajat.

## 4. Dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților

Accesul pe teren în prezent se realizează prin latura de sud-est din Strada lalomcioarei. Reglementarea circulațiilor, acceselor carosabile și pietonale, a parcajelor, a relației cu circulația din zonă, se vor argumenta în baza studiilor de specialitate, cf. normativelor în vigoare.

Cf. art. 13 din HG nr. 525/ 1996 – Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Cf. art. 27 din HG nr. 525/ 1996 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Cf. art. 28 din HG nr. 525/ 1996 – Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Se vor avea în vedere:

- Asigurarea utilităților prin extinderea rețelelor publice și a echipamentelor speciale necesare;
- Asigurarea unui sistem de colectare selectivă a deșeurilor;
- Rezolvarea staționării auto în interiorul parcelei;
- Rezolvarea prospectelor stradale ale căilor de acces pe parcelă.

### **5. Capacitățile de transport admise**

Cf. avizului Inspectoratul Județean de Poliție – Serviciul Rutier, cu respectarea reglementărilor PUG mun. Giurgiu.

### **Avizare PUZ**

Conform Ordin 176/ N/ 2000 – avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 478/ 26.04.2023.

Se va prezenta acordul proprietarului imobilului afectat pentru realizarea accesului (Direcția Patrimoniu și/ sau alte persoane fizice/ juridice, după caz) și se vor analiza observațiile proprietarilor ce pot fi afectați de propunerile din PUZ dacă este cazul (ex.: realizarea prospectelor stradale conform PUG, schimbarea reglementărilor propuse, înscriere, etc.).

Se vor respecta orice alte condiții impuse prin avize/ acordurile obținute.

Se vor avea în vedere condițiile și/ sau recomandările membrilor Comisiei Tehnice pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism, precizate în avizul CTATU obținut ulterior datei eliberării prezentului aviz.

### **Elaborare PUZ**

Inițiatorul și elaboratorul documentației trebuie să îndeplinească obligațiile ce derivă din prevederile HCLM nr. 196/ 2001 care aprobă Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, adoptat în baza Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010.

Etapile de informare și consultare a publicului pentru documentații de urbanism:

- etapa pregătitoare (14 zile calendaristice de la data afișării – documentația pentru avizul de oportunitate);
- etapa elaborării propunerilor (14 zile calendaristice de la data afișării – documentația cu respectarea condițiilor din avize și studii);
- etapa aprobării PUZ (30 de zile lucrătoare de la data afișării – documentația finală propusă spre aprobare);
- etapa monitorizării implementării PUZ (pe toată durata de valabilitate a documentației, după aprobarea acesteia în Consiliul Local).

Pentru elaborarea PUZ se vor respecta prevederile Ordinului nr. 176/ N/ 16.08.2000 emis de MLPAT care aprobă „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal” în ceea ce privește:

- piesele scrise (conform capitolului 3.2., punctul A din Ghid): memoriu de prezentare (inclusiv propuneri de dezvoltare urbanistică referitoare la valorificarea cadrului natural, organizarea circulației, zonificare funcțională, dezvoltarea echipării edilitare în corelare cu avizele obținute), regulamentul local de urbanism;
- piesele desenate (conform capitolului 3.2. punctul B din Ghid): plan de încadrare în localitate, plan privind situația existentă a zonei ce face obiectul PUZ, plan reglementări urbanistice (zonificare și echipare edilitară), plan privind proprietatea și circulația terenurilor;
- alte piese considerate necesare pentru sintetizarea unor studii sau pentru înțelegerea reglementărilor propuse.

Achitat taxă 1.000,00 lei, conform chitanță nr. 462653 (3) din 16.07.2024

ARHITECT ȘEF,  
Tiberiu RIBIGAN

Prezentul Aviz de oportunitate este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 478/09.07.2024.

- Documentația se va elabora și în format .dwg și GIS și se va preda pe suport electronic (CD/DVD).  
- Documentația se va scana cu semnături și ștampile, astfel încât să poată fi publicată online.  
PUZ se prezintă spre aprobare pe suport de hârtie, în patru exemplare.  
Impuse de avizator și a propunerilor rezultate ca urmare a consultării populației, ca etapă obligatorie.  
PUZ se elaborează după obținerea avizelor obligatorii conform Ghidului, cu respectarea condițiilor publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.  
include și planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse, și care evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității locale.  
În conformitate art. 18, alin. (3) din Normele de aplicare a Legii nr. 350/2001, planul urbanistic zonal