



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

Serviciul Autorizarea Construcțiilor și Urbanism

nr. 65439 / 30.06.2026

aprob,
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de Kub Atelier SRL,
cu sediul în București, sec. 3, str. Mizil, nr. 3A,
înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 63966/ 24.06.2026;
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
„PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE”
generat de imobilul situat în mun. Giurgiu, Drumul Plopilor, fn, Nr. Cad. 33732, 33733, 35193, cf. CU nr. 353/
07.08.2025
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, Drm. Plopilor, nr. cad. 33732, 33733, 35193

Descrierea imobilului: Terenul care a generat PUZ este localizat în intravilanul Mun. Giurgiu, Drumul Plopilor. Terenul în suprafață de 28.926,00 mp este proprietatea privată a persoanelor juridice: Terenuri Mihăilești, Upgrade Reit SRL, Terenuri Ghimpați SRL. Accesul pe teren este realizat din Drumul Plopilor, lotul cu nr. Cad. 35193, nu are acces la un drum public.

Vecinătăți:

- nord: Ulc. Miron Costin și proprietăți private
- sud: Drumul Plopilor și proprietăți private
- est: Proprietăți private;
- vest: Proprietăți private;

Situația juridică:

- Imobil – teren identificat cu CF nr. / nr. cad. 33733 (S=10.000mp) proprietatea privată a persoanelor juridice (Terenuri Mihăilești SRL), cf. Act Notarial nr. 285/ 04.03.2025, emis de Trofin Iulia;
- Imobil – teren identificat cu CF nr. / nr. cad. 33732 (S=4.904mp) proprietatea privată a persoanelor juridice (Upgrade Reit SRL), cf. Act Notarial nr. 345/ 11.03.2025, emis de Trofin Iulia;
- Imobil – teren identificat cu CF nr. / nr. cad. 35193 (S=14022mp) proprietatea privată a persoanelor juridice (Terenuri Ghimpați SRL), cf. Act Notarial, nr. 286/ 04.03.2025, emis de Trofin Iulia.

1b. Teritoriul ce urmează să fie reglementat prin PUZ este diferit de teritoriul ce a generat PUZ, astfel teritoriul zonei de studiu ce a generat PUZ are o suprafață de 125.441,71 mp, iar suprafața amplasamentului ce a generat PUZ este de 28.926,00 mp.

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

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

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

- LM2 – subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri în zone construite;
- CC1 – Zona transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transporturile rutiere.

Documentația PUZ este necesară pentru realizarea următoarelor operațiuni urbanistice:

- Parcelarea terenurilor nr. cad. 33732, nr. cad. 33733, nr. cad. 35193 și realizarea unui ansamblu rezidențial format din 65 de loturi din care 61 de loturi dedicate locuirii și restul loturilor cuprind zone mixte și servicii, zone dotări de cartier, zona rețele tehnico edilitare și spații verzi.
- Păstrarea prevederilor și îndeplinirea predicțiilor PUG Municipiul Giurgiu prevăzute prin LM2 – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+1+M NIVELURI, ÎN ZONE CONSTRUITE și creșterea indicatorilor urbanistici existenți POT 35 %, CUT 1.0 la indicatori propuși POT 40 % și CUT 1.2 ;
- Implementarea și alocarea de resurse de teren pentru dimensionarea străzilor în corelare cu parcelarea propusă, ierarhia rețelelor existente și cu posibilitatea de continuare și dezvoltare pe viitor, conform prevederilor stradale prevăzute prin PUG.
- Asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții și alocarea unei suprafețe de teren dedicate acesteia;
- Stabilirea unor reglementări urbanistice care să permită și să prevadă funcțiuni complementare zonei de locuit, precum spații verzi publice/ locuri de joacă, zone de servicii și dotări de cartier (funcțiuni educaționale: creșă, grădiniță etc.)
- Retragera posterioară pentru locuirea individuală de 5.00 m;
- Retragera perimetrală pentru funcțiunile mixte de 5.00 m.
- Drumuri propuse, marcate cu secțiunea 3-3', respectiv A,B,C,D,E se propune amenajarea lor cu dimensiunea profilului de 11.00 metri, se propune un carosabil de 6.00 metri, cu trotuar de 1.50 metri și aliniamente stradale de 1.00 metri.
- Drumul propus, marcat cu secțiunea 4-4', se propune amenajarea lui cu dimensiunea profilului de 6.00 metri, se propune un carosabil de 4.50 metri, cu trotuar de 1.00 metri și spațial verde de 0.50 metri, fiind cu sens unic.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune parcelarea celor trei loturi în 71 de loturi, din care 61 de loturi dedicate locuirii – în vederea realizării unui ansamblu rezidențial și restul loturilor cuprind zone mixte și servicii, zone dotări de cartier, zonă rețele tehnico-edilitare, circulații și spații verzi publice.

Obiectivul documentației de urbanism intitulată "Întocmire PUZ – parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale", constă în realizarea unui ansamblu de locuințe individuale cu dotări de cartier, propunerea păstrează încadrarea în LM2 subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri, în zone construite, pentru funcțiunea de locuire individuală și introduce zone noi destinate serviciilor și dotărilor de cartier: M1 – subzona comerțului și serviciilor cu rază mica de servire, M2 – subzona dotărilor de cartier cu funcțiuni complementare, TE – subzona echipamentelor tehnico-edilitare, V1 – Spații verzi tip parcuri și scuaruri.

Terenul studiat își va modifica categoria de folosință din "arabil" în "Curți-Construcții" sau "drum", în funcție de tipul de lot.

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 directă vecinătate;
- argumentarea compatibilității dintre funcțiunea propusă și funcțiunile existente în zonă;
- argumentarea înălțimii construcțiilor în raport cu înălțimile construcțiilor învecinate;
- argumentarea retragerilor față de limitele de proprietate ținând cont 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 mediului 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 KUB ATELIER SRL, urb. Tănase Florin, obiectivul principal al documentației de urbanism constă în lotizarea terenului și sunt propuși următorii indicatori urbanistici:

LM2 – subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri, în zone construite:

P.O.T. maxim = 40%

C.U.T. maxim = 1,2 mp ADC/mp teren

Hmax = P+1+M (10,00m)

M1 – subzona comerțului și serviciilor cu rază mică de servire

P.O.T. maxim = 50 %

C.U.T. maxim = 2.0 ADC/ mp teren

Hmax = P / P+2 (15.00m)

M2 – subzona dotărilor de cartier cu funcțiuni complementare

P.O.T. maxim = 50 %

C.U.T. maxim = 2.0 mp ADC/ mp teren

Hmax = P+2 (15.00m)

TE – subzona echipamentelor tehnico edilitare

P.O.T. maxim = 50 %

C.U.T. maxim = 2.0 mp ADC/ mp teren

V1 – spații verzi tip parcuri și scuaruri

P.O.T. maxim = 15 %

C.U.T. maxim = 0.2 mp ADC/ mp teren

Indicatorii urbanistici și H maxim se vor definitiva prin PUZ, și se vor stabili în funcție de principiile 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.

Cf. art. 32, alin. (5), lit. a) din Legea nr. 350/ 2001: prin planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Cf. art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/ 2001: Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/ sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

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

Pentru rezolvarea accesului facil atât la loturile propuse prin PUZ cât și pentru loturile existente și cele din împrejurimi se propun următoarele: împărțirea terenului în 71 loturi din care 61 de loturi dedicate locuirii și restul loturilor cuprind zone mixte și servicii, zone dotări de cartier, zone rețele tehnico edilitare și spații verzi publice.

Număr minim al locurilor de parcare – pentru fiecare lot rezultat se vor amenaja două locuri de parcare pe lot, în zona de studiu a terenurilor se mai găsește încă o zonă de parcare pentru vizitatori având un număr de locuri de parcare.

În parcellarul rezultat, se organizează un sistem stradal pentru o bună **colectivitate** cu restul ţesutului urban. Astfel, va exista un acces direct din Strada Plopilor şi alte două zone de acces din strada modernizată (peste drumul de exploatare), care oferă conectivitate în zona de nord cu Str. Miron Costin.

Se va reglementa o parcela dedicată echipării edilitare corespunzătoare investiţiei.

BILANŢ TERITORIAL – PARCELE CE AU GENERAT PUZ				
ZONIFICARE	EXISTENT		PROPUS	
	S. (mp.)	%	S. (mp)	%
LM2 – Parcele/ locuire individuale	-	-	18081,05 mp	62,50 %
Din care sp. Verzi private	-	-	11631.83 mp	40.21 %
M1 – Funcţiuni mixte	-	-	994.36 mp	3,43 %
M2 – Funcţiuni de cartier şi locuire	-	-	1149,34 mp	3,97 %
TE – Tehnico-edilitare	-	-	254.30 mp	0,87 %
Circulaţie carosabila	-	-	4247.74 mp	14,73 %
Circulaţie pietonală	-	-	2602.59 mp	8.99 %
Spaţii verzi de aliniament	-	-	820.07 mp	2,83 %
V1- Spaţii verzi	-	-	776.55 mp	2.68 %
Arabil	28926,00 mp	100 %	-	-
TOTAL	28926,00 mp	100 %	28926,00 mp	100 %

Suprafeţe loturi			
Nr. lot	Suprafaţă lot	Suprafaţă edificabil maxim	Funcţiune
1	994.36	461.97	Zona mixtă
2	285.05	99.02	Locuire
3	281.76	97.05	Locuire
4	278.94	95.09	Locuire
5	275.85	93.75	Locuire
6	272.57	91.89	Locuire
7	329.66	125.00	Locuire
8	329.67	124.96	Locuire
9	272.24	91.33	Locuire
10	275.45	93.53	Locuire
11	278.80	95.28	Locuire
12	282.05	96.94	Locuire
13	285.22	99.32	Locuire
14	354.07	139.07	Locuire
15	279.05	96.01	Locuire
16	279.03	96.01	Locuire
17	279.04	95.58	Locuire
18	279.04	95.42	Locuire
19	395.62	167.74	Locuire
20	335.67	125.51	Locuire
21	279.04	95.67	Locuire
22	279.05	95.68	Locuire
23	279.05	95.57	Locuire
24	279.05	95.58	Locuire
25	354.14	139.07	Locuire
26	406.52	168.70	Locuire
27	300.10	107.87	Locuire
28	309.98	113.67	Locuire
29	318.96	119.35	Locuire
30	317.61	117.90	Locuire
31	313.15	115.56	Locuire

32	308.84	113.02	Locuire
33	304.80	110.93	Locuire
34	300.79	108.57	Locuire
35	296.78	106.22	Locuire
36	292.77	103.86	Locuire
37	288.67	101.45	Locuire
38	1149.34	556.07	Zonă mixtă
39	268.48	89.42	Locuire
40	268.48	89.42	Locuire
41	268.48	89.42	Locuire
42	268.48	89.42	Locuire
43	268.53	89.42	Locuire
44	339.94	131.40	Locuire
45	339.65	131.33	Locuire
46	268.63	89.42	Locuire
47	268.63	89.42	Locuire
48	268.63	89.42	Locuire
49	268.63	89.42	Locuire
50	268.63	89.42	Locuire
51	280.10	96.44	Locuire
52	283.56	98.27	Locuire
53	289.72	101.82	Locuire
54	295.78	105.37	Locuire
55	302.36	108.89	Locuire
56	308.41	112.44	Locuire
57	331.71	126.02	Locuire
58	318.14	119.42	Locuire
59	302.97	109.49	Locuire
60	287.81	100.60	Locuire
61	279.53	95.45	Locuire
62	278.84	95.46	Locuire
63	278.85	95.45	Locuire
64	776.55	-	Spațiu verde
65	254.30	190.71	Tehnico-edilitare
66	2026.56	-	Strada (Str. A)
67	1115.88	-	Strada (Str. B)
68	1362.01	-	Strada (Str. C)
69	1289.93	-	Strada (Str. D)
70	359.62	-	Strada (Str. E)
71	588.31	-	Strada (Str. F)
TOTAL	27997.97	7657.67	

Suprafața totală a terenurilor ce se propun spre cedare către domeniul public este de 928,09mp, destinată modernizării Str. Ulcioara Miron Costin și Str. Drm. Plopilor.

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.

Drumurile interioare rezultate împreună cu spațiile comune, nu se propun spre cedare către domeniul public, acestea vor rămâne în proprietate privată.

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

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

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. 353/ 07.08.2025.

Se va prezenta acordul coproprietarilor 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, însorire, etc.).

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

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), regulament 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.

În conformitate art. 18, alin. (3) din Normele de aplicare a Legii nr. 350/ 2001, planul urbanistic zonal 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 publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

PUZ se elaborează după obținerea avizelor obligatorii conform Ghidului, cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a propunerilor rezultate ca urmare a consultării populației, ca etapă obligatorie.

PUZ se prezintă spre aprobare pe suport de hârtie, în patru exemplare.

- Documentația se va scana cu semnături și ștampile, astfel încât să poată fi publicată online.
- Documentația se va elabora și în format .dwg și GIS și se va preda pe suport electronic (CD/ DVD).

Prezentul Aviz de oportunitate este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 353/ 07.08.2025.

ARHITECT ȘEF,
Tiberiu RIBIGAN