



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. 66687/ 02.07.2026

aprob,
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de dl. Cristian Fiera, reprezentant al domnului Pencea Niculae Marius, cu domiciliul în Giurgiu, str. Gloriei, nr. 16281, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 37467/ 14.04.2026; 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
„Elaborare PUZ în vederea lotizării”**

**generat de imobilul situat în str. Gloriei, nr. fn, identificat prin CF 46291, nr. cad. 46291, CF nr. 46290,
nr. cad. 46290, CF 46281, nr. cad. 46281, CF nr. 46282, nr. cad. 46282, cf. CU nr. 302/ 23.07.2025**

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, str. Gloriei, nr. fn, identificat prin CF 46291, nr. cad. 46291, CF nr. 46290, nr. cad. 46290, CF 46281, nr. cad. 46281, CF nr. 46282, nr. cad. 46282

Descrierea imobilului:

Terenul este format din 4 loturi în suprafață de S = 9660 mp identificat prin CF 46281, S = 1584 mp identificat prin CF 46291, S=9666 m identificat prin CF 46290, S=1590 mp identificat prin CF 46282.

Situația juridică:

Imobil identificat cu CF 46281, NC 46281 – teren (S=9660mp), proprietatea privată a persoanelor fizice (Pencea Niculae-Marius), cf. Act Notarial nr. 1305/ 12.06.2025 emis de Manole Paul Alexandru, situat în intravilanul municipiului Giurgiu.

Imobil identificat cu CF 46291, NC 46291 – teren (S=1584mp), proprietatea privată a persoanelor fizice (Pencea Niculae-Marius), cf. Act Notarial nr. 2029/ 04.10.2024 emis de Neagoe Mihaela, situat în intravilanul municipiului Giurgiu.

Imobil identificat cu CF 46290, NC 46290 – teren (S=9666mp), proprietatea privată a persoanelor fizice (Pencea Niculae-Marius), cf. Act Notarial nr. 2029/ 04.10.2024 emis de Neagoe Mihaela, situat în intravilanul municipiului Giurgiu.

Imobil identificat cu CF 46282, NC 46282 – teren (S=1590mp), proprietatea privăa a persoanelor fizice (Pencea Nicolae-Marius), cf. Act Notarial nr. 1305/ 12.06.2025 emis de Manole Paul Alexandru, situat în intravilanul municipiului Giurgiu.

Cf. extras CF nr. 46282, nr. cad. 46282, nr. cerere 47714/ 23.04.2026, imobilul este liber de sarcini.
 Cf. extras CF nr. 46290, nr. cad. 46290, nr. cerere 47713/23.04.2026, imobilul este liber de sarcini.
 Cf. extras CF nr. 46291, nr. cad. 46291, nr. cerere 47712/ 23.04.2026, imobilul este liber de sarcini.
 Cf. extrad CF nr. 46281, nr. cad. 46281, nr cerere 47622/ 22.04.2026, 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 luați 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:

LM3 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ZONE DE DEZVOLTARE

CC1 – ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune menținerea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a lotului și a căilor de acces în vederea lotizării în 39 de loturi pentru construirea unui ansamblu de locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P+1E+M, în cadrul subzonei UTR LM3 – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în zona de dezvoltare și CC1 – zona transporturilor rutiere.

Tabel suprafețe loturi

Nr. lot.	Suprafață lot (mp)	Nr. lot	Suprafață lot (mp)
1	459,17	23	450,90
2	480,39	24	479,11
3	481,02	25	480,65
4	481,65	26	482,77
5	482,25	27	467,07
6	482,91	28	490,63
7	483,55	29	468,18
8	484,18	30	471,95
9	484,81	31	505,71
10	458,43	32	509,09
11	459,06	33	512,48
12	486,70	34	515,86
13	487,33	35	519,25
14	487,97	36	522,63
15	488,60	37	526,02
16	489,23	38	561,55
17	488,46	39	3860,39 drum+trotuar
18	489,12		
19	488,63		
20	450,95		
21	601,64		
22	479,70		
TOTAL		22500,0 mp	

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
- 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 DELTA IMAGE SRL, urb. Lorin Ioan TAGA, obiectivul principal al documentației de urbanism constă în reglementarea din punct de vedere urbanistic a lotului și a căilor de acces.

POT maxim propus = 35.00 %

CUT maxim propus = 1.0 mp ADC/ mp teren

RH = P+1+M

H maxim = 10m față de CTA

Suprafață spații verzi = 9000 mp - 40,00 %

Se vor planta arbuști, pomi care realizează o perdea de protecție împotriva zgomotului și a vibrațiilor.
Circulațiile propuse în incintă vor avea caracter privat.

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

Accesul pe teren se propune a se realiza din strada Gloriei

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 branșare 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 Inspectoratului 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. 302/ 23.07.2025

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

afecțați 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.

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.

Etapele 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. 302/ 23.07.2025.

ARHITECT ȘEF,
Tiberiu RIBIGAN

Am primit un
EXEMPLAR
SANTOC ȘTEFANIA

Achitat taxă 1.000,00 lei, conform chitanță nr. 4792 din 14.04.2026