



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

DIRECȚIA URBANISM

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

Serviciul Autorizarea Construcțiilor și Urbanism

nr. 54026/ 27.05.2026

aprob,
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de Deacănu Ionel,
cu domiciliul în _____, str. _____ nr. _____
înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 30462/ 23.03.2026;
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**

„LOTIZARE TEREN”
generat de imobilul situat în mun. Giurgiu, str. Negru Vodă, nr. 78, nr. cad. 47565, cf. CU nr. 426/
02.09.2025

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, nr. cad. 47565

Descrierea imobilului: Terenul care a generat PUZ este localizat în intravilanul Mun. Giurgiu, str. Negru Vodă, nr. 78.

Terenul în suprafață de 2775 mp și construcții (C1 – locuință sc = 138mp, C2 – anexă Sc = 38mp) este proprietatea privată a persoanelor Deacănu Ionel și Deacănu Monica.

Accesul pe teren este realizat din str. Negru Vodă cât și din str. Magnoliei. .

Vecinătăți:

- nord: persoană fizică
- sud: str. Magnoliei
- est: persoană fizică
- vest: str. Negru Vodă

Situația juridică:

- Imobil – teren identificat cu CF nr. / nr. cad. 47565 (S=2775mp) proprietatea privată a persoanelor fizice (Deacănu Ionel și Deacănu Monica), cf. CVC nr. 1481/ 30.05.2000 și act de dezmembrare cu contract de vânzare cumpărare nr. 2001/ 04.08.2000, emise de Ciobanu Victor.

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:

- LM2 – subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri în zone construite;
- CC1 – Zona transporturilor rutiere

Prin planul urbanistic zonal se propun următoarele: lotizarea terenului în 5 loturi pentru funcțiuni specifice LM2 – locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri în zone construite.

Obiectivul documentației de urbanism intitulată "Lotizare teren", este fundamentarea și justificarea elaborării planului urbanistic zonal, care constă în lotizarea terenului în 5 loturi pentru funcțiuni specifice LM2 – locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri în zone construite; respectarea propunerilor din PUG pentru lărgirea străzii Magnoliei și a Aleii Magnoliei la un profil de 12 m; soluții de acces facil atât pe loturile propuse cât și pe loturile vecine.

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

Bilanț teritorial:

Lot 1 – 762.70 mp, lot 2 – 438.78 mp, lot 3 – 412.70 mp, lot 4 – 412.50 mp, lot 5 – 412.50 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 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 ARTTEK WORK SRL, arh. Ana Maria Csukor, 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 = 35%

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

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

Spații libere și plantate: 30 %

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

După dezmembrarea lotului existent în 5 loturi, accesul pe loturi se va face după cum urmează:

- Pentru lotul 1 accesul se va face din str. Negru Vodă
- Pentru loturile 2,3,4,5 accesul se va face din str. Magnoliei

Parcelarul specific este configurat pentru construirea locuințelor individuale. Construirea de locuințe cuplate ar duce la creșterea densității construcțiilor și a numărului de locuitori, modificând caracterul actual al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor de tip locuință izolată se face cu condiția asigurării parcelelor cu suprafețe minime de 300 mp.

Având în vedere configurația terenului, se propune, punctual pentru lotul studiat, derogarea de la raportul deschidere / adâncime, în vederea asigurării unei utilizări optime și funcționale a loturilor.

Pentru lotul 1 - având în vedere că accesul se face din str. Negru Vodă și totodată existența unor construcții autorizate și intabulate pe teren se propun retrageri de:

- Min 0.6m m față de limita laterală de proprietate din Nord
- Min 3.50 m față de limita posterioară raportat la accesul din str. Negru Voda
- Min 2.00 m față de limita laterala din Sud spre str. Magnoliei.
- Min 4.00 m față de aliniament / strada Negru Vodă - (conf. P.U.G -LM 2) ; pot face excepție garajele care se pot amplasa la aliniament cu condiția de a nu afecta domeniul public.

Pentru loturile 2, 3, 4, 5 - Accesul se va face din strada Magnoliei.

Datorită faptului ca fiecare lot va fi afectat de lărgirea ulterioară a profilului străzii Magnoliei, se propun următoarele retrageri față de limitele parcelelor:

- Min 3.50 m față de limitele laterale (est si vest) - (conf. P.U.G -LM 2)
- Min 3.50 m față de limita psoterioară (nord)
- Min 2.00 m față de aliniamentul rezultat în urma supralărgirii străzii (sud) – str. Magnoliei

Anexele de tip garaj pot fi amplasate la limita de proprietate de la stradă și alipite de limita laterală de proprietate.

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

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețelele existente de apa, la instalațiile de canalizare și de energie electrica
- (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. 426/ 02.09.2025.

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.

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. 426/ 02.09.2025.

ARHITECT ȘEF,
Tiberiu RIBIGAN

*Am primit 1 (un)
exemplar / Diferență*

Achitat taxa de: **1000 lei**, conform referință nr. 004082 **din 18.12.2025**