



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. 16734 / 13.02.2026

aprob,
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de Pană Florentina,
cu domiciliul în jud. Giurgiu, comuna Fălcușii, sat Fălcuș, str. Acroșului, nr. 3, în calitate de
reprezentant al VEZUVIU SERV SRL, CIF 26180215, cu sediul în jud. Giurgiu, sat Remuș, str. București, nr. 127
înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 91438/ 07.08.2025;
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
„Ansamblu locuințe individuale”
generat de imobilul situat în Str. Cărămidarii Noi, nr. 39, cf. CU nr. 332/ 30.07.2025

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. Cărămidarii Noi, nr. 39, identificat cu CF 47614, nr. cad. 47614.

Descrierea imobilului: Terenul care a generat PUZ este localizat în intravilanul Mun. Giurgiu, în zona nordică a acestuia, fiind situat pe str. Cărămidarii Noi.

Terenul în suprafață de 4166 mp este proprietatea privată a persoanelor juridice: VEZUVIU SERV SRL, cf. act notarial nr. 55/ 31.01.2025, nr. 192/ 17.03.2025, nr. 496/ 02.07.2025, nr. 1054/ 13.07.2023.

Accesul pe teren este realizat din str. Cărămidarii Noi.

Vecinătăți:

- nord: terenuri proprietate privată, locuire individuală, neintabulate – din str. Cărămidarii Noi;
- sud: terenuri proprietate privată, locuire individuală, NC 47601, NC 46680 – din str. Cărămidarii Noi și NC 38631 din strada Videle
- est: str. Cărămidarii Noi și dincolo de aceasta terenul CF.
- vest: terenuri proprietate privată, locuire individuală, NC 46773 și neintabulate – din intr. Videle

Situația juridică:

Imobil identificat cu CF 47614, nr. cad. 47614, teren (S=4166mp) proprietatea privată a persoanelor juridice (VEZUVIU SERV SRL), cf acte notariale nr. 55/ 31.01.2025, nr. 192/ 17.03.2025, nr. 496/ 02.07.2025 emise de Durbac Marius-Laurențiu, act notarial nr. 1054/ 13.07.2023 emis de Ujeniuc Mădălina Anca, situat în intravilanul mun. Giurgiu.

Cf. CF nr. 47614 (nr. cerere 98015/ 05.08.2025), imobilul este nu este grevat cu 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:

- LM2 – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri în zone construite;
- LM 5 – subzonă mixtă, destinată locuințelor individuale și colective mici cu confort ridicat, serviciilor și spațiilor verzi amenajate;
- CC1 – Zona transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transporturile rutiere.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune lotizarea terenului în 8 loturi – fiecare lot în parte fiind destinat unei locuințe individuale amplasate cuplat pe lot cu regim de înălțime de (s+)P+1+M cu suprafețe desfășurate totale în jurul valorilor de 200-250 mp.

Locurile de parcare de reședință se vor realiza în interiorul fiecărui lot, iar accesul se va realiza fie direct din drum public fie prin intermediul unor drumuri de servitute privat, cu profil specific.

Funcțiunea propusă este total conformă zonei (locuire individuală) iar din punct de vedere funcțional-urbanistic nu se solicită schimbarea încadrării funcționale stipulate prin PUG (locuire) ci doar a celei subzonale din LM2 și LM5 în LM3, subzonă ce este conformă cu tipul de investiție scontat (lotizare pentru realizarea de locuințe individuale). Modificarea este necesară deoarece LM2 tratează locuirea individuală pe lot, însă prin suprafața sa, terenul analizat este impropriu unei asemenea încadrări fiind necesară o lotizare (obiectul proiectului).

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 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ SRL, arh. Dragoș NEGULESCU, obiectivul principal al documentației de urbanism constă în lotizarea terenului și construirea de locuințe individuale, astfel sunt propuși următorii indicatori urbanistici:

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 1,0 mp ADC/mp teren

Hmax = 10 m

Hstr max=7,5 m

Spații verzi=30%

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

Accesul se realizează din str. Cărmidarii Noi strada, ce prin intermediul str. Pictor Andreescu debutează în strada Gloriei și în str. Bălănoaiei.

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.

Terenul beneficiază de posibilitatea racordului la toate rețelele urbane (mai puțin la cea de alimentare cu agent termic), traseele rețelelor fiind situate pe str. Cărmidarii Noi (rețele tehnico-edilitare inclusiv cea de alimentare cu gaze au fost deja realizate pe tronsonul de acces al acestei străzi).

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. 332/ 30.07.2025.

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 (15 zile calendaristice de la data afișării – documentația pentru avizul de oportunitate);
- etapa elaborării propunerilor (15 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).

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării parcelelor cu suprafețe minime de 400 mp; se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 12,0 m la cornișă; înălțimea maximă nu va depăși P+2E; asigurarea unei suprafețe de spații verzi plantate minim 30 % – vor fi plantați arbori în proporție de minim 40 % din suprafața spațiului verde.

Prezentul Aviz de oportunitate este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 332/ 30.07.2025.

ARHITECT ȘEF,
Tiberiu RIBIGAN

*Aceștia sunt
Pierrel Florin*

Achitat taxa de: **1000 lei**, conform referință tranzacție nr. 521908674522 **din 07.08.2025**