



Birou Autorizații și Documentații de Urbanism

către,

ref. **PUZ – Cimitir Bălănoaia**

Temă de proiectare preliminară

1. INFORMAȚII GENERALE

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

Plan Urbanistic Zonal – Cimitir Bălănoaia

1.2. Ordonator principal de credite/ investitor

Primar Nicolae Barbu – Primăria Municipiului Giurgiu

1.3. Ordonator de credite (secundar, terțiar)

Nu este cazul

1.4. Beneficiarul investiției

Municipiul Giurgiu

1.5. Elaboratorul temei de proiectare

Primăria Municipiului Giurgiu

2. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

2.1. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/ sau al construcției existente, documentație cadastrală

a) regimul juridic:

- imobilul teren este situat în extravilanul municipiului Giurgiu;
- imobilul teren se află în domeniul public al municipiului Giurgiu cf, HCLM nr. 339/ 29.08.2018;
- imobilul teren se află sub incidența art. 3, alin. (1) din Legea 17/ 2014, cf. extras CF 39328 din 02.10.2018;
- cf. Listei Monumentelor Istorice aprobată prin Ordinul MC 2828/ 2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul MCC nr. 2314/ 2004, zona studiată nu cuprinde monumente istorice și nu se află în zona de protecție a acestora.

b) regimul economic:

- Folosița actuală a imobilului teren: arabill.
- Imobil teren situat în clasa „I” conform HCLM nr. 277/ 2002.

c) regimul tehnic:

În prezent sunt aplicabile reglementările următoarelor documentații de urbanism:

Având în vedere că terenul a intrat în domeniul municipiului Giurgiu (conform Procesului Verbal nr. 71/ 29.10.2010 al OCPI, înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 14439/ 26.08.2011, pentru identificarea și recunoașterea hotarului dintre UAT comuna Stănești și UAT municipiul Giurgiu) ulterior aprobării **PUG actualizat al municipiului Giurgiu, aprobat prin HCLM nr. 37/ 2011**, imobilului teren extravilan îi sunt aplicabile prevederile UTR-ului: EX – Zone situate în extravilan.

În conformitate cu extras CF 39328 din 02.10.2018, imobilul teren identificat cu CF 39328, nc. 39328/ UAT Giurgiu, poziție transcrisă din CF 31022, nc. 31022/ UAT Stănești provine din dezmembrarea imobilului identificat cu CF 31001, nc. 31001/ UAT Stănești – act de dezmembrare nr. 1085/ 2009 emis de BNPA Ujeniuc și încheiere de rectificare nr. 4871/ 2009 emis de BNPA Ujeniuc..

2.2. Particularități ale amplasamentului/ amplasamentelor propus/ propuse pentru realizarea obiectivului de investiții, după caz:

a) descrierea succintă a amplasamentului/ amplasamentelor propus/ propuse (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan)

Având în vedere legislația în vigoare, precum și reglementările PUG Giurgiu 2011, se impune realizarea unui plan urbanistic zonal pentru stabilirea reglementărilor specifice în partea de nord-vest a orașului; pentru zona aflată la vest de DN 5B Giurgiu-Ghimpați în vecinătatea Penitenciarului Giurgiu, delimitată de următoarele vecinătăți: nord-vest – NC 31021; sud-vest – NC 31021; sud-est – NC 30097; nord-est – șoseaua Bălănoaiei.

Cu o suprafață de aproximativ 3ha, imobilul identificat cu CF 39328, nc. 39328 este teren în domeniul mun. Giurgiu conform Procesului Verbal nr. 71/ 29.10.2010 al OCPI Giurgiu de identificare și recunoaștere a hotarului dintre UAT Stănești și UAT Giurgiu. Elaborarea acestui plan urbanistic vine ca o necesitate pentru asigurarea numărului necesar de locuri de înhumare.

b) relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/ sau căi de acces posibile

Se vor studia în cadrul PUZ.

Vor fi puse la dispoziția elaboratorului, dacă este cazul:

- certificatele de urbanism și autorizațiile de construire/ desființare emise;
- documentațiile de urbanism și studiile aferente aprobate anterior;
- orice alte informații pe care Primăria Municipiului Giurgiu le deține în vederea realizării în bune condiții a Planului Urbanistic Zonal.

c) surse de poluare existente în zonă

În prezent, nu au fost identificate.

d) particularități de relief

Cf. studiului geotehnic și ridicării topo.

Conform art. 47[^]1, alin. (1) din Legea 350/ 2001 introducerea în intravilanul localităților a terenurilor agricole și a celor amenajate cu îmbunătățiri funciare se face pe bază de studii urbanistice de PUG sau PUZ pentru care în prealabil a fost obținut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale. În acest sens, este necesar întocmirea unui studiu pedologic și agrochimic pentru încadrarea terenului în clase de calitate, întocmit de oficiul de studii pedologice și agrochimice sau de persoanele fizice/juridice cu obiect de activitate specific, atestate de către MADR;

e) nivel de echipare tehnico-edilitară al zonei și posibilități de asigurare a utilităților

În zonă există rețele edilitare.

Anterior elaborării temei de proiectare, au fost solicitate informații de la deținătorii de rețele:

- SC Apa Service SA, str. Uzinei, nr. 2; adresa nr. 16523/ 11.12.2018, înregistrată la PMG cu nr. 56135/ 11.12.2018;
- SC E-Distribuție Muntenia SA, str. Dr. Ing. Marin Drăcea, nr. 2; adresa nr. 334504/ 12.11.2018, înregistrată la PMG cu nr. 52032/ 19.11.2018;
- SC Global Energy Production SA, șos. Sloboziei, nr. 194; adresa nr. 5825 / 14.11.2018, înregistrată la PMG cu nr. 12762/ 14.03.2019;
- SC Networx SRL, str. Mircea cel Bătrân, nr. 16, parter; adresa nr. 615/ 15.03.2019, înregistrată la PMG cu nr. 12996/ 15.03.2019;
- SC Telekom România Communications SA, bd. București, km. 5; adresa nr./2018, înregistrată la PMG cu nr./2018;
- SC Wiromgas SA, str. 1 Decembrie 1918, Complex Danubius, fn.; adresa nr. 524/ 05.02.2019, înregistrată la PMG cu nr. 12999/ 15.03.2019;

Planurile preliminare vor fi puse la dispoziție elaboratorului.

f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/ protejare, în măsura în care pot fi identificate

În prezent, în zonă sunt amplasate rețele electrice de medie și joasă tensiune, precum și posturi de transformare; amplasamentul fiind traversat de LEA 20kw.

g) posibile obligații de servitute

În prezent nu au fost identificate posibile obligații de servitute.

h) condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz

În prezent, nu au fost identificate.

i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/ plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent

Având în vedere că terenul a intrat în domeniul municipiului Giurgiu (conform Procesului Verbal nr. 71/ 29.10.2010 al OCPI, înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 14439/ 26.08.2011, pentru identificarea și recunoașterea hotarului dintre UAT comuna Stănești și UAT municipiul Giurgiu) ulterior aprobării PUG actualizat al municipiului Giurgiu, aprobat prin HCLM nr. 37/ 2011, imobilului teren extravilan îi sunt aplicabile prevederile UTR-ului: EX – Zone situate în extravilan.

Subzona EX2 – Zone destinate agriculturii

Utilizări admise: cultivarea plantelor pentru consum și tehnice; sere, solarii; perdele de protecție.

Utilizări admise cu condiționări: Terenurile agricole din teritoriul administrativ al orașului și se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege). Pentru ferme și exploatări agricole cu suprafețe minime de 2ha, cu o latură de cel puțin 30m; este permisă amplasarea unor sedii de fermă și anexe necesare exploatării agricole cu suprafața construită la sol de maximum 5% din suprafața fermei. Nu sunt incluse în suprafața construită construcții și amenajări pentru producția agricolă - sere, solarii, a căror amplasare nu este limitată. Autorizarea construcțiilor de sedii de fermă și anexe necesare exploatării agricole se poate face după cum urmează: Direct în baza prezentului regulament în cazul sediilor firmelor familiale cu acces direct din drumurile vicinale existente și posibilitate de branșare din rețeaua electrică existentă, pentru incinte cu suprafața de maxim 500mp; Pe baza planurilor urbanistice de detaliu, incluzând zonarea teritoriului fermei, aprobate în condițiile legii pentru alte cazuri decât cele din alineatul precedent și cel de mai jos. Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza unor studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică, cu respectarea zonelor de protecție față de locuințe și alte funcțiuni protejate. Zonele de protecție vor fi înscrise în planul urbanistic de zonă care va stabili reglementările în baza cărora se va putea emite autorizația.

Utilizări interzise: orice lucrări de terasament care modifică direcția naturală de scurgere a apelor meteorice, afectând alte proprietăți; orice alte utilizări decât cele menționate anterior.

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni): Pentru parcelele utilizate exclusiv pentru agricultură nu există restricții legale, se recomandă totuși comasarea parcelelor în trupuri de minim 2ha, cu o latură de cel puțin 30m. Pentru amplasarea sediilor de fermă vezi Utilizări admise cu condiționări.

Amplasarea clădirilor față de aliniament: Aliniamentul parcelei utilizate ca sediu de fermă nu poate fi situat la mai puțin de 5,5m de axul drumului de exploatare adiacent. Alinierea construcțiilor se va face la minim 5m de aliniament.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: Retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5m pe o latură și 3m pe cealaltă. Retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4m în cazul în care nici una dintre construcții nu are camere locuibile.

Circulații și accese: Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct de minim 4m lățime.

Staționarea autovehiculelor: Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei.

Se vor asigura minim două locuri de parcare la care se adaugă locurile pentru utilaje, tractoare, utilitare.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: Înălțimea maximă admisibilă la cornișe 10m (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafață maximă de 60% din aria construită.

Aspectul exterior al clădirilor: Toate clădirile vor fi realizate din materiale durabile. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor. Se interzice realizarea unor mansarde false.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Condiții de echipare edilitară: Se admit soluții locale de asigurare a utilităților, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizelor legale.

Spații libere și spații plantate: Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor. Se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje. Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Împrejmuiri: Pentru terenurile agricole nu este recomandată împrejmuirea; în mod excepțional este permisă amplasarea unor împrejmuiri ușoare, cu caracter provizoriu (sârmă sau plasă de sârmă pe stâlpi de lemn sau metal). Pentru incinte construite gardurile spre drum vor fi transparente și vor avea înălțimea de maxim 1,5m, cu soclu opac de 0,3m și dublare cu gard viu iar gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă 2m și vor fi opace.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:

POT maxim = 35%, CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1mp ADC/ mp teren.

Indicatorii de mai sus se aplică pentru sedii de fermă; pentru incinte de producție: POT maxim = 50%, CUT maxim = 7mc/ mp teren.

j) existența de monumente istorice/ de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție

Pe amplasamentul studiat nu se află, cf. LMI 2015, monumente istorice.

Imobilul teren se află sub incidența art. 3, alin. (1) din Legea 17/ 2014, cf. extras CF 39328 din 14.09.2018.

2.3. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus din punct de vedere tehnic și funcțional:

a) destinație și funcțiuni

nu este cazul.

Primăria Municipiului Giurgiu este Operator de Date cu Caracter Personal în conformitate cu prevederile art. 6, lit. (c) și (e) ale Regulamentul UE 679/ 2016.

b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate
nu este cazul.

c) nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare
nu este cazul.

d) număr estimat de utilizatori
nu este cazul.

e) durata minimă de funcționare, apreciată corespunzător destinației/ funcțiunilor propuse
nu este cazul.

f) nevoi/ solicitări funcționale specifice

Necesitatea amenajării unui cimitir nou, altul decât cele existente este determinată de situația existentă în acest moment în municipiul Giurgiu – în prezent posibilitățile de înhumare a celor decedați din rândul populației cu domiciliul stabil în municipiul Giurgiu fiind limitate, aspect ce reiese și din situația transmisă prin adresa Compartimentului Cimitire din cadrul Giurgiu Servicii Locale SA nr. 9015/ 20.09.2018, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 41472/ 20.09.2018:

- Cimitirul Smârda, capacitate 12150 locuri ocupate, posibil disponibile încă 13 locuri;
- Cimitirul Sf. Haralambie, capacitate 11825 locuri ocupate, posibil disponibile încă 15 locuri;
- Cimitirul Sf. Gheorghe Nou, capacitate 3778 locuri, posibil disponibile încă 3 locuri.

Extinderea cimitirelor existente nu este posibilă deoarece municipiul Giurgiu nu deține terenuri aflate în patrimoniul său pe care să se poată realiza extinderea; de asemenea, prin poziționarea cimitirelor în intravilan, în zone construite, terenurile limitrofe sunt fie ocupate, fie libere de construcții dar aflate în proprietatea altor persoane fizice/ juridice, preluarea acestora în patrimoniul municipiului fiind greoaie, condiționată de respectarea prevederilor legale în materie, dar și de resursele financiare limitate ale bugetului local.

În aceste condiții, soluționarea acestei probleme este posibilă prin amenajarea/ înființarea unui cimitir nou, pe un teren care să respecte condițiile obligatorii impuse de legislația în vigoare, teren care să se afle în patrimoniul municipiului Giurgiu.

Principalele obiective ale documentației au fost identificate ca fiind:

- introducerea în intravilanul municipiului Giurgiu a terenului pe care se dorește realizarea unui nou cimitir;
- scoaterea din circuitul agricol a terenului, schimbarea destinației și reglementarea urbanistică a acestuia;
- reglementarea zonelor verzi din interiorul cimitirului, parcelarea, împrejmuirea și dotările acestuia;
- reglementarea echipării tehnico-edilitare (alimentare cu apă-canalizare, energie electrică, etc.) pentru asigurarea funcționării în bune condiții a unui cimitir;

- studierea posibilităților de inserție a unor construcții (capelă, anexă, mic spațiu comercial, etc.) ce ar putea să deservească cimitirul.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ va cuprinde detalieri pe capitole, conform structurii și conținutului cadru RGU aprobat prin HG nr. 525/ 1996, iar fiecare UTR va avea condiționările urbanistice proprii.

Se va prezenta inclusiv o ilustrare de temă printr-o propunere de mobilare urbană.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 102/ 2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare, cimitirul este definit ca fiind spațiul situat în intravilanul sau extravilanul localității, care a fost, este sau va fi destinat înhumării. În secțiunea a 4-a privind înființarea, închiderea, desființarea și redeschiderea cimitirelor, se fac următoarele precizări:

Articolul 7

(1) În documentațiile de urbanism sunt cuprinse condițiile referitoare la înființarea cimitirului.

(2) Realizarea și extinderea oricăror construcții sau a infrastructurii cimitirului se fac după obținerea autorizației de construire eliberate în condițiile legii.

(3) Nu este necesară obținerea autorizației de construire pentru executarea însemnelor, a bordurilor sau a împrejmuirilor locurilor de înhumare, pentru realizarea de obeliscuri sau a altor lucrări de artă plastică din cimitir.

(4) Pentru desființarea cimitirului este necesară obținerea autorizației de desființare, potrivit prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(5) În cazul cimitirelor înființate după intrarea în vigoare a prezentei legi, distanța minimă admisă între zonele protejate și gardul care delimitează cimitirul este de 100m.

(6) Cimitirele se împrejmuesc cu gard. La cimitirele înființate după intrarea în vigoare a prezentei legi gardul se dublează cu o perdea de arbori. Între morminte și gardul cimitirului se va asigura o zonă liberă de 3m.

Articolul 8

(1) La înființarea cimitirului, proprietarul este obligat să asigure:

- a) drumurile interioare și aleile;
- b) sala de ceremonii funerare;
- c) spațiul tehnic care să asigure temperatura de până la 15°C, premergător ceremoniei funerare;
- d) existența unei surse de apă utilizabile;
- e) WC-uri;

f) spațiul amenajat corespunzător pentru depozitarea gunoiiului;

g) spații verzi, arbuști, copaci pe marginea drumurilor și aleilor.

(2) În cazul cimitirelor închise, în care nu se mai fac înmormântări, proprietarul este obligat să îndeplinească obligațiile prevăzute la alin. (1) lit. e)-g).

g) corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul Urbanistic Zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General.

- PUZ se elaborează după obținerea avizelor/ acordurilor obligatorii conform Ghidului, cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a propunerilor rezultate ca urmare a consultării populației, ca etapă obligatorie realizată prin grija inițiatorului cu suportul elaboratorului.

- PUZ se elaborează ținând cont de concluziile studiilor de fundamentare.

- PUZ se va corela cu proiectele de investiții ale Primăriei Municipiului Giurgiu.

- PUZ se va întocmi pe suport topografic.

În conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin HG nr. 525/ 1996, în Anexa 1 – Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității, la punctul 1.4.4. se face precizarea că cimitirele se amplasează la marginea localității.

În conformitate cu prevederile PUG actualizat al municipiului Giurgiu, aprobat prin HCLM nr. 37/ 2011, reglementările cu caracter informativ pentru G – Zona de gospodărie comunală, G2 – Cimitire, sunt următoarele:

Utilizări admise: cimitire; capelă mortuară; mausoleu - osuar; circulații carosabile; parcaje; circulații pietonale; plantații; pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

Utilizări admise cu condiționări: se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de 50m; se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,5 și 10mp teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

Utilizări interzise: se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare.

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni): Pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400mp și un front la stradă de minim 15m. Pentru amplasarea unor cimitire noi se va elabora un Plan Urbanistic Zonal și un studiu de impact asupra mediului.

Amplasarea clădirilor față de aliniament: Se admite amplasarea pavilionului administrativ pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6m în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă. Celelalte clădiri specifice se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim 6m.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6m. Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m. În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

Circulații și accese: Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

Staționarea autovehiculelor: Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice. Se vor asigura spațiile de parcare, în afara circulațiilor publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: Înălțimea clădirilor P+2 cu H max = 12m.

Aspectul exterior al clădirilor: Se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii. Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

Condiții de echipare edilitară: Se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă. Se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri. Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

Spații libere și spații plantate: Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei. Se va asigura o perdea verde perimetrală, cu plantație înaltă, cu lățimea de 10m. Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100mp. Parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Împrejmuiri: Împrejmuirile spre stradă vor putea fi opace sau transparente cu soclu de 0,3m și dublate cu gard viu și vor avea înălțime maximă de 2,2m; împrejmuirile spre limitele laterale vor fi opace, cu înălțime de maxim 2,2m. Porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:

POT maxim = 10%;

CUT maxim = 0,2mp ADC/ mp teren.

h) stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului

- 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”, și va conține piese scrise (conform capitolului 3.2., punctul A din Ghid) și piese desenate (conform capitolului 3.2. punctul B din Ghid).
 - Se vor respecta prevederile HCLM 196/ 2001 care aproba Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, adoptat în baza Ordinului MDRT 2701/ 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
 - Studiile de fundamentare se elaborează în scopul analizei și reglementării unor probleme sectoriale, ce intervin hotărâtor în susținerea problemelor privind dezvoltarea urbanistică a zonei.
 - Tema de proiectare se va adapta la cerințele ce pot apărea pe parcursul elaborării documentației.
 - Toate documentațiile vor fi elaborate și însușite de specialiști cu drept de semnătură atestați de Registrul Urbaniștilor din România, și înscrși în Tabloul Național al Urbaniștilor.
 - Conținut cadru:
 - Conținutul studiilor de fundamentare va fi adaptat de elaborator.
 - Conținutul documentațiilor necesare obținerii avizelor/ acordurilor va fi adaptat în funcție de avizator.
 - Conținutul cadru al PUZ:
 - Piese scrise:
 - Memoriu de prezentare;
 - Regulament Local de Urbanism (inclusiv glosar de termeni);
 - Piese desenate:
 - Încadrarea în teritoriu;
 - Situația existentă (zonificare, disfuncții, etc.);
 - Reglementări urbanistice;
 - Reglementări edilitare;
 - Regimul juridic și circulația terenurilor;
 - Monumente istorice și zone de protecție;
 - Propuneri de mobilare urbanistică;
 - alte piese considerate necesare pentru sintetizarea unor studii sau pentru înțelegerea reglementărilor propuse.
 - Termene de predare, calculate de la data semnării contractului:
 - PUZ preliminar – 30 de zile;
 - Studii de fundamentare și de teren – 60 de zile;
 - Documentații necesare obținerii avizelor/ acordurilor din partea instituțiilor centrale și teritoriale – 90 de zile;
 - Elaborare PUZ cf. Ordin MLPAT nr. 176/ N/ 16 (piese scrise și piese desenate) – 120 de zile.
- Termenele pot fi adaptate de comun acord, în condiții bine justificate, dar fără a depăși 150 de zile până la aprobarea PUZ în Consiliul Local.
- Forma de prezentare:
 - propuneri preliminare – un exemplar.
 - studii de fundamentare – două exemplare.
 - documentații necesare obținerii avizelor/ acordurilor din partea organismelor centrale și teritoriale – două exemplare.
 - PUZ cf. Ordin MLPAT nr. 176/ N/ 16 (piese scrise și piese desenate) – patru exemplare.
 - documentația se va scana cu semnături și ștampile, astfel încât să poată fi publicată online pe siteul primăriei.
 - documentația se va elabora și în format .dwg și GIS și se va preda pe suport electronic (CD/ DVD).

2.4. Cadru legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia:

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z., indicativ GM-010-2000 (Ordin MLPAT nr. 176/ N/ 16.09.2000)
- Legea 10/ 1995, privind calitatea în construcții;
- Legea 50/ 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea 350/ 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea 422/ 2001, privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea 24/ 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Codul civil;
- H.G. 525/ 1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G. 2139/ 2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe;
- O.M.S. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- H.G. 907/ 2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;
- Ordinul MLPAT, MapN, MAI și SRI nr. 34/ N/ M..30/ 3422/ 4221/ 1995 pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- Legea privind achizițiile publice;
- Legea administrației publice locale (nr. 69/ 1991);
- Legea privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național (nr. 5/ 2000);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/ 1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr. 33/ 1994);
- Legea cadastrului și publicității imobiliare (nr. 7/ 1996);
- Legea fondului funciar (nr. 18/ 1991);

Primăria Municipiului Giurgiu este Operator de Date cu Caracter Personal în conformitate cu prevederile art. 6, lit. (c) și (e) ale Regulamentul UE 679/ 2016.

- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/ 1998);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/ 1998);
- Legea privind protecția mediului (nr. 137/ 1995);
- Legea apelor (nr. 107/ 1996);
- Legea privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților (nr. 24/ 2007);
- Legea privind transparența decizională în administrația publică (nr. 52/ 2003);
- Legea privind liberul acces la informațiile de interes public (nr. 544/ 2001);
- Ordinul pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism (nr. 2701/ 2010);
- alte legi, ordine, hotărâri, regulamente și normative în vigoare la data elaborării prezentei.