



Birou Autorizații și Documentații de Urbanism

către,

ref. **PUZ – Cetatea Giurgiu, ansamblu de monumente**

Temă de proiectare preliminară

1. INFORMAȚII GENERALE

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

Plan Urbanistic Zonal – Cetatea Giurgiu, ansamblu de monumente

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 și construcții) este situat în intravilanul municipiului Giurgiu;
- imobilul (teren și construcții) se află parțial în domeniul public și privat al municipiului Giurgiu sau al altor persoane juridice, și parțial în domeniul privat al unor persoane fizice;
- cf. Listei Monumentelor Istorice aprobată prin Ordinul MC 2828/ 2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul MCC nr. 2314/ 2004, zona studiată cuprinde monumente istorice.

b) regimul economic:

- Folosința actuală și destinația imobilului: curți construcții.
- Imobil situat în zona „A” și „B” conform HCLM nr. 173/ 2007.

c) regimul tehnic:

În prezent sunt aplicabile reglementările următoarelor documentații de urbanism:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, aprobat prin HCL nr. 37/ 2011;

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

- Planul Urbanistic Zonal „Aleea Plantelor – Drumul de Centură – Canalul Sf. Gheorghe”, aprobat prin HCLM nr. 73/ 2012;
- Planul Urbanistic Zonal „Zona centrală, traseu reprezentativ: Piața Gării, Strada Gării, Piața Unirii, Strada Mircea cel Bătrân, Strada Ștefan cel Mare, Strada Constantin Dobrogeanu Gherea, Strada General Berthelot, Strada George Coșbuc, Strada Portului, Strada Canalului și Strada Parcului”, aprobat prin HCLM nr. 90/ 2016;
- Planul Urbanistic Zonal „Canal Cama”, aprobat prin HCLM nr. 424/ 2017.

În conformitate cu adresa OCPI Giurgiu nr. 422/ 26.02.2018, înregistrată la PMG cu nr. 9281/ 02.03.2018, ref. la imobilele din zona de studiu și adiacent acesteia, imobilele înscrise în prezent în cărțile funciare au următoarele numere cadastrale: 484, 925, 35127, 36272, 3284, 541, 34678, 30928, 35075, 35515, 34633, 606, 35398, 35397, 35396, 34384, 37665, 35650, 36345, 34518, 4243, 30907, 36337, 35660, 2316, 38696, 2747, 1219, 1841, 4365, 36670, 455, 1266, 35884, 36000, 35883, 38657, 6181, 37822, 1791, 4042, 34634, 34112, 31131, 34213, 32803, 37525, 981, 1837, 2647, 4286, 666, 4061, 519, 5088, 886, 38044, 1068, 3839, 3940, 2418, 4053, 4489, 34970, 2755, 6050, 33474, 32116, 34065, 112, 1360, 3802, 30870, 38466, 79, 33343, 34046, 33065, 31089, 38225, 31088, 37175, 37539, 37271, 909, 4775, 1887, 34967, 2698, 32150, 34072, 38693, 38350, 2405, 534, 1840, 37622, 36689, 36423, 37544, 37604, 37545, 30290, 3715, 828, 1082, 645, 4294, 678, 32444, 1871, 41722, 4444, 1993, 2073, 989, 507, 5761, 314, 1883, 985, 33546, 37936, 37394, 1150, 2463, 2081, 2849, 1787, 32772, 4962, 34767, 37542, 3742, 1311, 882, 2991, 4017, 1167, 1166, 3416, 32347, 1231, 1245, 34872, 1669, 35707, 35706, 34877, 32704, 33996, 33997, 33586, 32705, 831, 32652.

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 vedere legislația în vigoare, precum și reglementările PUG Giurgiu 2011, se impune realizarea unui plan urbanistic zonal pentru stabilirea reglementărilor specifice în partea de centrală a orașului; pentru zona aflată de-a lărgul Canalului Cama - Sf. Gheorghe, în vecinătatea unor monumente istorice (Cetatea Giurgiu, Cheiul de Piatră, Casa Vasile Dorobanțu, Prefectura azi Muzeul Județean, Podul Bizetz, Biserica Sf. Nicolae, ș.a.).

Cu o suprafață de aproximativ 20ha, pentru această zona a fost întocmit un studiu de delimitare a zonei de protecție a Cetății dar și un studiu de fundamentare. Elaborarea acestui plan urbanistic vine ca o necesitate pentru elaborarea unor proiecte viitoare, prin fonduri europene.

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.

Toate ridicările topografice pe care Primăria Municipiului Giurgiu le deține vor fi puse la dispoziție elaboratorului, urmând ca acesta să realizeze completările topografice, acolo unde este necesar.

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. 3569/ 22.03.2018, înregistrată la PMG cu nr. 18432/ 27.04.2018;
- SC E-Distribuție Muntenia SA, str. Dr. Ing. Marin Drăcea, nr. 2; adresa nr. 304568/ 09.02.2018, înregistrată la PMG cu nr. 9533/ 05.03.2018;
- SC Global Energy Production SA, șos. Sloboziei, nr. 194; adresa nr. 951/ 15.02.2018, înregistrată la PMG cu nr. 18175/ 26.04.2018;
- SC Networx SRL, str. Mircea cel Bătrân, nr. 16, parter; adresa nr. 573/ 08.02.2018, înregistrată la PMG cu nr. 5659/ 08.02.2018;
- SC Telekom România Communications SA, bd. București, km. 5; adresa nr. 205/02//03/03/326/ 04.05.2018, înregistrată la PMG cu nr. 19799/ 08.05.2018;
- SC Wiromgas SA, str. 1 Decembrie 1918, Complex Danubius, fn.; adresa nr. 628/ 01.03.2018, înregistrată la PMG cu nr. 13001/ 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, pe amplasament nu au fost identificate rețele ce ar necesita relocare/ protejare.

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

În prezent sunt aplicabile reglementările următoarelor documentații de urbanism:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, aprobat prin HCL nr. 37/ 2011;
- Planul Urbanistic Zonal „Aleea Plantelor – Drumul de Centură – Canalul Sf. Gheorghe”, aprobat prin HCLM nr. 73/ 2012;
- Planul Urbanistic Zonal „Zona centrală, traseu reprezentativ: Piața Gării, Strada Gării, Piața Unirii, Strada Mircea cel Bătrân, Strada Ștefan cel Mare, Strada Constantin Dobrogeanu Gherea, Strada General Berthelot, Strada George Coșbuc, Strada Portului, Strada Canalului și Strada Parcului”, aprobat prin HCLM nr. 90/ 2016;
- Planul Urbanistic Zonal „Canal Cama”, aprobat prin HCLM nr. 424/ 2017.

Conform PUG actualizat al municipiului Giurgiu, aprobat prin HCLM nr. 37/ 2011, imobilul se află în următoarele UTR-uri:

C2 – Zona istorică a orașului: zona de comerț, servicii și echipamente publice în zona de locuințe joase; POT max. 50%, CUT max. 1,0;

S – Zonă cu destinație specială; POT max. 50%, CUT max. 2,0;

IS2A – Subzona de comerț, servicii; POT max. 40%, CUT max. 1,0;

IS1 – Subzona de echipamente publice în domeniul administrativ și financiar-bancar; POT max. 40%, CUT max. 1,0;

IS3 – Subzona de activităților legate de culte; POT/ CUT max. conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși procentul de ocupare/ coeficientul de utilizare maxim al zonei în care se inserează;

IS5 – Subzona construcțiilor pentru cultură; POT max. 40%, CUT max. 1,0;

LM1 – Subzona locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri în zone protejate; POT max. 35%, CUT max. 0,8;

I2 – Subzona comerțului și serviciilor cu rază mare de servire, depozitării și parcurilor de activități; POT max. 45%, CUT max. 7,5;

I3 – Subzona de producție și depozitare compatibile cu funcțiuni protejate adiacente; POT max. 40%, CUT max. 1,6;

I4 – Subzona de producție și depozitare în zone de reconversie și/ sau ecologizare; POT max. 40%, CUT max. 1,6;

V2 – Spații verzi tip parcuri și scuaruri; POT max. 15% (se ia în considerare gradul de ocupare a terenurilor cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale), CUT max. 0,2 sau cf. normelor specifice în vigoare și PUZ avizat conform legii;

V6 – Zone de agrement cu concentrare de regulă în vecinătatea apei (zone plantate, zone de sport, zone de agrement, porturi de agrement, ștranduri, servicii și comerț complementar); POT max. 40% sau cf. normelor specifice în vigoare, CUT max. 0,6 sau cf. normelor specifice în vigoare și PUZ avizat conform legii;

V7 – Situri arheologice; POT/ CUT max. cf. studiilor de specialitate și PUZ.

CC1 – Zona transporturilor rutiere; POT max. cf. studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%, CUT max. cf. studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0;

CC2 – Zona transporturilor feroviare; POT max. cf. studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%, CUT max. cf. studiilor de specialitate dar nu mai mult de 7,5.

Conform PUZ „Aleea Plantelor – Drumul de Centură – Canalul Sf. Gheorghe”, aprobat prin HCLM nr. 73/ 2012, imobilul se află în următoarele UTR-uri:

IS2A – Subzona de comerț, servicii; POT max. 50%, CUT max. 2,0;

I3 – Subzona de producție și depozitare compatibile cu funcțiuni protejate adiacente; POT max. 60%, CUT max. 2,4;

CC1 – Zona transporturilor rutiere; POT/ CUT max. nu este cazul;

CC2iex – Zona transporturilor feroviare – căi industriale existente; POT/ CUT max. nu este cazul;

CC3' – Zona mixtă destinată transporturilor navale și serviciilor conexe; POT max. 50%, CUT max. 1,0;

Conform PUZ „Zona centrală, traseu reprezentativ: Piața Gării, Strada Gării, Piața Unirii, Strada Mircea cel Bătrân, Strada Ștefan cel Mare, Strada Constantin Dobrogeanu Gherea, Strada General Berthelot, Strada George Coșbuc, Strada Portului, Strada Canalului și Strada Parcului”, aprobat prin HCLM nr. 90/ 2016, imobilul se află în următoarele UTR-uri:

IS0 – Subzona mixtă (echipamente publice/comerț și servicii/ învățământ/ cultură/ sănătate; POT max. 40%, CUT max. 1,2.

Conform PUZ „Canal Cama”, aprobat prin HCLM nr. 424/ 2017, imobilul se află în următoarele UTR-uri:

IS2A – Subzonă mixtă comerț/ servicii/ educație, POT max. 50%, CUT max. 1,0;

V6 – Zone de agrement cu concentrare în vecinătatea apei (zone plantate, zone de sport, zone de agrement, porturi de agrement, ștranduri, servicii și comerț complementar). POT max. 30%, CUT max. 0,6;

V7 – Zonă cu patrimoniu arheologic reperat, POT max. 10%, CUT max. 0,2.

Conform Studiului de fundamentare istorico-urbanistică pentru întocmirea PUZ-CP Cetatea Giurgiu, întocmit de Centrul de Proiectare, Execuție și Consulting București SRL Universitatea de Arhitectură și Urbanism „Ion Mincu”; zona de protecție a monumentului istoric, așa cum a rezultat din studiul de delimitare întocmit în etapa anterioară, are o suprafață de cca 68,2ha, suprafață apreciabilă care cuprinde porțiuni semnificative de țesut urban definite de caracteristici istorice și funcționale diferite. Acestea particularități au determinat subîmpărțirea teritoriului studiat în mai multe subzone:

Subzona I (caracterizată de prezența cetății medievale Giurgiu – cca. 2,8ha);

Subzona II (caracterizată de prezența Canalului Plantelor. Componentă peisagistică semnificativă (vegetație de luncă – cca. 12ha);

Subzona III (subzonă de tranziție între peisajul dezvoltat natural și zona portuară – cca. 1,6ha);

Subzona IVa (cu specific industrial – cca. 22,5ha);

Subzona IVb (cu specific industrial – cca. 0,4ha);

Subzona V (caracterizată de prezența funcțiilor de loisir: Parcul Alei și extinderile ulterioare ale acestuia – cca. 2,7ha);

Subzona VI (caracterizată de prezența locuirii și a comerțului ocazional – cca. 2,38ha);

Subzona VII (caracterizată de prezența funcțiilor administrative cca. 0,4ha);

Subzona VIII (caracterizată de prezența Unității militare – cca. 5,7ha);

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

Subzona IX (caracterizată de prezența funcțiilor religioase și a celor culturale – cca. 0,6ha);
 Subzona X (caracterizată de circulații carosabile pietonale inclusiv poduri – cca. 11,4ha);
 Subzona XI (zonă cu patrimoniu arheologic reperat – cca. 24ha).

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

Pe amplasamentul studiat se află, cf. LMI 2015, mai multe monumente istorice:

poz. 1	GR-I-s-A-14756	Cetatea Giurgiu	Pe malul stâng al Brațului Sf. Gheorghe, la V de Șos. Portului	Sec. XIV-XVIII, Ep. Medievală
poz. 261	GR-II-a-B-14878	Ansamblul urban „Parcul Alei, cu imobile limitrofe”	str. Dobrogeanu Ghenea Constantin (perimetrul zonei urmează limitele posterioare ale loturilor imobilelor limitrofe parcului)	sec. XIX-XX
poz. 272	GR-II-a-B-14886	Ansamblul urban "Str. Mircea cel Bătrân"	Str. Mircea cel Bătrân, frontul nr. 16-32, respectiv nr. 17-25 (inclusiv clădirea de colț cu adresa pe str. C.D. Ghenea nr. 1) până la limita posterioară a loturilor.*	sec. XIX-XX
poz. 510	GR-III-a-B-15104	Aleea Eroilor (1877-1878) – 23 de busturi și placă comemorativă	Parcul Alei	1977
poz. 229	GR-II-m-B-14846	Cheiul de Piatră	Pe canalul Sf. Gheorghe	1876
poz. 279	GR-II-m-B-14894	Podul Bizetz	Șos. Portului, peste canalul Sf. Gheorghe	1905
poz. 258	GR-II-m-B-14875	Casa Vasile Dorobanțu	Str. Dobrogeanu Ghenea Constantin, 1	1905-1928
poz. 259	GR-II-m-B-14876	Prefectura, azi Muzeul Județean	Str. Dobrogeanu Ghenea Constantin, 3	1870-1903
poz. 260	GR-II-m-B-14877	Tribunalul, azi Prefectura	Str. Dobrogeanu Ghenea Constantin, 5	1935
poz. 276	GR-II-m-B-14890	Biserica Sf. Nicolae	Str. Mircea cel Bătrân, 38	1830
poz. 509	GR-III-m-B-15103	Bustul lui Mihai Eminescu	Parcul Alei	1938
poz. 511	GR-III-m-B-15105	Bustul lui Aristide Paulopoulu	Str. Berthelot Henri M., colț cu Str. Parcului	an 1920

(I – mon. de arheologie, II – mon. de arhitectură, III – mon. de for public); (m – monument, a – ansamblu, s – sit arheologic); (grupa A – de valoare națională sau universală; grupa B – reprezentative pentru patrimoniul cultural local).

sursa: <http://www.cultura.ro/lista-monumentelor-istorice>

Cf. L. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,

art. 10 Pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții în zonele asupra cărora s-a instituit, potrivit legii, un anumit regim de protecție prevăzut în planurile de amenajare a teritoriului și în documentațiile de urbanism aprobate, se va proceda după cum urmează: a) în zonele construite protejate, în zonele de protecție a monumentelor istorice, definite potrivit legii, și în ansamblurile de arhitectură și siturile arheologice, solicitantul va obține avizul conform al Ministerului Culturii și Identității Naționale, pe baza documentațiilor de urbanism avizate și aprobate conform legii; b) în cazul lucrărilor de intervenții asupra construcțiilor monumente istorice, pe lângă avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale se vor obține avizele specifice cerințelor de calitate a construcțiilor, potrivit prevederilor legale; [...]

Cf. L. 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice,

art. 2 (1) Monumentele istorice fac parte integrantă din patrimoniul cultural național și sunt protejate prin lege. [...]

art. 17 [...] (3) Obligația privind folosința monumentului istoric este servitute constituită în folosul imobilului și se înscrie în cartea funciară de către proprietar în termen de 30 de zile de la data comunicării ei.

art. 23 (1) Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. [...]

art. 24 [...] (4) Elaborarea expertizelor tehnice, a proiectelor de consolidare, restaurare, verificarea tehnică a proiectelor și dirigerea lucrărilor se efectuează numai de experți și/ sau specialiști atestați de către Ministerul Culturii și Identității Naționale, cu respectarea exigențelor specifice domeniului monumentelor istorice și a cerințelor privind calitatea lucrărilor în construcții. [...]

Orice intervenții asupra monumentelor istorice se vor face în baza și cu respectarea Obligației de folosință a monumentului istoric și a avizului Ministerului Culturii și Identității Naționale.

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

a) destinație și funcțiuni

nu este cazul.

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

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.

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

Principalele obiective ale documentației au fost identificate ca fiind:

- reglementarea funcțională coerentă a zonei ce include partea centrală a orașului;
- reglementarea condițiilor de construire ținând cont de prezența Cetății lui Mircea cel Bătrân;
- reglementarea unor UTR-uri ce nu au fost incluse sau detaliate prin PUG;
- studierea posibilităților de amenajare și punere în valoare a monumentelor istorice;
- coordonarea reglementărilor de urbanism cu intențiile de proiecte ale municipalității.

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.

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.

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.

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

- 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. Cadrul 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);
- 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.