

Nr. proiect

8.133/ 18.02.2019

Faza:

Plan Urbanistic Zonal

Titlu:

P.U.Z cimitir Bălănoaia

## VOLUMUL 1

## MEMORIU GENERAL



Beneficiar:

**PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU**

Proiectant:

**SC TOTAL BUSINESS LAND SRL**

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB  
ALBA IULIA, Traian 20, AB  
BUCURESTI, Armindenului 2, sector 1  
Tel: +40 744 588 692  
Fax: +40 358 710 601  
Email: [marius.todor@tblgrup.ro](mailto:marius.todor@tblgrup.ro); [office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
J1/125/11.02.2015  
CUI 34090016  
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201

Şef proiect:

**Master Urb. - peis. Răscol Mihail Cristian**

Exemplar:

1



# TOTAL BUSINESS LAND



## Cuprins

### I. Date generale

1. Date de recunoaștere a documentației;
2. Scopul lucrării.
3. Surse documentare

### II. Stadiul actual al dezvoltării

1. Evoluția zonei;
2. Încadrarea în localitate;
3. Elemente ale cadrului natural;
4. Circulația;
5. Ocuparea terenurilor;
6. Echiparea edilitară.
7. Probleme de mediu
8. Opțiuni ale populației

### III. Propuneri de dezvoltare urbanistică

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare;
2. Prevederi ale PUG;
3. Valorificarea cadrului natural;
4. Modernizarea circulației;
5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici, descrierea constructivă și tehnică;
6. Dezvoltarea echipării edilitare;
7. Protecția mediului;
8. Obiective de utilitate publică

### IV. Concluzii, măsuri în continuare



## I. DATE GENERALE

### 1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea obiectivului: PUZ cimitir Bălănoaia
- Beneficiar: Primăria Municipiului Giurgiu
- Amplasament: tarla 195, sau CF 39328
- Elaboratorul proiectului: SC Total Business Land SRL
- Data elaborării: 03.2019

### 2. Obiectul PUZ

#### Solicitări ale temei – program:

Prin prezenta lucrare se propune întocmirea unei documentații de urbanism de tip PUZ pentru realizarea unui cimitir.

În urma analizei situației existente prin prezenta lucrare se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal ce are următoarele obiective:

- Introducerea în intravilanul municipiului Giurgiu a terenului ce a generat PUZ;
- Scoaterea din circuitul agricol și schimbarea destinației și reglementarea urbanistică a terenului ce a generat PUZ;
- Reglementarea zonelor verzi din interiorul cimitirului, parcelarea, împrejmuirea și dotările acestuia;
- Reglementarea echipării tehnico-edilitare pentru asigurarea funcționării în bune condiții a unui cimitir;
- Studierea posibilității de inserție a unor construcții (capelă, anexă, mic spațiu comercial, etc) ce ar putea să deservească cimitirul.

#### Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată:

Necesitatea amenajării unui nou cimitir, altul decât cele existente este determinată de situația existentă în acest moment în Mun. Giurgiu – în prezent posibilitățile de înhumare a celor decedați din rândul populației cu domiciliul stabil în Mun. Giurgiu fiind limitate, aspect ce reiese din situația transmisă prin adresa Compartimentului de Cimitire din cadrul Giurgiu Servicii Locale SA nr.9015/20.09.2018, înregistrată la Primăria Mun. 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 în interiorul orașului din cauza faptului că Mun. Giurgiu nu deține terenuri aflate în patrimoniul său pe care să poată realiza extinderea, de asemenea, prin poziționarea cimitirelor în intravilan, în zonele construite, terenurile limitrofe sunt fie ocupate, fie libere de construcții dar aflate în proprietatea unor altor persoane fizice/ juridice. Preluarea acestor terenuri în patrimoniul municipiului fiind condiționată de respectarea prevederilor legale, dar și de resursele financiare limitate ale bugetului local, nu presupune o opțiune viabilă.

#### TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB  
ALBA IULIA, Traian 20, AB  
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1  
Tel: +40 744 588 692  
Fax: +40 358 710 601  
Email: [marius.todor@tblgrup.ro](mailto:marius.todor@tblgrup.ro);  
[office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
J1/125/11.02.2015  
CUI 34090016  
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



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 Mun. Giurgiu

### 3. Surse documentare

În cadrul studiului s-au preluat prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism elaborate anterior (PUG Mun. Giurgiu) și aprobate conform legii, s-au făcut deplasări pentru culegerea de date din teren, iar la baza planșelor întocmite a stat ridicarea topografică a terenului cuprinzând imobilul și echiparea tehnico-edilitară existentă.

La baza elaborării PUZ cimitir Bălănoaia stau în principal:

#### A. Probleme urbanistice și de amenajare a teritoriului

1. Legea 50/ 1991
2. Legea 350/ 2001
3. Ordin nr. 2701/ 2010 privind informarea și consultarea publicului
4. Ord. 233/ 2016 privind Normele de aplicare a Legii 350/ 2001
5. Codul Civil al României (art. 576-609 despre servituți)

#### B. Problematică specifică

1. *Legea cimitirelor 102/ 2014*
2. O.M.S. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

#### C. Probleme privind calitatea construcțiilor

1. Legea 10/ 1995
2. H.G.R. 925/ 1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a expertizei lucrărilor și a construcțiilor
3. H.G.R. nr. 766/ 1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții: Regulament privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor

#### D. Probleme de protecția mediului

1. O.U.G. 195/ 1995 privind protecția mediului, completată și modificată
2. H.G. 1076/ 2004 – evaluare de mediu pentru planuri și programe

#### E. Probleme de igienă, sănătate, protecția populației și protecția muncii

1. Legea nr. 106/ 1996 privind protecția civilă

#### F. Probleme P.S.I.

1. H.G. nr. 571/ 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții, instalații și alte amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind prevenirea și stingerea incendiilor
2. O.M.I. nr. 775/ 1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor
3. O.M.I. nr. 84/ 2001 pentru aprobarea Metodologiei privind elaborarea scenariilor de siguranță la foc

#### G. Acte normative, regelementări tehnice

1. Regulament privind activitatea de metrologie în construcții

#### TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB  
ALBA IULIA, Traian 20, AB  
BUCUREȘTI, Armindenui 2, sector 1  
Tel: +40 744 588 692  
Fax: +40 358 710 601  
Email: [marius.todor@tblgrup.ro](mailto:marius.todor@tblgrup.ro);  
[office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
J1/125/11.02.2015  
CUI 34090016  
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



2. Regulament privind conducerea și asigurarea calității în construcții
3. Regulament privind certificarea de conformitate a calității produselor folosite în construcții. Normative, Ghiduri, Metodologii
4. Normativ NP 051 – 2001 pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la cerințele persoanelor cu handicap
5. Normativ privind proiectarea clădirilor civile din punct de vedere al cerinței de siguranță în exploatare, indicativ NP 068/ 2003

La elaborarea prezentei documentații s-au analizat și interpretat datele furnizate de beneficiarul lucrării privind tema de proiectare.

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ:

- Studiu topografic
- Studiu pedologic
- Studiu geotehnic

## II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 1. Evoluția zonei

Conform PUG Mun. Giurgiu, zona studiată prin prezentul PUZ se afla în UAT com. Stănești. Ulterior, terenurile din zona studiată, au fost introduse în UAT Mun. Giurgiu cu Procesul Verbal nr.71/ 29.10.2010 al OCPI, înregistrat la Primăria Mun. Giurgiu cu nr. 14439/ 26.08.2011, pentru identificarea și recunoașterea hotarului dintre UAT comuna Stănești și UAT Mun. Giurgiu. Astfel terenul ce a generat PUZ se află în extravilanul municipiului Giurgiu la limita acestuia pe latura de est. Respectând prevederile *Regulamentului General de Urbanism, Anexa 1 – Amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității, la punctul 1.4.4.: cimitirele se amplasează la marginea localității.* Aflându-se în zona terenurilor arabile din extravilan, terenul ce a generat PUZ va fi scos din circuitul agricol.

### 2. Încadrarea în localitate

Terenul se află în extravilanul Mun. Giurgiu, în partea de nord-vest a municipiului. Este cuprins între:

- La nord-vest – NC 31021;
- La sud-vest – NC 31021;
- La nord-est – Șoseauna Bălănoaiei – DN5B;
- La vest – NC 30097.

Pe latura de est terenul are o legătură directă cu DN 5B, drum cu legătură directă cu str. Bălănoaiei din Mun. Giurgiu.



### 3. Elemente ale cadrului natural

- **Relief și condiții pedologice**

Din punct de vedere topografic terenul ce a generat PUZ este relativ plat cu o mică declivitate de la sud-vest la nord-est spre latura învecinată cu drumul național DN5B. Pe latura adiacentă drumului național, terenul urcă aproape 1m pe o lungime de aproximativ 6m, către partea carosabilă a DN5B.

Teritoriul orașului Giurgiu reprezintă unitatea geomorfologică cea mai tânără a reliefului, în mare parte rezultat al acțiunii de erodare a Dunării, constituit fiind din luncă, insule bălți și canale. Suprafața dintre fluviu și Câmpia Burnazului, cu lățimi de peste 10km, este subdivizată în: grind, lunca internă, lunca externă și uneori terasa de luncă, dispuse longitudinal și inegal dezvoltate; lângă albia minoră se desprinde fâșia grindurilor, cu înălțimi de 1-5m și cu lățimi de la câteva zeci până la câteva sute de metri.

După o fâșie de tranziție, se conturează zona mai joasă a depresiunilor și cuvetelor lacustre mai spre nord, la contactul cu terasele detașându-se uneori încă o fâșie. Prima terasă, situată la 3-4m deasupra luncii, este urmată de a doua, ce se înalță cu 13-14m deasupra luncii, culminând cu cea mai înaltă, Câmpia Burnazului, de 60-65m, ce domină lunca fluviului. Depozitele au grosimi între 15-35m, fiind constituite structural din două complexe litologice: complexul bazal, alcătuit din nisipuri și pietrișuri și complexul superior, predominant argilo-nisipos.

Conform studiului geotehnic realizat pe terenul ce a generat PUZ-ul, formațiunile sedimentare din zonă care prezintă interes pentru prezenta documentație de urbanism, aparțin ca vârstă Cuaternarului – Holocen superior, reprezentate prin orizontul superior al depozitelor terasei joase, predominant argilos-prăfoase, cu caracter loessoid.

- **Climă**

Clima continentală, cu ierni reci și veri călduroase, se caracterizează prin contraste termice de la zi la noapte și de la vară la iarnă, considerate printre cele mai mari din țară.

Temperatura medie anuală este de 11,50°C. În luna iulie media termică depășește 230°C, iar în ianuarie oscilează între 1,50°C și -5,40°C.

Radiația solară depășește 125kcal/ cm<sup>2</sup>, determinând peste 60 de zile tropicale în cursul anului.

Caracterul continental este dat și de regimul precipitațiilor, care, anual, înregistrează 500-600mm, având mare variabilitate în timp. Uscăciunea și seceta sunt, de aceea, prezente aproape tot anul.

Zona orașului Giurgiu se află sub influența deplasării unor mase de aer, a căror frecvență, durată și intensitate deferă de la o direcție la alta. Astfel crivățul, vânt puternic și rece, bate iarna dinspre nord-est și determină geruri, înghețuri intense, polei și viscole. Austrul, cunoscut ca un vânt uscat, bate aproape în toate anotimpurile dinspre sud sau sud-vest, aducând ger iarna și secetă vara. Băltărețul, vânt umed, specific bălților Dunării, bate mai ales toamna și primăvara dinspre sud-est, spre nord-vest, fiind însoțit de nori groși care aduc o ploaie mărunță și caldă. Suhoveiul este specific sezonului cald, bate cu frecvență mai mare dinspre est, și fiind un vânt fierbinte și uscat, provoacă secetă, eroziunea solului și furtuni de praf.

### 4. Circulația

Circulația principală se desfășoară pe DN 5B ce face legătura dintre Mun. Giurgiu – satul Bălănoaia – satul Schitu – satul Ghimpați.

#### TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB  
ALBA IULIA, Traian 20, AB  
BUCUREȘTI, Armindenui 2, sector 1  
Tel: +40 744 588 692  
Fax: +40 358 710 601  
Email: [marius.todor@tblgrup.ro](mailto:marius.todor@tblgrup.ro);  
[office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
J1/125/11.02.2015  
CUI 34090016  
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



Conform [cnadnr.ro/ro/retea-administrata-drumuri-nationale](http://cnadnr.ro/ro/retea-administrata-drumuri-nationale) drumul (DN5B) aflat în zona de studiu a PUZ, între km 3+200 și 39+500, se află în administrarea DRDP București.

Drumul Național DN 5B este un drum național care leagă orasul Giurgiu de Drumul European E70, prezintă câte 1 bandă de circulație pe fiecare sens, cu lățime de aproximativ 3.50m. Partea carosabilă este încadrată de acostamente cu lățimea de aproximativ 0.75m, rezultând astfel o platformă a drumului de aproximativ 8.50m. Platforma drumului este încadrată de șanțuri din pământ.

Distanța între ax-ul Drumului Național DN 5B și limitele de proprietate este cuprinsă între 9.99m și 22.00m.

În cea mai mare parte a zonei studiate, limitele de proprietate sunt reprezentate de parcele de pământ lotizat pe care nu există construcții.

Drumul Național DN 5B, pe parcursul traseului care intersectează cele 2 racordări care se vor amenaja prin prezentul proiect, este semnalizat cu marcaje rutiere de separare a sensurilor de circulație, amplasate în ax-ul Drumului Național și de delimitare a părții carosabile.

Sistemul rutier existent pe Drumul Național DN 5B este alcătuit din mixturi asfaltice așezate pe fundație din agregate naturale.

## 5. Ocuparea terenurilor

### Principalele caracteristici ale funcțiunilor din zonă. Relaționări dintre funcțiuni:

Folosința actuală a terenului este teren arabil, în extravilan

### Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Nu există construcții pe terenul ce a generat PUZ.

### Riscuri naturale:

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

## 6. Echipare edilitară

### Apă și canalizare

În zonă nu există rețea de alimentare cu apă potabilă și rețea de canalizare ape menajere și pluviale conform răspuns nr.16523/ 11.12.20118 la solicitarea Primăriei Mun. Giurgiu către Apa Service Giurgiu S.A.

### Electricitate

În urma răspunsului adresei nr. 49003/ 01.11.2018 Primăriei Mun. Giurgiu către E-Distribuție Muntenia S.A., în zona studiată deținătorul de rețele electrice a transmis următoarele:

- Zona Cimitir Bălănoaia, sunt amplasate rețele electrice de medie și joasă tensiune, precum și posturi de transformare.

## TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB  
ALBA IULIA, Traian 20, AB  
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1  
Tel: +40 744 588 692  
Fax: +40 358 710 601  
Email: [marius.todor@tblgrup.ro](mailto:marius.todor@tblgrup.ro);  
[office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
J1/125/11.02.2015  
CUI 34090016  
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



### **Gaze naturale**

Conform răspuns nr. 524/ 05.02.2019 la solicitarea Primăriei Mun. Giurgiu către Wirom Gas S.A., în zona studiată nu există rețea de gaze naturale.

### **Telecomunicații**

În urma adresei nr. 3992/ 25.01.2019 înregistrată la Networx S.R.L., în zona studiată nu operatorul nu deține rețele de telecomunicații.

Conform răspuns nr. 10/ 564 din 18.08.2019 la solicitarea Primăriei Mun. Giurgiu către SC Telekom Romania Communications S.A., se află cabluri Tc și FO în canalizație, săpătură și pe suport EE și Tc în zona DN5B.

### **Irigații**

În urma avizului nr. 42/ 25.01.2019 înregistrată la A.N.I.F., în zona studiată constituie capacitate de irigații în Amenajarea Giurgiu Răzmirești zona A+C, cod 241, aflată în administrarea ANIF Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Giurgiu și capacitate de desecare gravitațională în Amenajarea Giurgiu Răzmirești zona A+C, cod 241, aflată în administrarea ANIF Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Giurgiu. De asemenea prin scoaterea din circuitul agricol a suprafeței de 33806mp a terenului ce a generat PUZ se și reduce capacitatea de irigații cu suprafața de 33806mp.

### **Disfuncționalități:**

- Zona nu este legată la rețeaua localității de apă potabilă sau la rețeaua de canalizare menajeră și pluvială.
- Zona nu este legată la rețeaua localității de alimentare cu gaze naturale.
- Zona prezintă rețele de medie și joasă tensiune, însă terenul ce a generat PUZ este străbătut de o LEA 20Kw ce va impune retrageri pentru zona de protecție
- Zona de studiu prezintă conducte subterane de irigat (Antena A4) ce impun retrageri față de zona de protecție și vor reduce capacitatea de irigat cu suprafața de 33806mp după scoaterea terenului din circuitul agricol.

## **7. Probleme de mediu**

Analiza situației existente evidențiază următoarele probleme de mediu:

- traficul generat de dezvoltarea zonei va produce noxe și poluare fonică dar sub limitele acceptabile;
- inexistența unor plantații de aliniament ce produce o imagine calitativ-slabă a peisajului;
- În zonă, în partea de nord-est se află la o distanță mai mare de 100m față de terenul ce a generat PUZ, câteva puțuri forate de apă potabilă ce sunt încă active;
- Traversarea unei LEA 20Kw pe terenul studiat ce vor impune retrageri pentru zona de protecție;
- În zona studiată nu există fenomene de risc natural.





Conform legii nr. 102/ 2014, 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. În baza acestei legi se consideră zone protejate următoarele: zonele de locuit, zonele balenoclimaterice, zonele de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale, unitățile sanitare și unitățile de învățământ.

## 8. Opțiuni ale populației

Elaborarea acestui plan urbanistic zonal vine ca o necesitate pentru asigurarea numărului necesar de locuri de înhumare.

Conform Ordin 2701/ 2010 informarea și consultarea publicului se efectuează în toate fazele proceselor de elaborare a planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului.

## III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru realizarea prezentului PUZ a fost realizată o ridicare topografică actualizată cu viză OCPI ce va fi anexat documentației.

Conform certificatului de urbanism pentru prezentul PUZ, s-a realizat și un studiu geotehnic pentru a evidenția stabilitatea terenului cu stratificația sa.

Pentru scoaterea din circuitul agricol al terenului ce a generat PUZ s-a realizat un studiu pedologic.

#### Concluziile studiului pedologic:

Suprafața de 33806m<sup>2</sup> arabil aparținând Primăriei Mun. Giurgiu este situată în marea unitate geomorfologică a Câmpiei Române și anume în subdiviziunea Lunca Dunării.

Identificarea, descrierea și clasificarea solurilor, s-a făcut conform „Sistemului Român de taxonomie a Solurilor” – S.R.T.S. elaborat de I.C.P.A. în anul 2012

A fost delimitată și descrisă o singură unitate de sol.

Din punct de vedere al reacției solului în orizontul superior, predomină solurile din clasa de reacție „slab acidă” (pH=5,9 – 6,4).

Textura, suprafața teritoriului în studiu se încadrează în grupa de clasă „mijlocie-fină” (lut-argilos).

După ce s-a executat bonitarea terenurilor a rezultat că nota medie de bonitare este de 55, încadrându-se în clasa a III-a de calitate.

#### Concluziile studiului geotehnic:

Săpăturile cu pereți verticali nesprjiniți se pot executa, în cazul terenurilor din amplasament cu adâncimi de până la 1,25 m. La săpături cu pereți în taluz, panta definită prin tangenta unghiului de înclinare față de orizontală ( $tg\alpha = h/b$ ) trebuie să nu depășească valoarea 1/0,67 pentru terenuri coezive (Normativ C169-88).

În cazul săpăturilor cu pereți verticali nesprjiniți se vor lua următoarele măsuri pentru menținerea stabilității malurilor:

- terenul din jurul săpăturii să nu fie încărcat și să nu sufere vibrații;
- pământul rezultat din săpătură să nu se depoziteze la o distanță mai mică de 1,00 m de



la marginea gropii; pentru săpături până la 1,00 m adâncime, distanța se poate lua egală cu adâncimea săpăturii;  
 - se vor lua măsuri de înlăturare rapidă a apelor de precipitații sau provenite accidental;

În cazul terenurilor sensibile la acțiunea apei săpătura se va opri la un nivel superior coteiprevăzute în proiect, astfel:

- pentru pământurile argiloase 0,15...0,25 m;
- pentru pământurile sensibile la umezire 0,40...0,50 m.

Săparea și finisarea acestui strat se va face imediat înainte de turnarea fundațiilor.

În conformitate cu Normativul TS-1994 pentru lucrări de terasamente, terenurile din amplasament au următoarele caracteristici:

*Tabelul nr. 1*

Nr. crt.	Denumirea pământurilor	Proprietăți coezive	Categorია de teren după modul de comportare la săpat				Greutate medie in situ kg/mc	Afânarea după executarea săpăturii %
			Manual	Mecanizat				
			Cu lopată, cazma	Exca- vator	Bul- dozer	Moto- screper		
1	Argilă prăfoasă	Mijlocii	Tare	II	II	II	1800-2000	24-30
2	Praf argilos nisipos	Slab coezive	Mijlociu	I	I	I	1700-1850	14-28

## 2. Prevederi ale PUG

Conform PUG Mun. Giurgiu, terenul studiat se afla în UAT com. Stănești, ulterior fiind introdus în UAT Mun. Giurgiu cu Procesul Verbal nr.71/ 29.10.2010 al OCPI, înregistrat la Primăria Mun. Giurgiu cu nr. 14439/ 26.08.2011, pentru identificarea și recunoașterea hotarului dintre UAT comuna Stănești și UAT Mun. Giurgiu.

Zona studiată este lipită limitei de intravilan Mun. Giurgiu, dar în afara acestuia, pe latura de est, reprezentată de drumul național (DN5B).

## 3. Valorificarea cadrului natural

Planul Urbanistic Zonal propune valorificarea potențialului natural prin amenajarea cu plantații a spațiilor libere de construcții din incintă în special în zona dintre aliniament și alinierea construcțiilor cât și crearea unei fâșii de maxim 3m lățime pe limitele laterale și posterioară a terenului ce a generat PUZ. De asemenea se propune plantarea unui arbore la 2 locuri de parcare amenajate.

Pentru a crea spații verzi durabile și sustenabile, se vor folosi numai plante din speciile autohtone.

#### TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB  
ALBA IULIA, Traian 20, AB  
BUCURESTI, Armindenului 2, sector 1  
Tel: +40 744 588 692  
Fax: +40 358 710 601  
Email: [marius.todor@tblgrup.ro](mailto:marius.todor@tblgrup.ro);  
[office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
J1/125/11.02.2015  
CUI 34090016  
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



## 4. Modernizarea circulației

### Căile de comunicație

Organizarea circulației în zonă se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, preluând prevederile P.U.G. Mun. Giurgiu.

Circulația atât în incintă cât și legăturile exterioare acesteia se vor asigura prin grija investitorului.

Pe terenul ce a generat P.U.Z. se va limita traficul vehiculelor ușoare la acela al vehiculelor care trebuie să aibă acces pentru a realiza activități direct asociate cu funcțiunea din incintă.

Accesul în incintă se va face direct din DN 5B pe latura de est a terenului ce a generat PUZ.

În interiorul cimitirului s-a gândit o rețea de alei pietonale și străzi, o stație de autobuz și o parcare cu 52 locuri dispuse la 45 de grade, conform plan proiectat.

### Accesuri

Accesul în cimitir se va face pe STRADA 1 pe la poziția Km 3+646.00 din banda de stocaj proiectată pe DN 5B, STRADA care va avea sens unic (sens circulație - dinspre DN 5B spre Cimitir).

Părăsirea Cimitirului de către autovehicule se va face pe STRADA 2 pe la poziția Km 3+768.00 de pe DN5B.

Pe DN 5B s-a proiectat o banda de stocaj cu latimea de 3.50m pentru relaționare la stânga, aceasta având lungimea de ~ 94.00m. Adiacent benzii de stocaj pentru relaționare stânga s-a mai proiectat o bandă de circulație cu lățimea de 3.50m pentru autovehiculele care vor să se deplaseze pe direcția înainte.

Zona mediată dintre cele 2 sensuri de circulație are lățimea de 1.50m respectiv 5.00m, conform plan de situație proiectat.

La proiectarea elementelor geometrice ale traseelor s-a urmărit ca partea carosabilă proiectată să se suprapună cât mai fidel pe marginea carosabilă a drumului național DN 5B iar pentru racordări s-au folosit raze cât mai apropiate de normele în vigoare (de 12m respectiv 9m), încadrându-se între limitele existente și dispunându-se astfel rigole carosabile noi pentru continuizarea șanțurilor din pământ la fiecare intersecție cu Drumul Național DN 5B și pentru descărcarea dispozitivelor de colectare-evacuare ape pluviale de pe străzile amenajate prin prezenta documentație.

Accesele pe/de pe cele 2 străzi din/în Drumul Național DN 5B au un caracter definitiv și se vor face la următoarele poziții km:

- STRADA 1, Km 3+646.00
- STRADA 2, Km 3+768.00

Lungimile deschiderilor la DN 5B sunt de 29.52m respectiv 28.46m, conform planului proiectat.

### Parcaje și garaje

Locurile de parcare pentru investiția propusă se limitează la staționarea vehiculelor care au acces pentru a realiza activități asociate celei din incintă. Acestea se vor realiza și dimensiona conform H.G.R. 525/1996 (R.G.U.). Parcarea va fi amplasată la 22m față de axul DN5B.



## 5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

### Zonificare funcțională - reglementări

PUZ-ul propune transformarea terenului ce a generat PUZ din teren agricol în extravilan în zonă gospodărire comunală - cimitire (semnalată pe planșa *Plan propunere reglementări urbanistice* anexată documentației).

Extinderea pe verticală poate ajunge la un regim de înălțime maxim P+1 (6m la cornișă) în condițiile în care nu va depăși 6 m înălțime maximă. Acesta este impus de instalațiile tehnice realizate pentru buna desfășurare a activității nou propuse.

În conformitate cu legea 102/ 2014 privind cimitirele, crematoriile umane, și serviciile funerare, art. 7 – (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.

### Zona spații verzi

Această zonă este compusă din spațiile verzi propuse ca fâșii plantate de protecție reprezentate de vegetație înaltă (aliniamente de arbori) în special pe limita terenului ce a generat PUZ, realizate din retragerea de minim 3m față de limitele împrejuririi. Nu se vor propune spații verzi plantate mai puțin de 10% din suprafața terenului.

Spațiile verzi amenajate vor avea o suprafață de minim 3380,6m<sup>2</sup>.

### Bilanț teritorial pentru terenul ce a generat PUZ

Zone funcționale	Existent		Propus	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
Teren arabil în extravilan	33806	100	0	0
Zona gospodărire comunală	0	0	20293,6	60
- edificabil	0	0	3380,6	10
- cimitir (sp. verzi)	0	0	16903	50
Spații verzi	0	0	3380,6	10
Circulații pietonale, ocazional carosabil, parcuri, în incinta	0	0	10141,8	30
<b>TOTAL</b>	<b>33806</b>	<b>100</b>	<b>33806</b>	<b>100</b>

### Indici urbanistici

Conform P.U.G. zona studiată se află în extravilanul municipiului Giurgiu.

### Regim juridic

Terenul pe care urmează a se realiza investiția (zona ce a generat P.U.Z.) este domeniu public al Mun. Giurgiu.

### Regim economic

Folosința actuală a terenului este de curți construcții

#### Existent:

- Terenuri arabile în extravilan

#### Propus:

- Zonă gospodărire comunală – cimitire (UTR I – zona G – subzona G2a)

## TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB  
ALBA IULIA, Traian 20, AB  
BUCURESTI, Armindenului 2, sector 1  
Tel: +40 744 588 692  
Fax: +40 358 710 601  
Email: [marius.todor@tblgrup.ro](mailto:marius.todor@tblgrup.ro);  
[office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
J1/125/11.02.2015  
CUI 34090016  
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



### Regim tehnic:

#### *Existent:*

- POT = 0%
- Suprafața construită existentă = 0
- Suprafața desfășurată existentă = 0
- CUT = 0 ADC/ mp teren
- Hmax = 0m la cornișă

#### *Propus:*

- POTmax. = 10%
- Suprafața construită propusă = 271,25
- Suprafața desfășurată propusă = 329,02
- CUTmax. = 0,2 ADC/ mp teren
- Hmax = D+P+1 (max. 8m înălțime)

### **Descrierea constructivă și tehnică**

La înființarea cimitirului, proprietarul este indicat să asigure:

- **Sala de ceremonii funerare (capelă mortuară)**, va găzdui echipamente tehnice necesare desfășurării activităților specifice și va fi compusă din:
  - 1-2 săli în care se poate depozita un sicriu și care să beneficieze de un climat ambiental de max 12-15°C;
  - o sală mare pentru oficierea slujbei de înmormântare;
  - grup sanitar cu hol și două cabine, una pentru femei și una pentru bărbați, care să asigure și accesul persoanelor cu dizabilități;
  - birou administrație;
  - hol de acces;

Tipul de structură ales va avea o rezistență ridicată atât în exploatarea curentă cât și la acțiunea seismică, fiind în același timp ușor de realizat cu tehnologiile și materialele larg disponibile la ora actuală pe piață cât și ținând cont de caracterul funcțiunii.

- **Spații amenajate corespunzător pentru depozitarea gunoii**, se vor amenaja platforme betonate, îngrădite și impermeabilizate cu pantă de scurgere a apelor în sistemul de canalizare local. Platformele de depozitare deșeurilor pot fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la sistemul de canalizare local ce va fi prevăzut cu un sistem de epurare a acelor ape. Vor fi îngrădite, acoperite și amplasate în locuri care să permită ușor accesul autovehiculelor de colectare. Pentru creșterea valorii estetice a amenajării, îngrădirea platformelor se poate dubla de un gard viu ce va facilita obtinerea vederii către acestea.
- **Circulția rutieră interioară și aleile pietonale** vor asigura circulația ocazională a autovehiculelor în incintă, ce vor fi necesare bunei desfășurări a activităților conexe funcțiunii nou propuse (cimitir), cât și necesarul locurilor de parcare
- **Spații verzi**, amenajate în fâșiile de protecție sau spațiile libere cu arbori și arbuști înalți cât și cu plantații de aliniament pe marginea circulațiilor



## 6. Dezvoltarea echipării edilitare

### Alimentarea cu apă

Apa pentru consum potabil și igienico-sanitar va fi asigurată de la un foraj propriu până la extinderea rețelei de alimentare cu apă către obiectivul propus. Extinderea rețelei de apă se propune a se realiza paralel cu profilul DN5B.

### Canalizare

Colectarea apelor menajere se va face într-un bazin de tip vidanjabil din beton sau polipropilenă, cu două compartimente până la extinderea sistemului de canalizare a orașului către zona studiată. Apele pluviale rezultate din precipitații, care sunt ape convențional curate, fără alte impurități, vor fi colectate prin jgheaburi din tablă zincată și preluate prin burlane. Deversarea apelor pluviale se va face în exteriorul construcțiilor, la nivelul terenului. Apele pluviale de pe circulațiile interioare vor fi preluate printr-un sistem de rigole de beton, trecute într-un cămin cu depozit, apoi prin separatorul de hidrocarburi și deversate în bazinul etanș vidanjabil până se va realiza extinderea sistemului de canalizare a orașului. Extinderea sistemului de canalizare se propune a se realiza paralel cu profilul DN5B.

### Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face printr-un bransament trifazic aerian la rețeaua existentă.

### Alimentarea cu energie termică

Nu este cazul.

### Rețelele de telefonie și transmisie de date

Nu este cazul.

### Salubritate

Depozitarea deșeurilor menajere se va face pe platforme betonate prevăzute cu rigole de scurgere a apelor meteorice. Deșeurile vor fi colectate de o firmă specializată în baza unui contract conform normelor în vigoare.

### Irigații

Se propune devierea conductei subterane de irigat – Antena 4 în zona terenului ce a generat prezentul PUZ, pentru putea fi desființată zona de protecție generată de aceasta.

## 7. Protecția mediului

Terenul pe care se propune amplasarea cimitirului nu se suprapune peste arii protejate și nici nu se află în zona de protecție a acestora.

Zona studiată nu cuprinde monumente istorice și nu se află în zona de protecție a acestora.

Având în vedere necesitatea beneficiarului de a amplasa un cimitir pe acest teren, următoarele probleme de mediu trebuie luate în considerare:

- protecția solului și a subsolului;

## TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB  
ALBA IULIA, Traian 20, AB  
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1  
Tel: +40 744 588 692  
Fax: +40 358 710 601  
Email: [marius.todor@tblgrup.ro](mailto:marius.todor@tblgrup.ro);  
[office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
J1/125/11.02.2015  
CUI 34090016  
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



- protecția calității apelor;
- protecția aerului;
- protecția la zgomot și vibrații;
- sănătatea publică și igiena populației;
- modul de colectare al deșeurilor.

În conformitate cu Legea nr. 102 din 2014, cimitirele înființate după intrarea în vigoare a acestei legi, distanța minimă admisă între zonele protejate și gardul care delimitează cimitirul este de 100 m.

Conform Legii nr. 102 din 2014, se consideră zone protejate următoarele: zonele de locuit, zonele balneoclimaterice, zonele de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale, unitățile sanitare și unitățile de învățământ. Față de aceste zone se va păstra o limită de protecție de 100,00 m între acestea și gardul cimitirului.

Cea mai apropiată zonă de locuit se află la o distanță de peste 150 m față de gardul cimitirului.

La o distanță de 140 m se află un bazin de apă.

Conform studiului de fundamentare geotehnic, în urma forajelor executate nivelul apei subterane nu a fost întâlnit în forajele executate la data executării acestora până la adâncimea de investigare. În fântâna existentă în apropiere, acesta se afla la cca. 13,0 m adâncime. Apreciem că acest nivel poate varia în timp, funcție de regimul precipitațiilor, cu 1-3 m. Acest nivel este mult sub nivelul bazei mormintelor.

Nu vor exista deversări de ape uzate în corpurile de apă de suprafață sau subterane.

Deșeurile produse vor fi sortate și depozitate în containere amplasate în spațiul anume delimitat pentru a fi preluate de firme autorizate în vederea valorificării. Deșeurile nevalorificabile (beton de la fundații, sticlă, materiale ceramice de la finisaje) vor fi preluate de firme specializate în vederea transportării la un depozit conform. Deșeurile menajere generate de lucratori vor fi colectate separat în pubele și preluate de Serviciul Salubritate.

Investiția se va realiza în conformitate cu prevederile Legilor și normativelor românești și comunitare privind calitatea mediului și protejarea sănătății publice.

### Protecția calității apelor

- Apa pentru consum potabil și igienico-sanitar va fi asigurată de la un foraj propriu.
- Colectarea apelor menajere se va face într-un bazin de tip vidanjabil din beton sau polipropilenă, cu două compartimente.
- **Pe perioada realizării lucrărilor, sursele potențiale de poluare a apelor sunt reprezentate de scurgerile accidentale de ulei sau carburanți provenind de la autovehiculele/ utilajele folosite pe șantier.** În aceste situații se va proceda imediat la utilizarea materialelor absorbante, la decopertarea solului contaminat, stocarea temporară a deșeurilor rezultate și a solului decopertat în recipiente adecvate în vederea neutralizării de către firme specializate. Depozitarea deșeurilor produse în timpul lucrărilor se va face pe o platformă provizorie, betonată și acoperită. Tehnologia de execuție a lucrărilor nu influențează calitatea apelor de suprafață/ subterane (nu se vor deversa ape uzate în apele de suprafață/ subterane, iar deșeurile, reziduurile sau substanțele chimice se vor

## TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB  
ALBA IULIA, Traian 20, AB  
BUCUREȘTI, Armindenui 2, sector 1  
Tel: +40 744 588 692  
Fax: +40 358 710 601  
Email: [marius.todor@tblgrup.ro](mailto:marius.todor@tblgrup.ro);  
[office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
J1/125/11.02.2015  
CUI 34090016  
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



manipula în recipiente intacte, fără pierderi de material, pentru a evita poluarea accidentală).

### Protecția aerului

Pe perioada **execuției** lucrărilor de construcții:

- emisii de praf în atmosferă - transportul materialelor și deșeurilor de construcții se va face cu mijloace de transport adecvate, acoperite cu prelate, pentru evitarea împrăștierii acestora. Pentru a se evita creșterea concentrației de pulberi în suspensie în aer se vor stropi în perioada secetoasă suprafețele de teren aferente șantierului și se vor curăți corespunzător mijloacele de transport la ieșirea din șantier.
- emisii de noxe cauzate de traficul auto din zona șantierului - **emisiile poluante ale vehiculelor rutiere sunt limitate prin condițiile tehnice prevăzute la omologarea pentru circulație, cât și prin cele prevăzute la inspecția tehnică periodică.**

### Protecția solului și a subsolului

Pentru a evita poluarea accidentală a solului în timpul execuției se impun:

- evitarea depozitării necontrolate a materialelor folosite și deșeurilor rezultate direct pe sol, în spații neamenajate corespunzător. Se vor utiliza doar zonele demarcate pe platforma betonată amenajată temporar.
- respectarea zonelor de acces și a locurilor de parcare pentru utilaje;
- manipularea volumelor de pământ excavat numai în spațiul destinat lucrărilor. Pământul excavat se va folosi imediat ca material pentru sistematizarea incintei.

Caracteristicile constructive precum și destinația obiectivului fac ca efectul asupra solului din zonă să fie diminuat.

Măsuri de diminuare a impactului pe perioada utilizării clădirii:

- desfășurarea circulației se va face doar pe platforma betonată;
- depozitarea selectivă a deșeurilor colectate se va face într-un spațiu betonat, delimitat cu gard;
- depozitare deșeurilor generate de lucrători se va face într-un spațiu împrejmuit, dotat cu pubele;
- refacerea zonelor afectate de șantier;
- dotarea cu materiale absorbante pentru intervenții în caz de poluare accidentală;
- prevederea de perdele verzi perimetrare terenului.

### Gospodărire deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile produse pe perioada **execuției** vor fi sortate și depozitate în două containere metalice (amplasate în spațiul anume delimitat și îngrădit în partea de nord a parcelei) pentru a fi preluate de firme autorizate în vederea valorificării. Deșeurile nevalorificabile (beton de la fundații, sticlă, materiale ceramice de la finisaje) vor fi preluate de firme specializate în vederea transportării la un depozit conform. Deșeurile menajere generate de lucrători vor fi colectate separat în pubele și preluate de Serviciul Salubritate al orașului.

Depozitarea deșeurilor menajere ce rezultă în timpul utilizării se va face pe platforma amenajată în acest scop în a incintă și care va fi închisă cu gard metalic. Pe aceasta se vor amplasa containere/pubele, inscripționate distinct pentru fiecare de categorie de deșeu ce o va conține. Evacuarea deșeurilor se va face periodic, de către Serviciul Salubritate al orașului.





## 8. Obiective de utilitate publică

Domenii	Categoria de interes
<b>Zonificare funcțională</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Crearea unei zone de gospodărire comunală - cimitir</li> </ul>	Local
<b>Echiparea tehnico-edilitară</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizarea fosă septică și bazin etanș vidanjabil</li> <li>Extinderea rețelei de apă și canalizare către zona studiată</li> <li>Branșarea la rețeaua electrică existentă</li> </ul>	Local Local Local
<b>Circulații</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizarea acceselor auto și parcărilor pentru vehiculele ce desfășoară activitatea pe obiectivul studiat.</li> <li>Realizarea accesului la DN5B</li> <li>Realizarea circulațiilor ocazional carosabile și pietonale din incinta cimitirului nou creat</li> </ul>	Local

Nu se propun circulații ale terenurilor.

## IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul urbanistic zonal cuprinde și Regulamentul Local de Urbanism care explică și detaliază sub forma de prescripții Planul Urbanistic Zonal, în vederea aplicării acestuia.

După aprobarea sa la nivelul Consiliului Local, prezentul Plan Urbanistic Zonal devine act cu autoritate administrativă, asigurând condițiile materializării propunerilor.

Desfășurarea în continuare a proiectării are în vedere elaborarea planurilor DTAC pentru obiective din zonă și elaborarea studiilor de specialitate pentru dezvoltarea echipării tehnico-edilitare (dacă va fi cazul).

Prezentul Plan Urbanistic Zonal după ce va fi avizat de toți factorii interesați va fi aprobat de către Consiliul Local al Mun. Giurgiu și va capătă valoare juridică oferind instrumentele necesare de lucru pentru administrația locală și diverși solicitanți pentru autorizația de construire.

Întocmit,  
 urbanist-peisagist Răscol Mihail Cristian



Nr. proiect

8.133/ 18.02.2019

Faza:

Plan Urbanistic Zonal

Titlu:

P.U.Z cimitir Bălănoaia

## VOLUMUL 2

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Beneficiar:

**PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU**

Proiectant:

**SC TOTAL BUSINESS LAND SRL**

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB  
ALBA IULIA, Traian 20, AB  
BUCURESTI, Armindenului 2, sector 1  
Tel: +40 744 588 692  
Fax: +40 358 710 601  
Email: [marius.todor@tblgrup.ro](mailto:marius.todor@tblgrup.ro); [office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
J1/125/11.02.2015  
CUI 34090016  
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201

Şef proiect:

**Master Urb. - peis. Răscol Mihail Cristian**

Exemplar:

1



# TOTAL BUSINESS LAND

**TOTAL BUSINESS LAND SRL**  
ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB  
ALBA IULIA, Traian 20, AB  
BUCURESTI, Armindenului 2, sector 1  
Tel: +40 744 588 692  
Fax: +40 358 710 601  
Email: [marius.todor@tblgrup.ro](mailto:marius.todor@tblgrup.ro);  
[office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
J1/125/11.02.2015  
CUI 34090016  
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



## **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** **„P.U.Z. CIMITIR BĂLĂNOAIA”, Municipiul Giurgiu, jud. Giurgiu**

### **CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE**

#### **1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

- 1.1.1. *Regulamentul local de urbanism* reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.
- 1.1.2. Prevederile din prezentul R.L.U. au caracter de reglementare specifică detaliată și permit, împreună cu prevederile P.U.G., autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale (dacă îndeplinesc condițiile impuse de O.G. nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea și completarea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului), sau cazuri specificate în continuare în conținutul regulamentului.
- 1.1.3. Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă a acesteia.
- 1.1.4. *Regulamentul local de urbanism* cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului ( CUT), procentul de ocupare a terenului ( POT), retrageri față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.
- 1.1.5. Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată. În funcție de tipul documentației, pe suport topografic și realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsuratori pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară.

## TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB  
ALBA IULIA, Traian 20, AB  
BUCURESTI, Armindenului 2, sector 1  
Tel: +40 744 588 692  
Fax: +40 358 710 601  
Email: [marius.todor@tblgrup.ro](mailto:marius.todor@tblgrup.ro);  
[office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
J1/125/11.02.2015  
CUI 34090016  
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



### **1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism.**

*Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991, modificată și republicată în 2004, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Normele metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:*

- *Constituția României;*
- *Codul Civil;*
- *Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completările și modificările ulterioare*
- *Legea nr. 18/1991 (republicată) privind fondul funciar;*
- *Ordinul nr. 536 din 23 iunie 1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare actualizat;*
- *Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, cu completările și modificările ulterioare actualizat;*
- *Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală;*
- *Legea nr.33/1994 privind expropriere a pentru cauză de utilitate publică;*
- *Legea nr. 41/1995 pentru aprobarea O.G. nr.68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național;*
- *Legea nr. 422/18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare actualizată;*
- *Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;*
- *Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;*
- *Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;*
- *Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor; Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară; Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*
- *Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală;*
- *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;*
- *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*
- *Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului (modificată prin Legea nr. 159/1999);*

#### TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB  
ALBA IULIA, Traian 20, AB  
BUCURESTI, Armindenului 2, sector 1  
Tel: +40 744 588 692  
Fax: +40 358 710 601  
Email: [marius.todor@tblgrup.ro](mailto:marius.todor@tblgrup.ro);  
[office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
J1/125/11.02.2015  
CUI 34090016  
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



- *Legea nr.102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare;*  
*Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.*

### **1.3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism.**

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal „**PUZ Cimitir Bălănoaia**” se aplică teritoriului delimitat cu linie roșie întreruptă în Planul de Reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament, astfel:

- *Nord: proprietate privată – teren arabil extravilan;*
- *Vest: drum național – DN5B;*
- *Sud: proprietate privată - teren arabil extravilan;*
- *Est: proprietate privată - teren arabil extravilan.*

### **1.4. Corelări cu alte documentații de urbanism**

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Mun. Giurgiu și le detaliază în aspectele lăsate prin acesta în competența planurilor urbanistice zonale.

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază în aspectele lăsate prin acesta în competența planurilor urbanistice zonale. Acolo unde nu sunt făcute precizări distincte prin prezentul regulament vor fi aplicate prevederile Regulamentului General de Urbanism.

### **1.5. Condiții de aplicare**

Pentru zonele, subzonele și unitățile teritoriale de referință, adiacente *terenului ce a generat P.U.Z.*, dar incluse în perimetrul studiat (zona delimitată cu linie roșie continuă pe planșa de reglementări), sunt aplicabile prevederile conținute în *U.T.R.: EX – Zone situate în extravilan* regăsite în R.L.U. aferent P.U.G.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism – aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea și executarea construcțiilor și amenajărilor în limitele terenului ce a generat PUZ.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, prin Hotărâre a Consiliului Local, RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale.

RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe oricare categorie de terenuri care fac obiectul prezentului PUZ. Îndeplinirea reglementărilor cuprinse în RLU aferent prezentului PUZ sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor:

- *Elaborarea de către investitor a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea edilitar-*



*urbanistic a teritoriului ce a fost definit ca o etapa în procesul de urbanizare prin PUZ:*

- *Rețele de apă potabilă, gestiunea apelor uzate și meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public etc. și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră (unde este cazul);*
- *Căi de acces/ străzi, pentru acestea aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și a normelor tehnice specifice.*
- *Autorizaera lucrărilor de echipare edilitar-urbanistică;*
- *Realizarea de către proprietar a lucrărilor de echipare edilitar-urbanistice și recepția acestora;*
- *Intabularea noi structuri urbane, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.*

#### **1.6. Derogări de la prevederile regulamentului**

Prin derogare se înțelege modificarea doar a uneia dintre condițiile de construire: funcțiuni admise/ funcțiuni admise cu derogări ,alinieri, P.O.T.; C.U.T.; regim de înălțime, retrageri față de limitele laterale și posterioare.

Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- *condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;*
- *descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;*
- *situarea specială a parcelei în cadrul sectorului într-o zonă de interes maxim sau condiționată de existența pe terenurile alăturate a unor clădiri care trebuie menținute;*
- *dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului.*

Derogarea este posibilă cu avizul Comisiei de Urbanism în baza referatului Direcției de Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Giurgiu.

## **CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

### **2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit**

Terenul ce a generat P.U.Z. se află în extravilanul municipiului Giurgiu conform Procesului Verbal nr. 71/ 29.10.2010 al O.C.P.I., înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 14439/ 26.08.2011, pentru identificarea și recunoaștere hotarului dintre U.A.T. comuna Stănești și U.A.T. municipiul Giurgiu. Această trecere a terenurilor din zona studiată de prezentul P.U.Z. (linia roșie continuă pe planșa de reglementări urbanistice) s-a realizat ulterior realizării Planului General de Urbanism a Municipiului Giurgiu.

## TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB  
ALBA IULIA, Traian 20, AB  
BUCURESTI, Armindenului 2, sector 1  
Tel: +40 744 588 692  
Fax: +40 358 710 601  
Email: [marius.todor@tblgrup.ro](mailto:marius.todor@tblgrup.ro);  
[office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
J1/125/11.02.2015  
CUI 34090016  
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



Sunt interzise sistemele de încălzire cu combustibil care prin ardere pot produce perdele de fum. Astfel se preferă folosirea instalațiilor de încălzire electrice sau care folosesc gaz metan.

Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării ulterioare a construcțiilor, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețelele edilitare. Acestea vor fi amplasate subteran la minim 3,00 m depărtare de arborii ce urmează a fi păstrați. Maniera de realizare a construcțiilor și amenajările aferente va urmări protejarea rădăcinilor, tulpinii și coroanei arborilor ce urmează a fi păstrați.

### **2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate (capelă mortuară, locuri de veci, circulații în incintă, etc) sunt supuse reglementărilor românești, privitoare la calitatea în construcții și la siguranța în exploatare.

În realizarea obiectivelor menționate mai sus, cât și în explotarea acestora, vor fi utilizate materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.

Sistemul rutier în incintă va fi dimensionat și executat în conformitatea cu legea în vigoare astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu.

### **2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **a) Orientarea față de punctele cardinale:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform *anexei nr.3 la Regulamentul General de Urbanism: 3.3 – Construcții de cult*.

Înființarea cimitirului va ține cont de punctele cardinale la realizarea locurilor de veci, orientându-le pe direcția est-vest pentru a fi în concordanță cu canoanele și practicile creștin ortodoxe. Astfel trama circulațiilor din incinta va fi una regulată, ortogonală, parcelarea locurilor de veci se va integra tramei circulațiilor respectând aceeași regulă.

#### **b) Amplasarea față de drumurile publice:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea retragerilor minime obligatorii a construcțiilor față de drumurile publice existente, conform planului de reglementări urbanistice.

#### **c) Amplasarea față de aliniament:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea retragerilor minime obligatorii a construcțiilor față de drumurile publice existente, conform planului de reglementări urbanistice.

Așezarea noilor clădirilor se va face uniform pe direcția est-vest respectând trama ortogonală a circulațiilor propuse așa cum reiese din planșele anexate.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita cadastrală ce desparte domeniul public pe care se propune investiția și profilul DN5B.

#### **d) Amplasarea în interiorul parcelei:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- i. Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale

#### TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB  
ALBA IULIA, Traian 20, AB  
BUCURESTI, Armindenului 2, sector 1  
Tel: +40 744 588 692  
Fax: +40 358 710 601  
Email: [marius.todor@tblgrup.ro](mailto:marius.todor@tblgrup.ro);  
[office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
J1/125/11.02.2015  
CUI 34090016  
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



parcele, conform planului de reglementări urbanistice.

- ii. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, recomandându-se, dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale impun altfel să se asigure:
- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte, foarte înalte sau săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, etc)
  - Posibilitățile de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățimea de 12m, în cazurile când acest lucru nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50m

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

#### **2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**

Autorizarea excutării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice, trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul auto se va face pe latura estică, din drumul național DN5B.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă, respectându-se prevederile Regulamentului General de Urbanism. Soluția finală de parcare se va realiza la faza de proiectare a obiectivului propus.

Se vor stabili trasee pietonale și carosabile ocazional, necesare accesului și circulației în incinta cimitirului. Profilul transversal al circulațiilor interioare va fi stabilit în funcție de necesitățile de funcționare ale funcțiunii propuse (cimitir). Trama principală de circulații interioare va fi regulată de tip ortogonal, fiind astfel dispuse pe direcția punctelor cardinale.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor, în spații exterioare, publice și în construcții de orice categorie, conform legii.

Între aliniamentul propus și retragerea față de aliniament a zonei edificabile, stabilită în planșa de reglementări urbanistice, se pot realiza zone pentru circulația ocazională a autovehiculelor, pietonale, piațete, spații verzi, parcări.

#### **2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară:**

Autorizarea excutării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau a posibilității amenajării de fose septice și bazine etanș.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.



## TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB  
ALBA IULIA, Traian 20, AB  
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1  
Tel: +40 744 588 692  
Fax: +40 358 710 601  
Email: [marius.todor@tblgrup.ro](mailto:marius.todor@tblgrup.ro);  
[office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
J1/125/11.02.2015  
CUI 34090016  
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



Realizarea rețelei de canalizare în sistem local, canalizare menajeră cu fosă septică vidanjabilă în limita incintei cu perimetru de protecție de 10m, se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporarea naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Toate rețelele și instalațiile tehnico-edilitare vor fi amplasate în subteran. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Se propune realizarea de platforme de depozitare a deșeurilor separată de platforma de depozitare a resturilor vegetale (compost – rezultat al întreținerii vegetației, al florilor tăiate și al coroanelor funerare).

În urma avizului nr. 42/ 25.01.2019 înregistrată la A.N.I.F., în zona studiată constituie capacitate de irigații în Amenajarea Giurgiu Răzmirești zona A+C, cod 241, aflată în administrarea ANIF Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Giurgiu și capacitate de desecare gravitațională în Amenajarea Giurgiu Răzmirești zona A+C, cod 241, aflată în administrarea ANIF Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Giurgiu. De asemenea prin scoaterea din circuitul agricol a suprafeței de 33806mp a terenului ce a generat PUZ se și reduce capacitatea de irigații cu suprafața de 33806mp.

### **2.6. Reguli cu privire la parametrii urbanistici:**

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare al terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice construcție să atingă în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultată prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

Calculul parametrilor urbanistici se face în conformitate cu Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, anexa nr.2 "Definirea termenilor utilizați în lege", punctul "indicatori urbanistici".

Parcelarea internă se va conforma din punct de vedere dimensional și ca organizare general, normelor specifice în vigoare.

Suprafața de teren destinată înhumării va avea o structură compozițional rectangulară, dispusă pe direcția punctelor cardinale. Densitatea brută va fi de 7 – 10mp / loc.

Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime la cornișă, respectiv a înălțimii admise, stabilite în cadrul planșei de reglementări urbanistice aferente prezentului regulament.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

Este permisă realizarea demisolurilor.

Conform legii nr. 102/ 2014 distanța minimă între zonele protejate și gardul care delimitează cimitirul este de 100m. În baza acestei legi se consideră zone protejate următoarele: zonele de locuit, zonele balenoclimaterice, zonele de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale, unitățile sanitare și unitățile de învățământ.



## **2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii:**

Teritoriul cimitirelor va fi structurat ca spațiu verde. Pe ansamblul teritoriului cimitirului, spațiile verzi cu vegetație aferentă vor avea următoarele caracteristici:

- a) Platformele destinate parcarilor autovehiculelor vor fi prevăzute în mod obligatoriu cu alveole plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.
- b) Se va asigura o suprafață de minim 30% spațiu verde amenajat.
- c) Se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea spațiilor verzi.
- d) Deasupra construcțiilor subterane – garaje, spații tehnice, se vor putea amenaja spații verzi, cu condiția ca grosimea minima a stratului de pământ vegetal să fie minim 40cm. Se va asigura irigarea spațiilor verzi precum și drenarea apelor meteorice.
- e) Plantarea de aliniamente de arbori perimetral circulațiilor din incintă, minim 1 arbore la 100mp.
- f) Perimetral cimitirului, de la limita îngrădirii, se va înființa o fâșie plantată cu lățimea de 3m care nu poate fi utilizată pentru locuri de veci, circulații, platforme, construcții de orice fel, parcări.

Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului amenajărilor și clădirilor ținând cont și de caracterul funcțiunii (cimitir).

Se recomandă pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Se va acorda atenție realizării gardurilor perimetrare ce vor face obiectul unui proiect de specialitate, ele vor urma același regim de avizare ca și intervențiile asupra clădirilor.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2m, gardurile vor avea un soclu opac de circa 0,60m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2m.

Porțile împrejuririlor se vor deschide fără a afecta spațiul public din axul drumurilor.

Tratamentul architectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

## **CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

### **3.1. Unități și subunități funcționale:**

*Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:*

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

Configurarea urbanistică și programul de dezvoltare a investițiilor a determinat reprezentarea terenurilor ce au generat PUZ printr-o singură **Unitate Teritorială de Referință:**



- **U.T.R. I:** - funcțiune dominantă G2a – zona de gospodărire comunală - cimitire preia și detaliază reglementările din P.U.G. municipiul Giurgiu: zona G – gospodărire comunală – subzona G2 – cimitire, caracterizată de spații de înhumare, locuri de veci și anexe corespunzătoare funcțiunii.

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele **zone și subzone**:

- **G2a** – subzona de gospodărire comunală – cimitire

## CAPITOLUL IV – PRESCRIPȚII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### **G2a**    **Zonă gospodărire comunală – cimitire**

#### Generalități: Caracterul zonei

Zona este caracterizată prin înființarea de noi locuri de veci pentru locuitorii municipiului Giurgiu în majoritate de rit creștin ortodox.

Terenul beneficiază de o poziție potrivită pentru amplasarea unui nou cimitir, fiind situat în extravilan, într-o zonă neocupată de construcții.

Prin reglementările prezentului PUZ se încearcă înființarea unui cimitir de rit creștin ortodox, alcătuit din clădiri de tip capelă mortuară și locuri de veci orientate pe direcția est-vest conform canoanelor ritului creștin ortodox.

Unitățile teritoriale de referință care conțin zona gospodărire comunală – subzona cimitire:

- **U.T.R. I – G2a**

### SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

#### ART.1- UTILIZĂRI ADMISE

- lucrări funerare sub și supraterane;
- capelă mortuară (compusă din: 1-2 săli de depozitare sicriu ce beneficiază de un climat de 12-15°C, sală de oficiere a slujbei, grupuri sanitare, birou de administrație, holuri de acces);
- mausoleu – osuar;
- construcții aferente echipării edilitare;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, și căi de acces pietonale și carosabile;
- spații verzi plantate- scuaruri, grădini de incintă;
- monumente de for public
- mobilier urban, inclusiv fântâni arteziene.

#### TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB  
ALBA IULIA, Traian 20, AB  
BUCURESTI, Armindenului 2, sector 1  
Tel: +40 744 588 692  
Fax: +40 358 710 601  
Email: [marius.todor@tblgrup.ro](mailto:marius.todor@tblgrup.ro);  
[office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
J1/125/11.02.2015  
CUI 34090016  
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



#### ART.2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- amplasarea de construcții provizorii:
  - 1) să nu stânjenească vecinătățile
  - 2) să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor ambientale caracteristice funcțiunii de cimitir
  - 3) să nu afecteze vegetația existentă (curți de fațadă și arbori)

#### ART.3- UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Activități care pot provoca degradarea aleilor și distrugerea vegetației de-a lungul acestora sau a celei perimetrare;
- Locuințe sau spații de locuit;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură – inclusiv chioșcuri și panouri publicitare, de orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare;
- Depozitare en-gros;
- Unități agro-zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor;
- Depozitare pentru vânzarea unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- Staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se interzic orice intervenții de natură să contravină cu statutul de zonă gospodărire comunală – cimitire și caracterului general al acestora.



## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR, LOCURILOR DE ÎNHUMARE

### ART.4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUN):

- Locurile de veci vor fi dispuse pe direcția est-vest urmărind trama ortogonală propusă prin prezentul PUZ.
- Densitatea brută va fi de 7,5 – 10 mp / loc.
- Se interzice comasarea locurilor de înhumare pentru evitarea schimbării caracterului arhitectural al zone.

### ART.5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Pentru crearea unui nou front coerent construit, este obligatorie retregerea alinierii cladirilor față de aliniament conform planșei de reglementări urbanistice

### ART.6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- Clădirile se vor amplasa pe parcelă izolat;
- Clădirile noi se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de **3,50m**;

### ART.7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte;
- Distanța se poate reduce la  $\frac{1}{4}$  din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru activități ce necesită lumină naturală (birouri).

### ART.8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Accesele la drumurile publice se vor realiza pe baza unor proiecte realizate în conformitate cu avizul eliberat de administratorul acestora;
- Circulațiile din incintă se vor structura conform planurilor anexate astfel:
  - circulații peitonale și ocazional carosabile cu dublu sens, cu lățimea de 5,50m dublate de circulații exclusiv pietonale de minim 1m lățime;
  - și circulații exclusiv pietonale - alei pietonale cu minim 3m lățime;

#### TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB  
ALBA IULIA, Traian 20, AB  
BUCURESTI, Armindenului 2, sector 1  
Tel: +40 744 588 692  
Fax: +40 358 710 601  
Email: [marius.todor@tblgrup.ro](mailto:marius.todor@tblgrup.ro);  
[office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
J1/125/11.02.2015  
CUI 34090016  
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



- Circulația carosabilă din incintă va fi redusă doar la autovehiculele necesare întreținerii și de exploatare ce au legătură directă cu funcțiunea de cimitir;
- Pentru circulația ocazional carosabilă din incintă se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 5km/h;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dizabilități de deplasare.

#### ART.9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei și în spații special amenajate, deci în afara circulațiilor publice;
- Necesarul locurilor de parcare și garare se va asigura în funcție de soluția proiectului de arhitectură la faza de autorizare a cimitirului;

#### ART.10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR ȘI A ELEMENTELOR ARHITECTURALE

- Regimul de înălțime **maxim** propus la cornișă este de **8m** respectiv D+P+1;
- Nu sunt admise construcții supraterane decât de tip criptă, cu înălțimea maximă de 40cm deasupra terenului amenajat;
- Crucile sau obeliscurile nu vor depăși înălțimea maximă de 2m.

#### ART.11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR ȘI AL LOCURILOR DE ÎNHUMARE

- Clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor clădirilor având în vedere perceperea acestora din drumurile publice;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină pe mai mult de un nivel), imitațiile de material sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente;
- Sunt interzise folosirea la exterior a unor materiale fabricate numai pentru interior și a materialelor de construcție precare (de tip asociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.);
- La lucrările subterane și supraterane se pot utiliza seturi de componente tipizate pentru morminte, caz în care acestea vor fi supuse autorizării;
- Nu sunt admise construcții supraterane decât de tip criptă, cu înălțimea maximă de 40cm deasupra terenului amenajat și cruci sau obeliscuri până la înălțimea maximă de 2m.

#### TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB  
ALBA IULIA, Traian 20, AB  
BUCURESTI, Armindenului 2, sector 1  
Tel: +40 744 588 692  
Fax: +40 358 710 601  
Email: [marius.todor@tblgrup.ro](mailto:marius.todor@tblgrup.ro);  
[office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
J1/125/11.02.2015  
CUI 34090016  
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



#### ART.12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

##### - Apă potabilă

Apa pentru consum potabil și igienico-sanitar va fi asigurată de la un branșament la rețeaua existentă în zonă sau în sistem propriu printr-un puț forat dimensionat conform unui proiect de specialitate.

##### - Canalizare menajeră

Colectarea apelor menajere se va face printr-un branșament la rețeaua de canalizare existentă în zonă. În caz de imposibilitate se va realiza o rețea de canalizare în sistem local, canalizare menajeră cu fosă septică vidanjabilă în limita incintei cu perimetru de protecție de 10m, ce se va suporta în întregime de investitor sau de beneficiar

##### - Canalizare pluvială

Apele pluviale rezultate din precipitații, care sunt ape convențional curate, fără alte impurități, vor fi colectate prin jgheaburi din tablă zincată și preluate prin burlane. Deversarea apelor pluviale provenite de pe circulațiile din incintă și de pe platformele de depozitare și colectare a deșeurilor se recomandă a se face în rețeaua proprie de canalizare, dar nu înainte ca aceste ape să fie trecute printr-un separator de grasimi.

##### - Rețele electrice, telefonice și CATV

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face printr-un branșament la rețeaua existentă. Cablurile de alimentare cu energie electrică denștinată consumului particular ca și iluminatul public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În **caz de imposibilitate tehnică și numai atunci**, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.

Se interzice amplasarea firidelor de branșament electricitate și telecomunicații pe fațadele principale.

##### - Gaze

Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

Branșamentele trebuie pe cât posibil ascunse, în caz de imposibilitate tehnică majoră ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

Se interzice amplasarea firidelor de branșament gaze pe fațadele principale ale clădirilor.

##### - Salubritate

În scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public, a stării de sănătate a populației și a protejării imaginii estetice a peisajului, deșeurile vor fi depozitate în containere închise, pe platforme betonate, împrejmuite și acoperite.

Se vor realiza platforme de depozitare a deșeurilor separate de platforma de depozitare a resturilor vegetale (compost – rezultat al întreținerii vegetației, al florilor tăiate și al coroanelor funerare).

Platformele de depozitare a deșeurilor cât și cele de depozitare a resturilor vegetale se vor îngredi corespunzător și vor fi dublate de un gard viu pentru a îmbunătăți imaginea estetică.

Aceste platforme se vor dimensiona corespunzător și se vor amplasa astfel încât să asigure accesul ușor al autovehiculelor de colectare.

#### TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB  
ALBA IULIA, Traian 20, AB  
BUCURESTI, Armindenului 2, sector 1  
Tel: +40 744 588 692  
Fax: +40 358 710 601  
Email: [marius.todor@tblgrup.ro](mailto:marius.todor@tblgrup.ro);  
[office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
J1/125/11.02.2015  
CUI 34090016  
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



#### - Irigatii

Se propune devierea conductei subterane de irigat – Antena 4 în zona terenului ce a generat prezentul PUZ, pentru putea fi desființată zona de protecție generată de aceasta.

Până la devierea conductei subterane de irigat – Antena 4, în zona de protecție (1,5m de o parte și cealaltă a axului conductei) nu se vor putea instala construcții și locuri de veci.

#### ART.13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Teritoriul cimitirului va fi structurat ca un spațiu verde, astfel:
  - Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp;
  - Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate precum grădini de fațadă unde nu se vor permite instalarea de panouri publicitare dar se pot amenaja cu plantații, mobilier urban, circulații pietonale, circulații ocazional carosabile și parcări;
  - Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesare pentru accese, circulații pietonale, terase;
  - Se va asigura o suprafață de **minim 30% spații verzi** (spații amenajate cu plantații, amenajări specifice, libere de construcții), fără a se lua în calcul suprafața mormintelor;
  - Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
  - În incintă se va institui o fâșie plantată de protecție cu lățimea de 3m, perimetral limitelor terenului (împrejurării perimentrale). Această fâșie exclusiv plantată se va amenaja cu vegetație înaltă și mediu cu specii de arbori și arbuști din speciile autohtone;
  - Circulațiile din incintă se vor borda cu aliniamente de arbori din speciile autohtone;
- Se va avea în vedere subordonarea oricărui elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și al funcțiunii de cimitir.

#### ART.14- ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de maxim 2m (partea superioară va fi realizată din fier forjat sau plasă metalică) și cu un soclu opac de 60cm din beton simplu sau mozaicat dublat sau nu de gard viu;
- Se interzice vopsirea în culor stridente și strălucitoare a împrejmuirilor;
- Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2m;
- Se va avea în vedere menținerea caracterului existent al împrejmuirilor, prin conservarea lor,



TOTAL BUSINESS LAND SRL  
ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB  
ALBA IULIA, Traian 20, AB  
BUCURESTI, Armindenului 2, sector 1  
Tel: +40 744 588 692  
Fax: +40 358 710 601  
Email: [marius.todor@tblgrup.ro](mailto:marius.todor@tblgrup.ro);  
[office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
J1/125/11.02.2015  
CUI 34090016  
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



iar când este necesară refacerea acestora se va urma același regim de avizare ca și la intervenția asupra clădirilor.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15- PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consolă deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2mp, suprafața inclusiv, intră în suprafața construită;

**POT maxim = 10%** pentru construcții  
**7-10 mp / loc** – densitate brută de utilizare

#### ART.16- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei;
- În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și a podurilor neutilizabile;

**CUT maxim = 0,2 ADC / mp teren** pentru construcții

Întocmit,  
master urb.-peis. Răscol Mihail Cristian

