



## Municipiul GIURGIU

# STUDIU DE DELIMITARE A ARIILOR URBANE PROTEJATE

Conf.dr.arh. Sergiu NISTOR, RUR

**PAGINA DE SEMNATURI**

**Elaborat: conf.dr.arh. Sergiu NISTOR**

**MCCPN**

**Specialist atestat nr 98-2001**

**R.U.R.**

**Specialist cu drept de semnătură**

**D,E,F6,G5,G6**

**Colaboratori: arh. Sofian NICULESCU**

**Stud.urb. Augustina FOANENE**

**Stud.arh. Tiberiu RIBIGAN**

**STUDIU DE DELIMITARE A ARIILOR URBANE PROTEJATE**

Pagina de semnături

Cuprins p.

**Partea I**

1. **Introducere: scopul, metoda și structura studiului** p.

2. **Baza legislativă a studiului** p.

3. **Sursele de informație și documentare**

3.1. evidența și protecția patrimoniului arhitectural și  
arheologic al mun. Giurgiu p.

3.2. lista monumentelor istorice (2004) p.

3.3. concluziile studiului morfologic p.

**Partea a II-a**

4. **Fișele analitice ale imobilelor monumente istorice  
Și din ansamblurile istorice** p.

5. **Zonele de protecție ale monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice**

6.1. protejarea monumentelor giurgiuvene prin instituirea  
zonei proprii de protecție: bază legală, scop și metodă p.

6.2. lista imobilelor din zonele de protecție p.

**Partea a III-a**

6. **Zona construită protejată de interes local a centrului istoric al Mun. Giurgiu**

6.1. Necesitatea și oportunitatea instituirii zonei protejate p.

6.2. Baza legală a delimitării, instituirii și reglementării  
activităților din zona protejată p.

6.3	Componența zonei construite protejate: fond construit, areal natural, textură urbană	p.
6.4	Puncte tari și puncte slabe ale zonei protejate	p.
6.5	Constrângeri și oportunități în zona protejată	p.
6.6	Principale direcții de reglementare pentru protejarea și punerea în valoare a patrimoniului arhitectural urbanistic al zonei protejate construite de interes local	p.
<b>7. Anexe:</b>		
	Fișele analitice de monument	p.
	Fișele analitice de imobil din ansambluri istorice	p.
	Lista monumentelor istorice din Mun. Giurgiu	p.
	Propuneri de modificare a listei monumentelor istorice	p.
	Lista imobilelor din zonele de protecție a monumentelor și ansamblurilor istorice	p.
	Delimitarea monumentelor, ansamblurilor istorice, și a zonelor de protecție ale acestora	p.

## 1. Introducere: scopul, metoda și structura studiului

### Scopul

Scopul prezentului studiu este, conform caietului de sarcini, următorul:

- Evidențierea și inventarierea elementelor valoroase din punct de vedere urbanistic și arhitectural la nivelul întregii localități,
- Delimitarea precisă a obiectivelor individuale și a arealelor urbane protejate (monumente istorice, ansambluri istorice, situri),
- Identificarea și recomandarea arealelor valoroase pentru care se propun elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale în vederea instituirii de reglementări de protecție și punere în valoare,
- Delimitarea precisă a zonelor de protecție a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice.

### Metoda

Studiul se fundamentează pe analiza morfologică din perspectivă istorică a localității Giurgiu și a vecinătăților sale și aplică principiile stabilite prin Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 562-2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)”.

Art. 23 al acestui act normativ prevede: „ *O politică de protejare urbanistică a valorilor de patrimoniu trebuie să se reflecte într-o atitudine responsabilă privind delimitarea, declararea, gestionarea și dezvoltarea zonelor protejate. Ele trebuie să-și găsească mijloacele de exprimare la nivelul documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, ca și al programelor și proiectelor derivate. (...) De aceea, la nivelul documentațiilor de amenajare a teritoriului și al planurilor urbanistice generale ale localităților se formulează politici și concepte strategice de dezvoltare pentru teritorii sau organisme urbane integratoare și se iau decizii complexe de planificare teritorială și urbană.*”<sup>1</sup>

Studiul valorifică cercetarea istorică anterioară, aferentă elaborării PUG Mun. Giurgiu în anul 1995.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 562-2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ), Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr.125 bis din 11.II.2004

<sup>2</sup> Evoluția urbanistică a municipiului Giurgiu, autor arh. Sofian Niculescu, Societatea Comercială Proiect Giurgiu – S.A., 1995

**Structura studiului** Studiul este format din 3 părți:

Partea I arată baza metodologică și legală a studiului.

Partea a II-a constituie baza de date a studiului și cuprinde fișe analitice, listele și planurile de poziționare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice precum și a imobilelor din zonele lor de protecție.

Partea a III-a cuprinde concluziile, propunerile și recomandările ce vor trebuie luate în considerație la elaborarea regulamentului local de urbanism, la întocmirea strategiilor, programelor ori proiectelor.

## 2. Baza legislativă a studiului

Datele și sursele de informații folosite, metoda și produsele studiului, încadrarea sa în documentația de urbanism din care face parte, sunt bazate pe următoarele acte normative:

### Legi

Codul Civil

Legea 5-2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – zone protejate

Legea 350-2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare

Legea 422-2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările ulterioare, republicată

Legea 50-1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare

Ordonanța Guvernului nr. 43-2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată cu modificări prin Legea 378-2001, cu modificările ulterioare

### Hotărâri ale Guvernului

Hotărârea Guvernului nr. 525-1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată

### Ordine ministeriale

Ordin al Ministrului Culturii și Cultelor nr. Ordin nr. 2260 din 18/04/2008 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice Publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 540 din 17/07/2008

Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 562-2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ), Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr.125 bis din 11.II.2004

### Alte reglementări

Legea nr.157 privind ratificarea Convenției pentru protecția patrimoniului arhitectural al Europei, adoptată la Granada la 3 octombrie 1985, publicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 274 din data: 10/13/1997

### 3. Sursele de informație și documentare

#### 3.1. Inventarul patrimoniului arhitectural și arheologic al mun. Giurgiu

##### **Inventarul MI**

Inventarul monumentelor istorice din mun. Giurgiu, în sensul legal al termenului „(...) Art. 12 alin.2: Inventarul monumentelor istorice reprezintă o bază de date, actualizată permanent prin operațiunile necesare de corelare, în vederea asigurării unei informări permanente și exacte în legătură cu situația imobilelor monumente istorice.” nu există.

Din păcate nu există o bază de date alcătuită din fișe de evidență pentru MI din Giurgiu.

Singurele fișe de monument pentru obiective din mun. Giurgiu se găsesc la INMI și sunt cele pentru: Turnul ceasornicului, zidul Tabiei și Cetatea din insula.

##### **Documentații tehnice pentru MI**

Există câteva documentații referitoare la un număr restrâns de monumente, cum ar fi releveele și documentațiile tehnice existente la INMI (Institutul Național al Monumentelor Istorice):

- Turnul Ceasornicului, proiect restaurare,
- Biserica Sf. Nicolae, plan ansamblu; releveu turn clopotniță
- Biserica Adormirea Maicii Domnului, Paraclis, releveu; proiect restaurare pe temeliiile fostei construcții.

##### **Documentarea patrimoniului arheologic**

În ce privește patrimoniul arheologic, există o serie de documentații pentru situl de la Malu Roșu, după cum urmează:

1. Alexandrescu Emilian, Popa Traian, Raport preliminar privind săpăturile arheologice de la Giurgiu - Malu Roșu. Campania 1998, BulGiurgiu, 2-4, 2-4, Giurgiu, 1999,
2. Popa, Traian, Așezarea paleolitică de la Giurgiu - Malu Roșu, 2001, [Fișă tehnică]
3. Popa, Traian, Cronica Cercetărilor Arheologice din România. Campania 2000, CIMEC - Institutul de Memorie Culturală, București, 2001, p. 92-93, nr.75, <http://www.cimec.ro/scripts/arh/cronica/detaliu.asp?k=1050>
4. Alexandrescu, Emilian, Cronica Cercetărilor Arheologice din România. Campania 1999, CIMEC-Institutul de Memorie Culturală, București, 2000, p. 39-40, nr. 58, <http://www.cimec.ro/scripts/arh/cronica/detaliu.asp?k=898>
5. Păunescu, Alexandru, Cronica cercetărilor arheologice din România. Campania 1994, CIMEC-Institutul de Memorie Culturală, București, 1995, <http://www.cimec.ro/scripts/arh/cronica/detaliu.asp?k=42>
6. Dan Căpățână, Cronica cercetărilor arheologice din România. Campania 1995,



CIMEC-Institutul de Memorie Culturală, București,

1996, <http://www.cimec.ro/scripts/arh/cronica/detaliu.asp?k=244>

7. Alexandru Păunescu, Cronica cercetărilor arheologice din România. Campania 1996,

CIMEC-Institutul de Memorie Culturală, București,

1997, <http://www.cimec.ro/scripts/arh/cronica/detaliu.asp?k=407>

8. Alexandru Păunescu, Cronica cercetărilor arheologice din România. Campania 1998,

CIMEC-Institutul de Memorie Culturală, București,

1999, <http://www.cimec.ro/scripts/arh/cronica/detaliu.asp?k=1613>

**Pentru situl arheologic Cetatea Giurgiu, cod LMI GR-I-s-A-14756  
există următoarele surse de documentare:**

1. Căpățână Dan, Bătălia de la Giurgiu 1595, 1999,

2. Popa, Traian, Cetatea medievală Giurgiu, 2001, [Fișă tehnică]

3. Căpățână, Dan, Cronica cercetărilor arheologice din România. Campania 1983-1992,

Cimec-Institutul de Memorie Culturală, București,

1993, <http://www.cimec.ro/scripts/arh/cronica/detaliu.asp?k=720>

4. Căpățână, Dan, Cronica cercetărilor arheologice din România. Campania 1994,

Cimec-Institutul de Memorie Culturală, București,

1995, <http://www.cimec.ro/scripts/arh/cronica/detaliu.asp?k=15>

5. Căpățână, Dan, Cronica cercetărilor arheologice din România. Campania 1997,

Cimec-Institutul de Memorie Culturală, București,

1998, <http://www.cimec.ro/scripts/arh/cronica/detaliu.asp?k=500>

6. Căpățână, Dan, Cronica cercetărilor arheologice din România. Campania 1998,

Cimec-Institutul de Memorie Culturală, București,

1999, <http://www.cimec.ro/scripts/arh/cronica/detaliu.asp?k=1614>

7. Căpățână, Dan, Cronica cercetărilor arheologice din România. Campania 1995,

Cimec-Institutul de Memorie Culturală, București,

1996, <http://www.cimec.ro/scripts/arh/cronica/detaliu.asp?k=244>

### 3.2. Lista monumentelor istorice (2004)

#### Componenta LMI pentru mun. Giurgiu

Lista Monumentelor Istorice (LMI 2004) a fost aprobată prin OMCC nr. 2314 din 8 iulie 2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute.

Pentru Municipiul Giurgiu LMI 2004 cuprinde 86 de monumente istorice, prezentate în Anexa.

#### Structura LMI pentru mun. Giurgiu

Structura LMI 2004 pentru Municipiul Giurgiu este următoarea :

	I		II		III		IV	
monumente	2		69		7		0	
	A	B	A	B	A	B	A	B
	2	0	2	67	1	6	0	0
ansambluri	0		5		1		0	
	A	B	A	B	A	B	A	B
	0	0	0	5	0	1	0	0
situri	2		0		0		0	
	A	B	A	B	A	B	A	B
	2	0	0	0	0	0	0	0

Unde:

I, II, III, IV, reprezintă respectiv structuri arheologice, arhitecturale, monumente de for public și monumente memoriale,

A și B reprezintă grupa A, respectiv B de importanță națională și respectiv locală

#### Modificări în LMI

În perioada scursă de la aprobarea LMI 2004 a fost întocmită o documentație pentru declasarea parțială a Ateneului „Nicolae Bălănescu”, cod LMI GR-II-m-B-14899, Str. Portului, nr. 21, aprobată prin OMCC 2092/11.04.2005 și publicată în MOR nr. 359/27.04.05.

Este depusă o documentație spre declasarea monumentului Fabrica de bere, Str. Dunării 32, cod LMI GR-II-m-B-14881.

**Propuneri pentru  
modificarea LMI**

Studiul de fundamentare pentru delimitarea ariilor urbane protejate a scos în evidență câteva situații ce se cer remediate în LMI.

## 1. erori materiale:

- Inexistența numerelor 2-28 pe str. Gării, zonă unde se găsesc construcții moderne, și prin urmare corectarea corespunzătoare la poziția 268 a ansamblului urban Str. Gării , cod GR-II-a-B-14884, cu ridicarea regimului de protecție pentru terenul excedând Str. Gării 30.
- Casa Răcășanu, fost han, poziția 295, cod GR-II-m-B-14909 se găsește la nr. 3 și nu la nr. 5 pe str. Ștefan cel Mare.
- Fosta baie publică, azi sediul Eltrans, poz. 269 din lista monumentelor istorice din jud. Giurgiu, cod LMI GR-II-m-B-14885, se află pe strada Parcului la nr. 2 și nu pe strada Libertății 2.

## 2. dispariția fizică a monumentului

- Fabrica de bere, Str. Dunării 32, cod LMI GR-II-m-B-14881
- Casa Dan Barbilian, str. Dan Barbilian 6, cod LMI GR-II-m-B-14851

### 3.3. Concluziile studiului morfologic

Următoarele sunt concluziile stabilite prin studiul morfologic, elaborat de arh. Sofian Niculescu și ist. Emil Păunescu:

- |  |  |
|--|--|
| <b>Etapele de evoluție a orașului și principalele lor caracteristici dpdv urbanistic</b> | <ol style="list-style-type: none"> <li>I. Întemeierea așezării urbane, sec. XIV, odata cu ridicarea primei cetăți în insulă.</li> <li>II. Așezarea otomană, 1417-1659, marcată de asedii și distrugeri, cu atribute de viață urbană cu elemente specifice orientului. Sediul militar, administrativ, judecătoresc, vamal și negustoresc.</li> <li>III. Orașul fortificat, 1659-1829, inițial cu un șanț și tabii de pământ pentru tunuri, apoi (1774) cu o fortăreață în fața cetății din insulă</li> <li>IV. Construcția orașului regulamentar, 1831-1836 (proiectare și trasare, regulament de înfrumusețare), 1837-1869(construcția)</li> <li>V. Edificarea orașului modern, 1870-1920, debutând cu construcția gării și a spitalului vechi, dotarea orașului cu școli, licee și bănci, dezvoltarea industrială prin port și fabrici și desăvârșirea profilului urbanistic prin străzi, piețe și dotări edilitare.</li> <li>VI. Modernizarea interbelica, 1920-1940, cu extinderea perimetrului orașului și noi parcelări,</li> <li>VII. Perioada socialistă, 1945-1989, marcată prin impunerea unor noi principii compoziționale la scară urbană, transformarea centrului și dotarea sa cu locuințe multifamiliale.</li> <li>VIII. Perioada post-socialistă</li> </ol> |
|--|--|

#### **Conturul zonei istorice**

Zona istorică urmărește traseul fostelor fortificații, pe locul cărora s-au trasat în anul 1864

- B-dul Interior de Verde
- B-dul Interior de Negru
- B-dul Posta Veche
- B-dul Căii Ferate
- B-dul Exterior de Verde
- B-dul Exterior de Negru

Delimitarea zonei istorice urmărește traseul următoarelor străzi și bulevarde (de la Vest spre Est):

Str. Digului, Piața 1907, B-dul Ion I.C. Brătianu, B-dul CFR, B-dul Independenței, Str. Tabiei, Aleea Plantelor, canalul Cama, canalul Sf Gheorghe.

**Valorile urbanistice**

Istoria orașului este bine reliefată de elementele de urbanism păstrate: Terenul fostei cetăți din insulă, terenul fortului și al șanțurilor de apărare de sec. XVIII, și mai ales conceptul și realizarea orașului modern, după 1830.

„Rigurozitatea cu care cărmuitorii orașului au aplicat planurile și regulamentele fac posibil ca astăzi să putem descifra pe viu întreaga rețea stradală prevăzută în planurile lui Moritz von Ott și ale lui Ed. Jul. Rbssderfer, excepție făcând zona centrului vechi și tronsonul din șoseaua București cuprinsă între liceul Ion Maiorescu și Spitalul Vechi.”<sup>3</sup>

Sunt păstrate în bună măsură dispoziția, traseul, prospectul și forma străzilor, piețelor și bulevardelor regulamentare, precum și plantațiile și scuarurile istorice.

**Valorile arhitecturale**

Exceptând cetatea din insula, zidul Tabiei și Turnul Ceasornicului celelalte construcții valoroase, ce s-au păstrat până în zilele noastre, sunt datate post 1830.

„Actiunile distructive umane, ca demolarea fortificațiilor orașului ordonate prin pacea de la Adrianopol din anul 1829, bombardamentele din 1877, 1916, 1943, 1944, incendierile din 1835, 1836, 1916, demolarile iresponsabile din perioada 1960-1980, cât și catastrofele naturale reprezentate de inundațiile din 1840, 1942 și cutremurile din 1838, 1940, 1977, au avut efecte directe asupra clădirilor orasului.”<sup>4</sup>

Consecința este că patrimoniul arhitectural este de dată relativ recentă și păstrează doar parțial valorile construite.

**Valorile memoriale**

Valorile memoriale păstrate în realizări arhitecturale sunt :

- casa Dr. Al. Vianu,
- casa N.N. Condeescu și
- casa D. Vărbănescu.

**Protejarea valorilor antropice**

Urmare a caracteristicilor patrimoniului giurgiuvean, marcat de o păstrare parțială a unui fond construit relativ tânăr, studiul consideră că protejarea valorilor urbanistice, arhitecturale și memoriale, amplasate în zona istorică centrală de o manieră difuză, poate fi realizată prin protecție individuală, prin clasarea în Lista Monumentelor Istorice, și prin protecție zonală, prin instituirea unei Zone Construite Protejate (ZCP) de interes local, pe conturul zonei istorice centrale.

<sup>3</sup> Arh.Sofian Niculescu, istoric Emil Paunescu, STUDIU MORFOLOGIC DIN PERSPECTIVA ISTORICA, PUG 2009

<sup>4</sup> Arh.Sofian Niculescu, istoric Emil Paunescu, STUDIU MORFOLOGIC DIN PERSPECTIVA ISTORICA, PUG 2009

#### 4. Fișe analitice ale imobilelor monumente istorice și din ansamblurile istorice

##### Rolul fișei analitice

Fișa analitică este menită să fie elementul constitutiv al unei baze de date deschise pentru imobilele aflate sub un regim de protecție instituit prin efectele Legii 422-2001 și Legii 350-2001

##### Structura fișei analitice

##### FISA IMOBIL

Plan situatie	Foto
<b>1. Adresa postala:</b>	
<b>2. Corp de cladire:</b>	
<b>3. Regim juridic de protectie:</b>	
3.1. Statut de monument istoric LMI 2004	-
3.2. Componenta a zonei protejate	-
3.3. Observatii	-
<b>4. Inform. relevante ptr. relatia dintre valoarea culturala si reglementari de interventie – din:</b>	
<b>4.1. Planuri istorice:</b>	
<b>4.2. Studii de specialitate:</b>	
<b>4.3. Relevu / relevee din anul / anii:</b>	
<b>4.4. Inspectia vizuala (2009)</b>	
<b>4.5. Varia</b>	
<b>5. Aspecte relevante pentru reglementarile de interventie (RLU)</b>	
5.1. Urbanist.	POT / CUT actual =
5.2. Arhitect.	
5.3. De detal.	
5.4 St. fizica	
5.5. Varia	
<b>6. Tip de interventie</b>	
6.1. Cladire	
6.2. Elevatii spatii publ.	
6.3. Elevatii spatii priv.	
<b>7. Observatii</b>	

## 5. Zonele de protecție ale monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice

### 5.1. Protejarea monumentelor giurgiuvene prin instituirea zonei proprii de protecție: bază legală, scop și metodă

#### Baza legală

Protejarea monumentelor istorice se realizează și prin instituirea zonei de protecție, conform art. 9 alin.(1) al Legii 422-2001

*„(...) Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.”*

#### Scopuri

Instituirea zonei de protecție are două scopuri:

1. conservarea integrată, respectiv asigurarea integrității monumentului istoric în condiții de funcționare și utilizare contemporană a imobilelor din zona de protecție, și
2. punerea în valoare a monumentului și a cadrului său construit sau natural, respectiv asigurarea condițiilor de funcționare a monumentului istoric, și de percepere vizuală adecvată a monumentului istoric în cadrul sau construit ori natural

Mijloacele prin care se ating cele două scopuri sunt instituirea de reglementări speciale în zona delimitată ca zonă de protecție, cf. Art. 9 alin. (3) și (4):

*„(3) Autoritățile publice locale competente vor include în planurile urbanistice și în regulamentele aferente zonele de protecție, delimitate conform alin.(2)”*

*„(4) În zona de protecție pot fi instituite servituți de utilitate publică și reglementări speciale de construire prin planurile de regulamentele de urbanism aprobate și avizate conform legii.”*

și controlul respectării acestora prin mecanismul de avizare instituit prin lege.

#### Metoda

Metoda de delimitare a zonelor de protecție a monumentelor din mun. Giurgiu urmărește două obiective:

- atingerea scopurilor instituirii zonei de protecție și
- reducerea impactului birocratic al avizărilor instituite prin lege.

Plecând de la

- specificul teritoriului urban al mun. Giurgiu, caracterizat prin relief plat și - în afara axei Nord-Sud (B-dul Mircea cel Bătrân) și a falezei Dunării și a canalului Sf. Gheorghe - prin perspective strânse, fără prospecte largi ori dezvoltate pe axe mari
- specificul arhitectural al monumentelor istorice clasate, caracterizat în majoritate prin regim redus de înălțime (parter, parter și 1 etaj), cu câteva excepții (Turnul ceasornicului, bisericile clasate, construcțiile administrative) și prin volume moderate, și
- ținând cont de textura urbană a zonei centrului istoric, caracterizată prin loturi de dimensiune moderată (250-750 mp),

delimitarea zonelor de protecție s-a realizat prin:

- cuprinderea în zona de protecție a imobilelor adiacente monumentelor istorice,
- extinderea zonei de protecție pe partea opusă a străzii, în imediata apropiere a imobilului monument istoric,
- extinderea zonei de protecție până la limita perspectivei vizuale relevante pentru perceperea în bune condițiuni a monumentului.

**Delimitarea zonelor**    Limitele zonelor de protecție urmăresc limitele de proprietate.

Zonele de protecție au fost delimitate pe teritoriul minim necesar conservării fizice a monumentului istoric (vecinătatea directă) și a percepției sale corespunzătoare, în raport de relief, compoziția arhitecturală a monumentului istoric și compoziția urbanistică (artere, prospecte).

În majoritatea situațiilor zonele de protecție a monumentelor, ansamblurilor și siturilor se limitează la vecinătatea imediată a acestora. Reducerea zonelor de protecție de la 100 m. așa cum instituie cu caracter tranzitoriu Legea 422-2001 este motivată de optimul urmărit între nevoia de protecție și constrângerile procedurilor administrative legate de monitorizarea și controlul activităților din zona de protecție.

Zone de protecție extinse au fost delimitate doar pentru acele monumente care beneficiază de perspective directe ample ori au o



volumetrie care generează perspective directe ample. Acestea se găsesc pe B-dul Mircea cel Bătrân și pe faleza Dunării ori a canalului Sf. Gheorghe.

### Situri industriale

Un caz special îl constau monumentele istorice aflate în perimetre industriale, caracterizate prin parcele de mari suprafețe. În această situație se găsesc monumentele istorice aflate în perimetrul Șantierului Naval și ansamblul fostei Fabrici de Zahăr. În aceste situații, dat fiind suprafața mare a parcelei în interiorul căreia se află amplasate obiectivele monument istoric, zona de protecție este delimitată pe perimetrul proprietății, fără a se extinde cu imobile învecinate. În cazurile de mai sus, includerea imobilelor învecinate în zona de protecție nu numai că ar fi condus la o complicație birocratică de natură a face imposibilă monitorizarea și controlul activităților constructive, dar ar fi fost și exagerată în raport cu asigurarea scopurilor pentru care se instituie zona de protecție.

### Zone și raze de protecție

Instituirea zonelor de protecție prin delimitare urbanistică înlocuiește statutul tranzitoriu instituit prin prevederile art. 59 Din Legea 422-2001 prin care „Până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric potrivit art. 9 se consideră zonă de protecție suprafața delimitată cu o rază de 100 m în localități urbane, 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric.”

Delimitarea prin PUG a acestor zone de protecție evită un proces lung de delimitare caz cu caz prin PUZ.

Delimitarea zonelor de protecție a monumentelor, ansamblurilor și siturilor este prezentată în anexa.

## 5.2. Lista imobilelor din zonele de protecție

În vederea evitării confuziilor și pentru ușurința procedurilor de avizare și autorizare este întocmită o listă a imobilelor din zonele de protecție, listă ce este prezentată atât separat cât și pe planurile prezentate în anexa.

**6. Zona construită protejată de interes local a centrului istoric al Mun. Giurgiu****6.1. Necesitatea și oportunitatea instituirii zonei protejate****Patrimoniul arhitectural al Mun. Giurgiu**

Patrimoniul arhitectural al municipiului Giurgiu este caracterizat prin:

- Un număr redus de monumente de importanță națională ( 2 situri arheologice și 2 monumente)
- Un număr relativ redus de monumente istorice raportate la suprafața orașului, dar cu o concentrare evidentă în zona istorică delimitată urbanistic de Bulevardul exterior, str. Tabiei.
- Prezența unui număr de 4 ansambluri urbane istorice în interiorul zonei istorice acoperind o suprafață de cca. 7,5% din teritoriul acesteia, iar împreună cu celelalte monumente istorice urcând acest raport la cca. 15%.<sup>5</sup>

**Patrimoniul urbanistic al Mun. Giurgiu**

Dacă valoarea arhitecturală a construcțiilor nu poate plasa mun. Giurgiu în rândul marilor depozitari ai patrimoniului arhitectural de importanță națională, valorile urbanistice ale orașului îl recomandă pentru a exemplifica dezvoltarea localităților dunărene între sec. XVIII-XX:

- tramă stradală relativ bine conservată în zona centrului istoric (mai puțin zona din preajma „Farfuriei”) ce păstrează prin traseu și parcelar mărturia urbanismului secolului al XIX-lea,
- conservare a trăsăturilor istorice ce au caracterizat urbanismul giurgiuvean: amplasarea construcțiilor pe parcelă, prospectul străzilor, raportul construit-neconstruit, și chiar regimul general de înălțime al construcțiilor.

Aceste valori urbanistice se materializează cu precădere în interiorul perimetrului delimitat de Str. Digului, Piața 1907, B-dul Ion I.C. Brătianu, B-dul CFR, B-dul Independenței, Str. Tabiei, Aleea Plantelor, Canalul Sf. Gheorghe, Canalul Cama.

<sup>5</sup> Suprafața ansamblurilor din centru istoric -11,44 ha,  
Suprafața monumentelor din centrul istoric -11,91 ha,  
Suprafața zonelor de protecție din centrul istoric – 41,36 ha,  
Suprafața centrului istoric -151,28 ha (inclusiv circulații)

**Oportunitatea  
instituirii ZP**

Reactualizarea Planului Urbanistic General crează oportunitatea delimitării și instituirii acestei zone protejate, în vederea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal de Zonă Construită Protejată de interes local (PUZI) aferent teritoriului acesteia.

Instituirea ZCP va aduce un control mai bun al conservării valorilor urbanistice și arhitecturale ale zonei istorice, ținând cont ca din suprafața de 151,28 ha ale centrului, suprafața monumentelor, ansamblurilor și a zonelor lor de protecție reprezintă 27,3%.

Este de remarcat faptul că și astăzi, prin aplicarea prevederilor Art. 59 din Legea 422-2001 intervențiile din limitele propuse pentru instituirea ZCP de interes local sunt supuse regimului avizării (cf. Planșei nr. )

## 6.2 Baza legală a delimitării, instituirii și reglementării activităților din zona protejată

### Instituirea ZP

Baza legală a instituirii Zonei Construite Protejate (ZCP) de interes local stă în Art.1 alin (2) din Legea 5-2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – zone protejate care prevede: „(...)În înțelesul prezentei legi, zone protejate sunt zonele naturale sau construite, delimitate geografic și/sau topografic, care cuprind valori de patrimoniu natural și/sau cultural și sunt declarate ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare a valorilor de patrimoniu. „

### Delimitarea ZP

Limitele ZCP urmăresc limitele fostelor fortificații ale orașului Giurgiu, peste care planul 1831 a suprapus bulevardele exterioare.<sup>6</sup>

Delimitarea ZCP se face pe traseul următoarelor străzi, bulevarde și alei, (de la Vest spre Est):

Str. Digului, Piața 1907, B-dul Ion I.C. Brătianu, B-dul CFR, B-dul Independenței, Str. Tabiei, Aleea Plantelor, Canalul Sf. Gheorghe.

Delimitarea ZCP pe limitele propuse definește 2 Unități Teritoriale de Referință (UTR), în înțelesul prevederilor Anexei 2 din Legea 350-2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare:

*„(...) Unitate Teritorială de Referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat (...) se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz:*

- *Relief și peisaj cu caracteristici similare,*
- *Evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă,*
- *Populație cu structură omogenă,*
- *Sistem parcelar și mod de construire omogene,*
- *Folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor,*

*Regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și indicii urbanistici.”*

Propunerea de delimitare și cele 2 UTR sunt prezentate în Anexa.

<sup>6</sup> Cf. Arh.Sofian Niculescu, istoric Emil Paunescu, STUDIU MORFOLOGIC DIN PERSPECTIVA ISTORICA, PUG 2009

**Reglementarea activităților**

Instituirea și delimitarea ZP urmărește a asigura protecția și punerea în valoare a patrimoniului arhitectural-urbanistic prin reglementarea și controlul activităților și construirii din zonă.

În acest scop ZP beneficiază de aplicarea prevederilor

- art. 10 alin.(1) lit.a) din Legea 50-1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare,
- ale art. 31<sup>1</sup> alin. (4) lit b) și d), art. 31<sup>3</sup>, art. 32 alin. (5), art. 46, alin.(2) lit.f<sup>1</sup>), alin. (5) și (6) și art. 47 alin.(5) din Legea 350-2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare și
- ale art. 18 alin. (1) și (2) din legea 422-2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare.

În cele două UTR vor fi reglementate activitățile și regimul intervențiilor, diferit, în raport cu specificul fondului construit, astfel:

În UTR-ul centrat pe Sos Bucuresti, ca parte a zonei civice centrale, se va insista asupra reglementării activităților și construcțiilor în vederea protecției perspectivelor dinspre zona istorică și a relației dintre construcțiile istorice și cele contemporane (protecție pasivă, indirectă),

În al doilea UTR, complementar ca suprafață primului în raport cu zona istorică și ZCP se va insista asupra conservării cadrului urbanistic și pe conservarea și restaurarea valorilor arhitecturale - monumente și ansambluri istorice, clădiri constituind sau respectând trăsăturile caracteristice zonei – protecție activă, directă.

**Elaborarea documentațiilor de urbanism (PUZI)**

Elaborarea PUZI se va face în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 562-2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ), Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr.125 bis din 11.II.2004

### 6.3 Componenta zonei construite protejate: fond construit, areal natural, textură urbană

#### Fond construit

Zona este funcțional mixtă, formată din clădiri de locuit și altele de funcțiuni complementare locuirii ori clădiri de cultură, administrație, firme de comerț ori servicii.

Dispunerea clădirilor pe parcelă se face în general la aliniament, excepție făcând instituțiile publice, clădirile de cult ori reședințele mai ample.

Cu excepția str. Gării, construită în regim închis, și a zonelor construite în perioada anilor 1960-1990 construcțiile nu ocupă frontul la stradă în totalitate.

Cu excepția de mai sus, fondul construit istoric (1870-1940) se compune din construcții parter, parter și 1-max. 2 etaje.

#### Textură urbană

Textura urbană se compune din rețea stradală compusă din străzi, alei, bulevarde și piețe. Acestea li se adaugă elementele de parcelar (mai puțin în zona Pieței Unirii – Carol I (Farfuria) și zona adiacentă, restructurată după 1960.

Ocuparea terenurilor se face într-un raport agregat de cca 1-1, POT variind între 40 și 60, cu diferențe apreciabile pe parcelele din str. Gării, unde regimul închis de construire duce și la POT de 80. Utilizarea terenurilor este sintetizată de CUT ce variază între 0,4 și 1,2, cu o valoare medie de 1, și, evident cu aceleași excepții notabile pentru unele din parcelele din ansamblul str. Gării.

Prospectele străzilor, indiferent de gradul acestora, respectă o proporție de 1H x 2L, ceea ce conferă parcurgerii o senzație de stabilitate, calm, deschidere.

Trama stradală, în această zonă a proiectului inițial al lui Moritz von Ott, este caracterizată de o dispoziție cvasi radială, având drept focar Piața Unirii-Carol I (Farfuria) iar ca poli locali cele 4 porți de ieșire din oraș. Parcelarea inițială prevedea lărgimi cvasi-egale parcelelor de pe aceeași stradă.

#### Spații amenajate

Un element important al ZCP îl constituie spațiile amenajate: Parcul Alei, scuarurile și promenada spre Canalul Cama și Sf. Gheorghe.

#### Areal natural

Arealul natural este bine și valoros reprezentat prin cornișa spre Dunăre (canalul Cama și Sf. Gheorghe)

#### 6.4 Puncte tari și puncte slabe ale zonei protejate

<b>Puncte tari</b>	Amplasamentul Centralitatea Remanența texturii urbane Compactitatea Dotarea edilitară Dotarea cu facilități culturale Diversitatea funcțională
<b>Puncte slabe</b>	Existența unor terenuri restricționate accesului și utilizării publice Starea fizică a clădirilor Ruptura urbanistică produsă de intervențiile din anii 1960-80. Lipsa unei baze de date asupra valorilor urbanistice și arhitecturale

#### 6.5 Constrângeri și oportunități ce se manifestă în perimetrul zonei protejate

<b>Constrângeri</b>	Lipsa unui cadru legal incitativ pentru conservarea și punerea în valoare a patrimoniului arhitectural Lipsa unui cadru reglementativ pentru protejarea și punerea în valoare a patrimoniului urbanistic și arhitectural locale Lipsa fondurilor pentru conservare-restaurare-punere în valoare și lipsa capacităților tehnice și manageriale locale de utilizare a lor
<b>Oportunități</b>	Situarea geografică (relief, teritoriu, vecinătate) Programele operaționale regionale europene Scara localității și raportul specific dintre aceasta și zona istorică (ZCP)

## 6.6 Principale direcții de reglementare pentru protejarea și punerea în valoare a patrimoniului arhitectural urbanistic al zonei protejate construite de interes local

Pentru zona în care este delimitată ZCP, din etapele de analiză și sinteză parcurse în cadrul acestui studiu s-au constatat următoarele aspecte particulare care pot constitui propuneri de reglementări în elaborarea Regulamentului aferent P.U.Z.I.:

### Considerații metodologice pentru P.U.Z.I.

Studiul de față trebuie considerat ca o abordare preliminară pentru fundamentarea deciziei de instituire a ZCP de interes local, și nu un document de sinteză final. Prin urmare, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 562-2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ), Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr.125 bis din 11.II.2004 se vor urmări pașii de analiză, sinteză și concluzii stabiliți prin metodologie.

### Considerații generale pentru Regulamentul aferent P.U.Z.I.

Ca urmare a statutului particular de reprezentare al zonei pentru întregul oraș, precum și a caracterului complex al acesteia, la elaborarea Regulamentului aferent P.U.Z.I. este necesară să se evidențieze următoarele categorii de reglementări:

- reglementări prin care să se elimine disfuncțiile și tendințele nocive semnalate la Puncte slabe prin măsuri de urgență referitoare la gestionarea și modul de administrare al domeniului public și privat cuprins în zonă, inclusiv prin semnalarea perimetrului, statutului zonei și a monumentelor istorice în conformitate cu legea 422/2001 pentru protejarea monumentelor istorice.

- reglementări prin care să se integreze aspectele semnalate în analiza SWAT din prezentul studiu cu direcțiile generale de dezvoltare și cu direcțiile stabilite de Agenda 21 ale Mun. Giurgiu.

- reglementări prin care să se elimine sau, după caz, să se atenueze disfuncțiile semnalate în capitolul Constrângerii, prin măsuri cu caracter general și specific în ceea ce privește definirea și gestionarea coerentă a problemelor legate de trafic - circulație carosabilă, inclusiv a problemelor de staționare și parcare, precum și de circulație pietonală -, atât la nivel local în interiorul zonei, cât și prin relaționare cu circulația majoră a orașului;

### Considerații specifice pentru Regulamentul aferent P.U.Z.I.

Din studiul morfologic se desprinde caracterul complex, eteroclit al zonei, în ceea ce privește stilistica arhitecturală, starea fizică a imobilelor, compoziția volumelor, modul de ocupare al parcelelor, distribuția funcțiunilor, a valorilor caracteristice pentru formația parcelelor, a valorilor indicilor și indicatorilor urbanistici, precum și a gradelor de protecție necesare pentru



conservarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural al zonei, ceea ce implică o abordare nuanțată la nivelul reglementărilor de intervenție în cadrul Regulamentului aferent P.U.Z.I., în funcție de cele două UTR-uri care compun zona, și o completare cu reglementări particulare stabilite caz cu caz pe baza analizelor punctuale elaborate prin studii istorice aprofundate, astfel încât să se evidențieze în mod detaliat valorile fiecărui imobil asupra căruia este solicitată intervenția<sup>7</sup>.

- reglementările referitoare la valorile P.O.T. și C.U.T. trebuie să aibă un caracter director, orientat spre încurajarea păstrării fondului construit și a raportului construit-neconstruit, iar caracterul restrictiv să fie complementat prin accentuarea în mod expres a următoarelor categorii de reglementări, corespunzătoare morfologiei zonei respective:

- prin precizarea expresă a modului de ocupare al parcelei, alinierea clădirii, distanțele minime dintre clădiri, accesele carosabile și pietonale pe parcelă ș.a.;

- precizarea expresă a regimului de înălțime, a compoziției de volume, a numărului de niveluri întregi în raport, a modului de rezolvare al acoperirii clădirii ș.a.;

- În Regulamentului aferent P.U.Z. este necesar să existe reglementări explicite referitoare la protecția potențialului patrimoniu arheologic al zonei, prin impunerea în mod expres a măsurilor de supraveghere arheologică pe durata efectuării săpăturilor necesare intervențiilor de orice fel sub nivelul terenului natural sau sub nivelul de călcare al subsolului, ori după caz impunerea realizării de sondaje arheologice, în zonele pentru care nu există rapoarte arheologice anterioare, indiferent de regimul de proprietate al terenului și de natura intervențiilor, inclusiv pentru săpăturile prilejuite de lucrări la rețele de utilități publice.

- Tot în Regulamentului aferent P.U.Z.I. sunt necesare reglementări explicite referitoare la condițiile de amplasare a panourilor publicitare, astfel încât să se elimine disfuncția cauzată de agresiunea vizuală generată prin amplasarea panourilor publicitare pe fațadele clădirilor sau pe construcții specializate de susținere amplasate la nivelul circulației în câmpul de percepere al ansamblurilor de arhitectură.

- O altă problemă semnalată ca agresiune vizuală cu impact la nivelul întregii zone, și care trebuie reglementată prin Regulamentul aferent P.U.Z. este problema amplasării aparatelor de aer condiționat pe fațadele clădirilor cu statut de monument istoric sau care fac parte din ansamblurile de arhitectură situate în zonă.

- Regulamentul aferent P.U.Z.I. trebuie să stabilească coerent modul de amenajare al spațiului public în ansamblul lui – corpuri de iluminat, indicatoare, alte elemente de mobilier urban – și, în mod special, amenajarea spațiilor pietonale – pavimente, plantații, elemente decorative etc.

- Nu în ultimul rând, prin Regulamentul aferent P.U.Z.I. trebuie reglementate intervențiile de întreținere, de refacere, de modificare, de restaurare a finisajelor exterioare (cromatica, textura, tâmplăria originală a golurilor, materialele învelitorilor ș.a.) atât în cazul clădirilor cu statut de monument istoric sau care fac parte din ansamblurile de arhitectură din zonă, cât și (în mod diferențiat) pentru celelalte clădiri sau pentru construcțiile noi.

---

<sup>7</sup> Prin studiul istoric elaborat pentru un imobil trebuie să stabilească în capitolul destinat concluziilor cel puțin următoarele categorii valorice în legătură cu imobilul studiat:

- elementele cu valoare semnificativă - care trebuie conservate și puse în valoare;
- elementele cu valoare nesemnificativă - asupra cărora se poate interveni fără restricții de conservare;
- elementele nocive - care trebuie obligatoriu înlăturate pentru punerea în valoare și conservarea valorilor instituite și identificate la nivelul imobilului studiat și al zonei învecinate.

## 7. ANEXE