

**MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE
ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI**

ORDIN
pentru aprobarea reglementării tehnice
“GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE
ȘI CONȚINUTUL - CADRU
AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU”
Indicativ: G M 009 - 2000

În temeiul Hotărârii Guvernului nr. 456/1994 privind organizarea și funcționarea Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, modificată și completată prin Hotărârile Guvernului nr. 354/1995, nr. 70/1996, nr. 507/1997 și nr 6/1998.

În conformitate cu Hotărârea Parlamentului nr. 57/21.12.1999 și a Decretului nr. 433/22.12.1999;

Ministrul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului emite următorul ordin:

- Art. 1 -** Se aprobă reglementarea tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu”
Indicativ: G M 009 - 2000
- Art. 2 -** Reglementarea tehnică specificată la art. 1 se publică în broșură de către Institutul Național de Cercetare – Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT – București, și se difuzează celor interesați prin grija Consiliilor Județene.
- Art. 3 -** Prezentul ordin se va publica în Monitorul Oficial al României, partea I și va intra în vigoare la data publicării lui.
- Art. 4 -** La data publicării în Monitorul Oficial a prezentului ordin își încetează valabilitatea capitolul III/D - plan urbanistic de detaliu, din “Formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor”, aprobate cu Ordinul 91/1991 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

MINISTRU
NICOLAE NOICA

MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI

DIRECȚIA COORDONARE, CERCETARE ȘTIINȚIFICĂ ȘI REGLEMENTĂRI TEHNICE ÎN CONSTRUCȚII

REGLEMENTARE TEHNICĂ

GHID

PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU
AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

INDICATIV : G M 009 - 2000

ELABORAT de : INSTITUTUL NAȚIONAL DE CERCETARE – DEZVOLTARE PENTRU
URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
URBANPROIECT – București

- DIRECTOR GENERAL : arh. Traian POPESCU
- ȘEF SECȚIE URBANISM : arh. Gabriel RĂDULESCU
- RESPONSABIL LUCRARE : ing. Constantin VASILESCU

Avizat de : C.T.S. – M.L.P.A.T. cu nr. 50 / 30.03.2000

M.L.P.A.T.

DIRECȚIA COORDONARE, CERCETARE ȘTIINȚIFICĂ
ȘI REGLEMENTĂRI TEHNICE ÎN CONSTRUCȚII

- DIRECTOR : ing. Octavian MĂNOIU

M.L.P.A.T.

DIRECȚIA DE URBANISM

- DIRECTOR : arh. Cristina POPESCU
- RESPONSABIL LUCRARE : arh. Alexandru NICA

1. GENERALITĂȚI

1.1. Considerații de ordin general

Amenajarea teritoriului și urbanismul reprezintă activități complexe de interes general și reflectă expresia politicilor economice, sociale, culturale și ecologice, având ca scop dezvoltarea echilibrată a teritoriului și localităților țării într-o concepție unitară și în concordanță cu valorile și aspirațiile societății.

Investițiile, principalul instrument prin care se realizează obiectivele de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică, prin resursele materiale și umane pe care le antrenează reprezintă un important vector al economiei, cu puternice valențe dinamizatoare.

Construirea în cadrul unei localități este supusă unor reglementări urbanistice unitare și coerente la nivel național, care pun în valoare conceptul unanim acceptat al dezvoltării durabile, respectul față de mediul înconjurător și valorile urbanistice și în concordanță cu aspirațiile colectivității umane.

Documentațiile prevăzute de lege la nivelul unei localități sunt planurile de urbanism și regulamentele locale de urbanism. Acestea reprezintă documentații obligatorii pentru etapele ulterioare de proiectare, autorizare și realizare a obiectivului propus.

1.2. Definiții

Planul urbanistic de detaliu (P.U.D.) reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din planul urbanistic general sau din planul urbanistic zonal, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism.

Planul Urbanistic de Detaliu - studiul de amplasament (P.U.D. - S.A.) reprezintă documentația înscrisă în planul urbanistic de detaliu care fundamentează prin variante de analiză pe mai multe amplasamente, opțiunea pentru realizarea unei construcții compatibilă cu funcțiile urbane, conform prevederilor planurilor urbanistice generale sau zonale și corelate cu condiționările din certificatul de urbanism.

P.U.D. – S.A. are ca finalitate prezentarea comparată a indicatorilor economici și urbanistici proprii fiecărei variante analizate în scopul luării celei mai corecte hotărâri privind alegerea amplasamentului.

1.3. Scop și obiective

Scop :

- Punerea la dispoziția autorităților publice locale, elaboratorilor și avizatorilor a unei metodologii unitare și coerente – în formă și conținut – aplicabilă pe întreg teritoriul național, în vederea identificării și delimitării terenurilor destinate construirii unor obiective, precum și stabilirii condițiilor de realizare pe terenul identificat.
- Utilizarea rațională a terenurilor în corelare cu funcțiunile urbanistice prevăzute prin P.U.G. sau P.U.Z.
- Fundamentarea realizării unor obiective de utilitate publică.
- Corelarea intereselor generale ale colectivității locale cu interesele particulare în valorificarea terenurilor (și reciproca are aceeași valabilitate).
- Facilitarea elaborării unor proiecte ulterioare de investiții.
- Modificarea (în situații riguros justificate) limitei intravilanului în scopul asigurării suprafețelor necesare dezvoltării unei localități sau edificării unor funcțiuni dificil de integrat în teritoriul existent.

Obiective :

- Asigurarea condițiilor de implementare a programelor naționale sau locale de dezvoltare sau reabilitare (ex. construcția de locuințe, infrastructura majoră sau edilitară etc.).
- Valorificarea în scop economic, social sau utilitar a terenurilor libere sau care devin libere ca urmare a dezafectării unor construcții sau amenajări din intravilanul localităților.
- Reabilitarea – prin efectul planurilor urbanistice - unor zone din intravilan cu disparități de amenajare și echipare.

1. GENERALITĂȚI

- Concretizarea măsurilor de protecție a mediului și de reconstrucție ecologică proprii zonei abordate în conformitate cu programele și proiectele specifice.
- Reglementări pentru protecția, conservarea sau punerea în valoare – după caz – a patrimoniului istoric și de arhitectură, a siturilor valoroase de pe teritoriul analizat.

1.4 Domenii de cuprindere, reglementări, condiții de elaborare

Domenii de cuprindere :

Planul urbanistic de detaliu cuprinde orice funcțiune a localității, pentru care se solicită realizarea unor construcții, amenajări, spații verzi etc., în cadrul unei parcele.

Principalele domenii pentru care se elaborează P.U.D. sunt :

- Activități productive.
- Activități prestatoare de servicii.
- Locuințe de toate categoriile.
- Instituții publice.
- Activități social culturale, de învățământ etc.
- Noduri de circulație.
- Parcaje.
- Construcții de gospodărie comunală.
- Amenajări exterioare.
- Spații verzi (noi sau existente reamenajate).
- Alte construcții de diferite destinații.

Reglementări :

Planul urbanistic de detaliu trebuie să abordeze și să cuprindă reglementări cu privire la:

- regimul juridic, economic și tehnic al terenului și construcțiilor;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- relații funcționale și estetice cu vecinătatea;
- asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- permisivități și constrângeri urbanistice, inclusiv ale volumelor construite și amenajărilor.

Legat de conținutul reglementărilor de mai sus P.U.D. trebuie să soluționeze în detaliu :

- modul de ocupare și utilizare a terenului (P.O.T. și C.U.T.);
- funcțiunea și aspectul arhitectural al construcției (construcțiilor) și amenajărilor;

1. GENERALITĂȚI

- integrarea noilor construcții și corelarea lor cu cele existente învecinate (în situația în care amenajările și construcțiile existente rămân ca atare);
- intervenția, prin efectul reabilitării asupra construcțiilor și amenajărilor existente învecinate, în scopul armonizării cu construcțiile și amenajările propuse (unde este cazul);
- circulația carosabilă și pietonală, corelate cu traficul în zonă și relațiile cu zonele învecinate – accesele pietonale și auto;
- parcaje, spații de recreere și de joacă (obligatorii în cazul PUD pentru locuințe);
- echiparea edilitară – impactul asupra rețelelor existente în zonă (dezvoltări, modernizări etc.);
- funcționarea diferitelor forme de proprietate juridică a terenului – circulația acestora (dacă este cazul).

□ Condiții de elaborare

- Exigență și acuratețe în analiza multicriterială a tuturor problemelor și aspectelor ce intervin pe parcursul elaborării documentației;
- Conlucrare și sprijin reciproc între inițiator, elaborator, autoritățile locale și alți factori interesați sau implicați;
- Calitatea suportului topografic și a informațiilor primare, exprimare clară și sugestivă în piesele scrise și desenate;

1.5 Cadrul legal

Dintre principalele acte normative, cu implicații directe sau complementare asupra domeniului urbanismului, se menționează :

- Legea nr.50/1991/1997 – privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea Nr. 10/1995 – privind calitatea în construcții;
- Legea Nr. 18/ 1991 – a fondului funciar;
- Legea Nr. 213/1998 – privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea Nr. 54/1998 – privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea Nr. 33/1994 – privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;
- Legea Nr. 219/1998 – privind regimul concesiunilor;
- Legea Nr. 7/1996 – a cadastrului imobiliar și a publicității imobiliare;
- Legea Nr. 69/1991/1997 – privind administrația publică locală;

I. GENERALITĂȚI

- Legea Nr. 137/1995 – privind protecția mediului (modificată prin Legea Nr. 159/1999);
- Legea Nr. 82/1998 – pentru aprobarea OG Nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea Nr. 107/1996 – a apelor;
- Legea Nr. 41/1995 – privind protecția patrimoniului național;
- Legea Nr. 96/1995 – pentru aprobarea Ordonanței Guvernului Nr. 12/1993/1995 privind achizițiile publice;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de amenajare a teritoriului național;
- HGR Nr. 525/1996 – pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- HGR Nr. 63/1994; HGR Nr. 163/1997; HGR. Nr. 568/1998 – Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii;
- Codul civil;
- Ordinul ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului Nr. 21/ N / 10. 04. 2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism;
- Ordinul ministrului Sănătății Nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul comun Nr. 214/ RT / 16 / NN / martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului.

Conform legislației în vigoare, elaborarea unui plan urbanistic de detaliu este solicitată prin **certificatul de urbanism**, în vederea detalierii unor prevederi ale documentațiilor de urbanism din categoriile superioare (P.U.G. sau P.U.Z.).

Certificatul de urbanism, ca sumă de informații juridice, economice și tehnice **asupra unei parcele**, se emite unuia sau mai multor solicitanți, pe baza prevederilor P.U.G. sau P.U.Z. În sens invers, un singur solicitant poate cere eliberarea certificatului de urbanism **pentru mai multe parcele** răspândite în localitate. Pe baza certificatelor de urbanism emise, solicitantul alege parcela ce răspunde opțiunilor sale și condițiilor de amplasare și conformare din certificat, după care poate aborda elaborarea P.U.D.

Emiterea certificatului de urbanism nu se poate condiționa de elaborarea prealabilă a unui plan urbanistic de detaliu.

2. METODOLOGIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

2.1 Etape în elaborare

Procesul elaborării Planului Urbanistic de Detaliu implică parcurgerea următoarelor etape:

- Inițierea** elaborării planului urbanistic de detaliu pentru realizarea unui obiectiv sau mai multor obiective, pe un amplasament unic sau în variante alternative pe mai multe amplasamente.

Inițiativa poate aparține:

- colectivităților locale prin consiliul lor;
- unor persoane fizice sau juridice interesate;
- consiliilor județene - pentru obiective de interes județean;
- Guvernului sau instituțiilor guvernamentale - pentru obiective de interes național;
- asociațiilor constituite între parteneri.

Denumirea utilizată în prezenta metodologie pentru cel care a declanșat inițiativa : **inițiator.**

Participarea populației

Participarea populației se realizează prin informare, consultare, alte forme.

Forma de participare : individual sau prin asociere, în condițiile legii.

Sarcina organizării și desfășurării procesului de participare a populației revine conform legii, după caz, inițiatorului.

Participarea populației se desfășoară diferențiat, în funcție de amploarea, importanța și impactul social al obiectivului pentru care se întocmește planul urbanistic de detaliu.

Informarea și consultarea populației este obligatorie indiferent de inițiatorii lucrării.

Informarea populației

Este activitatea prin care se fac publice obiectivele programelor de dezvoltare urbanistică a localităților, intențiile privind elaborarea unor documentații de urbanism, fazele acestora, scopul și conținutul lor.

Consultarea populației

Reprezintă procesul prin care populația își exprimă opiniile și opțiunile privitor la programele urbanistice și la documentațiile de urbanism aferente.

Consultarea populației se face după elaborarea planului urbanistic de detaliu prin prezentarea acestuia în cadrul unei expoziții (de regulă la primărie), și prin mass media.

Tema program

Cuprinde principalele probleme care urmează a fi soluționate prin planul urbanistic de detaliu, inclusiv opțiunea de elaborare în cadrul acestuia a unor studii de amplasament.

Se elaborează de către inițiator sau de o firmă specializată în documentații de urbanism, agreată de acesta.

În lipsa temei - program planul urbanistic de detaliu se elaborează pe baza prezentei reglementări tehnice.

Licitația pentru elaborarea documentației.

Reprezintă o activitate organizată și finanțată de către inițiator și care are ca finalitate desemnarea persoanei juridice care va întocmi documentația – denumit **elaborator**.

Pot participa cu oferte, în condițiile reglementărilor în vigoare, firme specializate care au înscris la registrul comerțului activități legate de elaborarea documentațiilor de urbanism.

Pentru documentații finanțate integral sau parțial din fonduri publice, definite conform legii, licitația este obligatorie.

Pentru documentații finanțate din surse constituite de către persoane fizice sau juridice private licitația nu este obligatorie.

Licitatia se organizează conform Ordonanței Guvernului Nr. 12/1993/1995 și HGR Nr. 63/1994 modificată și completată prin HGR Nr. 163/1997 și HGR Nr. 568/1998 privind achizițiile publice, elaborarea documentației fiind asimilată cu prestarea de servicii.

Deoarece în marea majoritate a cazurilor costul elaborării documentațiilor se înscrie în plafonul prevăzut de HGR Nr. 63/1994/1997, procedura de licitație curentă este "oferta de preț".

În cazul în care inițiatorul evaluează un cost al elaborării documentației superior plafonului pentru procedura selecției cu oferte de preț, se vor adopta procedurile de licitație prevăzute de OG Nr. 12/1993/1995.

Numărul minim de oferte de preț este trei.

Documentația necesară pentru lansarea licitației prin cerere de oferte de preț se elaborează de către inițiator.

Fără a avea caracter obligatoriu, ofertanții pot utiliza 'Metodologia de calcul a onorariilor și prețurilor pentru proiectarea investițiilor și studiilor în domeniul urbanistic și amenajării teritoriului, aprobată cu Ordinul MLPAT Nr. 11/N/1.06.1994.

Fiecare ofertant are voie să propună o singură ofertă de preț care nu poate fi schimbată. Nu vor avea loc nici un fel de negocieri între inițiator și ofertant cu privire la oferta de preț.

Câștigătoare este oferta care demonstrează elaborarea altor lucrări similare, capacitate și un preț acceptabil. Oferta cu cel mai scăzut preț nu este garanția elaborării unei lucrări de calitate.

Contractul

Cuprinde obligațiile părților semnatare privitor la elaborarea, recepția și decontarea documentației.

Elaborarea P.U.D.

Baza elaborării

- Programul și strategia de dezvoltare a localității – capitolul legat de obiectul planului urbanistic de detaliu;
- Prevederile planului urbanistic general sau planului urbanistic zonal – dacă există - (căi de comunicație, funcțiuni, echipare edilitară etc.) cu implicații asupra amplasamentului (amplasamentelor) studiat (studiate);
- Studii de fundamentare și proiecte de investiții existente cu implicații sau impact asupra amplasării și realizării obiectivului;
- Stadiul și perspectivele dezvoltării infrastructurii localității;
- Prevederile regulamentului local de urbanism privitor la condițiile de amplasare și realizare a construcțiilor;
- Suportul topografic scara 1: 5000 sau 1:2000 pentru încadrarea în localitate sau zonă;
- Suportul cadastral sau topografic scara 1: 500 sau 1:1000 conținând:
 - construcțiile învecinate (destinații, aliniere, regim de înălțime etc.);
 - rețeaua stradală (alei, străzi, bulevarde etc);
 - rețeaua edilitară (apă, canalizare, gaze, energie termică, electricitate, telefonie etc.);

- amenajări exterioare și dotări (parcuri, scuaruri, terenuri pentru sport, locuri de joacă pentru copii, zone protejate etc.).
- Propunerile și recomandările populației rezultante din faza de informare;

Etapele de lucru

- **Elaborarea propunerilor preliminare**

Se întocmesc pe baza analizei situației existente și a materializării prevederilor temei program.

- **Consultările pe parcurs**

Se fac cu inițiatorul, cu autoritatea publică locală și cu compartimentul de specialitate al consiliului județean (în baza calității conferite de lege de coordonator al activității de urbanism și amenajarea teritoriului la nivel județean) și au ca obiect :

- analiza propunerilor preliminare;
- concepția de structură și conținut a planului urbanistic de detaliu ;
- variante de soluții;

- **Redactarea și predarea proiectului**

Piese scrise și desenate conform prevederilor capitolului 3.

Proiectul se redactează în 2 exemplare complete sau conform prevederilor din contract, pentru documentația de bază și câte un extras pentru documentațiile specifice (avize/acorduri).

Se consideră ca îndeplinite obligațiile elaboratorului față de inițiator odată cu predarea către acesta a documentațiilor menționate.

Dacă contractul între părți nu prevede altă clauză, predarea către inițiator a documentațiilor dă dreptul elaboratorului de a deconta contravaloarea contractată cu obligația de a introduce ulterior în documentație condițiile și recomandările din avize/acorduri.

- **Avize și acorduri**

Se emit de către organismele abilitate prin lege, pe baza documentațiilor specifice, întocmite de către elaborator.

Obligația transmiterii cererii și documentației specifice către emitentul avizului/acordului revine inițiatorului.

Următoarele avize se consideră esențiale pentru o documentație de tip P.U.D. :

- Avizul consiliului local – în calitate de gestionar al terenurilor și de girant al programelor de dezvoltare a localității – forme de proprietate asupra terenurilor – planuri și regulamente de urbanism;
- Avizul unic al consiliului județean – în calitate de coordonator al activității de urbanism și amenajarea teritoriului – condiționări și recomandări, inclusiv avizele organismelor teritoriale solicitate prin certificatul de urbanism;
- Avize ale organismelor centrale, solicitate prin certificatul de urbanism (după caz).

Documentațiile, pentru care în termen de 30 de zile de la depunerea lor nu s-a primit răspuns, se consideră avizate.

Definitivarea documentației

Se face prin introducerea eventualelor recomandări, condiții și completări din avize/acorduri.

Introducerea în documentație a recomandărilor, condițiilor și completărilor este obligația elaboratorului (indiferent dacă contravaloarea contractului a fost decontată) și se face pe baza consultărilor cu inițiatorul și cu acceptul acestuia.

Aprobarea documentației

Se face după obținerea tuturor avizelor/acordurilor și definitivarea documentației.

De regulă, hotărârea aprobării unui P.U.D. sau P.U.D. – S.A. se emite de către consiliul local (dacă legea nu prevede altfel).

2.2. Structurarea documentației

Planul urbanistic de detaliu este structurat pe trei paliere în ordinea elaborării lor :

- **Studii de fundamentare**, incluzând planurile cadastrale sau topografice la zi, studiul geotehnic, alte studii (după caz, în funcție de gradul de complexitate al problematicii).
- **Documentația de bază**, cuprinzând piese scrise și desenate pentru amplasamentul studiat (în cadrul P.U.D.) sau pentru soluții alternative, pe mai multe amplasamente, studiate (în cadrul P.U.D. – S.A.).

- **Documentații pentru obținerea avizelor/acordurilor**, întocmite de proiectantul P.U.D. în conformitate cu solicitările din certificatul de urbanism (documentații specifice – extrase din P.U.D. pe domenii).

2.3. Criterii pentru alegerea amplasamentelor.

Principalele criterii pentru alegerea unui amplasament:

- Să figureze în intravilanul aprobat al localității.
- Să justifice introducerea, prin extinderea intravilanului, a unor funcțiuni greu de integrat în intravilanul existent (după caz).
- Destinația obiectivului (obiectivelor) să corespundă cu funcțiunea prevăzută în planul urbanistic general sau planul urbanistic zonal (când acesta există).
- Să nu fie afectat de servituți și interdicții de construire (teren inundabil, teren alunecător, culoar de protecție a unor rețele subterane sau supraterane, zone protejate, zone de protecție etc.).
- Terenul trebuie să aibă o situație juridică clară, dovedită prin acte de proprietate cu caracter definitiv.
- Să fie accesibil rutier și pietonal.
- Să fie viabilizat prin lucrări de infrastructură tehnico – edilitară, existente sau prevăzute.
- Construcțiile prevăzute a se realiza să se încadreze ca volumetrie, compoziție și tratare arhitecturală cu vecinătățile.
- Amenajările și construcțiile ce se au în vedere, să inducă efecte sociale favorabile și să nu agreseze ecologic zona aferentă.

2.4. Modul de prezentare

Condiții minime obligatorii:

- Claritate în structurare și coerență în prezentare.
- Informațiile din partea scrisă să fie corelate și să aibă corespondent în partea desenată.
- Grad ridicat de precizie a desenelor.
- Redactare pe suport topografic la zi sau pe suport cadastral (dacă planul cadastral există).

2.5 Valoarea tehnică și juridică, aplicabilitatea.

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat :

- Deschide calea realizării investiției, facilitând:
 - elaborarea proiectelor investiției (studii de fezabilitate, proiecte tehnice, detalii de execuție).
 - eliberarea autorizației de construire.

- Reprezintă act de autoritate al administrației publice locale utilizat în clarificarea unor litigii cu persoane fizice sau juridice.

- Document pentru respingerea cererilor de autorizare de construire care nu corespund prevederilor planului urbanistic de detaliu.

- Fundamentează solicitarea unor fonduri de la bugetul statului pentru realizarea unor obiective de utilitate publică.

3. CONȚINUTUL – CADRU

3.1. PLANUL URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)

□ STUDIUL DE FUNDAMENTARE

- **Suportul cadastral sau topografic**

Scările uzuale vor fi 1:500 sau 1:1.000, cuprinzând parcela în studiu și vecinătățile.

Planul va conține elemente de planimetrie și de nivelment; marcarea construcțiilor de pe parcelă, cu funcțiunea și regimul de înălțime; cote de nivel care să susțină sistematizarea verticală; denumirea și direcționarea străzilor limitrofe; vecinătățile cu marcarea construcțiilor, funcțiunilor și regimului de înălțime; servituți ale unor magistrale de energie și hidroedilitare, rețele edilitare.

În situația în care inițiatorul nu poate pune la dispoziția elaboratorului suportul cadastral sau topografic, acesta se va asigura, contra cost, prin grija elaboratorului P.U.D., în afara valorii licitate, cu precizarea corespunzătoare în contract.

- **Studiul geotehnic**

- Studiul geotehnic va trebui să certifice situarea terenului în zone ferite de riscuri naturale (inundații, alunecări de teren etc.) și să conțină datele privind stratificația și natura terenului de fundare (adâncimea de fundare, presiunea pe talpa fundației, nivelul apei freactice, soluții recomandate de fundare etc.).

- **Alte studii**

De la caz la caz, în funcție de amploarea și complexitatea problematicii, propunerile din P.U.D. se pot fundamenta și pe alte studii privind :

- organizarea circulației limitrofe amplasamentului, în relație cu zona din care face parte;
- determinarea unor zone de protecție a construcțiilor și amenajărilor de patrimoniu;
- determinarea unor zone de protecție față de surse de apă, stații de epurare, izvoare balneare, pîieri de siguranță, linii magistrale electrice, oleoducte, platforme pentru depozitarea deșeurilor menajere etc.;
- scheme de organizare tehnologică pentru produse, în cazul unui P.U.D. destinat activităților productive;
- analiză de evaluare a impactului asupra mediului, pentru subiecte ce pot genera probleme de protecție asupra mediului.

Studiile de fundamentare se pun la dispoziție de către inițiator sau se asigură contra cost prin grija elaboratorului (în ipoteza când acestea nu sunt întocmite).

□ DOCUMENTAȚIA DE BAZĂ

A. PIESE SCRISE

• **Memoriul justificativ**

1. – Introducere

Date de recunoaștere a documentației:

- denumirea proiectului;
- inițiator (beneficiar);
- elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori;
- data elaborării.

Obiectul lucrării

- Se vor prezenta prevederile temei program, condițiile de amplasare și realizare a unuia sau mai multor obiective.

Adaptarea conținutului P.U.D. la particularitățile obiectivului (obiectivelor) pentru care se elaborează documentația, prin completare sau eliminare, cu respectarea structurii din prezenta reglementare tehnică.

2. – Încadrarea în zonă

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

- situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus;
- concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat;
- prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Se vor prezenta și comenta concluziile studiilor elaborate concomitent cu P.U.D., precum și condiționările impuse de acestea.

3. – Situația existentă

Se va prezenta zona studiată (amplasamentul, ansamblul), precizându-se:

- accesibilitatea la căile de comunicație;
- suprafața ocupată, limite și vecinătăți;
- suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;

3. CONȚINUTUL – CADRU AL P.U.D.

- caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic;
- destinația clădirilor;
- tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate;
- concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare;
- accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora;
- adâncimea apei subterane;
- parametrii seismici caracteristici zonei (zonă, grad K_s , T_c);
- analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.);
- echiparea existentă

4. – Reglementări

Se vor prezenta propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor precum și condițiile de realizare a construcțiilor, privind:

- obiectivele noi solicitate prin tema-program;
- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor;
- capacitatea, suprafața desfășurată;
- principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.);
- integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute;
- principii de intervenție asupra construcțiilor existente;
- modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale;
- principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei;
- condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta;
- soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz);
- prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz);
- soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;
- profiluri transversale caracteristice;
- lucrări necesare de sistematizare verticală;
- regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor);
- coeficientul de utilizare a terenurilor;
- asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri);

3. CONȚINUTUL – CADRU AL P.U.D.

- bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus).

5. – Concluzii

Se vor face referiri asupra:

- consecințelor realizării obiectivelor propuse;
- măsurilor ce decurg în continuarea P.U.D.-ului;
- punctului de vedere al elaboratorului asupra soluției.

6. – Anexe

Acestea pot fi :

- Tema-program;
- materiale grafice, în format redus, pentru susținerea unor propuneri;

A. PIESE DESENATE

Încadrarea în zonă

Se elaborează la o scară redusă, 1:5.000 sau 1:10.000, și se prezintă în medalion pe planșa Nr. 1 - Situația existentă.

Va fi reprezentat amplasamentul studiat în relație cu localitatea sau zona, cu căile majore de comunicație (cu extrase din P.U.G. sau P.U.Z.) și cu centrul localității.

Medalionul va cuprinde obligatoriu denumirea străzilor din zona amplasamentului.

PLANȘA 1 – Situația existentă

Va cuprinde :

- limita zonei sau amplasamentului studiat;
- clădirile existente;
- limitele de proprietate;
- străzile, cu denumirile lor și trotuarele aferente;
- modul de utilizare a terenului, cu prezentarea funcțiilor;
- denumirile instituțiilor existente;
- accese pietonale și auto;
- parcaje și garaje amenajate;
- înălțimea clădirilor;
- structura clădirilor: durabile (zidărie de cărămidă, piatră, planșee de beton), semidurabile (zidărie de cărămidă, piatră, planșee de lemn), nedurabile (paianță, chirpici, lemn);
- starea clădirilor : bună, mediocră, rea.

PLANȘA 2 – Reglementări urbanistice

Va cuprinde în principal:

- limita intravilanului propus (după caz);
- limita zonei studiate;
- limite parcele;
- limite ale zonei de protecție (după caz);
- construcțiile existente menținute;
- destinația obiectivelor propuse;
- alinierea construcțiilor;
- înălțimea construcțiilor;
- indici de ocupare și utilizare a terenului (P.O.T., C.U.T.);
- circulația carosabilă propusă, inclusiv parcaje-garaje cu accesele respective;
- circulația pietonală;
- profile caracteristice ale străzilor și aleilor pietonale (existent-propus);
- spații plantate existente menținute și propuse;
- secțiuni caracteristice prin teren (teren în pantă);
- bilanț teritorial (existent-propus).

PLANȘA 3 – Reglementări edilitare

Va cuprinde asigurarea utilităților pe amplasamentul studiat, în relație cu rețelele existente și propuse.

PLANȘA 4 – Obiective de utilitate publică

Va cuprinde :

- tipul de proprietate asupra terenurilor (prin culoare);
- obiective de utilitate publică propuse;
- circulația terenurilor (prin hașuri);

PLANȘA 5 – Posibilități de mobilare urbanistică

Pentru facilitarea înțelegerii propunerilor, precum și pentru determinarea unei capacități de calcul pentru utilități, elaboratorul P.U.D. poate avansa o posibilitate informativă de mobilare urbanistică, pe amplasamentul dat.

Redactarea planșelor 1 ÷ 5 se va face la scara 1:500 sau 1:1.000 pe un plan cadastral sau topografic la zi.

DOCUMENTAȚII PENTRU OBTINERE AVIZE/ACORDURI

Sunt tratate la cap 4.

3.2. PLANUL URBANISTIC DE DETALIU - STUDIUL DE AMPLASAMENT (P.U.D. - S.A.)

Conținutul cadru al P.U.D. – S.A. încadrat în planul urbanistic de detaliu reprezintă o formă amplificată prin prezentarea mai multor variante de amplasare.

Elementele care pot justifica opțiunea pentru elaborarea unui P.U.D. – S.A.:

- existența mai multor posibilități de amplasare pentru același obiectiv, care impune o abordare comparată a soluțiilor, în scopul găsiți variantei optime de realizare;
- importanța obiectivului și impactul social și economic al acestuia;
- complexitatea obiectivului, exigențele de ordin urbanistic și tehnic, soluțiile urbanistice și de arhitectură preconizate, compatibilitatea acestora cu situația existentă.

Opțiunea elaborării P.U.D. – S.A. aparține inițiatorului, dar devine obligatorie dacă face obiectul unor recomandări sau condiționări din certificatul de urbanism.

STUDII DE FUNDAMENTARE

Aceleași ca pentru planul urbanistic de detaliu.

DOCUMENTAȚIA DE BAZĂ

A. PIESE SCRISE

• Memoriul justificativ

Memoriul justificativ se va structura și va cuprinde elementele prevăzute la P.U.D., completat cu prevederile de la punctele mai jos menționate "Prezentarea generală obiectul și scopul" și "Concluzii de ordin general".

Prezentarea generală - obiectul și scopul

Se vor evidenția în principal:

- variantele analizate;
- criteriile de alegere a variantelor de amplasament;
- specificitățile, elementele comune și cele care diferențiază variantele.

Concluzii de ordin general

Vor cuprinde în principal:

- analiza critică a variantelor de amplasament;
- concluzii, propuneri de ierarhizare a amplasamentelor, opțiunea elaboratorului și elementele care fundamentează opțiunea;
- probleme ce trebuiesc soluționate la fazele următoare de proiectare.

B. PIESE DESENATE

PLANȘA 1 - Încadrarea în teritoriu

Se va întocmi o singură planșă cuprinzând toate variantele de amplasament.

Planșa va cuprinde:

- marcarea amplasamentelor;
- rețeaua stradală din vecinătatea amplasamentelor (obligatoriu denumirea actualizată a străzilor);
- relațiile (prin săgeți direcționale) cu zona centrală, cu alte zone de interes public și cu principalele ieșiri/intrări ale localității.

Planurile utilizate vor fi la scara 1: 2.000, 1: 5.000, 1:10.000 (după caz).

PLANȘA 2 - Situația existentă

Se întocmește pentru fiecare amplasament analizat (2a, 2b, ...) și vor avea același conținut ca P.U.D. (planșa 1 – Situația existentă).

PLANȘA 3 – Reglementări urbanistice și edilitare

Se întocmește pentru fiecare amplasament analizat (3a, 3b, ...) și vor avea același conținut cu P.U.D. (planșa 2 – Reglementări urbanistice și planșa 3 – Reglementări edilitare).

PLANȘA 4 - Obiective de utilitate publică

Se întocmește pentru fiecare amplasament analizat (4a, 4b ...) și vor avea același conținut ca P.U.D. (planșa 4 – Obiective de utilitate publică).

PLANȘA 5 - Posibilități de mobilitate urbanistică

Se întocmește pentru fiecare amplasament analizat (5a, 5b, ...) și vor avea același conținut ca P.U.D. (planșa 5).

Redactarea planșelor 2÷5 se va face la scara 1:500 sau 1:1.000, pe un plan cadastral sau topografic la zi.

DOCUMENTAȚII PENTRU OBTINERE AVIZE/ACORDURI

Sunt tratate la cap. 4 (Identice P.U.D.)

4. DOCUMENTAȚII PENTRU OBTINERE AVIZE/ACORDURI

Avizele necesare aprobării P.U.D. sunt cele solicitate prin certificatul de urbanism.

Elaborarea documentațiilor specifice pentru obținerea avizelor/acordurilor revine proiectantului P.U.D.

Documentațiile specifice elaborate se înaintează emitenților de avize/acorduri de către inițiator, căruia îi vor parveni și răspunsurile.

Documentațiile pentru obținerea avizelor/acordurilor cuprind exemplare complete sau extrase din documentația de bază – piese scrise și desenate – în domeniul pentru care se solicită avizul/acordul; conform precizărilor de la punctul 4.1

Documentațiile sunt necesare în vederea obținerii, de regulă, a următoarelor avize/acorduri :

4.1. EMISE DE CĂTRE ORGANISMELE TERITORIALE INTERESATE

□ AVIZUL CONSILIULUI LOCAL

Consiliul local emite avizul în calitate de gestionar al ocupării și utilizării terenurilor, urmărind condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și totodată ca girant al programelor de dezvoltare a localității.

Consiliul local emite avizul pe baza documentației complete de P.U.D. depuse de către inițiator.

□ AVIZUL UNIC AL CONSILIULUI JUDEȚEAN

Consiliul județean emite avizul unic în calitate de coordonator al activității de amenajarea teritoriului și de urbanism în cadrul județului, reprezentat de comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului, constituită prin Hotărârea Consiliului județean (Ordin al M.L.P.A.T. nr. 13/N/1999 pct. 5).

Avizul unic al Consiliului județean se emite pe baza :

- Documentațiilor specifice înaintate, în prealabil, fiecărui organism interesat.
- Documentației complete de P.U.D. depusă la Consiliul județean.
- Avizului Consiliului local.

Documentațiile specifice înaintate organismelor teritoriale, extrase din documentația de bază, în conformitate cu solicitările din certificatul de urbanism, se transmit către :

- * Gestionarul surselor de apă potabilă, al rețelelor de aducțiune și de distribuție, precum și al rețelelor de canalizare;
- * Gestionarul rețelelor de distribuție al energiei electrice;

* **Gestionarul rețelelor de telecomunicații;**

* **Gestionarul rețelelor de alimentare cu căldură (după caz);**

* **Gestionarul rețelelor de alimentare cu gaze naturale;**

Documentația cuprinde capitolele specifice din memoriul justificativ și partea desenată (afărentă) privind posibilitățile asigurării noului obiectiv cu utilitățile necesare.

* **Inspectoratul Județean pentru sănătate publică:**

Documentația specifică va cuprinde:

- piese scrise – extras din memoriul justificativ și din studiile de fundamentare specifice domeniului;

* **Grupul pompierilor militari:**

Documentația specifică va cuprinde:

- piese scrise – extras din memoriul justificativ cu propuneri de ocupare a terenului și protecție împotriva incendiilor (accese utilaje pompieri, poziția hidranților de incendiu etc.);

- piese desenate – planșa de reglementări urbanistice.

* **Protecția civilă:**

Documentația este identică cu cea pentru protecția împotriva incendiilor, competentă cu soluții și măsuri pentru evitarea calamităților naturale.

* **Comisia județeană pentru protecția patrimoniului istoric și cultural:**

Documentația specifică va cuprinde:

- lista monumentelor clasate;

- măsuri propuse pentru protecția și valorificarea monumentelor;

- planșa reglementărilor urbanistice, cu marcarea zonelor de protecție a monumentelor.

* **Oficiul Județean de cadastru, geodezie și cartografie:**

Constă în autentificarea suportului cadastral sau topografic și emiterea fișei bunului imobil. Avizul se obține înaintea elaborării P.U.D. prin grija inițiatorului.

* **Alte instituții descentralizate ale statului sau locale:**

Privește de la caz la caz instituții care coordonează învățământul, sănătatea, cultura, sportul, fondul forestier, drumurile locale etc.

Documentația va cuprinde extrase din memoriul justificativ și planșa cu reglementări care soluționează probleme legate de obiectul avizului.

Avizele/acordurile emise de către organismele teritoriale interesate, pe baza documentațiilor specifice menționate, vor fi cuprinse în avizul unic al Consiliului Județean.

Conform ordinului Ministerului Apelor Pădurilor și Protecției Mediului Nr.125/1996, documentațiile de urbanism din categoria P.U.D. nu necesită obținerea acordului de mediu.

4.2. EMISE DE CĂTRE ORGANISMELE CENTRALE

Avizele/acordurile se obțin:

- În condițiile prevăzute de lege, pentru :
 - investiții de competența de aprobare a Guvernului, a altor organe ale administrației publice centrale (Legea Nr. 50/1991/1997);
 - pentru investițiile din zone protejate (Legea Nr. 5/2000).
- Dacă sunt solicitate prin planul urbanistic general sau planul urbanistic zonal aprobat.
- Dacă sunt cerute prin certificatul de urbanism.

Printre avizele/acordurile emise de organismele centrale se pot regăsi:

- **Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului** (în calitate de coordonator național al activității de amenajare a teritoriului și de urbanism).
- **Ministerul Transporturilor** (în ipoteza situării amplasamentului în apropierea unor magistrale de căi de comunicație, metrou, stații C.F.R.).
- **Ministerul Culturii** (în ipoteza situării amplasamentului în cadrul unor zone protejate precum și pentru obiective la care ministerul este ordonator principal de credite).
- **Ministerul Apărării Naționale, Ministerul de Interne și Serviciul Român de Informații** (în cazul situării amplasamentului în apropierea unor obiective sau în legătură cu acestea).
- **Ministerul Sănătății** (în cazul situării amplasamentului în stațiuni balneare precum și pentru obiective la care ministerul este ordonator principal de credite).
- **Ministerul Educației Naționale** (obiective la care ministerul este ordonator principal de credite).
- **Autoritatea pentru Turism** (în cazul situării amplasamentului în stațiuni climaterice).

Pentru emiterea avizelor/acordurilor din partea organelor centrale prevăzute la punctul 4.2, se transmite **documentația completă** a planului urbanistic de detaliu.



MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI

GHID

PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE
ȘI CONȚINUTUL – CADRU
AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARE TEHNICA

INDICATIV: GM – 010 - 2000

August 2000

REGLEMENTARE TEHNICA GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL	INDICATIV: GM – 010 – 2000
--	---------------------------------------

CUPRINS

1. GENERALITĂȚI
 - 1.1. Necesitatea elaborării reglementării
 - 1.2. Cadrul legal
 - 1.3. Categoriile generale de probleme
 - 1.4. Categoriile specifice de probleme
 - 1.5. Condiții de elaborare

2. METODOLOGIE DE ELABORARE A P.U.Z.
 - 2.1. Etape în elaborare
 - 2.2. Structurare
 - 2.3. Mod de prezentare
 - 2.4. Avizare
 - 2.5. Aprobare
 - 2.6. Aplicare

3. CONȚINUTUL – CADRU AL P.U.Z.
 - 3.1. Studii de fundamentare
 - 3.2. Conținutul P.U.Z.
 - 3.3. Conținutul P.U.Z. preliminar

4. CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIILOR PENTRU AVIZE/ACORDURI
 - 4.1. Documentații pentru avize/acorduri din partea organismelor centrale interesate
 - 4.2. Documentații pentru avize/acorduri din partea organismelor teritoriale interesate

5. NORMATIVE PRIVIND DISTANȚE, RAZE ȘI LĂȚIMI ALE ZONELOR DE PROTECȚIE

ELABORAT DE: INSTITUTUL NATIONAL DE CERCETARE – DEZVOLTARE PENTRU URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI URBANPROIECT –București	APROBAT DE: MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI cu Ordinul nr. 176/N/16 August 2000
--	---

MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI

ORDIN

Nr. 176 / N / 16 August 2000

În temeiul Hotărârii Guvernului nr. 456/1994 privind organizarea și funcționarea Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, modificată și completată prin Hotărârea Guvernului nr. 354/1995, 70/1996, 507/1997 și 6/1998;

În conformitate cu Hotărârea Parlamentului nr. 57/21.12.1999 și a Decretului nr. 433/22.12.1999;

Ministrul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului emite următorul

ORDIN

- Art. 1** Se aprobă reglementarea tehnică **“Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”** – Indicativ: GM – 010 – 2000
- Art. 2** Autoritățile administrației publice locale, prin compartimentele de specialitate, vor lua măsuri pentru folosirea în teritoriu a ghidului menționat la art. 1.
- Art. 3** Reglementarea tehnică specifică la art. 1 se publică în broșuri de către Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului – URBANPROIECT – București, și se difuzează celor interesați prin grija Consiliilor Județene.
- Art. 4** Prezentul ordin se va publica în Monitorul Oficial al României, partea I și va intra în vigoare la data publicării lui.
- Art. 5** La data publicării în Monitorul Oficial a prezentului ordin își încetează valabilitatea capitolul III/C – plan urbanistic zonal, din “Formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor”, aprobate cu Ordinul 91/1991 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

**Ministrul Lucrărilor Publice
Și Amenajării Teritoriului**

Nicolae Noica

MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI

DIRECȚIA COORDONARE, CERCETARE ȘTIINȚIFICĂ
ȘI REGLEMENTĂRI TEHNICE ÎN CONSTRUCȚII

REGLEMENTARE TEHNICĂ

GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Elaborat de: INSTITUTUL NAȚIONAL DE CERCETARE-DEZVOLTARE
PENTRU URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
URBANPROIECT – București

DIRECTOR GENERAL : arh. Traian Popescu
ȘEF SECȚIE URBANISM : arh. Gabriel Rădulescu
RESPONSABIL LUCRARE : arh. Traian Popescu

Avizat de CTS – MLPAT cu nr. 54/11.04.2000

M.L.P.A.T.

- DIRECȚIA COORDONARE, CERCETARE ȘTIINȚIFICĂ
ȘI REGLEMENTĂRI TEHNICE ÎN CONSTRUCȚII

DIRECTOR : ing. Octavian Mănoiu

- DIRECȚIA URBANISM

DIRECTOR : arh. Cristina Popescu
RESPONSABIL LUCRARE : arh. Florența Pană

1. GENERALITĂȚI

1.1. Necesitatea elaborării reglementării

Conform legislației în vigoare, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza unei documentații de urbanism aprobată.

În categoria documentațiilor de urbanism se înscrie și Planul Urbanistic Zonal (denumit prescurtat PUZ), alături de Planul Urbanistic General (PUG – ghid aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.13 N/1999) și de Planul Urbanistic de Detaliu (PUD – ghid aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 37 N/2000).

Prin definiție, PUZ-ul stabilește reglementări specifice pentru o zonă dintr-o localitate urbană sau rurală, compusă din mai multe parcele, acoperind toate funcțiunile: locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice etc.

Lipsa unei reglementări tehnice pentru categoria de documentații PUZ, importanța și frecvența elaborării lor, precum și varietatea problematicii acestora, au condus la necesitatea elaborării unei reglementări tehnice specifice.

Prezenta reglementare tehnică reprezintă baza procedurală în vederea elaborării complete și unitare a Planurilor Urbanistice Zonale, utilizabilă în rezolvarea problematicii diverselor funcțiuni din cadrul localităților urbane și rurale.

Reglementarea este utilă, în egală măsură, inițiatorilor, elaboratorilor și avizatorilor de documentații de tip PUZ.

1.2. Cadrul legal

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare, specifice domeniului sau complementare acestuia. Dintre principalele acte normative, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice, se menționează:

- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (nr. 50/1991, republicată);
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republicată);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1998);

- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995);
- Legea privind protecția mediului (nr. 137/1995, republicată);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
- Legea apelor (nr. 107/1996);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998);
- Legea privind zonele protejate (nr. 5/2000);
- Legea nr. 96/1995 pentru aprobarea OG nr. 12/1993/1995 privind achizițiile publice;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
- HGR nr. 525/1996, modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- HGR nr. 63/1994; HGR nr. 163/1997; HGR nr. 568/1998 – Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii;
- Codul civil;
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.

PUZ-ul, având un caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate, cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

PUZ-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Unele prevederi ale PUZ, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiții. Ca atare aceste prevederi se realizează etapizat, în funcție de fondurile puse la dispoziție, dâr înscrise coordonat în prevederile PUZ.

Pentru municipiul București, precum și pentru municipiile reședință de județ se pot întocmi planuri urbanistice zonale preliminare, pe probleme prioritare, menite să răspundă unor presiuni în domeniul investițional.

În termen de 3 ani de la aprobarea acestora, planurile preliminare vor fi transformate și aprobate, ca documentații de urbanism complete.

1.3. Categoriile generale de probleme

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ se tratează următoarele **categoriile generale de probleme**:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate – permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

Elaborarea documentațiilor de tip PUZ este obligatorie în următoarele situații:

- Sunt prevăzute prin acte normative specifice – Legea nr. 5/2000, Ordonanța nr. 47/2000 și altele.

- Sunt prevăzute prin planul urbanistic general.
- Sunt solicitate prin certificatul de urbanism.
- În vederea introducerii în intravilan a unor suprafețe de teren, după aprobarea PUG.
- Pentru justificarea unor intervenții urbanistice ce nu se înscriu în prevederile unui PUG aprobat.

1.4. Categoriile specifice de probleme

PUZ-ul poate acoperi toate zonele funcționale ale unei localități. Față de funcțiunea predominantă a zonei ce face obiectul PUZ, documentațiile pot viza următoarele **categoriile specifice de probleme**:

- * funcțiuni complexe (zone centrale sau de interes deosebit; zone balneare, climatice sau balneoclimatice; zone plantate, agrement, sport etc.);
- * funcțiuni de locuire;
- * funcțiuni de producție, depozitare;
- * funcțiuni de transport;
- * modernizarea și dezvoltarea circulației;
- * instituțiile de interes general, publice și private;
- * delimitarea și protejarea patrimoniului natural și construit;
- * recuperarea terenurilor degradate, în vederea trecerii lor într-o funcțiune urbană;
- * revitalizarea și reconstrucția complexă urbană;
- * completări, extinderi și înlocuiri ale fondului construit existent;
- * modernizări ale rețelelor tehnico-edilitare, inclusiv construcțiile aferente acestora;
- * realizarea de mobilier urban, zone pietonale.

Principalele PUZ-uri menționate pot include, în suprafețele studiate, reabilitarea fondului construit existent, dezvoltări ale acestuia, cât și obiective noi.

PUZ-urile pentru zonele construite protejate se delimitează și se elaborează în baza unor reglementări tehnice specifice, conform "Metodologiei de elaborare a documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate" prevăzute de Legea nr. 5/2000.

1.5. Condiții de elaborare

Elaborarea unui PUZ de calitate impune:

- încredințarea lucrării unei unități de proiectare cu experiență în domeniu;
- corelarea reglementărilor cu prevederile rezultate din planul urbanistic general și cu concluziile studiilor de specialitate;
- redactarea pe un suport topografic sau cadastral actualizat;
- o documentare temeinică atât pe teren cât și în baza de date;
- o analiză multicriterială integrală, în echipă pluridisciplinară, pe sectoare ce intervin în dezvoltarea zonei;
- emiterea unor propuneri care să răspundă propunerilor inițiate de către consiliile locale;
- cooperarea dintre beneficiar, elaborator și organismele administrației locale și centrale interesate.

2. METODOLOGIE DE ELABORARE A PUZ

2.1. Etape în elaborare

Procesul elaborării PUZ, de la inițiere până la aprobare, implică parcurgerea unor etape, astfel:

- **Inițierea** elaborării PUZ, aparține de regulă, colectivității locale, prin consiliul său, pe baza programului de dezvoltare urbanistică a localității – inițiat și aprobat de consiliul local.

Inițierea elaborării poate aparține și unor persoane fizice sau juridice, interesate în realizarea unor obiective pe teritoriul zonei.

- **Informarea populației** asupra intenției de elaborare a PUZ pentru teritoriul zonei se face prin grija inițiatorului. Intenția elaborării PUZ, precum și scopul elaborării acestuia, se aduc la cunoștința populației, prin afișarea informațiilor, publicarea în presă sau difuzarea lor prin alte mijloace de comunicare în masă.

- **Desemnarea elaboratorului** pentru PUZ se poate face prin selecție sau prin licitație.

Prin **desemnarea prin selecție**, elaborarea PUZ este încredințată unității alese dintr-un număr minim de trei oferte prealabile. Principalele criterii pentru desemnarea unității selectate sunt, în ordinea importanței, capacitatea, experiența în domeniu și oferta financiară.

În cazul PUZ-urilor pentru zone de complexitate deosebită, a căror valoare de elaborare depășește plafonul legal stabilit prin acte normative, încredințarea elaborării se face **prin licitație**, urmând procedura în vigoare.

- **Comanda** pentru elaborarea PUZ este emisă de către inițiatorul lucrării către elaboratorul desemnat prin selecție sau licitație.

- **Tema-program** pentru PUZ se întocmește de către emitentul comenzii, sau de către acesta împreună cu elaboratorul. Aceasta trebuie să evidențieze principalele probleme care trebuie soluționate prin documentație.

În cazul lipsei temei-program, PUZ se va elabora pe baza conținutului prezentelor reglementări tehnice.

- **Tarifarea lucrării** reprezintă însumarea evaluării fizice și financiare a două categorii de operațiuni:

- operațiuni cuprinse în **Metodologia de calcul a onorariilor și prețurilor pentru proiectarea investițiilor și studiilor în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului**, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 11/N/06.1994 (de regulă PUZ și documentații pentru avize/acorduri);

- operațiuni care nu sunt cuprinse în normele metodologice și care vor fi evaluate pe baza normelor interne ale unității elaboratoare (de regulă studii de fundamentare).

Ambele categorii de operațiuni se exprimă în număr de ore medii convenționale, transformate în lei pe baza tarifului orar aprobat al unității elaboratoare.

- **Contractul** se întocmește de elaborator, pe baza comenzii emitentului și conține obligațiile părților semnate în elaborarea și recepționarea PUZ. Se evidențiază termenele și valorile fazelor decontabile, clauze contractuale.

După semnarea contractului, elaboratorul PUZ poate încheia, la rândul lui, subcontracte de elaborare cu alte unități de proiectare, sau cu persoane fizice specializate în domeniu.

- **Sursele documentare** sunt deosebit de importante în elaborarea PUZ. Este necesară culegerea și interpretarea unui volum mare de informații din diverse domenii, cum sunt:

- prevederi (preluate din documentații de urbanism aprobate) sau propuneri (preluate din planurile urbanistice generale în fază de proiect);
- studii de fundamentare a unor reglementări de bază enunțate în cadrul PUZ, elaborate anterior sau concomitent cu acesta;
- proiecte de investiții aprobate ce intervin hotărâtor în dezvoltarea zonei, elaborate anterior planurilor urbanistice;
- planuri urbanistice de detaliu, aprobate anterior elaborării PUZ;
- evidențe statistice privind evoluția populației, activităților economice, instituțiile publice și de interes general, echiparea edilitară etc.;
- anchete și observații locale, informații privind opțiunile populației;
- date, informații și proiecte aflate în gestiunea unor instituții și institute centrale, precum și în gestionarea unităților descentralizate ale statului;
- studii de marketing urban.

Pentru obținerea informațiilor care nu se află în banca de date a beneficiarului sau a elaboratorului se pot încheia contracte (contra cost) sau convenții (schimb de date) cu persoanele fizice sau juridice care le dețin.

- **Studiile de fundamentare** se elaborează pe domenii, pentru probleme ce necesită analize detaliate de specialitate și ale căror concluzii intervin hotărâtor în enunțarea reglementărilor privind zona ce face obiectul PUZ.

Elaboratorul PUZ alege, împreună cu beneficiarul, studiile de fundamentare care trebuie realizate. Numărul și amploarea acestora depinde de mărimea și complexitatea zonei, de problemele specifice ale acesteia, precum și de existența unor studii de fundamentare anterioare, care necesită actualizări.

Lista studiilor de fundamentare necesare se întocmește la primirea comenzii, astfel încât beneficiarul să poată cunoaște, la definitivarea contractului de elaborare a PUZ, valoarea totală a acestuia.

- **Propunerile preliminare** de amenajare și dezvoltare se elaborează pe baza rezultatelor analizei situației existente, a opțiunilor populației, a programului de dezvoltare lansat de colectivitățile locale și a concluziilor studiilor de fundamentare. Propunerile preliminare pot prezenta una sau mai multe variante.

- **Consultările pe parcurs** reprezintă o condiție obligatorie în procedura de elaborare a PUZ, prin care colectivitatea locală își exprimă punctul de vedere asupra propunerilor enunțate.

Sunt obligatorii consultările pe parcurs cu compartimentul de specialitate al Consiliului județean, în calitate de coordonator al activității de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și cu Consiliul local, în calitate de gestionar al zonei.

- **Redactarea** pieselor desenate, în vederea consultării populației, se face într-un singur exemplar, în una sau mai multe variante.

- **Consultarea populației** se realizează prin grija beneficiarului, în cadrul unor expoziții organizate la consiliul local (de regulă). Organizarea consultării este anunțată prin mass-media. Reprezentantul consiliului local colaborează și ordonează propunerile populației și le înaintează spre analiză consiliului local, asigurând ulterior informarea populației asupra deciziilor luate.

- **Introducerea în documentație a propunerilor** enunțate de populație se face de către elaboratorul PUZ, după ce acestea au fost supuse discuției și acceptate de către consiliul local.

- **Acordurile și avizele asupra PUZ** se emit de către organele abilitate prin lege și sunt obligatorii pentru definitivarea și aprobarea PUZ.

Părțile scrise și desenate ce formează obiectul cererii de acord sau aviz se editează, contra cost, de către elaboratorul PUZ, într-un singur exemplar. Înaintarea cererii de acord sau aviz către emitent se face de către beneficiar, care va primi și răspunsul la documentația prezentată.

Pentru obținerea acordurilor și avizelor, odată cu cererea de emitere a acestora, beneficiarul anexează părți din PUZ – piese scrise și desenate – cuprinzând domeniul pentru care se solicită acordul sau avizul.

Se interzice solicitarea depunerii către emitentul acordului/avizului a întregului PUZ sau a mai multor exemplare din documentație.

Acordurile sau avizele asupra PUZ, de orice natură, se emit, **în cel mult 30 zile de la depunerea cererii.**

În situația neprimirii de către beneficiar, în termen de 30 zile de la data depunerii documentațiilor, a avizelor/acordurilor solicitate, PUZ se consideră avizat pentru domeniul ce a făcut obiectul cererii de aviz/acord.

Odată cu prevederile documentațiilor pentru avize, lucrarea poate fi facturată și decontată, cu obligația elaboratorului de a introduce observațiile din avize și acorduri, acceptate de către beneficiar.

• **PUZ definitivat** prin introducerea observațiilor din acorduri și avize, acceptate de către beneficiar, se predă la beneficiar în două exemplare complete, piese scrise și desenate. Un exemplar complet al PUZ se înaintează de către beneficiar la Consiliul județean, odată cu cererea de aviz către acesta.

Numărul suplimentar de exemplare solicitat de beneficiar, peste cele două, se asigură contra cost și se menționează în contract.

• **Aprobarea PUZ** se face ulterior obținerii acordurilor și avizelor, de regulă, prin Hotărârea Consiliului local (dacă legea nu prevede altfel).

Odată cu aprobarea PUZ, sarcina proiectantului se consideră încheiată, urmând ca prevederile PUZ să fie aplicate de Consiliul local prin compartimentele de specialitate.

• **Accesul** locuitorilor la PUZ aprobat se asigură prin grija Consiliului local.

• **Modificarea PUZ aprobat** se face prin respectarea aceleiași proceduri de elaborare-avizare-aprobare, ca la PUZ inițial.

2.2. Structurare

PUZ este structurat în trei categorii principale de probleme:

- * Studii de fundamentare
- * PUZ propriu-zis, sau PUZ preliminar, inclusiv regulamentul local de urbanism
- * Documentații necesare obținerii avizelor/acordurilor

■ STUDII DE FUNDAMENTARE

Acestea se elaborează în scopul analizei și reglementării unor probleme sectoriale, ce intervin hotărâtor în susținerea problemelor privind dezvoltarea urbanistică a zonei.

Studiile de fundamentare pot fi elaborate anterior PUZ sau concomitent cu PUZ. Ele reprezintă părți scrise și desenate, predate elaboratorului PUZ în trei exemplare (două exemplare pentru beneficiarul PUZ și un exemplar pentru proiectantul general).

Pentru studiile de fundamentare elaborate anterior PUZ, concluziile acestora se preiau de către elaboratorul PUZ în cadrul memoriului de prezentare.

■ PUZ

Acesta cuprinde piese scrise și desenate.

PIESE SCRISE

1. **Memoriu de prezentare**, privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente și justificarea soluțiilor propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.

Memoriul de prezentare se bazează pe integrarea de către elaboratorul PUZ a concluziilor studiilor de fundamentare.

2. **Regulamentul local de urbanism**, piesă de bază în aplicarea PUZ, întărește și detaliază sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) reglementările PUZ

Regulamentul local de urbanism se elaborează în baza prevederilor Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la problematica zonei și reglementările din PUG.

PIESE DESENATE

Acestea reprezintă, în general, planșe realizate pe suport topografic, ilustrând în principal următoarele **categorii de probleme**:

- * Încadrarea în localitate a zonei ce formează obiectul PUZ. (Relaționarea cu prevederile PUG) Scara uzuală este 1:5.000, 1:10.000
- * Analiza situației existente, pentru zona ce face obiectul PUZ, cu evidențierea disfuncționalităților. Scara uzuală este 1:1.000, 1:2.000, având la bază ridicări topografice sau cadastrale
- * Reglementări urbanistice – zonificare și echipare edilitară pentru zona ce face obiectul PUZ, la aceeași scară cu planșa analizei situației existente.
- * Proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor.

În funcție de complexitatea și specificul zonei, piesele desenate ce ilustrează categoriile de probleme amintite pot conține mai multe planșe privind:

- analize sectoriale suplimentare privind situația existentă, la aceeași scară cu planșa analizei situației existente sau la scară redusă;
- reglementări în domeniul echipării edilitare, pe categorii de echipare, la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă;
- sugestii de mobilare urbanistică a zonei studiate, la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă.

Pachetul pieselor desenate poate fi completat cu cartograme, scheme, grafice etc. la format A3 sau A4, care însoțesc părțile scrise și care au rol de susținere a propunerilor din PUZ. Acestea pot ilustra concluzii ale studiilor de

fundamentare ce intervin hotărâtor în propunerile de dezvoltare a zonei studiate.

Se interzice redactarea PUZ pe suport topografic vechi – care nu reflectă situația reală din teren, sau redactarea PUZ pe suport la scară aproximativă, ceea ce ar conduce la planimetrarea unor suprafețe eronate în cadrul bilanțului teritorial.

■ PUZ PRELIMINAR

Rolul PUZ-ului preliminar este de a răspunde, într-o primă etapă, presiunilor exercitate în domeniul investițional, prin:

- zonificarea funcțională a teritoriului;
- stabilirea amplasamentelor ce prezintă condiții de autorizare a construcțiilor;
- enunțarea priorităților.

Tot într-o primă etapă se pot declanșa și studii de fundamentare de bază, dintre care se detașează aducerea la zi a suportului topografic, studiul geotehnic și studiul de circulație (după caz).

Conținutul minim al etapei, ce ar putea constitui și suportul pentru consultarea populației și consiliului local, se va constitui din:

- Încadrarea în teritoriu
- Situația existentă – Disfuncționalități, priorități
- Reglementări urbanistice
- Regulament preliminar

PUZ preliminar se supune aceleiași proceduri de avizare-approbare ca PUZ propriu-zis.

Durata de valabilitate a PUZ preliminar este de până la 3 ani de la data aprobării lui.

■ DOCUMENTAȚII NĒCESARE OBȚINERII AVIZELOR/ACORDURILOR

Documentațiile necesare pentru obținerea avizelor/acordurilor se întocmesc de către elaboratorul PUZ, fiind stabilite împreună cu beneficiarul în funcție de complexitatea problemelor și solicitărilor certificatului de urbanism emis.

Avizele/acordurile necesare aprobării PUZ sunt, în general, de două mari categorii:

- * Avize/acorduri emise de către organisme **centrale** interesate.
- * Avize/acorduri emise de către organisme **teritoriale** interesate.

Dintre emitenții **avizelor/acordurilor organismelor centrale interesate** se menționează:

- **Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului**, pentru PUZ ce include zona centrală a municipiilor și alte zone funcționale de interes, zone protejate ori asupra cărora s-a instituit un tip de restricții.
- **Ministerul Transporturilor**, pentru PUZ-uri ce includ propuneri privind căile de comunicație majore (autostrăzi, drumuri expres, drumuri naționale, căi ferate, căi navigabile sau aeroporturi).
- **Ministerul Sănătății și Autoritatea Națională pentru Turism**, pentru PUZ-uri ce include zone cu funcțiuni balneare, climatice sau balneoclimatice declarate (după caz)
- **Alte organisme centrale**, pentru PUZ-uri ce au în vedere probleme speciale (resurse ale subsolului, protejarea unor situri și monumente cu valoare de patrimoniu, apropierea de unități cu destinație specială – după caz).

Dintre emitenții **avizelor/acordurilor organismelor teritoriale interesate** se menționează:

- **Consiliul local**, ca autoritate publică locală, gestionar al utilizării terenurilor și respectării condițiilor de conformare și realizare a construcțiilor, pentru toate PUZ-urile.
- **Consiliul județean**, ca autoritate publică de coordonare a activității de amenajarea teritoriului și urbanism în cadrul județului, pentru toate PUZ-urile.

Consiliul județean, prin autoritatea și competența sa, emite un aviz unic asupra PUZ, incluzând toate activitățile instituțiilor interesate de pe teritoriul județului: amenajarea teritoriului și urbanism, drumuri județene și comunale, protecția mediului, sănătate publică, apărare civilă, protecția împotriva incendiilor, echiparea edilitară, evidență cadastrală etc.

Avizul unic se emite pentru toate PUZ-urile, pe baza prezentării făcute de elaboratorul PUZ **în întâlniri comune** și a documentațiilor specifice **înaintate în prealabil fiecărei instituții**.

Documentațiile înaintate pentru emiterea avizelor/acordurilor către organismele centrale și teritoriale interesate rămân în arhiva acestora, pentru evidență.

2.3. Mod de prezentare

Planul urbanistic zonal necesită claritate în structurarea și coerență în prezentare.

Informațiile din partea scrisă trebuie să fie corelate cu partea desenată. Reprezentarea acestora în partea desenată trebuie să asigure operativitate în utilizare, necesitând un grad ridicat de precizie.

Piesele desenate se vor redacta în culorile și semnele convenționale standard. Culorile utilizate vor fi transparente pentru a putea urmări detaliile planimetrice și de nivelment ale planului de bază.

PUZ se predă la beneficiar în două exemplare complete și distincte, în mapă (piese scrise și desenate) sau în tub (pentru piesele desenate neplicate).

Unele planșe de bază se pot cașera pe pânză, pentru asigurarea durabilității în utilizare.

2.4. Avizare

Avizarea PUZ este necesară punerii în concordanță a programului de dezvoltare urbanistică – materializat prin PUZ – cu strategiile și politicile de dezvoltare sectoriale.

Solicitarea avizelor/acordurilor asupra PUZ se face în momentul realizării unui consens asupra propunerilor și reglementărilor din PUZ, între beneficiar (inclusiv populație) și elaboratorul PUZ.

Înaintarea documentațiilor către emitenții avizelor/acordurilor este simultană, cu excepția avizului MLPAT, care se solicită ultimul. Odată cu înaintarea PUZ complet și definitiv spre avizare la MLPAT, se anexează și dosarul cu avizele obținute din partea celorlalte organisme teritoriale și centrale. Odată cu emiterea avizului, MLPAT returnează documentația, vizată spre neschimbare, reținând unele părți specifice din PUZ pentru evidență. Planșele reținute de MLPAT se completează prin grija elaboratorului PUZ.

2.5. Aprobare

Pe baza PUZ definitivat în urma avizelor/acordurilor obținute, Consiliul local include în ordinea de zi a ședinței de consiliu aprobarea lucrării.

Elaboratorul PUZ prezintă lucrarea și completările aduse în urma avizelor/acordurilor primite. În urma analizării lucrării și votului consilierilor, PUZ se aprobă.

Actul scris de aprobare a PUZ și a Regulamentului local de urbanism este Hotărârea Consiliului local (dacă legea nu prevede alte situații).

2.6. Aplicare

PUZ-urile și regulamentul local de urbanism aprobate devin **acte de autoritate ale administrației publice locale**, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.

PUZ și Regulamentul local de urbanism pot fi **utilizate la:**

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zonă ce nu necesită studii aprofundate;
- fundamentarea solicitărilor unor fonduri de la bugetul statului pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică;
- declanșarea procedurii de declanșare a cauzei pentru utilitate publică, în vederea realizării unor obiective ce implică exproprieri;
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile PUZ aprobat;
- declanșarea unor PUD-uri necesare detalierii amplasamentelor;
- alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale consiliilor locale.

Schimbarea de temă-program la un PUZ aprobat conduce la actualizarea documentației. Noua documentație se supune aceleiași proceduri de avizare-aprobare ca la PUZ-ul inițial.

3. CONȚINUTUL – CADRU

PUZ-urile pot prezenta o mare varietate, generată de importanța localității, mărimea zonei studiate, funcțiunile zonei, intențiile beneficiarului concretizate în tema-program, caracteristicile zonei etc.

Prezentul conținut reprezintă o structură cadru a pieselor scrise și desenate conținute de un PUZ, pentru diferite funcțiuni ale zonei studiate. El urmează să fie adaptat, prin completări și renunțări, în funcție de mărimea și complexitatea zonei ce face obiectul PUZ.

Astfel, pentru zone cu funcțiuni complexe (centrale, balneare, etc.) vor fi dezvoltate atât analizele privind situația existentă (țesutul urban; istoricul, evoluția, structura și starea fondului construit, calitatea factorilor de cură; capacități de tratament; relații între funcțiuni etc.), cât și reglementările vizând amenajarea și dezvoltarea urbanistică (categoriile de intervenții pe domenii: modernizarea circulației, reabilitarea fondului construit existent, condiții de integrare a fondului construit propus, restricții funcționale, siluetă; protecția mediului, etapizări etc.).

Zonele purtătoare ale unor valori ale patrimoniului construit, ce necesită protejare, beneficiază de reglementări tehnice specifice, ca urmare a apariției Legii nr. 5/2000.

La data apariției prezentei reglementări tehnice, marea majoritate a unităților teritorial-administrative de bază – municipii, orașe, comune – dispun de planuri urbanistice generale elaborate și aprobate. Ca atare, PUZ-urile vor putea beneficia de prevederile din PUG-uri în privința circulației majore, zonificării funcționale la nivelul localității, dezvoltarea echipării edilitare, unele restricții, etc. De asemenea, PUZ-urile pot beneficia de concluziile studiilor de fundamentare elaborate pentru PUG, prin extragerea propunerilor referitoare la zona ce face obiectul PUZ.

3.1. Studii de fundamentare

Studiile de fundamentare a propunerilor din PUZ reprezintă analiza problematicii teritoriului aferent zonei sau localității, pe domenii, prin lucrări de specialitate.

Rezultatele și concluziile acestor studii vor fi interrelaționate cu propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică a zonei și vor fi concretizate în reglementările din PUZ și în regulamentul acestuia.

Cercetările, proiectele și studiile de fundamentare deja întocmite la data elaborării PUZ, cu implicații asupra zonei studiate, vor fi preluate de proiectantul PUZ în cadrul unor sinteze.

Cercetările, proiectele și studiile de fundamentare ce se întocmesc concomitent cu PUZ, considerate necesare de către beneficiar și elaborator, vor avea ca autori colective specializate în domeniu, sau colectivul de elaborare a PUZ, dacă acesta are în profil astfel de lucrări.

Studiile de fundamentare trebuie să prezinte date și concluzii actuale, fiind necesar ca data realizării lor să fie recentă (max. 2 ani). Pot fi folosite studii, cercetări și proiecte anterioare numai în situația în care informațiile oferite de acestea nu și-au pierdut valabilitatea.

În funcție de mărimea, complexitatea și specificul zonei, elaboratorul va întocmi, împreună cu beneficiarul PUZ, lista studiilor de fundamentare.

În sensul celor de mai sus, beneficiarul va pune la dispoziția elaboratorului sau va facilita accesul la informațiile / studiile / proiectele / cercetările deja realizate. Pentru studiile de fundamentare considerate ca necesar de realizat se emit comenzi.

După specificul lor, studiile de fundamentare a reglementărilor pentru un PUZ se pot grupa în trei categorii principale:

3.1.1. Studii de fundamentare cu caracter analitic, care privesc caracteristicile zonei sau localității, printre care se regăsesc:

- ◆ Aducerea la zi a suportului topografic / cadastral (obligatoriu în toate categoriile)
- ◆ Condiții geotehnice și hidrogeotehnice (obligatoriu în toate categoriile)
- ◆ Relația zonă – oraș / comună
- ◆ Conformări spațial-volumetric
- ◆ Caracteristicile țesutului urban
- ◆ Evaluarea impactului asupra mediului (obligatoriu în toate categoriile)
- ◆ Organizarea circulației și transporturilor (după caz, pentru zone cu suprafață mare și pentru probleme specifice complexe)
- ◆ Delimitarea zonelor construite protejate (după caz, pentru zone ce includ valori de patrimoniu)
- ◆ Potențialul balnear și turistic (după caz, pentru zonele ce includ un asemenea potențial)

3.1.2. Studii de fundamentare cu caracter consultativ, care privesc evidențierea unor opțiuni ale populației, legate de dezvoltarea urbanistică a zonei studiate. Ele se elaborează în baza sondajelor și anchetelor socio-urbanistice efectuate în rândurile populației, specialiștilor și instituțiilor.

3.1.3. Studii de fundamentare cu caracter prospectiv, care privesc elaborarea unor prognoze pe domenii, asupra zonei studiate: evoluția activităților, mutații funcționale, reconversii ale forței de muncă, dezvoltarea turismului și activităților balneare, studii de marketing urban etc.

Pentru fiecare studiu de fundamentare considerat necesar, demersul elaborării va fi structurat astfel:

- delimitarea obiectivului de studiu;
- analiza critică a situației existente;
- evidențierea disfuncționalităților și priorităților;
- propuneri de diminuare / eliminare a disfuncționalităților, prognoze, scenarii alternative de dezvoltare.

Elaboratorul PUZ are obligația de a corela toate propunerile studiilor de fundamentare și de a genera o concepție unitară de dezvoltare urbanistică a zonei.

3.2. Conținutul PUZ

A. PIESE SCRISE

Volumul 1. MEMORIUL DE PREZENTARE

Va avea următorul conținut:

- **Foaie de gardă**, conținutul însemnele unității elaboratoare, titlul lucrării, semnături și data
- **Borderoul general al PUZ**, cuprinzând piesele scrise și desenate ale proiectului general și subproiectanților
- **Cuprinsul memoriului de prezentare:**

1. Introducere

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul lucrării
- 1.3 Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor

- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației
- 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale PUG
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulației
 - 3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
 - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.7. Protecția mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publică
- 4. Concluzii, măsuri în continuare**
- 5. Anexe**

Volumul 1. MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării
- Beneficiar
- Proiectantul general
- Subproiectanți, colaboratori
- Data elaborării

1.2. Obiectul PUZ

- Solicități ale temei-program
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

1.3. Surse documentare

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ
- Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ
- Date statistice
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

2. ^ASTUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei
- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității
- Potențial de dezvoltare

2.2. Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității
- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

2.4. Circulația

- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz.
- Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată
- Relaționări între funcțiuni
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
- Aspecte calitative ale fondului construit
- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine
- Asigurarea cu spații verzi
- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine
- Principalele disfuncționalități

2.6. Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)

- Principale disfuncționalități

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului să de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- Relația cadrul natural – cadrul construit
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
- Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz.

2.8. Opțiuni ale populației

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare, elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice.

3.2. Prevederi ale PUG

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: căi de comunicație; relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine; mutații ce pot interveni în folosința terenurilor; lucrări majore prevăzute în zonă; dezvoltarea echipării edilitare; protecția mediului etc.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se vor menționa posibilitățile de valorificare ale cadrului natural: relaționarea cu formele de relief; prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate; construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului; adaptarea la condițiile de climă; valorificarea unor potențiale balneare etc. – după caz.

3.4. Modernizarea circulației

În funcție de prevederile PUG în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări etc.).

- Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice; devieri de linii; linii noi; depozitări; locuri de parcare – garare etc.).

- Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători; amenajări portuare etc.).

- Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor; servituți impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.).

- Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale; piste pentru bicicliști; condiții speciale pentru handicapați):

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se vor prezenta principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități teritoriale (delimitate ca artere), care să permită enunțarea reglementărilor precum și a condițiilor de conformare și construire prevăzute de regulament.

Tuturor terenurilor din zonă va fi stabilită destinația.

Fiecărei funcțiuni i se va stabili categoria de intervenție urbanistică, în spiritul valorificării potențialului existent și înlăturării disfuncționalităților.

Bilanțul teritorial de zonă se întocmește comparativ, existent-propus, din care să rezulte proporția dintre funcțiuni și mutațiile ce intervin în ocuparea propusă a terenurilor.

Bilanțul teritorial se trece și pe planșa de reglementări urbanistice.

Principalii indici urbanistici ai PUG, propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție: sunt Procentul de Ocupare a Terenului (POT – raportul dintre aria construită la sol și suprafața terenului considerat) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT – raportul dintre aria desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat).

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În funcție de concluziile analizei critice a situației existente și de prevederile din PUG se vor trata următoarele categorii de probleme:

- • Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.

• Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.

• Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.

• Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.

• Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizări sisteme existente etc.

• Alimentare cu gaze naturale – după caz: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.

• Gospodărie comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun; construcții și amenajări specifice etc.

3.7. Protecția mediului

În funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (studiu de fundamentare) se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

• Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.).

- Prevenirea producerii riscurilor naturale
- Epurarea și preepurarea apelor uzate
- Depozitarea controlată a deșeurilor
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.
- Organizarea sistemelor de spații verzi
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
- Refacere peisagistică și reabilitare urbană
- Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

3.8. Obiective de utilitate publică

Pentru a facilita prevederea și urmărirea realizării obiectivelor de utilitate publică sunt necesare următoarele operațiuni;

■ Listarea obiectivelor de utilitate publică.

Tabelul cu obiective de utilitate publică prevăzute în PUZ (ce se trece și pe planul privind proprietatea asupra terenurilor) va cuprinde, pe domenii: denumirea lucrării, categoria de interes, suprafața sau lungimea lucrării.

■ Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform Legii 213/1998 (prin culoare):

- * terenuri proprietate publică (de interes național, județean și local);
- * terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local);
- * terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

■ Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse (prin hașuri):

- * terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale;
- * terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale;
- * terenuri aflate în proprietate privată, destinate concesionării;
- * terenuri aflate în proprietate privată, destinate schimbului.

În funcție de gradul de complexitate și mărimea zonei ce face obiectul PUZ, elaboratorul poate structura memoriul de prezentare prin comasarea capitolelor perechi – existent și propus.

Astfel cap. 2.2. "Încadrare în localitate" (existent) se poate comasa într-un text cursiv cu cap 3.2. "Prevederi ale PUG" (propuneri); cap. 2.4. "Circulație" (existent) cu cap. 3.4. "Modernizarea circulației" (propus); cap. 2.7. "Probleme de mediu" (existent) cu cap. 3.7. "Protecția mediului" (propuneri) etc.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Se vor prezenta concluzii privind:

- Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.
- Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare.
- Priorități de intervenție.
- Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții.

Se vor indica lucrările necesare de elaborat în perioada următoare:

- Adâncirea propunerilor pentru unele amplasamente (prin PUD-uri)
- Proiecte prioritare de investiții, care să asigure realizarea obiectivelor, în special în domeniul interesului general.
- Montaje ale etapelor viitoare (actori implicați, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investiții etc.).

5. ANEXE

În funcție de complexitatea problemelor se pot introduce în memoriul de prezentare cartograme, scheme, grafice care să susțină propunerile din PUZ, precum și avize obținute pe parcurs.

Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.
- Reglementările cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

RLU aferent PUZ este structurat astfel:

I. **Dispoziții generale**

1. Rolul RLU
2. Bază legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

II. **Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor**

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri.

III. Zonificarea funcțională

11. Unități și subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

L – locuirea

IS – instituții și servicii

ID – unități de producție și depozitare

C – căi de comunicație

SP – spații plantate, agrement, sport

DS – destinație specială

GC – gospodărie comunală

TE – echipare edilitară

V. Unități teritoriale de referință

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

UTR-urile, reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul PUG.

În cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale.

Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se poate formula și aplica același set de prescripții.

B. PIESE DESENATE

Acestea se întocmesc pe suport topografic actualizat sau pe planuri cadastrale, în culori și semne convenționale standard.

◆ PLANȘELE DE BAZĂ

Planșa 0 – Încadrarea în teritoriu

Aceasta se întocmește pe scheletul planșei de reglementări urbanistice din cadrul PUG, scara uzuală 1:5.000, 1:10.000, 1:15.000 și va cuprinde.

- Delimitarea zonei ce face obiectul PUZ
- Marcarea intravilanului aprobat al localității (dacă zona studiată se află în apropierea acestuia).
- Accesibilitatea în zonă (căi majore de comunicații, cu denumiri de străzi, direcții importante etc.).
- Relaționări ale zonei cu localitatea (cooperarea în domeniul edilitar, accesul la instituții publice de interes general, servituți ale zonei impuse de vecinătăți etc.).
- Încadrarea în funcțiunea predominantă prevăzută de PUG.

În situația localităților mici și mijlocii, pentru un PUZ pe o suprafață redusă de teren și fără complexitate deosebită, încadrarea în localitate se poate prezenta în medalion, pe planșa cu reglementări urbanistice – zonificare a PUZ.

Planșa 1 – Situația existentă

Scara uzuală. 1:1.000. 1:2.000

Se întocmește pe suport topografic actualizat sau pe plan cadastral și va cuprinde:

- Denumirea străzilor, direcții importante, denumirea unităților economice și instituțiilor publice, îmbrăcămintea străzilor, puncte cardinale etc.
- Limita intravilanului aprobat, în cazul situării zonei analizate în apropierea intravilanului.
- Limita unor zone cu funcțiuni complexe (centrală, balneară etc.) – după caz.
- Limita unor zone ce necesită protecție (valori de patrimoniu, protecție severă a izvoarelor etc.) – după caz.
- Ocuparea terenurilor, pe funcțiuni.

- Disfuncționalități (prezentate în tabel, cuprinzând: starea străzilor, profile necorespunzătoare traficului, intersecții conflictuale, stânenjiri între funcțiuni, starea fondului construit, ocuparea terenurilor, condiții grele de fundare, nivel ridicat al apelor freatice, riscuri naturale și antropice, surse de poluare etc.) – după caz.
- Stabilirea priorităților, în funcție de gravitatea disfuncționalităților.

Planșa 2 – Reglementări urbanistice - zonificare

La aceeași scară cu planșa situației existente, cuprinzând:

- * Elemente de recunoaștere preluate din planșa situației existente (orientare, denumiri, direcții, limite etc.).
- * Modernizarea circulației (străzi menținute, străzi lărgite, străzi noi, parcare – garare, rezolvări de intersecții, sensuri unice etc.).
- * Zonificare (funcțiuni menținute, funcțiuni propuse).
- * Categoriile de intervenții (reabilitare urbană complexă, schimbări de destinație, protejarea bunurilor de patrimoniu, integrarea fondului nou în cel vechi, dezvoltarea spațiilor verzi, interdicții temporare și definitive de construite etc.).
- * Regim de aliniere, regim de înălțime.
- * Stabilirea, pe funcțiuni, a POT și CUT.
- * Bilanțul teritorial al zonei, existent și propus.
- * Propuneri vizând protecția mediului.

Planșa 3 – Reglementări – echipare edilitară

La aceeași scară și pe suportul planșei de reglementări urbanistice, cuprinzând:

- ◆ Rețelele de distribuție a apei potabile în zonă.
- ◆ Rețele de canalizare a apelor uzate (sistem unitar sau divizor).
- ◆ Stații și posturi de transformare, rețele electrice de transport și distribuție.
- ◆ Rețele de telecomunicații, centrale telefonice, oficii poștale.
- ◆ Soluții de alimentare cu căldură (surse proprii, centrale colective, termoficare etc.).
- ◆ Stații de reglare gaze naturale, rețele de distribuție.

Pentru fiecare domeniu edilitar se vor prezenta fondul existent menținut, devieri, propuneri. De asemenea, se vor marca culuarele tehnice de protecție ale unor rețele.

Planșa 4 – Proprietatea asupra terenurilor

La aceeași scară și pe suportul planșei de reglementări urbanistice, cuprinzând:

- Tipuri de proprietate asupra terenurilor (prin culoare)
(a se vedea 3.8. din Memoriul de prezentare)
- Circulația terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse (prin hașuri).
(a se vedea 3.8. din Memoriul de prezentare).
- Stabilirea obiectivelor de utilitate publică (în tabel)
(a se vedea 3.8. din Memoriul de prezentare).

Prevederea în PUZ a obiectivelor de utilitate publică deschide calea fundamentării solicitării unor fonduri de la bugetul statului, pentru realizarea lor.

◆ PLANȘE AJUTĂTOARE

Pe lângă planșele de bază menționate, obligatorii la elaborarea PUZ-urilor, se pot elabora și unele planșe ajutătoare, menite să susțină reglementările avansate, precum:

- Sinteze ale unor studii de fundamentare cu implicații determinante în propunerile de organizare urbanistică (analize ale fondului construit, circulație, protecția mediului, zone de risc, protejarea bunurilor de patrimoniu etc.). În acest caz, planșele ajutătoare se numerează 1.1, 1.2, 1.3 etc. pentru analize ale situației existente și 2.1, 2.2, 2.3 etc. pentru propuneri.

- Desfășurarea planșei de reglementări – echipare edilitară în mai multe planșe, în situația când densitatea rețelelor nu permite elaborarea unei singure planșe coordonatoare. În această situație, planșele ajutătoare se numerează 3.1, 3.2, etc.

- Sugerarea unor posibilități de mobilare urbanistică pentru părți ale zonei, care să faciliteze înțelegerea din partea beneficiarului a propunerilor ce se avansează.

3.3. Conținutul PUZ – preliminar

PUZ preliminar se elaborează în condiții de urgență, pentru a răspunde, într-o primă etapă, presiunilor exercitate în domeniul investițiilor într-o zonă a localității și pentru a se încadra în fondurile reduse avute la dispoziție de beneficiar.

El trebuie să răspundă următoarelor probleme:

- Zonificarea funcțională a suprafețelor de teren.
- Stabilirea amplasamentului și funcțiilor pentru care se pot elibera autorizații de construire.
- Enunțarea priorităților și categoriilor de intervenție.

Conținutul minim al PUZ preliminar, ce ar putea constitui suportul pentru consultarea populației și a consiliului local, va fi:

- Scurt memoriu de prezentare, prin reducerea conținutului acestuia la problemele analizate (piesă scrisă).
- Situația existentă, cu prezentarea în medalion a încadrării în localitate (piese desenate).
- Reglementări urbanistice – zonificare, cu marcarea amplasamentelor și funcțiilor pentru care se permite autorizarea de construire (piese desenate).
- Regulament preliminar, cu accent asupra condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor pe amplasamentele permise pentru autorizare (piesă scrisă).

4. CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIILOR PENTRU AVIZE / ACORDURI

4.1. Documentații pentru avize / acorduri din partea organismelor centrale interesate

(Se corelează cu cap. 2.2. "Structurare" ■ Documentații necesare obținerii avizelor / acordurilor)

■ Documentația pentru avizul MLPAT

Ca instituție specializată a administrației centrale care pune în aplicare Programul de Guvernare și răspunde de aplicarea principiilor și programelor specifice, precum și de coordonarea acțiunilor de amenajarea teritoriului și de urbanism, MLPAT emite avizul său asupra PUZ, pentru categoriile prevăzute de lege:

Solicitarea avizului MLPAT se face de către beneficiarul PUZ, prin depunerea într-un exemplar **integral** al PUZ, inclusiv studiile de fundamentare și avizele / acordurile obținute.

În urma analizării documentației, MLPAT poate emite aviz favorabil, aviz cu recomandări sau condiții pentru etapele ulterioare, sau poate restitui documentații pentru completări.

Părțile scrise și desenate, reținute de MLPAT la emiterea avizului, se completează de către elaboratorul PUZ.

■ Documentația pentru avizul Ministerului Transporturilor

Aceasta conține părți din PUZ, piese scrise și desenate, care ilustrează:

- concluziile analizei situației existente și propunerile de organizare a căilor de comunicație pe cuprinsul zonei ce face obiectul PUZ;
- reglementările de organizare și modernizare a circulației, în relațiile ce intervin între căile de comunicație gestionate de Ministerul Transporturilor și celelalte funcțiuni ale zonei.

Suportul pentru elaborarea documentației necesare solicitării avizului Ministerului Transporturilor îl reprezintă capitolele specifice din memoriul de prezentare și memoriile studiilor de fundamentare, precum și piesele desenate: încadrarea în teritoriu, reglementări urbanistice – zonificare și planșe din studiile de circulație.

Documentația pentru solicitarea avizului Ministerului Transporturilor va cuprinde tratarea problematicii pentru toate categoriile de căi de comunicație existente / propuse în zona ce face obiectul PUZ (rutiere, feroviare, navigabile

și aeriene – după caz). Fiecare categorie de căi de comunicație se înaintează în dosar separat, transmise simultan la Ministerul Transporturilor, pentru analiză în departamentele de specialitate.

Se recomandă consultarea prealabilă a Ministerului Transporturilor, pe parcursul elaborării PUZ. La analiza documentației în cadrul Ministerului Transporturilor este necesară prezența elaboratorului PUZ și a beneficiarului, pentru susținerea propunerilor.

Vor fi tratate următoarele probleme principale:

- trasee majore existente / propuse;
- modernizări ale drumurilor și străzilor existente (lărgiri, îmbrăcăminti etc.);
- regim de aliniere corespunzător la traversarea intravilanului de căi de comunicație, în funcție de clasarea căilor de comunicație și funcționarea zonei ce o traversează;
- propuneri de pașaje denivelate, modernizarea unor intersecții.

Documentația către Ministerul Transporturilor va cuprinde propunerile de organizare ce sunt specifice activității de amenajare a teritoriului și urbanismului. Elementele specifice gestionării suprafețelor respective de teren (eventuale litigii cu autoritățile publice locale privind limitele și suprafețele cadastrale ale căilor de comunicație etc.) sunt atribuții ce revin Ministerului Transporturilor.

■ Documentația pentru avizul Agenției Naționale pentru Turism

Acesta conține părți din PUZ, piese scrise și desenate, care ilustrează potențialul turistic al unității ce formează obiectul PUZ, precum și propuneri de valorificare a acestui potențial (în cazul localităților ce includ stațiuni turistice declarate).

■ Documentația pentru avizul Ministerului Sănătății

Documentația este necesară în cazul existenței în zona ce face obiectul PUZ a potențialului balnear, ce poate fi valorificat prin modernizare și dezvoltare (în cazul localităților ce includ stațiuni balneare declarate).

Documentațiile pentru obținerea avizelor Autorității Naționale pentru Turism și Ministerului Sănătății sunt susținute atât prin concluziile studiilor de fundamentare (piese scrise și desenate), cât și prin prelucrarea lor în cadrul propunerilor din PUZ (încadrarea în teritoriu, reglementări urbanistice – zonificare).

■ Documentații pentru avizele altor organisme centrale interesate

Acestea se elaborează după caz și se înaintează către:

- Ministerul Apărării Naționale, Ministerul de Interne, Serviciul Român de Informații (pentru apropierea de unitățile cu destinație specială);

- Ministerul Culturii – CNMI (pentru probleme speciale ce depășesc atribuțiile comisiilor județene de resort);
- Regii autonome (pentru gospodărirea apelor, exploatarea unor resurse ale subsolului etc.);
- Alte organisme centrale interesate.

Fiecare documentație ilustrează problemele specifice, în piesele scrise și desenate.

4.2. Documentații pentru avize / acorduri din partea organismelor teritoriale interesate

■ **Avizul Consiliului Local** se emite pe baza documentației definitive predate (PUZ).

■ **Avizul unic al Consiliului Județean** – reprezentat de Comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului, constituită prin Hotărârea Consiliului local, se emite pe baza exemplarului complet al PUZ (înaintat de beneficiar, odată cu cererea de emitere a avizului, către compartimentul de coordonare al activității de amenajarea teritoriului și de urbanism) și a extraselor din PUZ înaintate, în prealabil, către organismele teritoriale interesate precum:

- **Gestionarul rețelelor de distribuție, precum și al rețelelor de canalizare**

Documentația cuprinde capitolele specifice din memoriul de prezentare și din studiile de fundamentare (existent/propus) și partea desenată din PUZ privind reglementările specifice pentru lucrări edilitare (alimentare cu apă și canalizare).

- **Administratorii teritoriali al căilor de comunicație**
- **Gestionarul rețelelor de distribuție a energiei electrice**

Documentația cuprinde capitolele specifice din memoriul de prezentare (existent/propus) și planșa privind reglementările specifice pentru lucrări edilitare (alimentare cu energie electrică).

- **Gestionarul rețelelor de telecomunicații**

Documentația cuprinde capitolele specifice din memoriul de prezentare (existent/propus) și planșa privind reglementările specifice pentru lucrări edilitare (telecomunicații).

- **Gestionarul surselor și rețelelor de alimentare cu căldură (după caz)**

Documentația cuprinde capitolele specifice din memoriul de prezentare (existent/propus) și planșa privind reglementările specifice pentru lucrări edilitare (alimentare cu căldură).

- **Gestionarul rețelelor de alimentare cu gaze naturale (după caz)**

Documentația cuprinde părți din memoriul de prezentare care să justifice dezvoltarea rețelelor existente (inclusiv partea desănată aferentă), sau să susțină introducerea alimentării cu gaze naturale în localități, pe baza procedurii legale.

- **Direcția județeană pentru protecția mediului**

Documentația cuprinde piese scrise, reprezentând extrase din memoriul de prezentare (capitolele 2.7. și 3.7), din memoriile studiilor de fundamentare, precum și piese desenate (încadrarea în teritoriu și reglementări urbanistice – zonificare).

Documentația se întocmește în conformitate cu metodologia specifică privind analiza evaluării impactului asupra mediului, pe baza studiului de fundamentare inclus PUZ.

În cazul PUZ, capitolul 2.7. Probleme de mediu (existente) și 3.7. – Protecția mediului (proponeri), împreună cu piesele desenate susținătoare, va forma un volum separat ce se înaintează autorității teritoriale a protecției mediului (agenția județeană) pentru analiză în vederea emiterii acordului de mediu asupra PUZ.

- **Inspectoratul județean pentru sănătate publică**

Documentația înaintată este identică cu cea pentru protecția mediului.

- **Grupul pompierilor militari**

Documentația înaintată cuprinde extrase din Regulamentul local de urbanism privind, în special, regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor și protecția împotriva incendiilor.

Se anexează la documentație și planșa cu reglementările urbanistice – zonificare.

- **Protecție civilă**

Documentația înaintată este identică cu cea pentru protecția împotriva incendiilor, la care se mai adaugă măsurile necesare în caz de calamități.

- **Comisia județeană pentru protecția patrimoniului istoric și cultural**

Documentația va cuprinde lista monumentelor clasate și măsurile propuse pentru protecția și valorificarea lor, la care se anexează planșa de reglementări urbanistice – zonificare (cu marcarea zonelor protejate).

Alte instituții județene, a căror activitate coordonează învățământul, sănătatea, cultura, sportul, drumurile județene și comunale, circulația, fondul forestier (după caz).

- **Avizul Oficiului județean de cadastru, geodezie și cartografie**, privind autentificarea planului topografic.

În cazul elaborării PUZ în vederea introducerii în intravilan a unor terenuri se va obține și avizul Oficiului județean pentru cadastrul agricol și organizarea teritoriului agricol.

5. NORMATIVE PRIVIND DISTANȚE, RAZE ȘI LĂȚIMI ALE ZONELOR DE PROTECȚIE

- Lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice: conform Anexei Nr. 2 din Legea apelor Nr. 107/1996, publicată în Monitorul Oficial Nr. 244/oct. 1996;
- Distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare: conform Art. 11 din Ordinul Nr. 536/1997 al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial Nr. 140/iulie 1997;
- Măsuri referitoare la protecția sanitară a construcțiilor și instalațiilor: conform Cap. VIII din Hotărârea Guvernului României Nr. 101/1997 publicată în Monitorul Oficial Nr. 62/1997;
- Condiții de construire în zona protejată a valorilor de patrimoniu, conform Legii nr. 50/1991, republicată și Legii nr. 5/2000, publicată în MOR nr. 152/12.04.2000;
- Condiții de amplasare a construcțiilor, norme de ocupare și utilizare a terenului: conform Hotărârii Guvernului României pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism Nr. 525/1996, publicată în Monitorul Oficial Nr. 149/iulie 1996 și în condițiile Ghidului privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 21/N/2000;
- Alte reglementări referitoare la distanțe de protecție, amplasări de construcții față de zone împădurite, trasee ale rețelelor tehnico-edilitare, căi de comunicație: conform Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 21/N/2000.