

CONȚINUTUL CADRU AL DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

în concordanță cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (Metodologie elaborată de Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT – BUCUREȘTI)
redactarea a 3-a, 2003

PREAMBUL

Prezenta metodologie a fost elaborată în temeiul Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

În cuprinsul prezentei metodologii, *Legea* 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, va fi în continuare numită *Lege*. Pentru celelalte acte normative menționate se specifică numărul și titlul acestora.

CAPITOLUL 1. Generalități

Secțiunea 1. Dispoziții generale

Art. 1. Cadrul legal

- (1) Prezenta metodologie pune la dispoziția celor interesați în aplicarea *Legii*, reglementarea tehnică privind conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism.
- (2) Documentațiile de urbanism sunt, potrivit art.1. din *Lege*, instrumente operaționale ale gestionării spațiale a teritoriului, în concordanță cu valorile și aspirațiile de integrare europeană a societății noastre.
- (3) Documentațiile de urbanism urmăresc transpunerea la nivelul fiecărei localități a strategiilor, politicilor și programelor de dezvoltare durabilă în profil spațial.
 - (4) Conținutul documentațiilor este aliniat principiilor directe formulate de Uniunea Europeană și Consiliul Europei în domeniul activității de amenajarea teritoriului și de urbanism.

Art. 2. Scop și obiective

- (1) Prezentele reglementări tehnice asigură elaboratorilor/utilizatorilor conținutul - cadru unitar al documentațiilor de urbanism în concordanță cu actele normative în vigoare.
- (2) Documentațiile de urbanism reflectă stimularea evoluției complexe a localităților, prin realizarea strategiilor de dezvoltare pe termen scurt, mediu și lung de pe întregul teritoriu administrativ al localităților.
- (3) Documentațiile de urbanism au caracter de *reglementare operațională*, potrivit art. 46. din *Lege*, la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de bază.
- (4) Documentațiile de urbanism se elaborează de către profesioniști calificați în domeniu cu drept de semnătură înscriși în Registrul urbaneștilor, potrivit art. 38. din *Lege*.
- (5) Planul Urbanistic General (PUG), Planul Urbanistic Zonal (PUZ) și Planul Urbanistic de Detaliu (PUD) împreună cu Regulamentele Locale de Urbanism (RLU) aferente, după aprobare, devin acte opozabile în justiție, potrivit art. 49 din *Lege*.

Art. 3. Relaționarea cu alte reglementări specifice

- (1) Prezentele reglementări sunt reglementări specifice și vin în completarea "Metodologiei pentru aplicarea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul", indicativ, aprobat cu Ordinul MLPATL nr..... /...
- (2) Prezentele reglementări sunt completate de reglementări specifice în domeniu privind:

- ✚ studiile istorice de fundamentare a documentațiilor de urbanism;
- ✚ elaborarea sistemelor de indicatori pentru dezvoltarea urbană, în armonizare cu seturile de indicatori utilizați în cadrul Uniunii Europene;
- ✚ amenajarea și utilizarea zonelor de litoral;
- ✚ reglementări ale dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare;
- ✚ utilizarea și ocuparea terenului intravilan prin relaționarea instrumentelor urbanistice (indici de ocupare și utilizare a terenurilor, regim de înălțime);
- ✚ aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament cu respectarea condițiilor de însorire, iluminat natural, precum și principiilor de estetică urbană;
- ✚ amenajarea complexă a spațiilor publice urbane (piațete, pietonale, staționări, parcaje);
- ✚ alte reglementări specifice.

Secțiunea 2. Categoriile de documentații de urbanism

Art. 2. Categoriile de documentații de urbanism

Documentațiile de urbanism sunt:

- ✚ Plan Urbanistic General - PUG și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent PUG;
- ✚ Plan Urbanistic Zonal - PUZ și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ;
- ✚ Plan Urbanistic de Detaliu – PUD.

Art. 3. Scopul documentațiilor de urbanism

- (1) Documentațiile de urbanism reprezintă concretizarea activității de urbanism definite de *Lege* art.2. (3).
- (2) Documentațiile de urbanism se referă la localitățile urbane și rurale și stabilesc reguli ce se aplică direct asupra terenurilor și condițiile de ocupare din localităților și părților din acestea până la nivelul parcelelor cadastrale, reglementează utilizarea acestora cu construcții.
- (3) Documentațiile de urbanism transpun la nivelul localităților urbane și rurale propunerile cuprinse în categoriile superioare de documentații de amenajarea teritoriului și de urbanism.
- (4) Documentațiile de urbanism constituie fundamentarea elementelor necesare eliberării certificatelor de urbanism.

Art. 4. Conținutul documentațiilor de urbanism

- (1) Documentațiile de urbanism conțin piese scrise și desenate. Conținutul cadru al acestora este detaliat în prezenta metodologie.
- (2) Toate documentațiile de urbanism conțin următoarele categorii de analize:
 - ✚ încadrarea în teritoriu;
 - ✚ situația existentă și disfuncționalități;
 - ✚ capitolul de reglementări urbanistice - zonificare;
 - ✚ reglementările - echipare edilitară;
 - ✚ obiectivele de utilitate publică.
- (3) Capitolele de analiză sectorială vor cuprinde, pe grade de complexitate și întindere:
 - ✚ situația existentă cu disfuncționalitățile relevante;
 - ✚ propunerile de reglementări urbanistice și regulamentele cu reglementările aferente;
 - ✚ piesele desenate de bază.
- (4) În funcție de complexitatea și mărimea teritoriului studiat piesele de bază pot fi *completate* de alte planșe suplimentare care să cuprindă:
 - ✚ informații și propuneri suplimentare privind amenajarea teritoriului, în relație cu zona de influență (pl.1.1,1.2 etc);
 - ✚ sinteze ale unor studii de fundamentare cu implicații asupra propunerilor de organizare urbanistică (analize ale fondului construit, circulație, protecția mediului, protejarea

patrimoniului etc.); pentru analize ale situației existente, numerotarea se va face cu: 2.1, 2.2 etc., iar pentru propuneri cu 3.1, 3.2 etc.;

✚ în situația în care densitatea rețelelor edilitare este foarte mare și nu permite cuprinderea tuturor într-o singură planșă coordonatoare, analiza se poate face pe tipuri de rețele, în acest caz, numerotarea planșelor va fi: 4.1, 4.2 etc.

✚ sau pot fi *comasate*:

✚ în situația în care densitatea rețelelor este foarte mică, se pot cuprinde în aceeași planșă situația existentă și reglementarea.

Art. 5. Dreptul de autor

(1) Dreptul de autor vizează soluția urbanistică și creația spațială. Piesa de referință este *planșa de reglementări urbanistice*, care devine *ilustrarea urbanistică*.

CAPITOLUL 2. Conținutul cadru al PUG și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent PUG

Secțiunea 1. Generalități

Art. 6. Durata de valabilitate

PUG trebuie să fie actualizat și aprobat la 5-10 ani, potrivit prevederilor *Legei* art. 46. - (1).

Art. 7. Coordonare PUG cu alte documentații de amenajarea teritoriului și de urbanism

PUG preia prevederile documentațiilor de amenajare a teritoriului (PATN, PATZ, PATJ), iar prevederile unui PUG aprobat sunt preluate și detaliate în documentații de urbanism elaborate pentru părți componente ale teritoriului cuprins în PUG (PUZ-uri și PUD-uri).

Art. 8. Problematika PUG

(1) Probleme generale ale PUG:

- a) stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan;
- b) optimizarea relațiilor localităților cu teritoriile adiacente și cu tendințele de dezvoltare ale regiunii;
- c) valorificarea potențialului uman, economic și natural;
- d) organizarea și dezvoltarea căilor de comunicație;
- e) stabilirea și delimitarea zonelor funcționale;
- f) stabilirea condițiilor de construibilitate și delimitarea zonelor cu restricții;
- g) stabilirea și delimitarea zonelor protejate;
- h) modernizarea și dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- i) evidențierea regimului proprietății imobiliare și a circulației juridice a terenurilor;
- j) delimitarea terenurilor propuse pentru obiectivele de utilitate publică.

(2) Probleme specifice ale PUG:

- a) relația intravilan-extravilan-dezvoltare regională;
- b) potențialul de relansare economică și mutațiile ce pot interveni în categoriile de folosință a terenurilor;
- c) probleme specifice de apropiere cu zone de exploatare minieră sau zone cu potențial turistic, balnear etc.

Art. 9. Structura generală a conținutului documentației PUG:

(1) Conținutul PUG este structurat astfel:

Tabel 5. Conținutul cadru al PUG pe categorii de localități.

CATEGORII DE PROBLEME			URBAN			RURAL
			Mun. peste 100.000 loc.	Mun. și or. 30.000 - 100.000 loc.	Mun. și or. sub 30.000 loc.	Comune
A. STUDII DE FUNDAMENTARE	ANALITICE	Reambulare topografică	▪	▪	▪	▪
		Studii geotehnice	▪	▪	▪	▪
		Relații periurbane	▪	○		
		Circulație	▪	▪	▪	▪
		Protecția mediului	▪	▪	▪	▪
		Zone construite protejate	▪	○	○	○
		Dezvoltarea economică	▪	▪	▪	▪
		Potențial balnear sau turistic	Pentru localitățile ce includ stațiuni balneo-turistice declarate			
		Infrastructură majoră	▪	○	○	○
	Alte studii	○	○	○	○	
	CONSULTATIVE	Anchete socio-urbanistice	▪	○	○	○
	PROSPECTIVE	Tendințe socio-demografice	▪	▪	○	
		Evoluția activităților economice	▪	○		
B. PLAN URBANISTIC GENERAL	B.1. PIESE SCRISE	B.1.1. Memoriu de sinteză	▪	○		
		B.1.2. Memoriu general	▪	▪	▪	▪
		B.1.3. Regulament local de urbanism	▪	▪	▪	▪
	B.2. PIESE DESENATE	Încadrarea în teritoriu	▪	▪	▪	▪
		Analize sectoriale	▪	○		
		Situația existentă - disfuncționalități	▪	▪	▪	▪
		Reglementări urbanistice	▪	▪	▪	▪
		Reglementări edilitare	▪	▪	▪	▪
Regimul juridic al terenurilor	▪	▪	▪	▪		

În care :

- - piese obligatorii;
- - la alegere în funcție de situație
 - a) studii de fundamentare;
 - b) PUG propriu-zis:

Piese scrise:

1. Memoriu de sinteză (după caz).
2. Memoriu general.
3. Regulamentul local de urbanism.

Piese desenate:

1. Încadrarea în teritoriul județean.
2. Analiza situației existente a întregului teritoriu administrativ al unității de bază cu evidențierea disfuncționalităților.
3. Reglementările urbanistice: zonificarea funcțională pentru întreg teritoriul administrativ al unității de bază.
4. Reglementările urbanistice: echiparea edilitară.
5. Proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor.

- (2) În funcție de complexitatea PUG, piesele desenate pot conține mai multe planșe privind analize sectoriale suplimentare pentru situația existentă sau pentru reglementările din domeniu edilitar, pe domenii de echipare.
- (3) Pachetul pieselor desenate poate fi completat cu cartograme, scheme, grafice etc., care însoțesc piesele scrise și care au rolul de a susține propunerile PUG.
- (4) Este interzisă redactarea PUG pe suport topografic vechi, care nu reflectă situația reală din teren, sau redarea PUG pe suport la o scară aproximativă, ceea ce ar conduce la planimetrarea unor suprafețe eronate în cadrul bilanșurilor teritoriale.

Secțiunea 2. Studii de fundamentare PUG

Art. 10. Elaborarea studiilor de fundamentare

- (1) Studiile de fundamentare se elaborează în scopu analizei și formularea reglementărilor unor probleme sectoriale. Studiile de fundamentare pot fi elaborate anterior (dar nu mai mult de 2 ani) sau concomitent PUG. Concluziile acestora se reiau în memoriul general PUG.
- (2) În funcție de mărimea, complexitatea și specificul localității, elaboratorul va întocmi împreună cu beneficiarul PUG, lista studiilor de fundamentare necesare, de la caz la caz. Pentru studiile de fundamentare se emit comenzi de subproiectare, iar beneficiarul va pune la dispoziție/va asigura accesul la toate informațiile existente. Studiile de fundamentare se întocmesc de către colective specializate în domeniu, sau de către colectivul elaborator PUG, dacă are în profil astfel de lucrări.

Art. 11. Studiilor de fundamentare necesare PUG

- (1) Studiile de fundamentare cu caracter analitic, care privesc evoluția localității și caracteristicile sale, sunt, după caz:
 - ✚ aducerea la zi a suportului topografic/cadastral (reambulare);
 - ✚ condițiile geotehnice și hidrogeotehnice;
 - ✚ evoluția localității sub aspect istorico-cultural, etnografic și urbanistic-arhitectural;
 - ✚ organizarea circulației și transporturilor în localități și în teritoriul de influență al acestora;
 - ✚ reabilitarea, protecția și conservarea mediului;
 - ✚ identificarea zonelor și ansamblurilor cu valoare deosebită din punct de vedere cultural, istoric, arhitectural urbanistic și stabilirea zonelor de protecție;
 - ✚ regimul juridic al terenurilor;
 - ✚ echipare edilitară majoră;
 - ✚ valorificarea potențialului turistic al localității.
- (2) Studiile de fundamentare cu caracter consultativ privesc evidențierea unor cerințe și opțiuni ale populației, legate de dezvoltarea urbanistică. Ele se pot elabora în baza sondajelor și anchetelor socio-urbanistice.
- (3) Studiile de fundamentare cu caracter prospectiv reprezintă elaborarea unor prognoze pentru diferitele domenii sectoriale oglindind evoluția socio-demografică, a activităților economice, a deplasării și reconversiei forței de muncă.
- (4) Pentru toate categoriile de studii de fundamentare, demersul elaborării va fi structurat astfel:
 - a) delimitarea obiectului studiat;
 - b) analiza critică a situației existente;
 - c) evidențierea disfuncționalităților și priorităților de intervenție;

- d) propuneri de eliminare/diminuare a disfuncționalităților, prognoze, scenarii de dezvoltare a localității.

Art. 12. Sinteza studiilor de fundamentare

- (1) Fiecare studiu de fundamentare se finalizează cu o sinteză, axată în principal pe diagnosticarea disfuncționalităților și pe formularea propunerilor de eliminare sau diminuare a acestora.
- (2) Sintezele studiilor de fundamentare se elaborează:
 - a) de către proiectantul de specialitate, pentru studiile de fundamentare elaborate concomitent cu PUG;
 - b) de către proiectantul general al PUG pentru studiile de fundamentare elaborate anterior PUG.
- (3) Proiectantul PUG are obligația de a corela toate propunerile studiilor de fundamentare și de a genera o concepție unitară de dezvoltare a localităților.

Secțiunea 3. Conținutul cadru PUG

Art. 13. Piese scrise

Volumul I - Memoriul de sinteză

- (1) Memoriul de sinteză prezintă pe scurt principalele probleme tratate detaliat în memoriu general și în studiile de fundamentare. Prezintă analiza localității și a stadiului de dezvoltare cu evidențierea disfuncționalităților și propunerile pentru eliminarea sau diminuarea acestor disfuncționalități, propunerile de dezvoltare urbanistică și reglementările PUG. Se elaborează pentru localitățile foarte mari și mari (mai mult de 100.000 locuitori) prezentând pe scurt principalele probleme tratate detaliat în memoriul general și în studiile de fundamentare.
- (2) MEMORIUL DE SINTEZĂ va avea următorul conținut:
 - I. Foaia de gardă** cu însemnele firmei elaboreatoare, cu titlul lucrării, beneficiarul și colectivul elaborator, data.
 - II. Borderoul general PUG** cu toate piesele scrise și desenate, colaboratorii și subproiectanții, cu studiile de fundamentare.
 - III. Borderoul memoriului de sinteză.**
 - IV. Cuprinsul** memoriului de sinteză, cu:
 - 1. Introducere**
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentației** ce cuprind: denumire lucrare, beneficiar, proiectant general, proiectanți de specialitate, data elaborării.
 - 1.2. Obiectul lucrării** cuprinde cerințele specifice ale PUG.
 - 1.3. Surse de documentare** : se enunță succint - studiile de fundamentare, proiectele elaborate și aprobate, secțiuni corespunzătoare din PATN, PATJ, baza topografică, surse statistice, date culese de la Autoritățile Locale etc.
 - 2. Stadiul actual al dezvoltării**
 - 2.1. Date de sinteză** cu privire la:
 - 2.1.1. Scurt istoric**, date referitoare la relațiile cu teritoriul și cadrul natural.
 - 2.1.2. Datele statistice referitoare la:** bilanțul teritorial, profilul dominant al localității, populație, fondul construit, zone protejate, infrastructura edilitară.
 - 2.1.3. Comparații cu suprafața intravilanului propus**, densitățile brute și nete propuse.
 - 2.2. Analiza situației existente** cuprinde referiri la:
 - 2.2.1. Încadrarea localității în teritoriul administrativ/regiunea existente**, localitățile componente, categoriile de folosință ale terenurilor.
 - 2.2.2. Profilul predominant al localităților** și potențialul uman, economic și natural.

2.2.3. Circulație și transporturi, căi de comunicație.

2.2.4. Zonarea funcțională, inclusiv zonele protejate, aspecte caracteristice ale acestora, protecția și conservarea mediului.

2.2.5. Echiparea edilitară.

2.3. Disfuncționalități: se vor identifica și comenta principalele disfuncționalități rezultate din studiile de fundamentare, subliniindu-se disfuncționalitățile relevante la nivelul dezvoltării spațiale a localităților, căilor de comunicație și transport, activității economice, utilizării terenurilor, instituțiilor publice, locuirii, echipării edilitare, problemelor de mediu etc.

2.4. Necesități și opțiuni ale populației: se vor menționa rezultatele anchetelor sociologice și a cerințelor populației privind dezvoltarea localităților.

3. Propuneri de organizare urbanistică. Propunerile de organizare urbanistică se vor baza pe:

- prevederilor PATN, PATR și PATJ;
- programele și acțiunile locale de dezvoltare;
- concluziile studiilor de fundamentare;
- disfuncțiile relevante de analiza situației existente a localității;
- opțiunile populației.

3.1. Evoluția posibilă - prioritățile de intervenție identificate din direcțiile de dezvoltare ale localităților, privind valorificarea potențialului uman, economic și natural.

3.2. Principalele reglementări - se vor corela cu planșele de reglementări și se vor prezenta sintetic propunerile cu privire la:

3.2.1. Îmbunătățirea aspectului general al localităților.

3.2.2. Zonificarea funcțională cu limitele și bilanșurile teritoriale.

3.2.3. Optimizarea circulației.

3.2.4. Dezvoltarea infrastructurii edilitare.

3.2.5. Protecția mediului.

3.3. Obiective de utilitate publică - vor fi listate obiectivele de utilitate publică propuse, cu amplasamentele și suprafețele necesare realizării lor.

4. Concluzii - se vor face aprecieri sintetice privind dezvoltarea localităților și se vor menționa proiectele necesar a fi elaborate în continuare.

5. Anexe la memoriu de sinteză - după caz, se vor prezenta cartograme, scheme, grafice ce susțin reglementările propuse.

Art. 14. Volumul II: Memoriu general

(1) Va cuprinde în detaliu concluzii ale studiilor de fundamentare, cu evidențierea disfuncționalităților și prezentarea justificată a propunerilor de organizare urbanistică.

(2) Memoriul general va conține:

I. Foaie de gardă (titlul, capitolul, unitatea elaboratoare, semnături, date).

II. Colectivul de elaborare.

III. Borderoul volumului.

IV. Cuprinsul memoriului general cu:

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a PUG - (denumirea lucrării, beneficiar, elaborator, subproiectanți, data elaborării).

1.2. Obiectul PUG - solicitările temei-program, strategia de dezvoltare al localității; ediții anterioare ale PUG

1.3. Surse de documentare - studiile și proiectele elaborate anterior PUG, studiile de fundamentare, datele statistice furnizate de la CNS sau surse locale, proiecte de investiții privind dezvoltarea localității.

2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

2.1. Evoluție. Scurt istoric privind evoluția localității, repere privind evoluția spațială a acesteia, tendințe după 1990.

2.2. Elemente ale cadrului natural - relief, climă, rețea hidrografică, caracteristici geotehnice, factori de risc natural.

2.3. Relațiile în teritoriu - analiza și interpretarea datelor cu implicații directe în dezvoltarea localității extrase din PATN - căi de comunicații, apă, zone protejate, rețeaua de localități, zone de riscuri naturale - PATZ, PATJ; în funcție de mărimea localității și importanța problemei, relațiile în teritoriu vor fi extinse și în afara limitei administrative a unității ce formează obiectul PUG.

2.4. Nivel de dezvoltare economică, potențial economic - analiză a principalelor activități economice, potențialul natural, tendințe de evoluție.

2.5. Populația: număr, structură (grupe de vârstă, sex, ocupație), resurse de muncă, tendințe privind evoluția populației.

2.6. Circulație și transporturi - aspecte ale circulației rutiere și pietonale, transport în comun, circulație feroviară, navală, aeriană - după caz, aspecte privind capacitățile de transport, fluenta circulației între diferite zone funcționale, rezolvări de intersecții etc.

2.7. Intravilan existent - Zone funcționale - Bilanț teritorial.

2.7.1. Intravilanul existent este cel aprobat prin Hotărârea Consiliului Local sau cel prevăzut prin *Legea* fondului funciar la 1.01.1990 (în situația în care nu s-a aprobat alt intravilan). În componența intravilanului existent intră, de regulă, o serie de trupuri, reprezentând:

- a) localitatea de reședință;
- b) localități componente sau aparținătoare;
- c) unități economice izolate (industriale, agro-zootehnice, extractive, de depozitare);
- d) unități de gospodărie comunală și echipare edilitară (platforme pentru depozitarea deșeurilor, puțuri de captare apă, gospodării de apă, stații de transformare, stații de epurare etc.);
- e) unități pentru funcționarea sistemelor hidro-ameliorative (stații de pompe, alte construcții specifice);
- f) unități cu destinație specială;
- g) unități turistice și de agrement (hanuri, moteluri, hoteluri etc.).

2.7.2. Se vor analiza și prezenta principalele caracteristici funcționale ale zonelor din intravilan și se va stabili destinația fiecărui teren din localitate. Zonele funcționale vor fi determinate în funcție de activitățile dominante aferente suprafețelor respective de teren. Principalele caracteristici funcționale se referă la:

- a) instituții și servicii;
- b) locuințe de toate tipurile;
- c) activități industriale și de depozitare;
- d) activități agro-zootehnice;
- e) căi de comunicație și transporturi;
- f) spații verzi amenajate/neamenajate, sport, agrement, protecție;
- g) gospodărie comunală;
- h) echipare edilitară;
- i) zone cu destinație specială;
- j) alte zone funcționale (neproductive, ape etc.).

2.7.3.1. Bilanțul teritorial al suprafețelor cuprinse în limita teritoriului administrativ va ilustra categoriile de folosință ale terenului conform evidențelor cadastrale:

Tabel 6. Model cadru de structurare a tabelului pentru calcul bilanț teritorial general.

TERITORIU ADMINISTRATIV AL UNITĂȚII DE BAZĂ	CATEGORII DE FOLOSINȚA (ha)									
	Agricol					Neagricol				TOTAL
	Arabil	Pășuni fanete	Vii	Livezi	Păduri	Ape	Drumuri	Curți construcții	Neproductiv	
EXTRAVILAN*								X		
INTRAVILAN										Y
TOTAL										
% din total										100,0

*sunt cuprinse trupurile din afara intravilanului localității de bază sau ale localităților componente sau aparținătoare INTRAVILAN EXISTENT = X + Y

Bilanțul teritorial (tabelul) al categoriilor de folosință pentru teritoriul administrativ al unității de bază, trebuie cuprins atât în memoriul general cat și pe planșa de încadrare în teritoriu (planșa 1).

2.7.3.2. Bilanțul teritorial al suprafețelor cuprinse în intravilanul existent, planimetrat pe planșa situației existente, se inserează numai în memoriul general. Acest tabel va cuprinde:

Tabel 7. Model cadru de structurare a tabelului pentru calcul bilanț intravilan.

ZONA FUNCȚIONALĂ	Localitate principală	Localități componente/ aparținătoare	Trupuri izolate	TOTAL	% din total intravilan
INSTITUȚII ȘI SERVICII					
LOCUIȚE DE TOATE TIPURILE					
UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE					
UNITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE					
CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT, din care:					
• rutiere					
• feroviare					
• aeriene					
• navale.					
SPAȚII VERZI AMENAJATE / NEAMENAJATE, SPORT, AGREMENT, PROTECȚIE					
CONSTRUCȚII TEHNICO - EDILITARE					
GOSPODARIRE COMUNALĂ, CIMITIRE					
DESTINAȚIE SPECIALĂ					
TERENURI LIBERE					
TERENURI AGRICOLE					
APE					
PĂDURI					
TERENURI NEPRODUCTIVE					
TOTAL INTRAVILAN EXISTENT					100,0

Suprafețele și procentele rezultate vor fi comentate, surprinzând: proporțiile între zonele funcționale, disponibilitățile de teren, densități de locuire și construire.

2.8. Zone cu riscuri naturale. Zonele cu riscuri naturale (în special inundații și alunecări de teren) sunt inventariate și delimitate de Consiliile Județene pe baza studiilor de specialitate și planurilor de amenajare a teritoriului existente. Inventarierea și delimitarea se face în baza:

- a) cercetării pe teren;
- b) studiilor geotehnice;
- c) studiilor de specialitate - concluziilor;
- d) detaliilor din PATN - secțiunea zone de risc natural;
- e) informațiilor pe plan local.

Zonele inventariate și delimitate se vor regăsi în planșa de analiză a situației existente (planșa 2).

2.9. Echipare edilitară. Se va prezenta critic stadiul echipării edilitare pe următoarele categorii de lucrări:

- a) *Gospodărirea apelor:* lucrări hidrotehnice, surse de apă, lucrări hidroameliorative, disfuncționalități.
- b) *Alimentare cu apă:* sistemul de alimentare cu apă, debitul și calitatea apelor, stații de tratare, rezervoare de apă, rețea de distribuție, disfuncționalități;
- c) *Canalizare:* sistem de canalizare, stații de preepurare/epurare a apelor uzate industriale, a localității, disfuncționalități.
- d) *Alimentare cu energie electrică:* surse de alimentare, amplasare stații de transformare, trasee linii electrice (pe tensiuni), amplasamente și capacități ale posturilor de transformare, indicatori de consum, disfuncționalități.
- e) *Telefonie:* rețele de telefonie existentă, stații de telefonie, rețele majore ale cablurilor de telefonie fixă, relee radio, CATV, disfuncționalități.
- f) *Alimentare cu căldură:* principalele sisteme de încălzire (sursa termică, combustibili folosiți), analiza critică a stării și capacităților instalațiilor termice existente, disfuncționalități.
- g) *Alimentare cu gaze naturale:* rețele de transport gaze, stații reglare, rețele distribuție, consum, disfuncționalități.
- h) *Gospodărie comunală:* probleme existente cu privire la depozitarea, colectarea, sortarea și valorificarea deșeurilor industriale și menajere, unități de gospodărie comunală, disfuncționalități.
- i) Alte dotări, după caz.

2.10. Probleme de mediu. Vor fi prezentate concluziile studiilor de analiză referitoare la problemele de mediu:

- a) *Situația existentă:* cadrul natural (relief, condiții geotehnice, hidrologie, climă, spații verzi etc.), resurse naturale, zone cu riscuri naturale (cutremure, alunecări de teren, inundații etc.), monumente istorice și naturale, zone de recreere și agrement, obiective industriale cu impact asupra mediului, căi de comunicație, depozite de deșeurii menajere și industriale etc.
- b) *Disfuncționalități privind:* zonarea utilizării teritoriului, sursele de poluare, calitatea factorilor de mediu (apă, aer, sol, vegetație și faună), priorități de intervenție.

2.11. Disfuncționalități la nivelul întregului teritoriului administrativ:

- a) dezechilibre în activitatea și dezvoltarea economică;
- b) disfuncții privind evoluția populației, probleme sociale rezultate din dezechilibrul dintre ocuparea forței de muncă și locurile de muncă;
- c) aspecte incompatibile și incomode în relațiile dintre diverse zone funcționale;
- d) condiții nefavorabile ale cadrului natural;
- e) protejarea zonelor cu potențial cultural valoros;
- f) nivel de poluare, probleme ale cadrului construit existent;
- g) aspecte critice legate de organizarea circulației și transport;
- h) aspecte critice legate de gradul de echipare edilitară;
- i) alte disfuncționalități.

2.12. Necesități și opțiuni ale populației - prezintă cerințele și opțiunile populației cu privire la dezvoltarea localității, alături de punctul de vedere al administrației publice locale și ale proiectantului. Aceste opțiuni pot constitui elemente de temă pentru PUG.

3. Propuneri de organizare urbanistică

3.1. Studii de fundamentare - se vor prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare, în special cele care duc la justificarea reglementărilor urbanistice propuse.

3.2. Evoluția posibilă, priorități - se vor estima posibilele direcții de evoluție din punct de vedere al resurselor umane, naturale și economice ale localităților, corelate cu prevederile PATN, PATZ, PATJ. Prioritățile de intervenție vizează etapa imediat următoare și precizează obiectivele de utilitate publică necesare prioritar.

3.3. Optimizarea relațiilor în teritoriu - rezultă din concluziile studiilor de fundamentare, prevederilor planurilor de amenajare ale teritoriului și vor cuprinde propuneri privind: poziția localităților în rețeaua județeană, căile de comunicație și transport, schimbări în categoria de folosință a terenurilor, lucrări de importanță majoră propuse în teritoriu, fluxuri de deplasări pentru muncă, accesibilitatea în teritoriu, dezvoltarea infrastructurii edilitare;

3.4. Dezvoltarea activităților privind relansarea localităților, valorificarea resurselor umane, naturale și economice existente, pe sectoare de activitate: reorganizarea și re tehnologizarea unităților existente, specificul unităților ce urmează a se realiza, modul de dezvoltare a rezervelor de teren existente, asigurarea cu utilități, locuri de muncă necesare a fi create.

3.5. Evoluția populației. În corelare cu prevederile/propunerile din documentațiile de amenajare a teritoriului, evoluția populației se poate determina după următoarele modele:

- a) *Modelul de creștere biologică*, în care calculul se face pe baza posibilităților de creștere naturală (spor natural).
- b) *Modelul de creștere tendențială*, prin luarea în considerare a sporului mediu anual (spor natural și migratoriu), înregistrat în ultimii 15 - 20 ani.
- c) *Pentru estimarea locurilor de muncă* se va avea în vedere:
 - corelarea locurilor de muncă cu variantele de evoluție a populației;
 - posibilitățile de control asupra relației populație - locuri de muncă, prin redistribuirea populației ocupate în sectoarele de activitate.
- d) Evidențierea aspectelor sociale rezultate ca urmare a mutațiilor previzibile în structura populației ocupate, precum și cele rezultate din mobilitatea populației și a forței de muncă.

3.6. Organizarea circulației. Pe baza concluziilor și propunerilor studiilor de fundamentare se vor formula propuneri cu privire la circulația interioară localităților:

- a) *Organizarea circulației rutiere și a transportului în comun:* modernizarea sau completarea arterelor de circulație majoră și a sistemului de transport în comun, îmbunătățirea intrărilor în localități și a relațiilor de circulație și transport în comun cu localitățile din vecinătate, organizarea spațiilor pentru transportul în comun și pentru parcare, rezolvarea aspectelor conflictuale apărute din analiza situației existente (amenajarea unor intersecții, dimensionarea tramei stradale corespunzător valorii traficului, pasaje denivelate, sensuri unice, semaforizări, artere ocolitoare etc.).
- b) *Organizarea circulației feroviare:* prevederi de construcții și instalații necesare îmbunătățirii și modernizării circulației feroviare (devieri de linie, stații tehnice, pasaje denivelate, realizări de noi racorduri etc.) și eliminarea aspectelor critice rezultate din analiza situației existente.
- c) *Organizarea circulației navale* (după caz): prevederi de lucrări, instalații și construcții speciale, necesare extinderii modernizării transportului de calatori și mărfuri și amenajări portuare pentru activități specifice și obiective cu alte destinații.
- d) *Organizarea circulației aeriene* (după caz): condițiile impuse amplasării și modernizării aeroporturilor precum și servituțile și restricțiile impuse zonelor construite limitrofe (regim de înălțime maxim, distanțe minime etc.), stabilirea zonelor de protecție și a amenajărilor necesare reducerii poluării fonice.

- e) *Organizarea circulației pietonale* cu propuneri de amenajare, modernizare sau completare a căilor pietonale, trasee și amenajări pentru bicicliști precum și condiții speciale pentru handicapați.

3.7. Intravilanul propus. Zonificarea funcțională. Bilanț teritorial

3.7.1. Intravilanul propus și zonele funcționale existente pot fi diferite față de situația existentă.

Noua limită a intravilanului cuprinde toate suprafețele de teren ocupate de construcții și amenajări precum și suprafețele necesare dezvoltării pe o perioadă determinată. Totalul suprafeței justificate pentru includerea în intravilanul propus implică, după aprobarea PUG, în baza actelor normative în vigoare, a următoarelor competențe:

- a) Oficiul Județean pentru Cadastru Agricol și Organizarea Teritoriului Agricol până la 1,0 ha;
- b) Ministerul Agriculturii și Alimentației până la 100 ha;
- c) Guvernul - peste 100 ha

În toate cazurile, suprafața totală solicitată se determină pe întreaga unitate administrativ - teritorială de bază. Suprafețele incluse în noul intravilan se scot din circuitul agricol prin efectul autorizației de construire.

3.7.2. Pentru toate terenurile unității teritoriale va fi stabilită destinația lor.

ZONELE FUNCȚIONALE vor fi determinate în funcție de activitățile dominante aferente suprafețelor respective de teren. Zona centrală, care are un caracter complex din punct de vedere funcțional, va fi tratată ca atare.

3.7.3. Pentru fiecare ZONĂ CU FUNCȚIUNE PREDOMINANTĂ se vor prezenta următoarele aspecte:

- a) *Concluziile studiilor de diagnosticare a disfuncționalităților* (factori de agresivitate, incompatibilități - condiționări impuse de asigurarea siguranței în exploatare, inadecvate din punct de vedere estetic, aspecte critice, gradul de confort, lipsa amenajărilor specifice, condiționări impuse de asigurarea protecției împotriva zgomotului, asupra conceperii și conformării zonelor, subzonelor, ansamblurilor urbane etc.).
- b) Modificarea limitei și justificarea acesteia.
- c) Mărimea zonei.
- d) Categoriile de intervenții propuse (în spiritul valorificării potențialului existent și înlăturării disfuncționalităților).

În determinarea zonificării funcționale se menține configurația existentă a părților ce compun intravilanul, cu un trup principal (localitatea de reședință) și trupuri izolate în teritoriu (localități componente, localități aparținătoare, unități economice etc.)

3.7.4. BILANȚUL TERITORIAL al zonelor cuprinse în intravilanul propus are la bază bilanțul teritorial al intravilanului existent, corelat cu mutațiile de suprafețe între zonele funcționale sau majorat cu suprafețele justificate pentru introducerea în intravilan.

Pentru simplificare, situația existentă se poate reflecta prin menținerea coloanei 4 (suprafețe și total) la care se adaugă suprafețele propuse pentru zonele funcționale și procentele rezultate (prin corelare cu tabelul de la *bilanțul teritorial al suprafețelor cuprinse în intravilanul existent* (cap. 2.7), al memoriului general.

Tabel 8. Model cadru de structurare a tabelului pentru calcul bilanț intravilan existent și propus.

ZONA FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafața (ha)	% din total intravilan	Suprafața (ha)	% din total intravilan
INSTITUȚII ȘI SERVICII				
LOCUIȚE DE TOATE TIPURILE				
UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE				
UNITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE				
CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT, din care:				
• rutiere				
• feroviare				
• aeriene				
• navale.				
SPAȚII VERZI AMENAJATE / NEAMENAJATE, SPORT, AGREMENT, PROTECȚIE				
CONSTRUCȚII TEHNICO - EDILITARE				
GOSPODARIRE COMUNALĂ, CIMITIRE				
DESTINAȚIE SPECIALĂ				
TERENURI LIBERE				
TERENURI AGRICOLE				
APE				
PĂDURI				
TERENURI NEPRODUCTIVE				
TOTAL INTRAVILAN				

3.8. Măsuri în zonele cu riscuri naturale. Pentru zonele cu riscuri naturale, inventariate și delimitate în planuri, se vor menționa măsurile ce pot conduce la eliminarea sau diminuarea efectelor lor:

- interdicție de construire în zonele afectate de inundații periodice, eroziuni, alunecări de teren, etc., până la data eliminării producerii lor;
- promovarea unor proiecte pentru eliminarea cauzelor ce le produc (acumulări pentru controlul debitelor, diguri de apărare, diverse amenajări: în cazul inundării, consolidării de versanți, amenajări, plantări în cazul alunecărilor de teren)
- inclusiunea în prioritățile de intervenție imediată a proiectelor respective și solicitarea de fonduri pentru realizarea lor.

Măsurile propuse vor fi întărite și detaliate în cadrul Regulamentului Local de Urbanism.

3.9. Dezvoltarea echipării edilitare. În funcție de concluziile analizei situației existente și de propunerile studiilor de fundamentare se vor trata următoarele categorii de lucrări:

3.9.1. Gospodărirea apelor - lucrări hidrotehnice propuse pe teritoriul ce face obiectul PUG; lucrări necesare pentru apărarea contra inundațiilor, eroziunii versanților etc.; lucrări necesare pentru realizarea unor surse calitative de apă.

3.9.2. Alimentare cu apă - îmbunătățiri și extinderi ale capacităților instalațiilor de alimentare cu apă (surse de apă, stații de tratare, rețea de distribuție) potrivit noilor dezvoltări propuse pentru localități și teritoriu; modificări parțiale de trasee ale rețelei de distribuție existente, impuse de noile propuneri urbanistice; lucrări prioritare.

3.9.3. Canalizare - îmbunătățiri, extinderi sau propuneri de stații de epurare sau de stații de preepurare a apelor industriale; lucrări prioritare.

3.9.4. Alimentare cu energie electrică - propuneri privind asigurarea necesarului de consum electric; propuneri privind extinderi sau devieri de linii electrice; propuneri de construire de stații și posturi de transformare.

3.9.5. Telefonie - propuneri pentru extinderea liniilor de telecomunicații; propuneri pentru noi amplasamente de oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio sau TV; amplasarea centralelor de captare și de redistribuire (studiouri) pentru releele de televiziune prin cablu (CATV); traseele rețelelor magistrale pentru CATV.

3.9.6. Alimentarea cu căldură - soluții pentru îmbunătățirea încălzirii locuințelor, instituțiilor publice, unităților productive (asigurarea rezervei de combustibil, dotarea corespunzătoare a centralelor termice, modernizarea rețelelor termice); schimbări ale sistemului central de încălzire.

3.9.7. Alimentarea cu gaze naturale (după caz) - propuneri privind asigurarea necesarului de alimentare cu gaze naturale corespunzător dezvoltării urbanistice propuse; surse apropiate de alimentare; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale;

3.9.8. Gospodărie comunală - propuneri privind amenajările pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor menajere sau industriale; extinderi prevăzute pentru baze de transport în comun; propuneri pentru construcții și amenajări specifice.

3.10. Protecția mediului. În funcție de constatările la care se ajunge prin comasarea concluziilor studiilor de fundamentare și a concluziilor analizei situației existente, cu reperate de normalitate, se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- a) Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare majoră (emisii, deversări etc.).
- b) Epurarea și preepurarea apelor uzate.
- c) Depozitarea controlată a deșeurilor menajere și industriale.
- d) Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri și taluzuri, plantări de zone verzi etc.
- e) Organizarea sistemelor de spații verzi.
- f) Delimitarea orientativă a zonelor protejate și restricțiile generale pentru conservarea patrimoniului natural și construit.
- g) Zonele propuse pentru refacerea peisagistică și reabilitare urbană.

Prezentul capitol, precum și capitolul 2.10., vor constitui baza documentației ce se înaintează pentru obținerea acordului de mediu.

3.11. Obiective de utilitate publică

3.11.1. Sunt necesare:

- a) listarea obiectivelor;
- b) identificarea regimului juridic al terenurilor din intravilan (conform Legii 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia):

3.11.1. a. Domeniul public

- terenuri aparținând domeniului public al statului;
- terenuri aparținând domeniului public al județelor;
- terenuri aparținând domeniului public al comunelor, orașelor sau municipiilor.

3.11.1. b. Terenuri supuse circuitului civil

- terenuri aparținând domeniului privat al statului;
- terenuri aparținând domeniului privat al unităților administrativ-teritoriale;
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

3.11.2. Determinarea circulației juridice a terenurilor între deținători, în vederea realizării noilor obiective de utilitate publică

- a) terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public;
- b) terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul privat;
- c) terenuri aflate în domeniul public destinate cedării administrației, concesionării sau închirierii;
- d) terenuri aflate în domeniul privat destinate schimbului.

3.11.3. Tabelul cu obiective de utilitate publică prevăzute în PUG cuprinde denumirea lucrării, categoria de interes a lucrării și suprafața de teren sau dimensiunile lucrării, așa cum sunt definite anexa nr.1 la Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

4. Concluzii - măsuri

Se va pune accent pe sublinierea concluziilor studiilor de fundamentare, a disfuncționalităților relevate și modul de atenuare/eliminare a acestora. Se vor prezenta concluzii despre:

- a) amenajarea și dezvoltarea unității teritorial - administrative de bază în totalitatea ei, corelând-o cu teritoriile administrative înconjurătoare;
- b) șansele relansării economice și sociale a localităților, corelate cu programul propriu de dezvoltare;
- c) materializarea programului de dezvoltare, susținut prin categorii de intervenții;
- d) priorități de intervenție, în funcție de necesități și de opțiunile populației.
- e) aprecieri ale elaboratorului PUG asupra unor constrângeri în dezvoltare poziții diferite între elaborator - beneficiar (mărimi nejustificate ale intravilanului etc.);

Pentru *continuitatea, aprofundarea și aplicabilitatea propunerilor generale reglementate prin PUG*, se vor indica lucrările necesare a fi elaborate în perioada următoare:

- ✚ PLANURILE URBANISTICE ZONALE (PUZ), cu precădere în zonele cu interdicție temporară de construire.
- ✚ ALTE STUDII pentru detalierea unor zone conflictuale.
- ✚ PROIECTE PRIORITARE DE INVESTIȚII, care să asigure, în special în domeniul interesului public, implementarea obiectivelor.

5. Anexe

În memoriul general, se pot introduce, cartograme, scheme grafice, studii de fundamentare, pentru susținerea propunerilor de organizare urbanistică, extrase din PATN, PATZ și PATJ.

Art. 15. Volumul III: Regulament Local de Urbanism aferent PUG

- (1) Piesa de bază în aplicarea PUG este Regulamentul Local de Urbanism (RLU). Acest Regulament întărește și detaliază, prin prescripții (permisiuni și interdicții), reglementările din PUG. La autorizarea construcțiilor, aceste prescripții sunt obligatorii (pe întreg teritoriul administrativ al unității ce face obiectul PUG).
- (2) *Reglementările Urbanistice* vor prezenta categoriile de intervenții urbanistice, după cum urmează:
 - a) Soluția generală de organizare și dezvoltare a localităților.
 - b) Organizarea rețelelor majore de circulație.
 - c) Destinația terenurilor, zone funcționale rezultate.
 - d) Delimitarea zonei centrale - caracterul complex al acesteia.
 - e) Zone protejate - limitele acestora (istorice, peisagistice, ecologice, sanitare).
 - f) Limitele minime și maxime pentru indicii de control (POT și CUT) pe zone bine delimitate: unități teritoriale de referință (UTR-uri).
 - g) Protejarea unor suprafețe din extravilan (păduri, oglinzi de apă, terenuri agricole valoroase)
 - h) Interdicții temporare pentru zone ce necesită studii suplimentare (ex: PUZ zone protejate, PUZ zonă centrală etc.).
 - i) Interdicții definitive de construire pentru zonele care prezintă riscuri naturale, servituți urbanistice etc.
- (3) Interdicțiile de construire își pierd valabilitatea în momentul dispariției cauzelor ce le-au determinat.
- (4) La baza elaborării RLU, stă Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525 /1996 și Ghidul de aplicare a RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, cu actualizări ulterioare. După aprobare, RLU , împreună cu PUG, devine act de autoritate al administrației publice locale.
- (5) Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG **va conține:**

I. Dispoziții generale

1. **Rolul RLU:** se vor specifica condițiile de intrare în vigoare și modificare a RLU.
2. **Baza legală a elaborării:** se vor enumera documentele care au stat la baza RLU (acte normative, studii etc).
3. **Domeniu de aplicare:** se vor face referiri la teritoriul intravilan, trupuri, împărțire în UTR-uri).

Unitățile Teritoriale de Referință (UTR) sunt suportul prescripțiilor din RLU reprezentând instrumentele opționale pentru stabilirea reglementărilor specifice unor zone cu caracteristici distincte; sunt în strânsă legătură cu structura urbană.

UTR au o delimitare convențională stabilită pe baza unor criterii specifice, în funcție de complexitatea și gradul de dezvoltare ale localităților:

- a) Zonă omogenă constituită istoric, funcțional sau fizic.
- b) Omogenitate funcțională/funcțiune predominantă/interdependență funcțională.
- c) Limite fizice existente în teren: naturale (ape, liziere etc.)/construite (axe străzi, fronturi etc.).
- d) Limite cadastrale.
- e) Categoriile de intervenție: caracter unitar al reglementărilor, zone de extindere intravilan, trupuri izolate etc..

Pentru UTR-uri cu caracteristici similare se poate formula și aplica același set de prescripții.

Partea grafică, cuprinzând schema împărțirii localității în UTR-uri, precum și fiecare UTR, se anexează Regulamentului Local de Urbanism.

Emitentul certificatului de urbanism identifică UTR-ul în care solicitantul se înscrie și extrage prescripțiile R.L.U. privind oportunitatea și condițiile de amplasare și realizare a obiectivului propus.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit: referiri la terenurile agricole, fonduri forestiere, resurse de apă, zone de protecție etc.

5. Reguli privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public: referiri la studiile geotehnice, zone cu riscuri naturale, limite de protecție etc.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii - se va ține cont de: orientarea față de punctele cardinale, servituți urbanistice, aliniamente etc.

7. Reguli privind asigurarea acceselor obligatorii: accese auto și pietonale.

8. Reguli privind echiparea tehnico - edilitară.

9. Reguli privind forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții: parcelar, înălțime construcții, aspectul exterior al construcțiilor etc.

10. Reguli privind amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

III . Zonificarea funcțională

Se vor preciza zonele și subzonele funcționale propuse, asigurarea compatibilității dintre acestea, atât pentru teritoriul intravilan, cât și pentru restul teritoriului administrativ.

IV. Prevederi la nivelul zonelor funcționale din intravilan

Se vor specifica prescripțiile pentru zonele funcționale, codificate astfel, după caz:

L - zona pentru locuințe;

IS - zona pentru instituții și servicii;

ID - zona pentru unități industriale și depozitare;

A - zona pentru unități agricole;

C - zona pentru căi de comunicație;

SP - zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement;

DS - zona cu destinație specială;

GC - zona pentru gospodărie comunală;

TE - zona pentru echipare edilitară.

V. Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan

Codificarea acestora se va pune de acord cu Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, aprobate prin OMAP nr.534/2001:

- TDA** - terenuri destinație agricolă;
- TDF** - terenuri destinație forestieră;
- TDH** - terenuri aflate permanent sub ape;
- TDS** - terenuri cu destinație specială etc.;
- N** - terenuri neproductive;
- DR** - drumuri rutiere etc.

Secțiunea 4. Piese desenate

Art. 16. Volumul IV - Piese desenate

- (1) Este obligatorie întocmirea lor pe planuri topografice actualizate, (max. 2 ani) în culori și semne grafice standard (conform anexe).
- (2) Toate piesele desenate vor cuprinde:
 - a) Denumirea documentației de urbanism (ex.: PUG municipiul..., orașul..., comuna...).
 - b) Denumirea planșei cu numărul (ex.: 1. Încadrarea în teritoriu. 2. Situația existentă. 3. Reglementări etc.);
 - c) Nordul și roza vânturilor.
 - d) Scara grafică.
 - e) Legenda: simbolurile și culorile de reprezentarea grafică utilizate.
- (3) Piese de bază:

Planșa 1. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU (reprezentarea grafică utilizată va fi cf. Anexa nr.1).

Scara uzuală 1: 25.000 (pe suport actualizat obținut de la IGFCOT):

1. LIMITE:

- a) Limita teritoriului administrativ-indicarea vecinătăților.
- b) Limita intravilanului propus (inclusiv trupuri).
- c) Limita teritoriului județean (după caz).
- d) Limita teritoriului național (după caz).

2. FOLOSINȚA TERENURILOR

- a) Terenuri pentru construcții și amenajări (o singură culoare în intravilan).
- b) Terenuri agricole - arabil, pășuni, vii, fânețe, livezi.
- c) Păduri.
- d) Ape - zone inundabile.
- e) Căi de comunicație rutiere.
- f) Căi de comunicație feroviare.
- g) Căi de comunicație navale.
- h) Căi de comunicație aeriene.
- i) Zona protejată cu valoare istorică, ecologică, sanitară.
- j) Zone cu riscuri naturale.
- k) Surse de apă, stații de tratare, înmagazinări.
- l) Stații de epurare ape uzate.
- m) Centrale și stații electrice, linii de înaltă tensiune.
- n) Alte rețele (gaze, telecomunicații).
- o) Propuneri de noi trasee ale căilor de comunicație sau magistrale edilitare.

3. BILANȚ TERITORIAL (tabel pe planșă cf. Anexa nr.2) reprezintă folosința suprafețelor de teren din teritoriul administrativ cu propunerile urbanistice (ha și %).

Limita teritoriului administrativ pentru unitatea ce elaborează PUG, trecută pe Planșa nr. 1, este cea statuată de *Legea împărțirii administrativ - teritoriale* în vigoare.

Eventualele modificări ale acestei limite, solicitate de beneficiar - chiar în cazuri justificate, se menționează în memoriul general ca propuneri, urmând ca aprobarea să se facă printr-o nouă *Lege* (PUG aprobat nu poate infirma prevederile unei legi).

Planșa 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI (reprezentarea grafică utilizată va fi cf. Anexa nr.3)

Scara uzuală este 1: 5.000 (1:10.000 în situații excepționale) și cuprinde:

1. LIMITE

- a) Limita intravilanului existent (inclusiv trupuri).
- b) Limita teritoriului administrativ, cu indicarea unităților administrative învecinate.
- c) Alte limite, după caz (teritoriu județean, național).
- d) Limita zonei centrale.

2. ZONIFICARE

- a) Zona pentru locuințe.
- b) Zona instituțiilor publice și servicii.
- c) Zona unități industriale/depozitare.
- d) Zona unități agricole.
- e) Zona gospodărie comunală, cimitire.
- f) Zona construcții aferente lucrărilor tehnico – edilitare.
- g) Zona circulație rutieră și amenajări aferente.
- h) Zona circulație feroviară și construcții și amenajări aferente.
- i) Zona circulație navală și amenajări aferente (după caz).
- j) Zonă circulație aeriană și amenajări aferente (după caz).
- k) Ape.
- l) Păduri.
- m) Zone de riscuri naturale.
- n) Zonă cu destinație specială.
- o) Zonă cu valori de patrimoniu.
- p) Suprafețe solicitate pentru introducere în intravilan.

3. DRUMURI

Se vor reprezenta principalele drumuri de acces în localitate:

- a) Drumuri naționale.
- b) Drumuri județene.
- c) Drumuri comunale.
- d) Drumuri neclasificate.

Toate drumurile vor avea numerele din clasare și direcțiile lor către localitățile învecinate.

3.1. STRĂZI în intravilan cu marca îmbrăcăminții și denumirea.

4. DISFUNCȚIONALITĂȚI (*tabel pe planșă - model în anexa*). Se vor preciza principalele disfuncționalități (străzi cu îmbrăcăminți provizorii, intersecții conflictuale, zone cu deficiențe funcționale, surse de poluare, zone poluate etc.)

Planșa 3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE (reprezentarea grafică utilizată va fi cf. Anexa nr. 4).

Scara uzuală este 1:5000 (1:10.000 în situații excepționale) și cuprinde:

1. LIMITE

- a) Limita intravilanului propus (inclusiv trupuri).
- b) Limita teritoriului administrativ, cu indicarea unităților administrative învecinate.
- c) Alte limite, după caz (teritoriul național, teritoriul județean).
- d) Limita zonei centrale.

2. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- a) Zona centrală și alte zone cu funcțiuni complexe de interes general.
- b) Zona locuințe și funcțiuni complementare.
- c) Zona instituții publice și servicii.
- d) Zona unități industriale/depozitare.
- e) Zona unități agricole.
- f) Zona gospodărie comunală, cimitire.
- g) Zona construcții aferente lucrărilor edilitare.
- h) Zonă circulație rutieră și amenajări aferente.
- i) Zonă circulație feroviară și amenajări aferente.
- j) Zona circulație navală și amenajări aferente (după caz).
- k) Zona circulație aeriană și amenajări aferente (după caz).
- l) Ape.
- m) Păduri.
- n) Zone ce necesită măsuri de protecție împotriva riscurilor naturale.
- o) Terenuri neproductive - măsuri de amenajare.
- p) Zonă cu destinație specială etc.

3. DRUMURI

Se va prezenta soluția propusă (prezentată diferențiat grafic existent menținut - propus), categoriile de drumuri ce intră în localități sau le ocolesc, numerele din clasare și direcții către localitățile învecinate:

- a) Drumuri naționale.
- b) Drumuri județene.
- c) Drumuri comunale.

3.1. STRĂZI

Se va prezenta soluția propusă (prezentată diferențiat grafic existent menținut - propus), componentele rețelei majore din intravilan, denumirea, îmbrăcăminte, propuneri de modernizări de trasee, poduri, podețe propuse, intersecții importante ce trebuie modernizate.

4. REGLEMENTĂRI

- a) Categoriile de intervenții în zonele funcționale.
- b) Zone protejate, cu valoare istorică, arhitecturală, peisagistică.
- c) Zone protejate pe baza normelor sanitare.
- d) Interdicție temporară de construire.
- e) Interdicție definitivă de construire.
- f) Dezvoltarea spațiilor verzi amenajate.
- g) Propuneri vizând protecția mediului.
- h) Alte reglementări.

5. BILANȚ TERITORIAL (tabel pe planșă cf. Anexa nr.5), tabel care se regăsește și în memoriul general la capitolul de reglementări, conținând folosința suprafețelor din intravilanul propus (comparat cu bilanțul teritorial din intravilanul existent (ha și %)).

6. PRIORITĂȚI - vor fi listate în *tabel (model anexa)*, în dreptul disfuncționalităților respective.

Planșa 4. REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ (reprezentarea grafică utilizată va fi cf. Anexa nr. 6)

Scara uzuală este 1: 5.000 (1:10.000 în situații excepționale). Redactarea grafică se face în planșa de reglementări urbanistice, diferențiat existent menținut - propus, cuprinzând:

1. ALIMENTAREA CU APĂ

- a) Surse, aducțiuni, tratări, înmagazinări ale apei potabile, (dacă se pot înscrie în formatul planșei).
- b) Rețele majore de distribuție a apei potabile.

- c) Alte rețele de alimentare cu apă (industrială, irigații).
- 2. CANALIZARE
 - a) Rețele majore de canalizare a apelor menajere.
 - b) Rețele majore de canalizare a apelor pluviale.
 - c) Rețele majore de canalizare în sistem unitar.
 - d) Stații de epurare și preepurare (dacă se pot înscrie în formatul planșei).
- 3. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ
 - a) Stații și posturi de transformare.
 - b) Rețele majore electrice de transport și distribuție.
 - c) Culoare tehnice de protecție a rețelelor.
- 4. TELECOMUNICAȚII
 - a) Centrale telefonice.
 - b) Rețele majore urbane și interurbane.
 - c) Rețele majore de radio, TV, CTAV.
- 5. ALIMENTARE CU CĂLDURĂ
 - a) Surse de producere a energiei termice.
 - b) Rețele termice apă fierbinte.
 - c) Punctele termice.
 - d) Rețele termice de distribuție de distribuție.
 - e) Depozite de combustibil și de cenușă.
- 6. ALIMENTARE CU GAZE
 - a) Stații de reglare.
 - b) Rețele majore de distribuție.

Planșa 5. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR (reprezentarea grafică utilizată va fi cf. Anexa nr.7).

Scara uzuală este aceeași cu cea din planșa reglementărilor. Se redactează pe planșa de reglementări și cuprinde:

1. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR DIN INTRAVILAN (prin culoare)
 - 1.1. Domeniul public
 - a) Terenuri aparținând domeniului public al statului.
 - b) Terenuri aparținând domeniului public al județelor.
 - c) Terenuri aparținând domeniului public al comunelor, orașelor sau municipiilor.
 - 1.2. Terenuri supuse circuitului civil
 - a) Terenuri aparținând domeniului privat al statului.
 - b) Terenuri aparținând domeniului privat al unităților administrativ-teritoriale.
 - c) Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.
 - d) Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.
 - e) Terenurile aflate în litigiu se lasă albe (nevalorate).
2. CIRCULAȚIA TERENURILOR (prin hașuri)
 - a) Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public.
 - b) Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul privat.
 - c) Terenuri aflate în domeniul public destinate cedării administrației, concesionării sau închirierii.
 - d) Terenuri aflate în domeniul privat destinate schimbului.
3. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE
Tabelul obiectivelor de utilitate publică propuse (tabel model în Anexa nr.8)

Planșe ajutătoare pot apărea, în funcție de mărimea și complexitatea localităților:

- a) *Informații și propuneri suplimentare* privind amenajarea teritoriului administrativ, în relațiile sale cu zona de influență (teritoriul județean, regional sau național) Numerotarea planșelor se va face în acest caz cu 1.1, 1.2, 1.3, etc.
- b) *Sinteze ale unor studii de fundamentare* cu implicații hotărâtoare în propunerile de organizare urbanistică (analize ale fondului construit, circulație, protecția mediului, delimitări ale zonelor de risc, protejarea patrimoniului natural și construit, modernizarea și dezvoltarea echipării edilitare etc.). În acest caz, planșele ajutătoare se numerotează pentru existent cu 2.1, 2.2, 2.3, etc. și pentru propus cu 3.1, 3.2, 3.3, etc.
- c) *Desfacerea planșei „reglementări”* - echipare edilitară, în mai multe planșe, când densitatea rețelelor este mare și nu permite elaborarea unei singure planșe coordonatoare. Numerotarea planșelor ajutătoare se va face în acest caz cu 4.1, 4.2, 4.3 etc.

CAPITOLUL 3. Conținutul cadru al PUZ și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ

Secțiunea 1. Generalități

Art. 17. Problematika Planul Urbanistic Zonal (PUZ)

- (1) PUZ are exclusiv un caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile P.U.G. ale unei zone delimitate din teritoriul localității potrivit prevederilor art. 47.-(1) din *Lege*.
- (2) PUZ stabilește reglementări specifice pentru o zonă dintr-o unitate administrativă de bază, compusă din mai multe parcele și cuprinzând diferite funcțiuni (locuire, servicii, circulație, spații verzi, instituții publice, producție etc.).
- (3) PUZ preia prevederile documentațiilor de urbanism de categorie superioară (PUG), transformându-le în reglementări specifice la nivelul zonei de studiu.
- (4) PUZ poate face modificări ale acestor prevederi, în mod justificat, modificări care o dată aprobate vor fi preluate de documentațiile de urbanism de categorie superioară (PUG).

Art. 18. Modul de stabilire a limitelor zonei studiate

- (1) PUZ se poate întocmi pe zone cuprinse pe întregul teritoriu administrativ al localității, atât în intravilan cât și în extravilan.
- (2) În cazul în care limitele PUZ nu sunt prevăzute de PUG, acestea se stabilesc de comun acord cu serviciul de specialitate din cadrul consiliului local, în funcție de tema PUZ, după unul din criteriile:
 - a) Criteriul parcelelor cadastrale.
 - b) Criteriul vizibilității pentru zonele de protecție a monumentelor, alături de limita de protecție prevăzută de *Legea 422//2001*, privind protejarea monumentelor istorice.
 - c) Zona de interes, pentru terenurile agricole din extravilan; în cazul în care o parcelă cadastrală prin divizare i se schimbă parțial categoria de folosință a terenului, aceasta se recadastrază.

Art. 19. Zone pentru care se elaborează PUZ.

În funcție de mărimea și complexitatea localității și a zonei studiate, a tipului de operațiune urbană pe care o studiază, PUZ se înscrie în tipuri de zone foarte diferite:

- a) Zonă funcțională stabilită prin PUG și RLU.
- b) Zona centrală a localității.
- c) Zonă protejată (naturală, construită, monument istoric, sit arheologic etc.).
- d) Zona centrului istoric/zonă istorică.
- e) Zonă de memorie urbană.
- f) Zonă liberă.
- g) Zonă de protecție a graniței.
- h) Zonă de protecție a țărmului mării.

- i) Localitate balneară/turistică.
- j) Zonă de agrement.
- k) Parc industrial.
- l) Zonă defavorizată.
- m) Zonă din extravilan.
- n) Zonă de restructurare urbană.

Art. 20. Structura conținutului cadru PUZ

PUZ trebuie să conțină următoarea structură a pieselor scrise și desenate:

- a) Studii de fundamentare.
- b) PUZ propriu zis.

Piese scrise:

- 1. Memoriul general
- 2. Regulamentul aferent PUZ

Piese desenate:

- 1. Plan încadrare în zonă.
 - 2. Situația existentă și disfuncționalități.
 - 3. Reglementări urbanistice - zonificare funcțională.
 - 4. Reglementări - echipare edilitară.
 - 5. Regimul juridic al terenurilor și circulația lor.
- (2) Această structură va fi adaptată în funcție de mărimea și complexitatea zonei ce face obiectul PUZ.
- (3) PUZ beneficiază de prevederile PUG deja realizate în ceea ce privește circulația majoră, zonificarea funcțională la nivelul localității, dezvoltarea echipării edilitare, unele restricții, etc. De asemenea, PUZ poate beneficia de concluziile studiilor de fundamentare elaborate pentru PUG, în zona ce constituie obiectul PUZ.

Secțiunea 2. Studii de fundamentare PUZ

Art. 21. Elaborare studiilor de fundamentare pentru PUZ

- (1) Studiile de fundamentare reprezintă analiza problematicii teritoriului aferent zonei 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 PUG și în regulamentul de urbanism. E necesar pentru aceasta ca ele să prezinte date și concluzii valabile la data întocmirii P.U.Z.
- (2) 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.
- (3) Studiile de fundamentare trebuie să prezinte date și concluzii recente (max. 2 ani) exceptând informațiile care nu și-au pierdut valabilitatea. Lista studiilor de fundamentare se face de către elaborator și beneficiar împreună, și se va avea în vedere mărimea, complexitatea și specificul zonei studiate. Stă în obligația beneficiarului să pună la dispoziția elaboratorului de proiect vechile documentații de orice natură (informații, studii, proiecte, cercetări etc.) pentru a stabili noile studii de fundamentare necesare și comandarea lor.

Art. 22. Studiile de fundamentare necesare PUZ. Studiile de fundamentare necesare PUZ., pot fi:

(1) Analitice :

- reactualizarea suportului topografic, cadastral;
- condiții geotehnice și hidro-geotehnice;

- relația zonei studiate cu localitatea ce o cuprinde;
- caracteristicile țesutului urban;
- delimitarea zonelor construite protejate;
- organizarea circulației și transporturilor;
- potențial turistic sau balnear (după caz).

(3) Consultative:

- sondaje și anchete socio-urbanistice.

(4) Prospective

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

(5) Elaboratorul PUZ trebuie să facă o corelare permanentă a studiilor proprii de fundamentare cu cele din PUG (în caz că există) pentru a avea o concepție unitară de dezvoltare urbanistică a zonei.

Sectiunea 3. Continutul cadru PUZ - piese scrise

Art. 23. Volumul I - Memoriu general

Va cuprinde în detaliu concluzii ale studiilor de fundamentare, cu evidențierea disfuncționalităților și prezentarea justificată a propunerilor de organizare urbanistică. Memoriul general va conține:

I. Foaie de gardă (identificarea lucrării, elaboratorul, data)

II. Borderoul general P.U.Z.

III. Cuprinsul memoriului general

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere ce cuprind: denumire lucrare, beneficiar, proiectant general, proiectanți de specialitate, data elaborării;

1.2. Obiectul lucrării: solicitările temei program și prevederile programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată ;

1.3. Surse de 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. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei. Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.

2.2. Potențial de dezvoltare. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității, Potențial de dezvoltare

2.3. Incadrarea 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.

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

2.5. Circulația. Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene (după caz) etc., capacități de transport, greutate în fluența 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 etc.

2.6. Ocuparea terenurilor. Principalele caracteristici ale funcțiunilor 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.

2.7. 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 de alimentare cu căldură posibilități de alimentare cu gaze naturale - după caz), principalele disfuncționalități.

2.8. Probleme de mediu. Conform ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său 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 cuprinde:

- a) Relația cadru natural - cadru construit.
- b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice.
- c) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă.
- d) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.
- e) Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz.

2.9. 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 vor prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare, elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special ale 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:

- a) *Organizarea circulației și a transport în comun* (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare și garare, amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări etc.).
- b) *Organizarea circulației feroviare - după caz* (construcții și instalații necesare circulației specifice: devieri de linii, linii noi, depozitări, locuri de parcare și garare etc.).
- c) *Organizarea circulației navale - după caz* (lucrări, instalații și construcții specifice necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători, amenajări portuare etc.).
- d) *Organizarea circulației aeriene - după caz* (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor, servituți impuse zonelor construite limitrofe, reducerea poluării fonice etc.).

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

(1) 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.

(2) Se va stabili destinația tuturor terenurilor din zonă. Pentru fiecare funcțiune se va stabili categoria de intervenție urbanistică, pentru valorificarea potențialului existent și înlăturarea disfuncționalităților. Bilanțul teritorial de zonă se întocmește comparativ, existent - propus, din care să

rezulte proporția dintre funcțiuni și mutațiile ce intervin în propunerea de ocupare a terenurilor. Se va trece și pe planșa de reglementări urbanistice.

(3) Principalii indici urbanistici ai PUZ, propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt:

- ✚ Procentul de Ocupare a Terenului (POT - care reprezintă raportul dintre aria construită la sol și suprafața și suprafața și suprafața terenului considerat);
- ✚ Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT - care reprezintă 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:

3.6.1. Alimentarea cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune, dezvoltarea rețelelor de distribuție din zonă, modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.

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

3.6.3. 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.

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

3.6.5. Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse, tipuri de combustibil, modernizarea sistemelor existente etc.

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale: după caz, extinderi ale capacităților existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.

3.6.7. 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 :

- a) Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.).
- b) Prevenirea producerii riscurilor naturale.
- c) Epurarea preepurarea apelor uzate.
- d) Depozitarea controlată a deșeurilor.
- e) Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.
- f) Organizarea sistemelor de spații verzi.
- g) Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate.
- h) Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană.
- i) Valorificarea potențialului turistic și balnear - după caz.
- j) 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 listarea obiectivelor de utilitate publică și identificarea regimului juridic al terenurilor din intravilan (conform Legii 213/1998). 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.

3.9. 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. 2.3." Încadrare în localitate"(existent) se poate comasa într-un text cursiv cu cap. 3.2." Prevederi ale PUG"(propuneri);

- cap. 2.5 "Circulație"(existent) cu cap. 3.4."Modernizarea circulației"(propus);
- cap. 2.8."Probleme de mediu" (existent) cu cap.3.7. "Protecția mediului"(propuneri) etc.

4. Concluzii, măsuri în continuare

Se vor prezenta concluzii privind:

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

Se vor indica lucrările de elaborat în perioada următoare:

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

3.10. 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.

Art. 24. Volumul II: Regulament Local de Urbanism aferent PUZ

- (1) Regulamentul Local de Urbanism - aferent PUZ este piesa de bază ce întărește și detaliază reglementările din PUZ. Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.
- (2) La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:
 - a) Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat prin HGR nr.525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 2 /N/ 10. 04. 2000.
 - b) Reglementările cuprinse în PUG și prescripțiile RLU aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.
- (3) Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.
- (5) RLU aferent PUZ este structurat astfel:

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

2. Baza legală a elaborării: se vor enumera documentele care au stat la baza RLU (acte normative, studii etc).

3. Domeniul de aplicare: Unitățile Teritoriale de Referință (UTR) reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament. UTR-urile, sunt instrumente operaționale în sprijinul reglementărilor din PUZ, delimitate convențional, pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională; se conturează pe străzi, limite cadastrale, după caz, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interese.

Stabilirea UTR se face în cadrul PUG, preluându-se ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale în cadrul PUZ. Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se pot formula și aplica același set de prescripții.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al 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, valori maxime pentru POT, CUT.**
- 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor.**
- 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 împrejurimi.

III. Zonificare funcțională

11. Unități și subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale. Se vor specifica prescripțiile pentru fiecare zonă funcțională, codificate astfel, după caz:

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.

Art. 25. Volumul III. Piese desenate

(1) Se întocmesc pe suport topografic actualizat sau pe planuri cadastrale, în culori și semne convenționale.

(2) Toate piesele desenate vor cuprinde:

a) Denumirea documentației de urbanism (ex.: PUZ)

b) Denumirea planșei cu numărul (ex.: 1. Încadrarea în teritoriu. 2. Situația existentă. 3.

Reglementări etc.).

c) Nordul și roza vânturilor.

d) Legenda: simbolurile și culorile de reprezentarea grafică utilizate (3).

PLANȘELE DE BAZĂ

Planșa 1. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU (reprezentarea grafică utilizată va fi cf. Anexa nr.1)

Se întocmește pe baza planșei de reglementări urbanistice din cadrul PUG. Scara uzuală este 1:5000; 1:10.000; 1:15.000 și va cuprinde:

a) Delimitarea zonei ce face obiectul PUZ.

b) Intravilanul aprobat (dacă zona studiată este învecinată acestuia).

c) Accesibilitatea în zonă (căi majore de comunicații, denumiri de străzi, direcții.

d) Relaționări ale zonei cu localitatea.

e) Încadrarea în funcțiunea predominantă prevăzută în PUZ.

În situația localităților mici și mijlocii, încadrarea în localitate prezintă în medalion, pe planșa de reglementări urbanistice - zonificare a PUZ.

Planșa 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ (reprezentarea grafică utilizată va fi cf. Anexa nr.3) Se întocmește pe suport topografic actualizat sau pe plan cadastral. Scara uzuală este 1: 1000; 1: 2000 și va cuprinde:

a) Limita intravilanului aprobat, în cazul în care zona studiată este în apropiere.

b) Limita unor zone cu funcțiuni complexe, (centrală, balneară) după caz.

c) Limita unor zone ce necesită protecție, (valori de patrimoniu, izvoare etc.) după caz.

d) Denumirea străzilor, direcții importante, denumirea unităților economice, a instituțiilor publice, îmbrăcămintea străzilor, punctele cardinale.

e) Ocuparea terenurilor, pe funcțiuni.

f) Disfuncționalități (tabel, cu: starea străzilor, profil necorespunzător pentru trafic, intersecții conflictuale, stânjeniri între funcțiuni, starea fondului construit, ocuparea.

Planșa 3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE (reprezentarea grafică utilizată va fi cf. Anexa nr.4). Se reprezintă la aceeași scară cu planșa situației existente și cuprinde:

- a) Elemente de recunoaștere (din planșa de existent- orientare, denumiri, direcții, limite).
- b) Modernizarea circulației (străzi menținute, străzi lărgite, străzi noi, parcare-garare, rezolvări de intersecții, senzori unici etc.).
- c) Zonificare (funcțiuni menținute, funcțiuni propuse).
- d) Categoriile de intervenții (reabilitare urbană complexă, schimbări de destinație, protejarea bunurilor de patrimoniu, integrarea fondului nou cu cel vechi, dezvoltarea spațiilor verzi, interdicții temporare și definitive de construire etc.).
- e) Regim de aliniere, regim de înălțime.
- f) Stabilirea pe funcțiuni a POT și CUT.
- g) Bilanțul teritorial al zonei, existent și propus.
- h) Propuneri vizând protecția mediului.
- i) Marcarea culoarelor tehnice de protecție ale rețelelor.

Planșa 4. REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ (reprezentarea grafică utilizată cf. Anexa nr.6)




La aceeași scară și pe suportul planșei de reglementări urbanistice, se vor prezenta, pe fondul existent menținut și propunerile pentru fiecare domeniu edilitar:

- a) Rețelele de: alimentare apă potabilă, evacuare ape uzate, electrice, telecomunicații, gaze naturale.
- b) Stații pompe, posturi de transformare, centrale telefonice, stații reglare gaze etc.;
- c) Soluții pentru alimentare cu căldură.





Planșa 5. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA (reprezentarea grafică utilizată va fi cf. Anexa nr.7)

Scara uzuală este aceeași cu cea din planșa reglementărilor. Se redactează pe planșa de reglementări și cuprinde:

a) Tipuri de proprietate asupra terenurilor din intravilan (prin culoare):

-  terenuri din domeniul public (al statului, județului și comunei, orașului sau municipiului);
-  terenuri din domeniul privat (al statului sau al unității administrativ-teritoriale);
-  terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

b) Circulația terenurilor (prin hașuri):

-  terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public;
-  terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul privat;
-  terenuri aflate în domeniul public, destinate cedării administrației, concesiunii sau închirierii;
-  terenuri destinate schimbului.

c) Obiective de utilitate publică propuse în tabelul obiectivelor de utilitate publică propuse cf. tabel model în anexa nr.8

Planșe ajutătoare pot apărea, în funcție de mărimea și complexitatea zonei și ale operațiunilor urbane:

- a) **Informații și propuneri suplimentare** privind amenajarea teritoriului administrativ, în relațiile sale cu zona de influență. Numerotarea planșelor se va face în acest caz cu 1.1, 1.2, 1.3, etc.
- b) **Sinteze ale unor studii de fundamentare** cu implicații hotărâtoare în propunerile de organizare urbanistică (analize ale fondului construit, circulație, protecția mediului, delimitări ale zonelor de risc, protejarea patrimoniului natural și construit, modernizarea și dezvoltarea echipării edilitare etc.). În acest caz, planșele ajutătoare se numerotează pentru existent cu 2.1, 2.2, 2.3, etc. și pentru propus cu 3.1, 3.2, 3.3, etc.
- c) **Alte planșe** care să faciliteze înțelegerea beneficiarului asupra propunerilor ce se avansează.

CAPITOLUL 4. Continutul cadru al PUD

Secțiunea 1. Generalități

Art. 26. Problematika Planul Urbanistic de Detaliu (PUD)

PUD fundamentează opțiunea pentru realizarea unei construcții compatibile cu funcțiile și cadrul urban în care trebuie să se integreze fizic; PUD reglementează condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multor obiective pe una sau mai multe parcele adiacente, pe unul sau mai multe amplasamente, în corelare cu vecinătățile imediate, potrivit prevederilor art. 48.-(1) din *Lege*.

Art. 27. Modul de stabilire a limitelor zonei studiate

- (1) Limitele PUD se stabilesc de comun acord cu serviciul de specialitate din consiliul local.
- (2) PUD se poate realiza pentru orice funcțiune în cadrul localității..

Art. 28. Condiții de realizare PUD

- (1) Condițiile pe care trebuie să le îndeplinească un amplasament pentru realizarea unui PUD:
 - a) să figureze în intravilanul aprobat al localității;
 - b) să nu fie afectat de servituți și interdicții de construire;
 - c) să aibă o situație juridică clară;
 - d) să fie accesibil rutier și pietonal;
 - e) să fie viabilizabil prin lucrări de infrastructură tehnico-edilitară, existente sau prevăzute.
- (2) PUD trebuie să soluționeze în detaliu:
 - a) Modul de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT).
 - b) Funcțiunea și aspectul arhitectural al construcției (construcțiilor) și amenajărilor.
 - c) Integrarea noilor construcții și corelarea lor cu cele existente învecinate (în situația în care amenajările și construcțiile existente rămân ca atare).
 - d) Intervenția, prin efectul reabilitării asupra construcțiilor și amenajărilor existente. învecinate, în scopul armonizării cu construcțiile și amenajările propuse (unde este cazul)
 - e) Circulația carosabilă și pietonală, corelate cu traficul în zonă și relațiile cu zonele învecinate - accesele pietonale și auto.
 - f) Parcaje, spații de recreere și de joacă (obligatorii în cazul PUD pentru locuințe).
 - g) Echipare edilitară - impactul asupra rețelelor existente în zonă (dezvoltări, modernizări etc.).
 - h) Funcționarea diferitelor forme de proprietate juridică a terenului - circulația acestora (dacă este cazul).

Art. 29. Structura conținutului cadru PUD

PUD este structurat astfel :

- a) Studii de fundamentare, incluzând planurile cadastrale sau topografice la zi, studiul geotehnic, alte studii (după caz, în funcție de gradul de complexitate al problematicii)
- b) PUD propriu-zis:

Piese scrise:

1. *Memoriu justificativ.*

Piese desenate: pentru amplasamentul studiat sau pentru soluții alternative; pe mai multe amplasamente studiate:

1. *Plan încadrare în zonă.*
2. *Situația existentă.*
3. *Reglementări urbanistice.*
4. *Reglementări - echipare edilitară.*
5. *Regimul juridic al terenurilor și circulația lor.*
6. *Posibilități de mobilare urbanistică.*

Secțiunea 2. Studii de fundamentare PUD

Art. 30. Studii de fundamentare necesare PUD

- (1) **Reactualizarea suportului cadastral** sau topografic; Scările uzuale vor fi 1:500 sau 1:1.000, cuprinzând parcela în studiu și vecinătățile.

Planșa va conține:

- a) Elemente de planimetrie și de nivelment, cote de nivel.
- b) Marcarea construcțiilor de pe parcelă (funcțiunea și regimul de înălțime).
- c) Denumirea și direcționarea străzilor limitrofe.
- d) Vecinătățile cu marcarea construcțiilor, funcțiunilor și regimului de înălțime.
- e) Servituți ale unor magistrale de energie și hidro-edilitare, rețele edilitare.

- (2) **Studiu geotehnic** - va trebui să certifice situarea terenului în zone ferite de riscuri naturale (inundații, alunecări de teren) 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.).

- (3) **Alte studii**, după caz:

- a) Organizarea circulației limitrofe amplasamentului.
- b) Determinarea unor zone de protecție a construcțiilor și amenajărilor de patrimoniu.
- c) Determinarea unor zone de protecție față de surse de apă, stații de epurare, izvoare balneare, pilieri de siguranță, linii magistrale electrice, oleoducte, platforme pentru depozitarea deșeurilor menajere etc.

d) Scheme de organizare tehnologică, în cazul unui P.U.D. destinat activităților productive.

e) Evaluare a impactului asupra mediului, pentru intervenții ce pot genera probleme de protecție asupra mediului.

f) Studiile de fundamentare necesare se pun la dispoziție de către inițiatorul P.U.D. sau sunt efectuate contra cost de elaborator (dacă ele nu există deja).

Secțiunea 3. Conținutul cadru PUD - piese scrise

Art. 31. Volumul I - Memoriu justificativ

Memoriul justificativ va conține :

I. Foaie de gardă (identificarea lucrării, elaboratorul, data)

II. Borderoul general P.U.D.

III. Cuprinsul memoriului general:

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației: denumirea proiectului, inițiator (beneficiar), elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori și data elaborării.

1.2. Obiectul lucrării: Se vor prezenta prevederile temei program, condițiile de amplasare și realizare a unuia sau mai multor obiective.

2. Încadrarea în zonă

2.1. Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus.

2.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzona / ansamblul care include obiectivul studiat;

2.3. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate / aprobate anterior

2.4. Concluzii din documentațiile elaborate cu PUD

3. Situația existentă

Se va prezenta situația existentă a zonei studiată, precizându-se:

- a) Accesibilitatea la căile de comunicație.
- b) Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului.
- c) Suprafețele de teren construite și pe cele libere.

- d) Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic.
- e) Funcțiunile clădirilor.
- f) Regimul juridic al terenurilor.
- g) Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare.
- h) Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi).
- i) Adâncimea apei subterane.
- j) Parametrii seismici ai zonei.
- k) Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare).
- l) Echiparea existentă.

4. Reglementări. Se vor prezenta propuneri de ocupare și utilizare a terenurilor, precum și condițiile de realizare a construcțiilor. Se vor specifica:

- a) Obiectivele noi solicitate prin tema – program.
- b) Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.
- c) Capacitatea, suprafața desfășurată.
- d) Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.).
- e) Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute.
- f) Principii de intervenție asupra construcțiilor existente.
- g) Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.
- h) Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei.
- i) Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta.
- j) Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz).
- k) Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz).
- l) Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.
- m) Profiluri transversale caracteristice.
- n) Lucrări de sistematizare verticală necesare.
- o) Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenurilor).
- p) Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).
- q) Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus).

5. Concluzii:

- a) Consecințele realizării obiectivelor propuse.
- b) Măsurile ce decurg în continuarea PUD.
- c) Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției.

6. Anexe:

- a) Tema – program.
- b) Materiale grafice în format redus necesare susținerii propunerilor.

Art. 32. Volumul II. Piese desenate

Încadrarea în zonă (la scara 1:5.000 sau 1:10.000) va prezenta amplasamentul studiat în relație cu zona, cu localitatea, cu căile majore de comunicație (cu extrase din P.U.G. sau P.U.Z.) și cu centrul localității; încadrarea în zonă se prezintă în medalion pe **planșa nr. 1** și cuprinde obligatoriu denumirea străzilor din zona amplasamentului.

Planșa nr. 1 - SITUAȚIA EXISTENTĂ (reprezentarea grafică utilizată va fi cf. Anexa nr.3).

Scările uzuale 1:500 sau 1:1.000:

- a) Limita zonei sau amplasamentului studiat
- b) Clădirile existente.

- c) Limitele de proprietate.
- d) Străzile, cu denumirile lor și trotuarele aferente.
- e) Modul de utilizare a terenului, cu prezentarea funcțiunilor.
- f) Denumirile instituțiilor existente.
- g) Accese pietonale și auto.
- h) Parcaje și garaje amenajate.
- i) Înălțimea clădirilor.
- j) Structura clădirilor: durabile (zidărie de cărămidă, piatră, planșee de beton), semidurabile (zidărie de cărămidă, piatră, planșee de lemn), nedurabile (paiantă, chirpici, lemn).
- k) Starea clădirilor: bună, mediocră, rea.

Plansa nr. 2 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE (reprezentarea grafică utilizată va fi cf. Anexa nr.4)
Scările uzuale 1:500 sau 1:1.000:

- a) Limita zonei studiate.
- b) Limitele parcelelor.
- c) Limite ale zonei de protecție (după caz).
- d) Construcțiile existente menținute.
- e) Destinația obiectivelor propuse.
- f) Alinierea construcțiilor.
- g) Înălțimea construcțiilor.
- h) Indici de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT).
- i) Circulația carosabilă propusă, inclusiv parcaje - garaje cu accesul respective.
- j) Circulația pietonală.
- k) Profiluri caracteristice ale străzilor și aleilor pietonale (existent - propus).
- l) Spații plantate existente menținute și propuse.
- m) Secțiuni caracteristice prin teren (teren în pantă).
- n) Bilanț teritorial (existent - propus).

Plansa nr. 3 - REGLEMENTĂRI EDILITARE (reprezentarea grafică utilizată va fi cf. Anexa nr. 6).
Va cuprinde asigurarea utilităților pe amplasamentul studiat, în relație cu rețelele existente și propuse; scările uzuale 1:500 sau 1:1.000.

Plansa nr. 4 - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ (reprezentarea grafică utilizată va fi cf. Anexa nr.7) va cuprinde

- a) Tipul de proprietate asupra terenurilor (prin culoare).
 - b) Obiective de utilitate publică propuse.
 - c) Circulația terenurilor (prin hașuri).
- Scările uzuale 1:500 sau 1:1.000) .

Plansa nr. 5 - MOBILARE URBANĂ (scările 1:500 sau 1:1.000) - necesară susținerii propunerilor, precum și determinării capacităților de calcul pentru utilități.

GLOSAR DE TERMENI

Aprobare - operațiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare, documentațiile au putere juridică.

Avizare - procedură de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale, ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico - economici și sociali, sau a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act, numit aviz (favorabil sau nu), cu caracter tehnic și obligatoriu.

Caracter director - însușire a unei documentații aprobate de a stabili cadrul general de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților.

Caracter de reglementare - însușire a unei documentații aprobate de a impune anumiți parametri soluțiilor promovate. Este specific documentațiilor de urbanism.

Circulația terenurilor - schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor, prin acte de vânzare-cumpărare, donație, concesiune, arendare etc.

Dezvoltare durabilă - satisfacerea necesităților prezentului fără a compromite dreptul generațiilor viitoare la existență și dezvoltare.

Dezvoltare regională - ansamblul politicilor autorităților administrației publice centrale și locale, elaborate în scopul armonizării strategiilor, politicilor și programelor de dezvoltare sectorială pe arii geografice, constituite în „regiuni de dezvoltare”, și care beneficiază de sprijinul Guvernului, al Uniunii Europene și al altor instituții și autorități naționale și internaționale interesate.

Documentații de amenajare a teritoriului - ansamblu de piese scrise și desenate, referitoare la un teritoriu determinat, cuprinzând analiza situației existente și propuneri de dezvoltare. Au caracter director.

Documentații de urbanism - ansamblu de piese scrise și desenate referitoare la o unitate administrativă de bază sau o zonă a ei, cuprinzând analiza situației existente și propuneri de dezvoltare. Cu excepția PUG, care are în plus caracter director, au caracter de reglementare.

Parcelare - acțiune urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă, este legată de realizarea de locuințe individuale, de mică înălțime.

Periurban - teritoriu cuprinzând suprafața din jurul municipiilor și orașelor, delimitată prin studii de specialitate, în cadrul căreia se crează relații de interdependență în diferite domenii (economic, infrastructură, deplasări pentru muncă etc.).

Politici de dezvoltare - mijloace politico - administrative, organizatorice și financiare, utilizate în scopul realizării unei strategii

Programe de dezvoltare - ansamblu de obiective concrete propuse pentru realizarea politicilor de dezvoltare.

Protecția mediului - ansamblu de acțiuni și măsuri privind protejarea fondului natural și construit în localități și în mediul înconjurător

Regim juridic al terenului - prevederile legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea și exploatarea terenurilor

Structură urbană - totalitatea relațiilor în plan funcțional și fizic, pe baza cărora se constituie organizarea unei localități

Servitute de utilitate publică - sarcină impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este conținută în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate).

Strategie de dezvoltare - direcționare globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu sau lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană

Structură urbană - modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional sau fizic.

Teritoriu administrativ - suprafață delimitată prin lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ - teritoriale (municipiu, oraș, comună)

Teritoriu extravilan - teritoriu având suprafața cuprinsă între limita administrativ - teritorială a unității de bază și limita intravilanului.

Teritoriu intravilan - totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ - teritorială de bază delimitate prin PUG aprobat, și în cadrul cărora se pot autoriza construcții și amenajări.

Zonă funcțională - parte din teritoriul unei localități în care (prin documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism) se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare.

Zonificare funcțională - acțiunea de împărțire a teritoriului în zone funcționale.





Zonă protejată - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu, a unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care se impun măsuri de protecție (cu ajutorul documentațiilor de urbanism) prin distanță, funcționalitate, înălțime, volumetrie.

SEMNE CARTOGRAFICE UTILIZATE ÎN ELABORAREA PIESELOR DESENATE










1. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU (planșa 1)

LE GENDA :





• **LIMITE**

-  LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITĂȚII TERITORIALE DE BAZĂ
-  LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ
-  LIMITA TERITORIULUI JUDEȚEAN (DUPĂ CAZ)
-  LIMITA TERITORIULUI NAȚIONAL (DUPĂ CAZ)




• **FOLOSINȚA TERENURILOR**

-  TERENURI PENTRU CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI
-  ARABIL
-  PĂȘUNI
-  VII
-  FÂNEȚE
-  LIVEZI
-  PĂDURI
-  APE
-  ZONE CU RISCURI NATURALE







• **CĂI DE COMUNICAȚIE**

-  CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ -DN / DJ / DC
-  FERUVIARĂ (DUPĂ CAZ)
-  AERIANĂ (DUPĂ CAZ)
-  NAVALĂ (DUPĂ CAZ)

• **ZONE DE PROTECȚIE**

-  ZONĂ DE PROTECȚIE FAȚĂ DE OBIECTIVELE CU VALOARE DE PATRIMONIU
-  ZONĂ DE PROTECȚIE SANITARĂ (SURSELE DE APĂ, STAȚIILE DE TRATARE, ÎNMAGAZINĂRI, STAȚII DE EPURARE APE UZATE, PLATFORME DE DEPOZITARE DEȘEURI)
-  ZONĂ DE PROTECȚIE FAȚĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE (CENTRALE ȘI STAȚII ELECTRICE, LINII DE ÎNALTĂ TENSIUNE, REȚELE DE GAZE / TELECOMUNICAȚII)



LUCRĂRI TEHNICO - EDILITARE

-
-  LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ
-  LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ
-  LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ
-  REȚEA MAJORĂ REPARTIȚIE GAZE
-  REȚEA MAJORĂ DISTRIBUȚIE GAZE
-  STAȚIE REGLARE GAZE


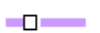
II. REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ

LEGENDA :



• EXISTENT PROPUS - ALIMENTARE CU APĂ



  CAPTĂRI DE APĂ DE SUPRAFAȚĂ SAU IZVOARE



  CAPTĂRI DE APĂ SUBTERANĂ



  CONDUCTĂ DE ADUCȚIUNE

  GOSPODĂRIE DE APĂ



  REZERVOR DE INMAGAZINARE A APEI POTABILE



  STAȚIE POMPARE A APEI POTABILE



  REȚEA MAJORĂ DE DISTRIBUȚIE A APEI POTABILE



  REȚEA MAJORĂ DE DISTRIBUȚIE A APEI INDUSTRIALE

- CANALIZARE

  REȚEA MAJORĂ DE CANALIZARE A APEI UZATE MENAJERE

  REȚEA MAJORĂ DE CANALIZARE A APEI PLUVIALE

  REȚEA MAJORĂ DE CANALIZARE A APELOR UZATE - SISTEM UNITAR

  STAȚIE DE POMPARE A APEI UZATE



  STAȚIE DE EPURARE A APEI UZATE



EXISTENT PROPUS - ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

• SURSE DE PRODUCERE

  CENTRALĂ TERMICĂ DE TERMIFICARE (CET)



  CENTRALĂ TERMICĂ DE ZONĂ (CTZ)

  CENTRALĂ TERMICĂ DE CUARTAL (CT)

  CENTRALĂ INDIVIDUALĂ (CI)

  PUNCT TERMIC (PT)

• REȚELE TERMICE

  REȚEA TERMICĂ SUBTERANĂ

  REȚEA TERMICĂ SUPRATERANĂ



• SUPRAFEȚE DE TEREN AFERENTE



  ZONĂ GOSPODĂRIE COMBUSTIBIL



  ZONĂ DE DEPOZITARE REZIDUURI

• ALIMENTARE CU GAZE

































  STAȚIE REGLARE MĂSURĂ PREDARE (SRMP)

  STAȚIE REGLARE MĂSURĂ (SRM)

  REȚEA DE GAZE REPARTIȚIE

  REȚEA DE GAZE DISTRIBUȚIE

 - SUPRAFEȚE INTRODUSE ÎN INTRAVILAN

EXISTENT	PROPUS
LEA 400 KV 	LEA 400 KV 
	
	
	
	
	
	
  	 
 	
	
	
	
 	 

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

o REȚELE DE TRANSPORT

LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ 400 KV

LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ 220 KV

• STAȚIE DE TRANSFORMARE

• REȚELE DE DISTRIBUȚIE (JT, MT)

LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ 110 KV

LINIE ELECTRICĂ SUBTERANĂ 110 KV

LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ 20 KV

LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ 20 KV PROPUSĂ
PENTRU DEVIERE

LINIE ELECTRICĂ SUBTERANĂ 20 KV

• POSTURI TRANSFORMARE MT /JT

ÎN CABINĂ DE ZIDĂRIE

ÎN CABINĂ METALICĂ

AERIAN

TELECOMUNICAȚII

CENTRALĂ TELEFONICĂ AUTOMATĂ

CENTRALĂ TELEFONICĂ MANUALĂ

• REȚELE DE TELECOMUNICAȚII

MAGISTRALE CABLURI FIBRĂ OPTICĂ

MAGISTRALE CABLURI COAXIALE

CABLURI COAXIALE

RELEE RADIOEMISIE ȘI TELEEMISIE

CENTRALĂ RADIOTELEFONIE FIXĂ