

Secțiunea II

CAIET DE SARCINI

1. Denumirea autorității contractante: Consiliul Local al orașului Ocna Mureș

Adresa: Ocna Mureș, str.N.Iorga nr.27 Județul Alba, tel/fax: 0258871257/0258871217
cod fiscal 4563228, cont trezorerie RO64TREZ00724510220XXXXX

Sursa de finanțare: bugetul general al orașului Ocna Mureș

Obiectul contractului: Realizarea și avizarea proiectului " **Reactualizare Plan Urbanistic General, Regulament General de Urbanism și Regulament Local de Urbanism – orașul Ocna Mureș, județul Alba**" " **Plan Amenajarea teritoriului – orașul Ocna Mureș, județul Alba**"

Contravaloarea avizelor se suportă de către beneficiar.

2. Procedura aplicată

Cerere de ofertă în conformitate cu prevederile OUG 34/2006 și invitație de participare offline publicată pe SEAP.

3. Legislația aplicabilă

La contractarea proiectului " **Reactualizare Plan Urbanistic General, Regulament General de Urbanism și Regulament Local de Urbanism – orașul Ocna Mureș, județul Alba**", " **Plan Amenajarea teritoriului – orașul Ocna Mureș, județul Alba**" se aplică toate prevederile legislației române în vigoare, privind atât achizițiile publice, cât și cele privitoare; la dezvoltarea localităților rurale.

Standarde și proceduri din legislația Uniunii Europene, cu privire la Evaluarea de Impact asupra Mediului (E.I.M.), Directiva 85/37/C.E. amendată și completată de Directiva 97/11/C.E.

4. Evaluarea ofertelor

Criteriul aplicat pentru atribuirea contractului de achiziție publică este **cea mai avantajoasă ofertă din punct de vedere tehnico-economic.**

Metoda presupune clasificarea ofertelor în ordinea descrescătoare a punctajelor combinate tehnic și financiar, având în vedere ponderile indicate în Fișa de date a achiziției, pentru fiecare dintre punctajele respective.

5. Autoritatea contractantă nu acceptă actualizarea prețului contractului.

Ofertantul va exprima prețul serviciilor pentru actualul proiect atât în RON cât și în euro.

Echivalentul în euro a valorii exprimate în lei se va determina corespunzător cursului leu/euro, anterior zilei de depunere a ofertelor. Plata va fi făcută în lei în termen de 15 zile de la data emiterii facturii, dar numai în perioada 25-30 a lunii.

6. Elaborarea ofertelor

Limba de redactare a ofertelor este limba română.

7. Tema de proiectare

7.a) Amplasament

Orașul Ocna Mureș (265 m altitudine absolută) este situat în partea centrală a României, în NE județului Alba (ș 58 km distanță de Alba Iulia), pe malul stâng al cursului mijlociu al râului Mureș, între Câmpia Transilvaniei la N și Podisul Târnavelor la S.

Coordonatele geografice: 46 23' 53" latitudine N (socotită la jumătatea podului de fier peste Mureș) și 23 51" 22" longitudine E.

Zona orașului Ocna Mureș se învecinează cu:

- Lopadea Nouă, Hopârta – la S ;
- Hopârta, Noslac - la E ;
- Lunca Mureș – la N;
- Unirea – la NV;
- Unirea, Miraslău – la V,SV;
- Aiud – la SV;

Între aceste limite zona Ocna Mureș are o suprafață de 6.834 ha (68,34 Kmp) reprezentând 1,06 % din suprafața județului.

În componența orașului intră: Uioara de Sus, Uioara de Jos (localități componente), Cisteiu de Mureș, Micoșlaca, Războieni-Cetate (sate aparținătoare)

Principalele căi de comunicație care străbat zona sunt: DJ 107 F care face legătura cu Lunca Muresului, DJ 107 G care face legătura cu Noslac; DC 3 pe traseul Ocna Mures, Cistei, Micoșlaca

După recensământul din 2002 numărul populației este de 15.572 locuitori
Lungimea totală a rețelei stradale a orașului Ocna Mureș este de 50,045 km din care: 23,020 km sunt modernizate iar 27,25 km nemodernizate, reprezentând 46 %, respectiv 54 %.

Gaze – lungime retea gaze naturale 50,70 km;

Telefon – număr posturi 3420;

Apa – lungime retea 44,1 km;

Canalizare - lungime retea 12 km;

Statie de epurare – capacitate 100 l/s

7.b) Fundamentarea necesității proiectului

Scop și obiective

Planul urbanistic general are caracter de reglementare și răspunde programului de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a localităților ce compun unitatea teritorial-administrativă de bază.

P.U.G.-ul **se elaborează în scopul :**

- stabilirii direcțiilor, priorităților și reglementărilor de amenajare a teritoriului și dezvoltare urbanistică a localităților ;
- utilizării raționale și echilibrate a terenurilor necesare funcțiunilor urbanistice;
- precizării zonelor cu riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, neomogenități geologice, reducerea vulnerabilității fondului construit existent);
- evidentierii fondului construit valoros și a modului de valorificare a acestuia în folosul localității;
- creșterii calității vieții, cu precădere în domeniile locuirii și serviciilor ;
- fundamentării realizării unor investiții de utilitate publică;
- asigurării suportului reglementar pentru eliberarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire / desființare ;
- corelării intereselor colective cu cele individuale în ocuparea spațiului.

Necesitatea proiectului

Necesitatea ca amenajarea teritoriului să asigure o viziune unitară de integrare, coordonare a elementelor intersectoriale și cooperare între autorități, se impune datorită existenței a numeroși agenți publici și privați care sunt implicați actualmente în dezvoltarea și modificarea organizării spațiului.

Promovarea acestei politici integratoare se concretizează în elaborarea unor Planuri Urbanistice Generale la nivel orașului, care prezintă cadrul de desfigurare al acțiunilor sociale și economice, corelate cu obiective de interes național și județean.

În cazul de față proiectul de urbanism, se referă la întreaga zonă aparținătoare orașului Ocna Mureș. Necesitatea și oportunitatea întocmirii unui nou Plan Urbanistic General, a Regulamentului General de Urbanism și a Regulamentului Local de Urbanism al orașului Ocna Mureș, județul Alba este fundamentată pe mai multe categorii de considerente:

a) Considerente de ordin general:

- în conformitate cu legislația actuală pentru orice lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, schimbare de destinație sau de reparare a construcțiilor de orice fel, precum și a instalațiilor aferente acestora, este necesară emiterea certificatului de urbanism și a autorizației de construire.

Aceste acte de autoritate ale administrației publice se emit în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General și a celorlalte documentații de urbanism aprobate.

b) Considerente specifice

- necesitatea delimitării intravilanului pe fiecare localitate componentă a orașului;
- necesitatea reanalizării intravilanului în zonele cu risc de alunecare a terenurilor ;
- necesitatea completării infrastructurii edilitare, promovare de noi investiții, implementarea proiectelor de dezvoltare economico-sociale, insuficiența locurilor de muncă pentru locuitorii orașului.

Prin întocmirea Planului Urbanistic General al oraşului Ocna Mureş se are în vedere stabilirea limitelor intravilanului, care să cuprindă modificările survenite în ultima perioadă, precum şi prevederile pentru următorii zece ani.

Această delimitare va avea la bază zonarea funcţională şi stabilirea regulamentelor urbanistice pe fiecare zonă evidenţiată.

Intravilanul propus prin Planul Urbanistic General, se va face cu consultarea populaţiei şi a tendinţelor de dezvoltare a zonelor de locuit şi a amplasamentelor pentru investiţii, în concordanţă cu strategia de dezvoltare a oraşului.

Priorităţi necesare a fi studiate în Planul Urbanistic General al oraşului Ocna Mureş

În condiţiile evoluţiei conjuncturale preconizate, actualele perimetre destinate locuirii, dotărilor sociale, culturale şi administrative, activităţilor economice, transporturilor, lucrărilor edilitare, spaţiilor verzi şi sportive, este necesar să fie redimensionate.

Prioritară este modernizarea infrastructurii în localitate (căi de comunicaţii, străzi, alimentare cu apă, canalizare), asigurând prin aceasta condiţia de bază a dezvoltării economico-sociale şi creşterea fondului locativ.

7.c) Metodologie

Prezenta documentaţie "PLAN URBANISTIC GENERAL şi REGULAMENT LOCAL DE URBANISM, oraşul OCNA MUREŞ, judeţul ALBA" se va elabora în conformitate cu legea nr 350/2001 - privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare şi cadrul continuut al documentaţiilor de urbanism şi amenajare a teritoriului, respectiv Reglementare Tehnici - GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ŞI CONTINUTUL - CADRUL AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL, indicative GPO 38199, aprobat cu Ordinul Nr.13/N/10.03.1999 al M.L.P.A.T., HG 525/1996, republicat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism şi reglementarea tehnicii - GHID PRIVIND ELABORAREA ŞI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM, indicativ G.M. - 007-2000, aprobat cu Ordinul Nr 21/N/10.04.2000 al M.L.P.A.T.

Actele normative cu implicaţii asupra dezvoltării urbanistice a localităţii:

- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul , modificata si actualizata ;
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National (P.A.T.N.) — secţiunea I — C i de comunicare ;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National(P.A.T.N.) — secţiunea a II-a — Apa ;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National(P.A.T.N.) - secţiunea a III-a — Zone protejate;
- Legea nr. 351 / 2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National (P.A.T.N.) – secţiunea a IV – a – Reteaua de localitati
- Legea nr. 575 / 2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National (P.A.T.N.) – secţiunea a V –a – Zone de risc natural;
- O.U.G. nr. 142 / 2008 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National(P.A.T.N.) – secţiunea a VI – a – Zone turistice ;
- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii , modificata si actualizata ;
- Ordinul 839/2009 al ministrului dezvoltării regionale şi locuinţei pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea administraţiei publice locale nr. 215 / 2001 , republicata ;
- Ordonanţa de Urgenţă nr. 34 / 2006 privind atribuirea contractelor de achiziţie publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice si a contractelor de concesiune de servicii ;
- Legea fondului funciar nr. 18 /1991 , republicata ;
- Legea nr. 54 / 1998 privind circulaţia juridică a terenurilor ;

- Lege privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica nr. 33 / 1994
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr. 213 / 1998;
- Ordonanta de Urgenta nr. 54 / 2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica ;
- Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7 / 1996
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10 / 1995, republicata ;
- Legea privind protectia mediului nr. 137 / 1995 , republicata ;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 43 / 1997 , republicata;
- Legea apelor nr. 107 / 1996 , republicata ;
- Legea privind protejarea monumentelor istorice nr. 422 / 2001;
- Legea monumentelor de for public nr. 120 / 2006 ;
- Ordinul nr. 562 / 2003 pentru aprobarea Reglementarii tehnice ” Metodologie de elaborare si continutul cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate ” ;
- H.G.R. nr. 525 / 1996 , republicata, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism ;
- HGR 584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
- Ordin nr 1184/2000 pentru aprobarea reglementiirilor tehnice "Ghid metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de amenajare a teritoriului și a planurilor de urbanism"
- Legea Nr 24/15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spatiilor verzi din zonele urbane;
- Codul civil ;
- Codul silvic ;

Prevederile documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului de rang superior , aprobate : Alte acte normative in vigoare; Alte acte normative care vor intra in vigoare pe parcursul elaborării Documentatiei; Studiile elaborate de către Primărie până la această dată.

- P.A.T. Zonal** - regional sau interjudetean
- interorosenesc sau intercomunal
 - periurban

Conditii de elaborare

Elaborarea unui P.U.G. de calitate necesită :

- încredintarea lucrării unei unități de proiectare cu experiență în domeniu ;
- corelarea reglementarilor cu prevederile rezultate din planurile de amenajare a teritoriului ;
- redactarea pe suport cadastral actualizat ;
- documentare temeinică, pe teren și în bazele de date ;
- analiza multicriterială integrată , în echipa multidisciplinară ;
- propuneri de amenajare si dezvoltare care să răspundă programelor inițiate și aprobate de consiliul local ;
- fundamentarea reglementărilor pe baza concluziilor studiilor de specialitate ;
- cooperarea între beneficiar, elaborator și organisme teritoriale interesate .

7.d) Cerinte tehnice:

I. Studii topo:

1.1. Elemente topografice planimetrice

- limită constructii (aliniament);
- limită teritoriu administrativ și limită intravilan;
- delimitare intravilan existent;
- limită tarlale de extravilan; - categorii de folosință pentru tarlale și parcele;
- căi de comunicatii (drumuri, căi ferate);
- hidrografie;
- poduri;

- toponimie (căi de comunicație, hirografie etc.. .)
- curbe de nivel (echidistanță 5m);
- rețele magistrale;
- cartare obiective economice și administrative importante;
- limită nouă intravilan propusă (linie punctată);
- integrare planuri parcelare in zonele de extindere intravilan;
- rețele electrice, de gaze, apă, canal, telefonie, TV etc...
- plan de incadrare in zona a lucrarii la o scara convenabila astfel incat sa cuprinda zona teritoriului administrativ;
- plan de situatie la o scara convenabila astfel incat sa cuprinda limita intravilanului propus cu trama stradala;
- limita vechiului intravilan;
- trama stradala propusa, care va tine cont si de propunerile din PUZ-urile aprobate anterior;
- suprafata intravilanului propus, calculate din coordonatele punctelor de contur, cu specificarea coordonatelor tuturor punctelor de pe limita intravilanului utilizate la calculul suprafetei. Inventarul de coordonate al punctelor de pe limita nematerializate la teren va purta mentiunea ca sunt determinate utilizand
- ortofotoplanul
- memoriu tehnic.

1.2. Realizarea bazei de date grafice la nivelul teritoriului administrative

Straturile bazei de date grafice:

Straturi	Nume strat	Topologie	Sursa
Strat de fundal	raster	geotiff	Ortofotoplanuri și planuri topografice scanate (scara 1:1000, 1:2000, 1:5000) georeferentiale și planuri parcelare PUZ, PUD, PUG, toate georeferențiate
Limita teritoriului administrativ	Admin	poligon	Limita teritoriului administrativ din planuri topografice scara 1 :5000 și/sau 1:10000 și/sau coordonate de centru acolo unde au fost executate lucrări de bornare și delimitare cadastrală
Limita intravilanului	Intrav	poligon	Planuri cadastrale scara 1 :1000 până 1 :2000 sau PUG, PUZ, PUD scanate și georeferențiate
Limitele imobilelor	Parcela	suprafața	Ortofotoplanuri scara 1 :5000 și planuri topografice, de parcelare și cadastrale și măsurători echerice prin metoda intersectiei liniare sau aliniament
Constructii	constr	suprafața	Ortofotoplan scara 1:5000 și plan topographic scara 1 : 1000, 1 :2000, măsurători echerice cu ruleta
Toponimie	text	punct	Planuri topografice sau alte surse
Tarlale	Tarla	suprafata	Ortofotoplanuri scara 1 5000 sau planuri topografice scara 1:5000 sau cadastrale 1:10000
Curbe de nivel	curbe-nivel	linie	Planuri topografice scara 1:5000 scanate și georeferențiate.

Se vor calcula analitic:

- Suprafața teritoriului administrativ
- Suprafețele intravilane totale și pe sate și corpuri de intravilan izolate, dacă există
- Perimetrul teritorial și perimetrele intravilanelor

În reprezentare pe planșe și în format digital se respectă " **Atlasul de semne conventionale pentru planurile topografice la scările 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500**".

Precizia de realizare a bazei de date grafice este cea corespunzătoare scării 1:5000.

Sursa topografică de referință va consta din planurile cadastrale și topografice la scările 1 : 1000, 1 :2000, 1 :5000 actualizate cu ortofotoplanuri scara 1: 5000, editia cea mai bună și recentă, cu PUZ-uri, PUD-uri etc...

Vectorizarea se va efectua ținând seama de cele de mai jos și se va corecta și completa folosind interpretarea ortofotoplanurilor:

- planuri topografice și cadastrale la scările 1:1000, 1:2000, 1:5000;
- planuri cadastrale la scările 1:5000 și 1:10000 pentru tarlale în extravilan;
- alte planuri cadastrale;
- PUG, PUZ, PUD scanate și georeferențiate avizate OCPI
- identificări în teren și ridicări topo;

1.3. Realizarea arhivei digitale

Produsele cartografice existente se vor scana pentru arhiva digitală:

- a. Planuri topografice și cadastrale la scările 1:500, 1:1000, 1:2000, 1:5000 se vor scana și georeferențiate în sisteme de proiecție Stereografic 1970. georeferențierea se va face în 4 puncte - colturile carouajului STEREO 70.
- b. Planurile urbanistice generale, planurile urbanistice zonale și planurile urbanistice de detaliu, se vor scana și georeferențiate în sistem de proiecție Stereografic 1970.
- c. Ortofotoplanuri scara 1:5000 editia cea mai recentă.

1.4. Parametri de scanare

a. Planuri topografice și cadastrale:

- format fișier: .tif, .jpeg;
- culori scanare: alb - negru, color;
- rezoluție: 200 - 300 dpi;

b. P.U.G., P.U.Z., P.U.D.

- format fișier: .tif
- culori de scanare: color
- rezoluție: 200 - 300 dpi

11. -PUG - în format electronic

Documentația se va implementa și în format electronic, având următoarele cerințe:

- a) - prezentarea PUG-ului se va realiza prin intermediul unei interfețe grafice, care să permită o vizualizare detaliată a UTR-urilor, cu caracteristici specifice, proprietăți descriptive și detaliată, a fiecăreia în parte.
- b) - calitatea de prezentare a fiecărui UTR în parte se va încadra în gama de rezoluție 200-300 dpi
- c) - PUG-ul va fi modelat pe un suport electronic ușor accesibil, cu o interfață grafică prietenoasă.
- d) - aplicația va fi găzduită pe pagina oficială a Primăriei Ocna Mureș:

www.primamariaocnamures.ro .

11.1. Documentație de urbanism

Conținutul propriu - zis al documentației de urbanism:

1. STUDII DE FUNDAMENTARE

1.1. Reambularea plan topografic - scara 1:2000, 1 :5000;

1.2. Probleme geotehnice, resurse ale subsolului, riscuri naturale - alunecări de teren, scurgerea apelor pluviale

Studiile conțin piese scrise și desenate în principal la scara redactării P.U.G.

2. ELABORARE P.U.G , R.G.U. ȘI R.L.U.

2.1. Stadiul actual al dezvoltării, disfuncționalități, priorități

2.1.1. Elemente ale cadrului natural ca factor de condiționare a activităților;

2.1.2. Relații în teritoriu

2.1.3. Potențial economic

2.1.4. Populația. Elemente demografice și sociale

2.1.5. Circulația

- 2.1.6. Intravilan existent. Zone functionale. Bilant teritorial
- 2.1.7. Zone cu riscuri naturale
- 2.1.8. Echiparea edilitară
- 2.1.9. Probleme de mediu, zone construite protejate
- 2.1.10. Disfuncționalități (la nivelul teritoriului și al localității)
- 2.1.11. Necesități și opțiuni ale populației.
- 2.2. Propuneri de organizare urbanistică
- 2.2.1. Optimizarea relațiilor în teritoriu
- 2.2.2. Dezvoltarea activităților: specific, modul de folosire a rezervelor de teren din intravilan;
- 2.2.3. Evoluția populației;
- 2.2.4. Organizarea circulației și transporturilor;
- 2.2.5. Intravilan propus. Zonificare funcțională. Bilant teritorial;
- 2.2.6. Măsuri în zonele cu riscuri naturale;
- 2.2.7. Dezvoltarea echipării edilitare (toate sistemele publice de utilități) și gospodăria orașului;
- 2.2.8. Protecția mediului;
- 2.2.9. Reglementări urbanistice;
- 2.2.10. Obiective de utilitate publică proprietatea asupra terenurilor, schimbări ale regimului juridic.

3. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.G.

- 3.1. Dispoziții generale;
- 3.2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor;
- 3.3. Zonificarea funcțională - zone și subzone funcționale;
- 3.4. Prevederi la nivelul zonelor și subzonelor funcționale din intravilan;
- 3.5. Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan;
- 3.6. Unități teritoriale de referință;

Alte precizări:

- a. P.U.G. și R.L.U. va cuprinde Piese scrise și desenate conform Ordinului nr 13N din 10.03.1999;
- b. Studiile de fundamentare necesare ca și amploarea acestora se stabilesc de comun acord cu beneficiarul, după evaluarea PUG.
- c. Documentația integrală (piese scrise și desenate) se va preda pe suport de hârtie în **3 exemplare și un format digital**.
- d. Planșele vor fi plotate color la scara 1:2000, 1:5000;
- e. Informațiile din RLU și UTR vor fi integrate în baza de date și vor putea fi accesate din baza de date cât și din formatul grafic relationat cu aceasta, pentru editarea facilă a Certificatelor de Urbanism.

STRUCTURA DOCUMENTAȚIEI

Documentația va aborda pe baza studiilor de fundamentare întocmite pe domenii o analiză multicriterială a situației existente identificând relațiile dintre unitățile administrativ teritoriale, disfuncționalitățile, reglementările, posibilitățile de dezvoltare a zonei și a localităților prin susținere reciprocă, impactul socio-economic asupra comunei și a județului

PIESE SCRISE

1. VOLUMUL I – Memoriul general

Este obligatoriu pentru toate localitățile, prezintă în detaliu disfuncționalitate rezultate din analiza critică a situației existente și justificarea soluțiilor propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.

Memoriul general se bazează pe integrarea de către elaboratorul PUG a concluziilor studiilor de fundamentare.

Cuprinsul – Memoriul general :

Introducere

- Date de recunoaștere a documentației
- Obiectul lucrării
- Surse documentare

Stadiul actual al dezvoltării

- Contextul ale cadrului natural

- Relații în teritoriu
- Activități economice
- Populația. Elemente demografice și sociale
- Circulație și transporturi
- Intravilan existent. Zone funcționale. Bilanț teritorial.
- Zone cu riscuri naturale
- Echipare edilitară
- Probleme de mediu
- Necesități și oportunități ale populației
- Concluzii

Propuneri de dezvoltare urbanistică

- Studii de fundamentare
- Priorități strategice și principii de intervenție
- Evoluția posibilă, priorități
- Optimizarea relațiilor în teritoriu
- Dezvoltarea activităților economice
- Evoluția populației
- Zonificarea teritoriului administrativ – bilanț teritoriul propus
- Măsuri în zonele cu riscuri naturale
- Intravilan propus. Zonificarea funcțională. Bilanț teritorial
- Organizarea circulațiilor
- Dezvoltarea echipării edilitare
- Protecția mediului natural și construit
- Reglementări urbanistice
- Obiective de utilitate publică
- Concluzii și măsuri

Anexe (scheme, cartograme, grafice)

2. VOLUMUL II – Regulamentul local de urbanism

Întărește și detaliază sub formă de prescripții – permisiuni și restricții reglementările PUG;

Regulamentul local de urbanism se elaborează în baza prevederilor Regulamentului General de Urbanism, cu adaptarea la problematica localităților și reglementărilor din PUG.

După aprobare, **RLU**, împreună cu PUG devin **act de autoritate al administrației publice locale**, **RLU**, însoțit de **planșa cu împărțirea în unități teritoriale de referință** devin **piese opozabile în justiție**.

Regulamentul local de urbanism

A – Prescripții generale

- Rolul RLU
- Baza legală a elaborării
- Domeniul de aplicare
- Condiții de aplicare a RLU
- Derogări de la prevederile regulamentului
- Condițiile de construibilitate ale parcelelor
- Diviziunea terenului în zone, subzone și unități teritoriale de referință - **UTR**

B – Prescripții specifice

- Generalități: caracterul zonei
- Secțiunea I : utilizarea funcțională
- Utilizări admise
- Utilizări admise cu condiționări
- Utilizări interzise
- Secțiunea II : condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor
 - Caracteristici ale parcelelor
 - Amplasarea clădirilor față de aliniament
 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
- circulații și accese
- staționarea autovehiculelor
- înălțimea maximă admisibilă a clădirilor
- aspectul exterior al clădirilor
- condiții de echipare edilitară
- spații libere și spații plantate
- împrejurimi
- Secțiunea III : posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului
- procent maxim de ocupare a terenului – **POT**
- coeficient maxim de utilizare a terenului - **CUT**

C - Planșa cuprinzând împărțirea teritoriului administrativ în zone și subzone și UTR- uri

Unitățile Teritoriale de Referință se conturează prin străzi și limite cadastrale, precum și pe baza funcțiunii predominante și a categoriilor de intervenție.

Definirea U.T.R. este determinată de trei parametri :

- Funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări
- Regimul de construire (continuu, discontinuu)
- Înălțimea maximă admisă

Prescripții pentru intravilan

- zona centrală
- zona mixtă
- zona de locuit
- zona activităților productive
- zona spațiilor verzi , amenajări sportive, recreere
 - zone protejate naturale sau construite , unități de peisaj
- zona transporturilor
- zona gospodăriei comunale
- zona cu destinație specială
- zona echipamentelor tehnice majore

Prescripții pentru extravilan

- terenuri cu folosință agricolă
- terenuri cu folosință forestieră
- terenuri aflate permanent sub ape
- terenuri neproductive
- terenuri destinate căilor de comunicație, inclusiv zonele de protecție a acestora
- terenuri destinate rețelilor majore de echipare tehnică, inclusiv zonele de protecție a acestora
- terenuri aflate în zonele protejate naturale sau construite, sau cuprinse în cadrul unităților complexe de peisaj

PIESE DESENATE

3. VOLUMUL III

1. Încadrarea în contextul teritorial

Reprezintă încadrarea în teritoriul județean cu delimitarea teritoriului unității administrative studiate. Vor fi evidențiate elementele naturale majore și magistralele existente sau prevăzute în planurile de amenajare ale teritoriului în valabilitate.

Scara uzuală este 1 : 100000

2. Zonificarea unității teritorial – administrative și împărțirea în Unități teritoriale de folosință UTF

Scara uzuală este 1 : 25000 .

- limita teritoriului administrativ cu indicarea vecinătăților
- zonificarea teritoriului administrativ – unități de folosință a terenurilor
- bilanț teritorial al unității administrative
- în casetă se vor preciza obiectivele în plan spațial ce rezultă din documentațiile de rang

superior

3. Zonificarea teritoriilor intravilane – Situația existentă - Disfuncționalități

Se întocmește pentru toate localitățile ce compun unitatea teritorial administrativă ce face obiectul P.U.G.

Scara uzuală este 1 : 5000 , și cuprinde :

- limite
- zonificarea teritoriului intravilan
- propuneri în plan spațial ce decurg din documentațiile de rang superior (într-o casetă)
- străzi , cu denumirea acestora
- disfuncționalități
- priorități

Vor fi evidențiate pe planșă :

- stadiu de îndeplinire a reglementărilor din P.U.G. existent ;
- zone protejate cu valori de patrimoniu ;
- zone aferente unităților de peisaj ;
- zonele de protecție sanitară precum și a infrastructurii edilitare ;

4. Zonificarea teritoriilor intravilane – Reglementări urbanistice

Se întocmește pentru toate localitățile ce compun unitatea ce face obiectul P.U.G., la aceeași scară cu planșa analizei situației existente.

Scara uzuală este 1 : 5000 și cuprinde :

- limite
- zonificarea teritoriului intravilan
- străzi (rețeaua majoră, modernizări, poduri, podețe, intersecții ce trebuiesc modernizate)
- reglementări
- bilanț teritorial
- priorități de intervenție (în casetă)

5. Zonificarea teritoriilor intravilane - Reglementări echipare edilitară

Se întocmește pentru toate localitățile ce compun P.U.G., la aceeași scară cu planșa analizei situației existente.

Scara uzuală este 1 : 5000 și cuprinde :

- alimentare cu apă
- canalizare
- alimentare cu energie electrică
- telecomunicații
- alimentarea cu caldură
- alimentare cu gaze

6. Obiective de utilitate publică

Se întocmește pentru toate localitățile ce compun P.U.G., la aceeași scară cu planșa analizei situației existente.

Scara uzuală este 1 : 5000 și cuprinde :

- obiective de utilitate publică propuse
- tipuri de proprietate asupra terenurilor din intravilan , respectiv :
 - domeniul public
 - terenuri supuse circuitului civil
 - a) domeniul privat al statului, al unității administrative
 - b) proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice
- circulația terenurilor
- obiective de utilitate publică propuse

7. Planșa ecologică întocmită în conformitate cu legislația în vigoare specifică mediului, scara 1:25000, pentru tot teritoriul administrativ;

Documentații necesare obținerii avizelor/acordurilor

Documentații pentru obținerea avizelor/acordurilor vor fi înaintate autorităților interesate de efectele implementării PUG-ului prin grija beneficiarului.

Documentațiile pentru obtinerea avizelor/acordurilor se elaborează **în două exemplare.**

Se vor solicita următoarele avize :

- Consiliul Local al unității administrativ teritoriale pentru care se elaborează P.U.G.
- Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba
- Administrația Națională „Apele Române”- Sistemul de Gospodărire a Apelor Alba
- Agenția Regională pentru Protecția Mediului Alba
- Inspectoratul pentru Situații de Urgență al Județului Alba
- Direcția Regională de Drumuri și Poduri Alba (după caz)
- SC „Electrica” SA
- SC „E-ON GAZ” SA
- SC „Romtelecom” SA
- SC „ Apa CTTA SA Alba
- Directia de Sănătate Publică Alba
- Consiliul Județean Alba - Comisia tehnică de amenajare a teritoriului/urbanism și autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Serviciul Român de Informații

Documentatia se supune evaluarii de mediu în conformitate cu HG. nr.1076/2004, pentru aceasta se înaintează Agenției Regionale pentru Protecția Mediului Alba numai după includerea tuturor observațiilor și comentariilor celorlalte autorități avizatoare.

Redactarea finală a documentatiei se face prin introducerea observațiilor și recomandărilor din avize si/sau acorduri si a propunerilor pertinente ale publicului, selectate de către beneficiar, echipa pluridisciplinară si grupul de lucru. Redactarea finală a documentatiei Planul Urbanistic General se face de către elaborator și întreaga documentație se predă beneficiarului, în trei exemplare complete, conținând piese scrise și desenate conform conținutului cadru și un exemplar în format electronic, un numar suplimentar de exemplare, solicitat de beneficiar, se asigura de către elaborator, contra cost, în limita cheltuielilor de multiplicare.

După obtinerea avizelor care intra în sarcina executantului, acesta este obligat **să introducă observațiile în documentație si să o predea în termen de o lună de la data adresei de înaintare a avizelor.**

AVIZE 1 ACORDURI

Avizele si acordurile, se vor obtine de către elaboratorul PUG-ului, conform Certificatului de urbanism nr.110/17360 din 12.11.2010 emis de către Primarul orașului Ocna Mureș.

Documentațiile tehnice pentru avize/acorduri se întocmesc de către elaboratorul lucrării; plata taxelor se face se către beneficiar și elaboratorul PUG și RLU.

Proiectantul general are obligația să prezinte documentatia de urbanism la forurile de avizare, care solicită acest lucru.

Susținerea documantațiilor de avizare se face de către proiectantul de specialitate.

Refacerile necesare conform caietelor de avizare se fac fără costuri suplimentare.

Modificarea temei de proiectare se face cu acordul părților cu costuri suplimentare.

ARHITECT ȘEF,
Ing.Nicolaie Sanislav