

CAIET DE SARCINI

PENTRU ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI HÎRTOP, R-NUL CIMIȘLIA

DENUMIREA LUCRĂRII

Planul Urbanistic General al comunei Hîrtop, r-nul Cimișlia

ELABORATORI ȘI COLABORATORI

Elaborarea Planului Urbanistic General va fi realizată de o echipă interdisciplinară, formată din specialiști atestați în domeniile urbanismului, arhitecturii, infrastructurilor rutiere, alimentării cu apă și canalizare, alimentării cu gaze naturale, alimentării cu energie electrică, precum și alți experți necesari pentru asigurarea unei abordări integrate și conforme cu prevederile legale și normative.

BENEFICIAR

Consiliul Local Hîrtop

SURSE DE FINANȚARE

Fondul Național de Dezvoltare Regională și Locală

NECESITATEA LUCRĂRII

Planul Urbanistic General (PUG) va constitui documentația de bază pentru organizarea și dezvoltarea spațială a comunei Hîrtop pe termen lung (10–15 ani). PUG-ul va stabili direcțiile principale de dezvoltare teritorială, reglementările urbanistice, zonele funcționale și intravilanul optim, traseele și caracteristicile căilor de comunicație care trebuie menținute, modernizate sau construite, precum și dezvoltarea infrastructurii edilitare și a obiectivelor de utilitate publică.

Documentul va include zonele agricole, agrozootehnice și agroindustriale, zonele de protecție sanitară, zonele de protecție a suprafețelor acvatice, măsurile de protecție a mediului și de gestionare a riscurilor naturale, în concordanță cu Strategia de Dezvoltare a comunei Hîrtop 2023–2030.

SCOPUL LUCRĂRII

PUG-ul este necesar pentru fundamentarea dezvoltării teritoriale raționale, modernizarea infrastructurii, soluționarea problemelor de mediu și eliminarea gunoștilor clandestine, diversificarea economiei locale, dezvoltarea corespunzătoare a zonelor agrozootehnice și agroindustriale, crearea infrastructurilor sociale deficitare, promovarea turismului rural și valorificarea patrimoniului natural și cultural.

Prin reglementările urbanistice stabilite, PUG-ul va asigura organizarea coerentă a teritoriului, actualizarea limitelor intravilanelor și orientarea dezvoltării comunei în conformitate cu reglementările legale și nevoile comunității. Documentul va servi drept temei pentru emiterea certificatelor de urbanism, autorizațiilor de construire și altor acte permissive necesare dezvoltării locale.

CONȚINUTUL PUG-ului

Analiza și prognoza:

- Analiza situației existente în toate domeniile: natural, teritorial, economic, social și demografic;

- Evidențierea disfuncționalităților, priorităților, problemelor demografice, resurselor umane, mobilității și factorilor ecologici;
- Prognoza dezvoltării teritoriale și zonificarea funcțională;
- Calculul populației pentru perspectivă;
- Soluții pentru rețele edilitare, optimizarea transportului, dezvoltarea infrastructurii sociale.

Componenta planului urbanistic general:

Piese desenate (Sc. 1:25 000; 1:10 000; 1:5 000, 1:2000):

- Încadrarea în teritoriu;
- Situația existentă. Zonificarea teritoriului;
- Regimul juridic al terenurilor;
- Situația hidrogeotehnică;
- Situația existentă. Disfuncționalități și priorități;
- Reglementări. Zonificarea teritoriului;
- Reglementări. Obiecte de utilitate publică;
- Reglementări. Protecția patrimoniului istorico-cultural;
- Reglementări. Căi de comunicație și transport;
- Reglementări. Alimentare cu apă;
- Reglementări. Canalizare;
- Reglementări. Alimentare cu gaze naturale;
- Reglementări. Alimentare cu energie electrică;
- Reglementări. Circulația terenurilor;
- Reglementări. Protecția mediului;
- Unități teritoriale de referință.

Piese scrise:

1. Memoriu general;
2. Regulamentul Local de Urbanism (RLU).

Varianta electronică (PDF).

ETAPELE DE REALIZARE A PUG-ULUI

Etapa I – Pregătirea și acumularea datelor inițiale

- Echipa de proiectare va efectua deplasări în teritoriu pentru analiza situației reale și va evalua documentele strategice disponibile la nivelul APL, strategiile locale și raionale, precum și documentația proiectelor elaborate.
- Proiectantul va acorda suportul necesar APL pentru întocmirea listei de date inițiale și obținerea acestora de la instituțiile de resort.
- Examinarea datelor și materialelor obținute.
- Actualizarea suportului topografic, după necesitate.
- Analiza situației reale din teren și colectarea datelor lipsă.

Etapa II – Elaborarea situației existente

- Elaborarea situației existente: zonificarea teritoriului, identificarea disfuncționalităților și priorităților, situația hidrogeotehnică.
- Prezentarea și consultarea materialelor cu APL, cu participarea reprezentanților instituțiilor din teritoriu și a angajaților primăriei. APL va întocmi procesul-verbal al ședinței, care va include toate recomandările parvenite.

- Elaborarea pieselor desenate – varianta finală:
- Încadrarea în teritoriu;
- Situația existentă. Zonificarea teritoriului;
- Situația hidrogeotehnică;
- Situația existentă. Disfuncționalități și priorități.

Etapa III – Elaborarea și consultarea publică a conceptului Planului Urbanistic General

- Elaborarea conceptului de dezvoltare teritorială a comunei și trasarea obiectivelor de dezvoltare și a priorităților de intervenție pentru asigurarea unei dezvoltări durabile pe termen lung (până în 2040).
- Prezentarea și consultarea publică a variantei preliminare a Planului Urbanistic General.
- APL organizează consultarea populației și întocmește procesul-verbal al ședinței. Procesul-verbal, însoțit de obiecțiile populației și Avizul prealabil al arhitectului-șef, va fi transmis proiectantului.
- Elaborarea pieselor desenate (document final / draft):

Document final:

- Reglementări. Zonificarea teritoriului;
- Reglementări. Obiecte de utilitate publică;
- Reglementări. Protecția patrimoniului istorico-cultural;
- Reglementări. Căi de comunicație și transport.

Document draft:

- Reglementări. Alimentare cu apă;
- Reglementări. Canalizare;
- Reglementări. Alimentare cu gaze naturale;
- Reglementări. Alimentare cu energie electrică;
- Reglementări. Circulația terenurilor;
- Reglementări. Protecția mediului;
- Unități teritoriale de referință.

Etapa IV – Finalizarea lucrării și consultarea publică a Planului Urbanistic General

- Finalizarea documentației de urbanism – piese desenate și piese scrise;
- Organizarea consultării publice a variantei finale a documentației de urbanism;
- APL va întocmi procesul-verbal al consultării publice și va transmite proiectantului obiecțiile asupra documentației, însoțite de Avizul prealabil al arhitectului-șef;
- Corectarea și actualizarea documentației de urbanism în baza recomandărilor primite;
- Predarea documentației de urbanism pe suport de hârtie (3 exemplare – piese desenate și 2 exemplare –RLU) și versiunea electronică (PDF).

Etapa V – Obținerea avizelor AAPC, a raportului unic de verificare a documentației de urbanism și a Avizului General

Proiectantul are obligația de a oferi suport tehnic și explicații, precum și de a corecta documentația în termen de până la 30 zile de la recepționarea avizelor emise de serviciile desconcentrate ale AAPC. Etapa se consideră finalizată după obținerea tuturor avizelor AAPC, a raportului unic de verificare a documentației de urbanism și a Avizului General.

ALTE DATE ȘI CERINȚE

1. Actualizarea materialelor topografice;
2. Situația hidrogeotehnică.

AVIZAREA, EXPERTIZAREA ȘI APROBAREA

Avizarea documentației de urbanism se va realiza conform prevederilor Codului urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023 și a normativului NCM B.01.02:2016 „Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului”.

TERMENUL DE ELABORARE ȘI COSTUL LUCRĂRII

Termenul estimat pentru finalizarea lucrării este de 210 zile calendaristice, cu excluderea perioadelor de avizare și de consultare publică. Termenul exact de elaborare și costul lucrării se stabilesc în conformitate cu devizul, contractul și graficul de execuție.

Primar comunei Hîrtop

Vitalie CARAJA

**ANEXA NR. 1 – GRAFICUL DE EXECUȚIE A SERVICIILOR PENTRU ELABORAREA
PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI HÎRTOP, R-NUL CIMIȘLIA**

Etapa	Termen de execuție	Procent din valoarea contractului	Suma
Etapa I – Pregătirea și acumularea datelor inițiale	14 zile	0%	
Etapa II – Elaborarea situației existente	2 luni	15%	
Etapa III – Elaborarea și consultarea publică a PUG	6 luni	40%	
Etapa IV – Finalizarea lucrării și consultarea publică a PUG	2 luni	35%	
Etapa V – Obținerea avizelor AAPC și a Avizului General	1–2 luni	10%	

Total valoare contract: _____ lei