

**REPUBLICA MOLDOVA
CONSILIUL COMUNAL DOINA**

MD-7323, r. Cahul, s. Doina
tel.(273) 75-2-36, fax.(273) 75-5-02
primariacomuneidoinacahul@gmail.com



**РЕСПУБЛИКА МОЛДОВА
СОВЕТ КОММУНЫ ДОЙНА**

MD-7323, .Кахульский р-он, с. Дойна
tel.(273) 75-2-36, fax.(273) 75-5-02
primariacomuneidoinacahul@gmail.com

A P R O B A T:

Primarul com. Doina,
r-nul Cahul
07.05.2025

TEMA-PROGRAM

pentru

**„Elaborarea Planului Urbanistic General al com. Doina (inclusiv
s. Doina, s. Iasnaia Poleana, s. Rumeantev), r-nul Cahul”**

CONȚINUTUL-CADRU AL TEMEI-PROGRAM PENTRU ELABORAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

- 1. Denumirea lucrării:** Plan Urbanistic General al com. Doina (inclusiv s. Doina, s. Iasnaia Poleana, s. Rumeantev), r-nul Cahul
- 2. Elaboratori și colaboratori** Elaboratorul se va identifica în rezultatul aplicării procedurii de achiziții publice în conformitate cu prevederile legale.
- 3. Beneficiar:** Primăria comunei Doina.
- 4. Surse de finanțare** Instituția publică Oficiul Național de Dezvoltare Regională și Locală (Contract de finanțare nr. CH 13866 SE-2).
- 5. Necesitatea lucrării**

Planul urbanistic general este documentația de bază elaborată pentru întreg teritoriul comunei, inclusiv pentru toate teritoriile necesare funcționării și dezvoltării comunei. Planul urbanistic general și Regulamentul local de urbanism aferent, reprezintă instrumentul principal al activității de urbanism la nivel local, asigură corelarea dezvoltării urbanistice a comunei cu planul de amenajare a teritoriului administrativ al acesteia, delimitat conform legii.

Planul urbanistic general este un document strategic important care cuprinde direcțiile, prioritățile și reglementările de dezvoltare a localității, inclusiv prevederi pentru următoarele probleme principale:

 - relaționarea localității cu teritoriul său administrativ;
 - relevarea potențialului natural, economic și uman și a posibilităților de dezvoltare a localității legate de acest potențial;
 - stabilirea și delimitarea intravilanului propus al localității, zonelor funcționale, construibile și zonelor cu interdicție permanentă și temporară de construire;
 - evidențierea deținătorilor de terenuri și modul preconizat de circulație a terenurilor;
 - stabilirea regimului de construire, cuprinzând liniile roșii, alinierea și înălțimea construcțiilor;
 - modernizarea și dezvoltarea infrastructurii edilitare;
 - organizarea și dezvoltarea căilor de comunicații;
 - stabilirea și delimitarea zonelor protejate;
 - delimitarea suprafețelor în care se preconizează amplasarea obiectivelor de utilitate publică.
- 6. Scopul lucrării, conținutul, etapele și termenii de realizare** Asigurarea comunei cu Plan Urbanistic General contemporan în corespundere cu normativele în vigoare conform Instrucțiunii privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului (NCM B. 01.02.2016).

Conținutul lucrării:

- Analiza situației existente pentru toate domeniile de activitate, evaluarea complexă a potențialului natural, teritorial, economic și demografic.
- Evidențierea principalelor disfuncționalități și priorități în profil teritorial, problemele demografice, resurse umane, deservirea cu transport, factorii ecologici.
- Prognoza dezvoltării teritoriale, zonificarea funcțională a teritoriului, calculul

numărului populației pentru perspectivă, gradul de ocupare a populației în rezultatul restructurării domeniului de producere.

- Soluționarea problemelor amenajării tehnico-edilitare a teritoriului, optimizarea rețelei de drumuri și străzi, asigurarea populației cu locuințe și obiective ale infrastructurii sociale.

Componenta planului urbanistic general:

- Materiale grafice Sc. 1:25 000; 1:10 000; 1:5 000.
 - Încadrarea în teritoriu.
 - Situația existentă. Zonificarea teritoriului.
 - Situația hidrogeotehnică.
 - Situația existentă. Disfuncționalități și priorități.
 - Reglementări. Zonificarea teritoriului.
 - Reglementări. Căi de comunicație și transport.
 - Reglementări. Alimentare cu apă și canalizare.
 - Reglementări. Unități teritoriale de referință (scara la discreție).
 - Reglementări. Alimentare cu gaze naturale.
 - Reglementări. Alimentare cu energie electrică.
 - Reglementări. Circulația terenurilor.
 - Reglementări. Protecția mediului.
 - Reglementări. Obiecte de utilitate publică.
 - Reglementări. Zone unități economice.
 - Reglementări. Zone recreere.
- Memoriu general.
- Regulamentul local de urbanism.
- Varianta electronică

Elaborarea documentației de urbanism se va realiza pe etape, după cum urmează:

1. Etapa pregătitoare

- Elaboratorul va formula și coordona cu beneficiarul un plan de acțiuni detaliat privind organizarea etapelor de realizare a contractului de prestări servicii de proiectare în domeniul urbanismului, inclusiv concretizarea calendaristică a termenilor intermediari de predare a rezultatelor pe etape;
- elaboratorul va concretiza lista definitivă a datelor inițiale necesare și se vor agreea termenii de colectare și predare a acestora către elaborator;
- elaboratorul, pe baza datelor obținute de beneficiar va analiza zonele pentru care se solicită o actualizare a suportului topografic;

2. Etapa de elaborare a studiilor de fundamentare

La aceasta etapă elaboratorul va identifica relațiile funcționale din com. Doina, aspectele majore din punct de vedere demografic, economic, social, , posibilitățile de dezvoltare, aspectele juridice privind terenul, hotarele administrative, aspectele tehnice privind infrastructura edilitară și delimitarea intravilanului, a zonelor protejate și a obiectivelor de utilitate publică – conform prevederilor pct.8.2 al NCM B.01.02:2016.

Documentația urbanistică va conține obligatoriu următoarele studii(cu identificare probleme, concluzii și recomandări) privind:

- realizarea PUG -ului și toate planurile urbanistice zonale și de detaliu implementate până în prezent;
- infrastructura tehnico-edilitară;
- mobilitatea urbană, traficul rutier, infrastructura de comunicații;
- protecția mediului înconjurător, identificarea resurselor naturale;
- demografia și forțele de muncă;
- potențialul economic;

- fondul construit existent, gradul de uzură a acestuia;
 - infrastructura socială, dotarea cu obiective de educație preșcolară, școlară, sănătate, cultură și sport, potențialul balneoclimateric;
 - planul de referință istorico-arhitectural și patrimoniul istorico-cultural și natural
 - protecția civilă, evaluarea riscurilor naturale și tehnogene.
- La această etapă se vor organiza consultări publice pentru culegerea de informații, și opinii și necesități ale populației din comuna Doina.

3. Etapa de elaborare a planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism

În cadrul acestei etape elaboratorul va asigura elaborarea documentației de urbanism aferente Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism în conformitate cu prevederile cadrului legal și normativ în vigoare din Republica Moldova.

Structura și conținutul documentației va corespunde prevederilor normativului NCM B.01.02:2016 - Sistematizarea teritoriului și localităților Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului.

4. Consultarea publică, avizarea și aprobarea PUG și RLU

Planului Urbanistic General va fi dezbătut public în vederea culegerii de opinii care ulterior vor fi analizate și (dacă este cazul) introduse în documentația de urbanism.

Consultarea publică se va organiza în baza metodologiei prevăzute de legislația Republicii Moldova în domeniu și va cuprinde:

- Organizarea de ședințe de consultare publică pentru prezentarea și dezbateră proiectului de PUG și RLU (cu implicarea elaboratorului);
- Chestionarea/colectarea opiniilor părților interesate cu referire la proiectul PUG și RLU.

Notă: APL ai comunei Doina va avea responsabilitatea organizării, desfășurării și finanțării adunărilor de consultare.

Proiectul PUG și RLU consultate se vor prezenta spre avizare către instituțiile stabilite, conform anexei la Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului.

Ca rezultat al acestei etape, după examinarea, avizarea PUG și RLU de către organismele centrale și teritoriale interesate și primirea avizelor generale proiectele documentației de urbanism, potrivit legii, se vor prezenta spre aprobare.

Etapile și termenele de realizare se stabilesc conform devizului, contractului și graficului de elaborare.

7. Pregătirea datelor inițiale, consultările publice:

Datele inițiale se vor acumula cu suportul subdiviziunilor respective ale Primăriei comunei Doina în comun cu elaboratorul (în caz de necesitate) care se va identifica în urma procedurii de achiziții și elaboratorului le va stoca într-o bază complementară de date, care va corespunde posibilităților de actualizare permanentă.

Date necesare:

- Materialele topogeodezice și geotehnice Sc. 1:25 000; 1:10 000; 1:5 000.
- Datele statistice, ce caracterizează infrastructurile socio-economică și edilitară.
- Materialele anchetare prezentate de autoritățile publice locale și instituțiile subordonate.

Consultarea populației se va produce de minim 2 ori:

- după finalizarea studiului situației existente;
- anterior avizării de organismele emitente de avize/aprobării de către Consiliul comunal Doina. Consultarea publicului de specialitate se va produce permanent pe măsura necesităților.

8. Conținutul lucrării	Conținutul lucrării va corespunde exigențelor documentului normativ NCM B.01.02:2016 “Sistematizarea teritoriului și localităților. Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului”, și anume: 1. Piese scrise care va cuprinde memoriul general: - toate studiile enumerate anterior, integrate în etapa “Studiul situației existente”; - propunerile de reglementare, specifice categoriei date de documentație de urbanism; - sumarul actelor permissive, avizelor, coordonărilor, anchetelor, etc. 2. Piese desenate pentru ambele etape de proiectare urbanistică “Studiul situației existente” și “Reglementări”. 3. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general
9. Modul de elaborare a lucrării:	Colaborarea cu autoritatea publică locală va fi permanentă, toate compartimentele se vor consulta în prealabil cu specialiștii din teritoriu anterior lansării procedurii de avizare. Proiectul PUG-ului se va aviza conform prevederilor documentului normativ NCM B.01.02:2016 “Sistematizarea teritoriului și localităților. Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului”. Implicarea altor companii în calitate de subantrepriză va rămâne la discreția antreprenorului general al PUGului, care va fi identificat în rezultatul procedurii de achiziții publice. <u>Etapele de elaborare a lucrării:</u> 1. - Examinarea datelor și materialelor primite. - Actualizarea suportului topografic. - Ieșirea în teritoriu. - Consultarea cu APL 2. - Elaborarea situației existente - Prezentarea și consultarea cu APL 3. - Elaborarea concepției - APL organizează consultarea populației, proces verbal. - Arhitectul șef APL - Aviz prealabil 4. - Finalizarea lucrării: Rețele, Memoriu general, Regulamentul local de urbanism. - Prezentarea și consultația cu populația. 5. - Predarea proiectului.
10. Valorificarea lucrării:	Documentația de urbanism dată va deveni temei pentru luarea deciziilor de către autoritățile publice comunale în activitățile urbanistice și va fi monitorizată permanent de compania de proiectare, care va obține câștig în procedura de licitație. Orice modificare sau deviere de la PUG-ul aprobat de către Consiliul comuna Doina va fi coordonată cu viitorul autor al elaborării date.
11. Avizarea, expertizarea și aprobarea:	Procedura de avizare, verificare și aprobare va corespunde prevederilor actelor legislative și documentelor normative în vigoare, de către executantul lucrării. Lista organismelor emitente de avize la documentațiile de urbanism

**12. Termenul de
elaborare și
costul lucrării**

1. Serviciile desconcentrate a AAPC în domeniul economiei;
2. Serviciile desconcentrate a AAPC în domeniul mediului;
3. Serviciile desconcentrate a AAPC în domeniul agriculturii;
4. Serviciile desconcentrate a AAPC în domeniul sănătății;
5. Serviciile desconcentrate a AAPC în domeniul muncii și protecției sociale;
6. Serviciile desconcentrate a AAPC în domeniul culturii;
7. Serviciile desconcentrate a AAPC în domeniul transporturilor și drumurilor;
8. Serviciile desconcentrate a AAPC în domeniul afacerilor interne (Serviciul protecției civile și situațiilor excepționale);
9. Serviciile desconcentrate a AAPC în domeniul resurse funciare și cadastru;
10. S.A. pentru gestionarea gazului;
11. Serviciile desconcentrate a AAPC în gestionarea apelor Moldovei";
12. Serviciile desconcentrate a AAPC pentru gestionare resurselor minerale;
13. Serviciile desconcentrate a AAPC în domeniul silviculturii.

Termenul de elaborare și costul lucrării se stabilesc conform devizului, contractului și graficului de elaborare.

**Notă: Conform prevederilor Anexei a la NCM B.01.02.2016, Prezentul caiet de sarcini poate fi completat pe parcursul elaborării planurilor de amenajare a teritoriului și urbanistice, dacă aceasta se va stipula în contractul încheiat între elaborator și beneficiar.*

Grup de lucru, care a participat la elaborarea Temei program:

Primarul comunei Doina: _____ Carmalac Serghei

Secretarul consiliului comunal: _____ Rosca Olga

Contabil - sef: _____ Deacenco Elena

Specialist principal: _____ Popov Svetlana