

METODOLOGIE
pentru elaborarea documentației
de urbanism
Planul Urbanistic General or. Sîngerei

1. **Denumirea lucrării:** Planul Urbanistic General or. Sîngerei.
2. **Colaboratori:** Primăria, Arhitect-șef or. Sîngerei.
3. **Beneficiar:** Primaria or. Sîngerei.
4. **Sursele de finanțare:** Bugetul or. Sîngerei, Fondul Național pentru Dezvoltare Regională și Locală.
5. **Necesitatea lucrării:** Planul urbanistic general este documentația de bază elaborată pentru întreg teritoriul orașului, inclusiv pentru toate teritoriile necesare funcționării și dezvoltării orașului. Planul urbanistic general și Regulamentul de urbanism aferent reprezintă instrumentul principal al activității de urbanism la nivel local, asigură corelarea dezvoltării urbanistice a localității cu planul de amenajare a teritoriului administrativ al acesteia, delimitat conform legii.
Planul urbanistic general 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, precum și procentul de ocupare a terenurilor;
 - 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 termenele de realizare:** Asigurarea orașului cu Planul Urbanistic General în corespundere cu normativele în vigoare conform “Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului”.

Conținutul lucrării:

- analiza particularităților istorice de dezvoltare în retrospectivă a structurii de sistematizare a localității;

- evaluarea potențialului economic;
- evaluarea complexă a ecologiei urbane în teritorii;
- evaluarea situației existente a infrastructurii edilitare și de transport;
- evaluarea potențialului urbanistic al teritoriului;
- evaluarea patrimoniului natural și construit protejat și a zonelor de protecție;
- principiile programului de locuințe (structurarea vizând tipurile de locuințe, particularitățile de sistematizare ținând cont de situația demografică și oferta socială);
- dezvoltarea optimă a factorilor generatori urbanistici ai orașului;
- principiile de organizare compozițională a spațiului urban;
- principii de dezvoltare și zonificare funcțională.

Componența planului urbanistic general:

- Încadrarea în teritoriu (1:25000, 1:10000), a concepției planului urbanistic general se elaborează pe suport topografic și trebuie să cuprindă:
 1. limitele teritoriului administrativ al localității cu indicarea denumirii unităților administrative învecinate, intravilanului propus al localității (inclusiv trupuri), alte limite, după caz (teritoriu național sau raional);
 2. folosința și destinația terenurilor: terenuri agricole, inclusiv arabile, pășuni, vii, fânețe, livezi; terenuri forestiere, neproductive, pentru construcții și amenajări; ape; zone inundabile, zone de recreație, de turism, zone protejate construite, istorice, naturale, zone sanitare; căi de comunicații rutiere, feroviare, navale și aeriene (după caz);
 3. captări de apă, stații de tratare și pompare, rezervoare de înmagazinare, aducțiuni de apă; colectoare principale de ape uzate, stații de epurare; stații electrice și linii de înaltă tensiune; alte rețele (gaze, telecomunicații); propuneri de noi trasee ale căilor de comunicație sau magistrale edilitare.
- **Situația existent, disfuncționalități și priorități** (1:10000, 1:5000) se redactează pe suport topografic actualizat și trebuie să cuprindă următoarele categorii de informație:
 1. limitele intravilanului existent al localității, inclusiv ale trupurilor, teritoriului administrativ al localității cu indicarea unităților administrative învecinate, alte limite după caz (teritoriu raional sau național);
 2. zonificarea - folosința și destinația terenurilor: terenuri ocupate de ape; terenuri neproductive, zone inundabile; zona centrală și alte zone cu funcții complexe de interes public; zona de locuințe și funcțiuni complementare; zone de unități industriale și agricole; zone de parcuri și complexuri sportive; zone de recreație, turism (păduri, spații verzi amenajate), gospodărie comună și cimitire, zone de circulație rutiere și amenajări aferente căi ferate și construcții aferente, căi de comunicație navală și aeriană, zona de construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare și zone cu destinație specială;
 3. principalele categorii de drumuri în extravilanul localității: naționale, raionale și comunale;
 4. străzi în intravilan cu marcarea îmbrăcămînții;
 5. delimitarea teritoriilor sau a zonelor care prezintă disfuncționalități. Acestea se numerează și în legenda planșei se prezintă categoriile de intervenții necesare, cum ar fi: străzi cu îmbrăcăminte provizorie, amenajări de intersecții, zone ce prezintă deficiențe

- din punct de vedere funcțional, surse de poluare, zone cu grad sporit de poluare, etc;
6. prioritățile se listează în legenda priorităților de intervenție (precizând numărului disfuncționalității care se exclude);
 1. bilanțul teritorial existent - aria totală a suprafețelor cuprinse de intravilanul existent (în ha și %).
- Reglementari. Zonificarea teritoriului (1:10000, 1:5000) se evidențiază următoarele categorii de informație:
1. limitele intravilanului existent și propus al localității (inclusiv ale trupurilor), teritoriului administrativ al localității indicând unitățile administrative învecinate, după caz, alte limite (teritoriul raionului sau național);
 2. zonificarea - folosința și destinația terenurilor: ape, zone inundabile - propuneri de ameliorare; terenuri neproductive - propuneri de schimbare a destinației; zona centrală și alte zone cu funcții complexe de interes public; zone de locuințe și funcțiuni complementare, unități industriale, agricole, de parcuri, complexuri sportive, de recreare și turism, gospodărie comunală și cimitire; zone de circulație rutieră și amenajări aferente, căi ferate și construcții aferente, căi de comunicație navală și aeriană; zona de construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare și zone cu destinație specială;
 3. drumuri: se reprezintă principalele categorii de drumuri naționale și raionale, străzi principale în intravilan, trasee pietonale majore;
 4. reglementări: se reprezintă zonele construibile, protejate cu valoare istorică, peisagistică, ecologică, zona protejată pe baza normelor sanitare; interdicție temporară de construire până la întocmirea planului urbanistic zonal sau a planului urbanistic de detaliu, interdicție definitivă de construire, cât și alte reglementări;
 5. bilanțul teritorial propus, care trebuie să cuprindă suprafețele zonelor funcționale prezentate în planșă (în ha și %). Se prezintă aria totală a suprafețelor cuprinse în intravilanul propus.
- Unități teritoriale de referință, (în mod arbitrar) se prezintă cu următoarea informație:
1. limitele intravilanului propus al localității (inclusiv trupuri);
 2. alte limite după caz (teritoriu administrativ raional sau național);
 3. limitele unităților teritoriale de referință;
 4. fiecare unitate teritorială de referință se numerează.
- Delimitarea unităților teritoriale de referință se face, de regulă, pe planșa 3 "Reglementări. Zonificarea teritoriului". În cazul existenței pe această planșă a unei cantități mari de informație (limite, semne convenționale etc), delimitarea unităților teritoriale de referință se poate face pe planșă separată la o scară redusă.
- Reglementări. Căi de comunicație și transport (1:10000, 1:5000) prezintă concluziile studiului de fundamentare (concepției) privind circulația în localitate și cuprinde:
1. limitele teritoriului intravilan existent și propus și limitele teritoriului administrativ, după

- caz;
2. rețeaua principală de circulație: străzi de categoriile I, II și III care se vor menține, străzi care trec într-o categorie superioară și străzi care încetează să mai fie accesibile autovehiculelor;
 3. străzi noi de categoriile I, II și III; intersecții cu pasaje denivelate, alte intersecții principale la sol propuse pentru amenajare și echipare; trasee pentru tranzit greu; parcaje propuse pentru autoturisme, indicând numărului de locuri; străzi cu sens unic; trasee pentru transport în comun local și pietonale principale; poduri propuse;
 4. tabel centralizator - clasificarea străzilor:
 - A - străzi de categoria I;
 - B - străzi de categoria II;
 - C - străzi de categoria III;
 5. profiluri transversale caracteristice, pe categorii de străzi;
 6. precizarea categoriilor și direcțiilor drumurilor, la ieșirea din intravilan (după caz și din teritoriul administrativ).
- Reglementări. Alimnare cu apă și canalizare (1:10000, 1:5000) trebuie să cuprindă:
1. limitele teritoriului intravilan existent și propus;
 2. limitele teritoriului administrativ după caz;
 3. conducte de alimentare cu apă potabilă existente și diametrele acestora;
 5. conducte de alimentare cu apă potabilă propuse și diametrele acestora;
 6. conducte de alimentare cu apă industrială existente și diametrele acestora;
 7. conducte de alimentare cu apă industrială propuse și diametrele acestora;
 8. canale menajere existente și diametrele acestora;
 9. canale menajere propuse și diametrele acestora;
 10. canale pluviale existente și diametrele acestora;
 11. canale pluviale propuse și diametrele acestora;
 12. canale în sistem unitar, existente și propuse.
 13. prize și surse de apă, stații de tratare, epurare și pompare existente și propuse.
- Reglementări. Alimentare cu energie electrică, telefonie, televiziune prin cablu, energie termică (1:10000, 1:5000) trebuie să cuprindă:
1. limitele teritoriului intravilan existent și propus;
 2. limitele teritoriului administrativ, după caz;
 3. informația privind construcțiile, instalațiile și rețelele:
- Obiecte utilitate publică (1:10000, 1:5000) trebuie să cuprindă:
1. limitele teritoriului intravilan existent și propus; limitele teritoriului administrativ, după caz;
 2. tipul de proprietate asupra terenurilor (prin culoare): terenuri aparținând domeniului public de interes național sau a unităților administrativ teritoriale; terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;
 3. toate obiectivele de utilitate publică propuse.

- Reglementări. Circulația terenurilor (1:5000) trebuie să cuprindă:
 1. limitele teritoriului intravilan existent și propus, hotarele teritoriului administrativ;
 2. tipul de proprietate asupra terenurilor (prin culoare), vizând toate tipurile de proprietate funciară, precum și schema de trasare a liniilor roșii;
 3. circulația terenurilor (prin hașuri): terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public; terenuri aflate în domeniul public sau privat, destinate concesiunii; terenuri aflate în domeniul privat destinate schimbului;
 4. zonificarea teritoriului vizând evaluarea urbanistică a terenurilor în funcție de poziția în intravilanul localității, dotarea cu rețele edilitare, căi de comunicații și transport, apartenența zonei funcționale respective etc.

- Reglementări. Zone industrial (unități economice). 1:5000.

- Reglementări. Protecția mediului. 1:5000.

- Memoriu de sinteză. Memoriul de sinteză al planului urbanistic general cuprinde indicatorii principali ai proiectului (anexele G, H), regimurile de utilizare a teritoriilor, măsurile primordiale de utilizare a resurselor naturale, direcțiile de modernizare a sistemului de transport și a infrastructurii edilitare în teritoriul respectiv, propuneri pentru prima etapă de realizare a planului urbanistic general.
 - Memoriul general. Memoriul general trebuie să fundamenteze soluțiile planului urbanistic general și să cuprindă analiza retrospectivă, problemele principale, condițiile și prognozele de dezvoltare a localității; evaluarea surselor (populație, teritorii, patrimoniu istorico- arhitectural și altele); prognoza de modificare a condițiilor de viață și a situației complexului natural; fundamentarea structurii de sistematizare și a compoziției spațiale ale localității.
 Memoriul general trebuie completat cu anexe, care pot fi grupate în:
 - materiale suplimentare grafice sau scrise pentru detalierea sau explicitarea unor probleme (cartograme, scheme grafice, tabele sintetice etc);
 - tema-program, acorduri și avize obținute pe parcursul elaborării planului urbanistic general, procese-verbale, alte documentații vizând consultarea populației;
 - prevederi legale, standarde și normative în vigoare, extrase care trebuie să justifice soluțiile aplicate.

 - Regulament local de urbanism aferent PUG-ului. Regulamentul aferent planului urbanistic general (denumit și Regulament local) se elaborează în scopul detalierii și consolidării reglementărilor cuprinse în piesele desenate.

- Varianta electronica (PDF, word, excel).
Etapile și termenele de realizare se stabilesc conform devizului, contractului și graficului de elaborare.
1. Pregătirea datelor inițiale – consultarea populației se va organiza la inițiativa beneficiarului cu prezentarea materialelor grafice de către proiectant.
Responsabil pentru culegerea informației și datelor inițiale executarea studiilor și prospecțiunilor, utilizarea hărților și materialelor topografice se pune în sarcina proiectantului (antreprenorului).
 2. Modul de elaborare a lucrării:
 3. Examinarea datelor și materialelor primite de la beneficiar.
 4. Consultarea cu APL (arhitect-șef, șefi subdiviziuni).
 5. Actualizarea suportului topografic.
 6. Consultarea cu APL (arhitect-șef, șefi subdiviziuni).
 7. Elaborarea situației existente.
 8. Consultarea cu APL (arhitect-șef, șefi subdiviziuni).
 9. Elaborarea concepției.
 10. Consultarea cu APL (arhitect-șef, șefi subdiviziuni).
 11. Consultări publice.
 12. Finalizarea lucrării: Memoriu general, Regulamentul local de urbanism.
 13. Predarea PUG (materiale grafice, Memoriu general, Regulamentul local de urbanism).
8. Alte date și cerințe:
 - Situația hidrotehnică.
 9. Valorificarea lucrării:
Modificarea în proiectul planului urbanistic general sau alte elaborarea altor categorii de documentație de urbanism, trebuie să fie examinate și vizate în mod obligatoriu de către autorii proiectului planului urbanistic general.
 10. Avizarea, expertizarea și aprobarea:
 - a. Avize:
 - Autoritatea Administrației Publice Centrale (AAPC) în domeniul economiei;
 - AAPC în domeniul mediului;
 - AAPC în domeniul agriculturii;
 - AAPC în domeniul sănătății;
 - AAPC în domeniul muncii și protecției sociale;
 - AAPC în domeniul culturii;
 - AAPC în domeniul transporturilor și drumurilor;

- AAPC în domeniul afacerilor interne (Serviciul protecției civile și situațiilor excepționale);
 - AAPC în domeniul resurse funciare și cadastru;
 - S.A. pentru gestionarea gazului;
 - AAPC în gestionarea apelor Moldovei";
 - AAPC pentru gestionare resurselor minerale;
 - AAPC în domeniul silviculturii.
- b. Raportul unic de verificare a proiectului documentației de urbanism, pe domeniile:
- Urbanism.
 - Patrimoniu architectural-istoric (pentru intervențiile în zonele protejate sau limitele zonei de protecție a monumentelor).
 - Construcții rutiere (drumuri și piste de aviație, poduri).
 - Construcții hidrotehnice și pentru îmbunătățire funciare.
 - Protecția contra proceselor geologice periculoase (dupa caz).
 - Construcții speciale (fântâni artiziene, poduri, mine, cariere).
 - Instalații și rețele de alimentare cu apă și canalizare.
 - Instalații și rețele de alimentare cu gaze.
 - Rețele termice (dupa caz).
 - Instalații și rețele electrice (inclusiv iluminat stradal).
 - Instalații și rețele de telecomunicație.
- c. Avizul general la documentația de urbanism, elaborate/eliberat de către Minister.
11. Termenul de elaborare și costul lucrării:
- Termenul de elaborare și costul lucrărilor se stabilesc conform devizului, contractului și graficul de elaborare. Termenul de elaborare, avizare nu va depăși 12 luni din momentul semnării contractului.

Data completării **15.10.2025**

OLGA POVAR
Administartor Î. I. „CANT- POVAR”