

MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI

**GHID PRIVIND
METODOLOGIA DE ELABORARE
ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL
PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU**

REGLEMENTARE TEHNICĂ

INDICATIV : G M 009 - 2000

ORDIN

**pentru aprobarea reglementării tehnice
"GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE
ȘI CONȚINUTUL - CADRU
AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU"
Indicativ: G M 009 - 2000**

În temeiul Hotărârii Guvernului nr. 456/1994 privind organizarea și funcționarea Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, modificată și completată prin Hotărârile Guvernului nr. 354/1995, nr. 70/1996, nr. 507/1997 și nr. 6/1998.

În conformitate cu Hotărârea Parlamentului nr. 57/21.12.1999 și a Decretului nr. 433/22.12.1999;

Ministrul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului emite următorul ordin:

- Art. 1 -** Se aprobă reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic de detaliu"
Indicativ: G M 009 - 2000
- Art. 2 -** Reglementarea tehnică specificată la art. 1 se publică în broșură de către Institutul Național de Cercetare - Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT - București, și se difuzează celor interesați prin grija Consiliilor Județene.
- Art. 3 -** Prezentul ordin se va publica în Monitorul Oficial al României, partea I și va intra în vigoare la data publicării lui.
- Art. 4 -** La data publicării în Monitorul Oficial a prezentului ordin își încetează valabilitatea capitolul III/D - plan urbanistic de detaliu, din "Formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor", aprobate cu Ordinul 91/1991 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

**MINISTRU
NICOLAE NOICA**

REGLEMENTARE TEHNICĂ

INDICATIV

**GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE
ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI
URBANISTIC DE DETALIU**

G M 009 - 2000

CUPRINS

1. GENERALITĂȚI

- 1.1 Considerații de ordin general
- 1.2 Definiții
- 1.3 Scop și obiective
- 1.4 Domeniul de cuprindere, reglementări, condiții de elaborare
- 1.5 Cadrul legal

2. METODOLOGIA DE ELABORARE A P.U.D.

- 2.1 Etape în elaborare
- 2.2 Structurarea documentației
- 2.3 Criterii pentru alegerea amplasamentelor
- 2.4 Modul de prezentare
- 2.5 Valoarea tehnică și juridică, aplicabilitatea

3. CONȚINUTUL - CADRU AL P.U.D.

- 3.1 Planul urbanistic de detaliu
- 3.2 Planul urbanistic de detaliu - Studiul de amplasament

4. DOCUMENTAȚII PENTRU AVIZE/ACORDURI

Elaborat de:
**INSTITUTUL NAȚIONAL DE
CERCETARE - DEZVOLTARE
PENTRU URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI
URBANPROIECT - București**

Aprobat de:
**MINISTERUL LUCRĂRIILOR PUBLICE
ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI**
Cu Ordinul Nr. : 37 / N / 08.06.2000

MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI

DIRECȚIA COORDONARE, CERCETARE ȘTIINȚIFICĂ ȘI REGLEMENTĂRI TEHNICE ÎN CONSTRUCȚII

REGLEMENTARE TEHNICĂ

GHID

PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU
AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

INDICATIV : G M 009 - 2000

ELABORAT de : INSTITUTUL NAȚIONAL DE CERCETARE – DEZVOLTARE PENTRU
URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
URBANPROIECT – București

- DIRECTOR GENERAL : arh. Traian POPESCU
- ȘEF SECȚIE URBANISM : arh. Gabriel RĂDULESCU
- RESPONSABIL LUCRARE : ing. Constantin VASILESCU

Avizat de : C.T.S. – M.L.P.A.T. cu nr. 50 / 30.03.2000

M.L.P.A.T.

DIRECȚIA COORDONARE, CERCETARE ȘTIINȚIFICĂ
ȘI REGLEMENTĂRI TEHNICE ÎN CONSTRUCȚII

- DIRECTOR : ing. Octavian MĂNOIU

M.L.P.A.T.

DIRECȚIA DE URBANISM

- DIRECTOR : arh. Cristina POPESCU
- RESPONSABIL LUCRARE : arh. Alexandru NICA

I. GENERALITĂȚI

1.1. Considerații de ordin general

Amenajarea teritoriului și urbanismul reprezintă activități complexe de interes general și reflectă expresia politicilor economice, sociale, culturale și ecologice, având ca scop dezvoltarea echilibrată a teritoriului și localităților țării într-o concepție unitară și în concordanță cu valorile și aspirațiile societății.

Investițiile, principalul instrument prin care se realizează obiectivele de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică, prin resursele materiale și umane pe care le antrenează reprezintă un important vector al economiei, cu puternice valențe dinamizatoare.

Construirea în cadrul unei localități este supusă unor reglementări urbanistice unitare și coerente la nivel național, care pun în valoare conceptul unanim acceptat al dezvoltării durabile, respectul față de mediul înconjurător și valorile urbanistice și în concordanță cu aspirațiile colectivității umane.

Documentațiile prevăzute de lege la nivelul unei localități sunt planurile de urbanism și regulamentele locale de urbanism. Acestea reprezintă documentații obligatorii pentru etapele ulterioare de proiectare, autorizare și realizare a obiectivului propus.

1.2. Definiții

Planul urbanistic de detaliu (P.U.D.) reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din planul urbanistic general sau din planul urbanistic zonal, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism.

Planul Urbanistic de Detaliu - studiul de amplasament (P.U.D. - S.A.) reprezintă documentația înscrisă în planul urbanistic de detaliu care fundamentează prin variante de analiză pe mai multe amplasamente, opțiunea pentru realizarea unei construcții compatibilă cu funcțiile urbane, conform prevederilor planurilor urbanistice generale sau zonale și corelate cu condiționările din certificatul de urbanism.

P.U.D. – S.A. are ca finalitate prezentarea comparată a indicatorilor economici și urbanistici proprii fiecărei variante analizate în scopul luării celei mai corecte hotărâri privind alegerea amplasamentului.

1.3. Scop și obiective

Scop :

- Punerea la dispoziția autorităților publice locale, elaboratorilor și avizatorilor a unei metodologii unice și coerente – în formă și conținut – aplicabilă pe întreg teritoriul național, în vederea identificării și delimitării terenurilor destinate construirii unor obiective, precum și stabilirii condițiilor de realizare pe terenul identificat.
- Utilizarea rațională a terenurilor în corelare cu funcțiunile urbanistice prevăzute prin P.U.G. sau P.U.Z.
- Fundamentarea realizării unor obiective de utilitate publică.
- Corelarea intereselor generale ale colectivității locale cu interesele particulare în valorificarea terenurilor (și reciproca are aceeași valabilitate).
- Facilitarea elaborării unor proiecte ulterioare de investiții.
- Modificarea (în situații riguros justificate) limitei intravilanului în scopul asigurării suprafețelor necesare dezvoltării unei localități sau edificării unor funcțiuni dificil de integrat în teritoriul existent.

Obiective :

- Asigurarea condițiilor de implementare a programelor naționale sau locale de dezvoltare sau reabilitare (ex. construcția de locuințe, infrastructura majoră sau edilitară etc.).
- Valorificarea în scop economic, social sau utilitar a terenurilor libere sau care devin libere ca urmare a dezafectării unor construcții sau amenajări din intravilanul localităților.
- Reabilitarea – prin efectul planurilor urbanistice - unor zone din intravilan cu disparități de amenajare și echipare.

- Concretizarea măsurilor de protecție a mediului și de reconstrucție ecologică proprii zonei abordate în conformitate cu programele și proiectele specifice.
- Reglementări pentru protecția, conservarea sau punerea în valoare – după caz – a patrimoniului istoric și de arhitectură, a siturilor valoroase de pe teritoriul analizat.

1.4 Domenii de cuprindere, reglementări, condiții de elaborare

Domenii de cuprindere :

Planul urbanistic de detaliu cuprinde orice funcțiune a localității, pentru care se solicită realizarea unor construcții, amenajări, spații verzi etc., în cadrul unei parcele.

Principalele domenii pentru care se elaborează P.U.D. sunt :

- Activități productive.
- Activități prestatoare de servicii.
- Locuințe de toate categoriile.
- Instituții publice.
- Activități social culturale, de învățământ etc.
- Noduri de circulație.
- Parcaje.
- Construcții de gospodărie comunală.
- Amenajări exterioare.
- Spații verzi (noi sau existente reamenajate).
- Alte construcții de diferite destinații.

Reglementări :

Planul urbanistic de detaliu trebuie să abordeze și să cuprindă reglementări cu privire la:

- regimul juridic, economic și tehnic al terenului și construcțiilor;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- relații funcționale și estetice cu vecinătatea;
- asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- permisivități și constrângeri urbanistice, inclusiv ale volumelor construite și amenajărilor.

Legat de conținutul reglementărilor de mai sus P.U.D. trebuie să soluționeze în detaliu :

- modul de ocupare și utilizare a terenului (P.O.T. și C.U.T.);
- funcțiunea și aspectul arhitectural al construcției (construcțiilor) și amenajărilor;

- integrarea noilor construcții și corelarea lor cu cele existente învecinate. (în situația în care amenajările și construcțiile existente rămân ca atare);
- intervenția, prin efectul reabilitării asupra construcțiilor și amenajărilor existente învecinate, în scopul armonizării cu construcțiile și amenajările propuse (unde este cazul);
- circulația carosabilă și pietonală, corelate cu traficul în zonă și relațiile cu zonele învecinate – accesele pietonale și auto;
- parcaje, spații de recreere și de joacă (obligatorii în cazul PUD pentru locuințe);
- echiparea edilitară – impactul asupra rețelelor existente în zonă (dezvoltări, modernizări etc.);
- funcționarea diferitelor forme de proprietate juridică a terenului – circulația acestora (dacă este cazul).

□ Condiții de elaborare

- Exigență și acuratețe în analiza multicriterială a tuturor problemelor și aspectelor ce intervin pe parcursul elaborării documentației;
- Conlucrare și sprijin reciproc între inițiator, elaborator, autoritățile locale și alți factori interesați sau implicați;
- Calitatea suportului topografic și a informațiilor primare, exprimare clară și sugestivă în piesele scrise și desenate;

1.5 Cadrul legal

Dintre principalele acte normative, cu implicații directe sau complementare asupra domeniului urbanismului, se menționează :

- Legea nr.50/1991/1997 – privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea Nr. 10/1995 – privind calitatea în construcții;
- Legea Nr. 18/ 1991 – a fondului funciar;
- Legea Nr. 213/1998 – privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea Nr. 54/1998 – privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea Nr. 33/1994 – privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;
- Legea Nr. 219/1998 – privind regimul concesiunilor;
- Legea Nr. 7/1996 – a cadastrului imobiliar și a publicității imobiliare;
- Legea Nr. 69/1991/1997 – privind administrația publică locală;

- Legea Nr. 137/1995 – privind protecția mediului (modificată prin Legea Nr. 159/1999);
- Legea Nr. 82/1998 – pentru aprobarea OG Nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea Nr. 107/1996 – a apelor;
- Legea Nr. 41/1995 – privind protecția patrimoniului național;
- Legea Nr. 96/1995 – pentru aprobarea Ordonanței Guvernului Nr. 12/1993/1995 privind achizițiile publice;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de amenajare a teritoriului național;
- HGR Nr. 525/1996 – pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- HGR Nr. 63/1994; HGR Nr. 163/1997; HGR. Nr. 568/1998 – Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii;
- Codul civil;
- Ordinul ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului Nr. 21/ N / 10. 04. 2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism;
- Ordinul ministrului Sănătății Nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul comun Nr. 214/ RT / 16 / NN / martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului.

Conform legislației în vigoare, elaborarea unui plan urbanistic de detaliu este solicitată prin **certificatul de urbanism**, în vederea detalierii unor prevederi ale documentațiilor de urbanism din categoriile superioare (P.U.G. sau P.U.Z.).

Certificatul de urbanism, ca sumă de informații juridice, economice și tehnice **asupra unei parcele**, se emite unuia sau mai multor solicitanți, pe baza prevederilor P.U.G. sau P.U.Z. În sens invers, un singur solicitant poate cere eliberarea certificatului de urbanism **pentru mai multe parcele** răspândite în localitate. Pe baza certificatelor de urbanism emise, solicitantul alege parcela ce răspunde opțiunilor sale și condițiilor de amplasare și conformare din certificat, după care poate aborda elaborarea P.U.D.

Emiterea certificatului de urbanism nu se poate condiționa de elaborarea prealabilă a unui plan urbanistic de detaliu.

2. METODOLOGIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

2.1 Etape în elaborare

Procesul elaborării Planului Urbanistic de Detaliu implică parcurgerea următoarelor etape:

- **Inițierea** elaborării planului urbanistic de detaliu pentru realizarea unui obiectiv sau mai multor obiective, pe un amplasament unic sau în variante alternative pe mai multe amplasamente.

Inițiativa poate aparține:

- colectivităților locale prin consiliul lor;
- unor persoane fizice sau juridice interesate;
- consiliilor județene - pentru obiective de interes județean;
- Guvernului sau instituțiilor guvernamentale - pentru obiective de interes național;
- asociațiilor constituite între parteneri.

Denumirea utilizată în prezenta metodologie pentru cel care a declanșat inițiativa : **inițiator.**

□ **Participarea populației**

Participarea populației se realizează prin informare, consultare, alte forme.

Forma de participare : individual sau prin asociere, în condițiile legii.

Sarcina organizării și desfășurării procesului de participare a populației revine conform legii, după caz, inițiatorului.

Participarea populației se desfășoară diferențiat, în funcție de amploarea, importanța și impactul social al obiectivului pentru care se întocmește planul urbanistic de detaliu.

Informarea și consultarea populației este obligatorie indiferent de inițiatorii lucrării.

Informarea populației

Este activitatea prin care se fac publice obiectivele programelor de dezvoltare urbanistică a localităților, intențiile privind elaborarea unor documentații de urbanism, fazele acestora, scopul și conținutul lor.

Consultarea populației

Reprezintă procesul prin care populația își exprimă opiniile și opțiunile privitor la programele urbanistice și la documentațiile de urbanism aferente.

Consultarea populației se face după elaborarea planului urbanistic de detaliu prin prezentarea acestuia în cadrul unei expoziții (de regulă la primărie), și prin mass media.

□ Tema program

Cuprinde principalele probleme care urmează a fi soluționate prin planul urbanistic de detaliu, inclusiv opțiunea de elaborare în cadrul acestuia a unor studii de amplasament.

Se elaborează de către inițiator sau de o firmă specializată în documentații de urbanism, agreată de acesta.

În lipsa temei - program planul urbanistic de detaliu se elaborează pe baza prezentei reglementări tehnice.

□ Licitația pentru elaborarea documentației.

Reprezintă o activitate organizată și finanțată de către inițiator și care are ca finalitate desemnarea persoanei juridice care va întocmi documentația – denumit **elaborator**.

Pot participa cu oferte, în condițiile reglementărilor în vigoare, firme specializate care au înscris la registrul comerțului activități legate de elaborarea documentațiilor de urbanism.

Pentru documentații finanțate integral sau parțial din fonduri publice, definite conform legii, licitația este obligatorie.

Pentru documentații finanțate din surse constituite de către persoane fizice sau juridice private licitația nu este obligatorie.

Licitația se organizează conform Ordonanței Guvernului Nr. 12/1993/1995 și HGR Nr. 63/1994 modificată și completată prin HGR Nr. 163/1997 și HGR Nr. 568/1998 privind achizițiile publice, elaborarea documentației fiind asimilată cu prestarea de servicii.

Deoarece în marea majoritate a cazurilor costul elaborării documentațiilor se înscrie în plafonul prevăzut de HGR Nr. 63/1994/1997, procedura de licitație curentă este "oferta de preț".

În cazul în care inițiatorul evaluează un cost al elaborării documentației superior plafonului pentru procedura selecției cu oferte de preț, se vor adopta procedurile de licitație prevăzute de OG Nr. 12/1993/1995.

Numărul minim de oferte de preț este trei.

Documentația necesară pentru lansarea licitației prin cerere de oferte de preț se elaborează de către inițiator.

Fără a avea caracter obligatoriu, ofertanții pot utiliza 'Metodologia de calcul a onorariilor și prețurilor pentru proiectarea investițiilor și studiilor în domeniul urbanistic și amenajării teritoriului, aprobată cu Ordinul MLPAT Nr. 11/N/1.06.1994.

Fiecare ofertant are voie să propună o singură ofertă de preț care nu poate fi schimbată. Nu vor avea loc nici un fel de negocieri între inițiator și ofertant cu privire la oferta de preț.

Câștigătoare este oferta care demonstrează elaborarea altor lucrări similare, capabilitate și un preț acceptabil. Oferta cu cel mai scăzut preț nu este garanția elaborării unei lucrări de calitate.

Contractul

Cuprinde obligațiile părților semnatare privitor la elaborarea, recepția și decontarea documentației.

Elaborarea P.U.D.

Baza elaborării

- Programul și strategia de dezvoltare a localității – capitolul legat de obiectul planului urbanistic de detaliu;
- Prevederile planului urbanistic general sau planului urbanistic zonal – dacă există - (căi de comunicație, funcțiuni, echipare edilitară etc.) cu implicații asupra amplasamentului (amplasamentelor) studiat (studiate);
- Studii de fundamentare și proiecte de investiții existente cu implicații sau impact asupra amplasării și realizării obiectivului;
- Stadiul și perspectivele dezvoltării infrastructurii localității;
- Prevederile regulamentului local de urbanism privitor la condițiile de amplasare și realizare a construcțiilor;
- Suportul topografic scara 1: 5000 sau 1:2000 pentru încadrarea în localitate sau zonă;
- Suportul cadastral sau topografic scara 1: 500 sau 1:1000 conținând:
 - construcțiile învecinate (destinații, aliniere, regim de înălțime etc.);
 - rețeaua stradală (alei, străzi, bulevarde etc);
 - rețeaua edilitară (apă, canalizare, gaze, energie termică, electricitate, telefonie etc.);

- amenajări exterioare și dotări (parcuri, scuaruri, terenuri pentru sport, locuri de joacă pentru copii, zone protejate etc.).
- Propunerile și recomandările populației rezultante din faza de informare;

Etapele de lucru

• **Elaborarea propunerilor preliminare**

Se întocmesc pe baza analizei situației existente și a materializării prevederilor temei program.

• **Consultările pe parcurs**

Se fac cu inițiatorul, cu autoritatea publică locală și cu compartimentul de specialitate al consiliului județean (în baza calității conferite de lege de coordonator al activității de urbanism și amenajarea teritoriului la nivel județean) și au ca obiect :

- analiza propunerilor preliminare;
- concepția de structură și conținut a planului urbanistic de detaliu ;
- variante de soluții;

• **Redactarea și predarea proiectului**

Piese scrise și desenate conform prevederilor capitolului 3.

Proiectul se redactează în 2 exemplare complete sau conform prevederilor din contract, pentru documentația de bază și câte un extras pentru documentațiile specifice (avize/acorduri).

Se consideră ca îndeplinite obligațiile elaboratorului față de inițiator odată cu predarea către acesta a documentațiilor menționate.

Dacă contractul între părți nu prevede altă clauză, predarea către inițiator a documentațiilor dă dreptul elaboratorului de a deconta contravaloarea contractată cu obligația de a introduce ulterior în documentație condițiile și recomandările din avize/acorduri.

Avize și acorduri

Se emit de către organismele abilitate prin lege, pe baza documentațiilor specifice, întocmite de către elaborator.

Obligația transmiterii cererii și documentației specifice către emitentul avizului/acordului revine inițiatorului.

Următoarele avize se consideră esențiale pentru o documentație de tip P.U.D. :

- Avizul consiliului local – în calitate de gestionar al terenurilor și de girant al programelor de dezvoltare a localității – forme de proprietate asupra terenurilor – planuri și regulamente de urbanism;
- Avizul unic al consiliului județean – în calitate de coordonator al activității de urbanism și amenajarea teritoriului – condiționări și recomandări, inclusiv avizele organismelor teritoriale solicitate prin certificatul de urbanism;
- Avize ale organismelor centrale, solicitate prin certificatul de urbanism (după caz).

Documentațiile, pentru care în termen de 30 de zile de la depunerea lor nu s-a primit răspuns, se consideră avizate.

Definitivarea documentației

Se face prin introducerea eventualelor recomandări, condiții și completări din avize/acorduri.

Introducerea în documentație a recomandărilor, condițiilor și completărilor este obligația elaboratorului (indiferent dacă contravaloarea contractului a fost decontată) și se face pe baza consultărilor cu inițiatorul și cu acceptul acestuia.

Aprobarea documentației

Se face după obținerea tuturor avizelor/acordurilor și definitivarea documentației.

De regulă, hotărârea aprobării unui P.U.D. sau P.U.D. – S.A. se emite de către consiliul local (dacă legea nu prevede altfel).

2.2. Structurarea documentației

Planul urbanistic de detaliu este structurat pe trei paliere în ordinea elaborării lor :

- **Studii de fundamentare**, incluzând planurile cadastrale sau topografice la zi, studiul geotehnic, alte studii (după caz, în funcție de gradul de complexitate al problematicii).
- **Documentația de bază**, cuprinzând piese scrise și desenate pentru amplasamentul studiat (în cadrul P.U.D.) sau pentru soluții alternative, pe mai multe amplasamente, studiate (în cadrul P.U.D. – S.A.).

- Documentații pentru obținerea avizelor/acordurilor, întocmite de proiectantul P.U.D. în conformitate cu solicitările din certificatul de urbanism (documentații specifice – extrase din P.U.D. pe domenii).

2.3. Criterii pentru alegerea amplasamentelor.

Principalele criterii pentru alegerea unui amplasament:

- Să figureze în intravilanul aprobat al localității.
- Să justifice introducerea, prin extinderea intravilanului, a unor funcțiuni greu de integrat în intravilanul existent (după caz).
- Destinația obiectivului (obiectivelor) să corespundă cu funcțiunea prevăzută în planul urbanistic general sau planul urbanistic zonal (când acesta există).
- Să nu fie afectat de servituți și interdicții de construire (teren inundabil, teren alunecător, culoar de protecție a unor rețele subterane sau supraterane, zone protejate, zone de protecție etc.).
- Terenul trebuie să aibă o situație juridică clară, dovedită prin acte de proprietate cu caracter definitiv:
- Să fie accesibil rutier și pietonal.
- Să fie viabilizat prin lucrări de infrastructură tehnico – edilitară, existente sau prevăzute.
- Construcțiile prevăzute a se realiza să se încadreze ca volumetrie, compoziție și tratare arhitecturală cu vecinătățile.
- Amenajările și construcțiile ce se au în vedere, să inducă efecte sociale favorabile și să nu agrezeze ecologic zona aferentă.

2.4. Modul de prezentare

Condiții minime obligatorii:

- Claritate în structurare și coerență în prezentare.
- Informațiile din partea scrisă să fie corelate și să aibă corespondent în partea desenată.
- Grad ridicat de precizie a desenelor.
- Redactare pe suport topografic la zi sau pe suport cadastral (dacă planul cadastral există).

2.5 Valoarea tehnică și juridică, aplicabilitatea.

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat :

- Deschide calea realizării investiției, facilitând:
 - elaborarea proiectelor investiției (studii de fezabilitate, proiecte tehnice, detalii de execuție).
 - eliberarea autorizației de construire.
- Reprezintă act de autoritate al administrației publice locale utilizat în clarificarea unor litigii cu persoane fizice sau juridice.
- Document pentru respingerea cererilor de autorizare de construire care nu corespund prevederilor planului urbanistic de detaliu.
- Fundamentează solicitarea unor fonduri de la bugetul statului pentru realizarea unor obiective de utilitate publică.

3. CONȚINUTUL – CADRU

3.1. PLANUL URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)

☐ STUDII DE FUNDAMENTARE

• Suportul cadastral sau topografic

Scările uzuale vor fi 1:500 sau 1:1.000, cuprinzând parcela în studiu și vecinătățile.

Planul va conține elemente de planimetrie și de nivelment; marcarea construcțiilor de pe parcelă, cu funcțiunea și regimul de înălțime; cote de nivel care să susțină sistematizarea verticală; denumirea și direcționarea străzilor limitrofe; vecinătățile cu marcarea construcțiilor, funcțiunilor și regimului de înălțime; servituți ale unor magistrale de energie și hidroedilitare, rețele edilitare.

În situația în care inițiatorul nu poate pune la dispoziția elaboratorului suportul cadastral sau topografic, acesta se va asigura, contra cost, prin grija elaboratorului P.U.D., în afara valorii licitate, cu precizarea corespunzătoare în contract.

• Studiul geotehnic

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

• Alte studii

De la caz la caz, în funcție de amploarea și complexitatea problematicii, propunerile din P.U.D. se pot fundamenta și pe alte studii privind :

- organizarea circulației limitrofe amplasamentului, în relație cu zona din care face parte;
- determinarea unor zone de protecție a construcțiilor și amenajărilor de patrimoniu;
- 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.;
- scheme de organizare tehnologică pentru produse, în cazul unui P.U.D. destinat activităților productive;
- analiză de evaluare a impactului asupra mediului, pentru subiecte ce pot genera probleme de protecție asupra mediului.

Studiile de fundamentare se pun la dispoziție de către inițiator sau se asigură contra cost prin grija elaboratorului (în ipoteza când acestea nu sunt întocmite).

□ DOCUMENTAȚIA DE BAZĂ

A. PIESE SCRISE

• Memoriul justificativ

1. – Introducere

Date de recunoaștere a documentației:

- denumirea proiectului;
- inițiator (beneficiar);
- elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori;
- data elaborării.

Obiectul lucrării

- Se vor prezenta prevederile temei program, condițiile de amplasare și realizare a unui sau mai multor obiective.

Adaptarea conținutului P.U.D. la particularitățile obiectivului (obiectivelor) pentru care se elaborează documentația, prin completare sau eliminare, cu respectarea structurii din prezenta reglementare tehnică.

2. – Încadrarea în zonă

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

- situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus;
- concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat;
- prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Se vor prezenta și comenta concluziile studiilor elaborate concomitent cu P.U.D., precum și condiționările impuse de acestea.

3. – Situația existentă

Se va prezenta zona studiată (amplasamentul, ansamblul), precizându-se:

- accesibilitatea la căile de comunicație;
- suprafața ocupată, limite și vecinătăți;
- suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;

- caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic;
- destinația clădirilor;
- tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate;
- concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare;
- accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora;
- adâncimea apei subterane;
- parametrii seismici caracteristici zonei (zonă, grad K_s , T_c);
- analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.);
- echiparea existentă

4. – Reglementări

Se vor prezenta propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor precum și condițiile de realizare a construcțiilor, privind:

- obiectivele noi solicitate prin tema-program;
- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor;
- capacitatea, suprafața desfășurată;
- principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.);
- integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute;
- principii de intervenție asupra construcțiilor existente;
- modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale;
- principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei;
- condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta;
- soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz);
- prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz);
- soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;
- profiluri transversale caracteristice;
- lucrări necesare de sistematizare verticală;
- regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor);
- coeficientul de utilizare a terenurilor;
- asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri);

- bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus).

5. – Concluzii

Se vor face referiri asupra:

- consecințelor realizării obiectivelor propuse;
- măsurilor ce decurg în continuarea P.U.D.-ului;
- punctului de vedere al elaboratorului asupra soluției.

6. – Anexe

Acestea pot fi :

- Tema-program;
- materiale grafice, în format redus, pentru susținerea unor propuneri;

A. PIESE DESENATE

Încadrarea în zonă

Se elaborează la o scară redusă, 1:5.000 sau 1:10.000, și se prezintă în medalion pe planșa Nr. 1 - Situația existentă.

Va fi reprezentat amplasamentul studiat în relație cu localitatea sau zona, cu căile majore de comunicație (cu extrase din P.U.G. sau P.U.Z.) și cu centrul localității.

Medalionul va cuprinde obligatoriu denumirea străzilor din zona amplasamentului.

PLANȘA 1 – Situația existentă

Va cuprinde :

- limita zonei sau amplasamentului studiat;
- clădirile existente;
- limitele de proprietate;
- străzile, cu denumirile lor și trotuarele aferente;
- modul de utilizare a terenului, cu prezentarea funcțiunilor;
- denumirile instituțiilor existente;
- acces pietonale și auto;
- parcaje și garaje amenajate;
- înălțimea clădirilor;
- structura clădirilor: durabile (zidărie de cărămidă, piatră, planșee de beton), semidurabile (zidărie de cărămidă, piatră, planșee de lemn), nedurabile (paianță, chirpici, lemn);
- starea clădirilor : bună, mediocră, rea.

PLANȘA 2 – Reglementări urbanistice

Va cuprinde în principal:

- limita intravilanului propus (după caz);
- limita zonei studiate;
- limite parcele;
- limite ale zonei de protecție (după caz);
- construcțiile existente menținute;
- destinația obiectivelor propuse;
- alinierea construcțiilor;
- înălțimea construcțiilor;
- indici de ocupare și utilizare a terenului (P.O.T., C.U.T.);
- circulația carosabilă propusă, inclusiv parcaje-garaje cu accesele respective;
- circulația pietonală;
- profile caracteristice ale străzilor și aleilor pietonale (existent-propus);
- spații plantate existente menținute și propuse;
- secțiuni caracteristice prin teren (teren în pantă);
- bilanț teritorial (existent-propus).

PLANȘA 3 – Reglementări edilitare

Va cuprinde asigurarea utilităților pe amplasamentul studiat, în relație cu rețelele existente și propuse.

PLANȘA 4 – Obiective de utilitate publică

Va cuprinde :

- tipul de proprietate asupra terenurilor (prin culoare);
- obiective de utilitate publică propuse;
- circulația terenurilor (prin hașuri);

PLANȘA 5 – Posibilități de mobilare urbanistică

Pentru facilitarea înțelegerii propunerilor, precum și pentru determinarea unei capacități de calcul pentru utilități, elaboratorul P.U.D. poate avansa o posibilitate informativă de mobilare urbanistică, pe amplasamentul dat.

Redactarea planșelor 1 + 5 se va face la scara 1:500 sau 1:1.000 pe un plan cadastral sau topografic la zi.

□ DOCUMENTAȚII PENTRU OBTINERE AVIZE/ACORDURI

Sunt tratate la cap 4.

3.2. PLANUL URBANISTIC DE DETALIU - STUDIUL DE AMPLASAMENT (P.U.D. - S.A.)

Conținutul cadru al P.U.D. – S.A. încadrat în planul urbanistic de detaliu reprezintă o formă amplificată prin prezentarea mai multor variante de amplasare.

Elementele care pot justifica opțiunea pentru elaborarea unui P.U.D. – S.A.:

- existența mai multor posibilități de amplasare pentru același obiectiv, care impune o abordare comparată a soluțiilor, în scopul găsiți variantei optime de realizare;
- importanța obiectivului și impactul social și economic al acestuia;
- complexitatea obiectivului, exigențele de ordin urbanistic și tehnic, soluțiile urbanistice și de arhitectură preconizate, compatibilitatea acestora cu situația existentă.

Opțiunea elaborării P.U.D. – S.A. aparține inițiatorului, dar devine obligatorie dacă face obiectul unor recomandări sau condiționări din certificatul de urbanism.

□ STUDII DE FUNDAMENTARE

Aceleași ca pentru planul urbanistic de detaliu.

□ DOCUMENTAȚIA DE BAZĂ

A. PIESE SCRISE

• Memoriul justificativ

Memoriul justificativ se va structura și va cuprinde elementele prevăzute la P.U.D., completat cu prevederile de la punctele mai jos menționate "Prezentarea generală obiectul și scopul" și "Concluzii de ordin general".

Prezentarea generală - obiectul și scopul

Se vor evidenția în principal:

- variantele analizate;
- criteriile de alegere a variantelor de amplasament;
- specificitățile, elementele comune și cele care diferențiază variantele.

Concluzii de ordin general

Vor cuprinde în principal:

- analiza critică a variantelor de amplasament;
- concluzii, propuneri de ierarhizare a amplasamentelor, opțiunea elaboratorului și elementele care fundamentează opțiunea;
- probleme ce trebuiesc soluționate la fazele următoare de proiectare.

B. PIESE DESENATE

PLANȘA 1 - Încadrarea în teritoriu

Se va întocmi o singură planșă cuprinzând toate variantele de amplasament.

Planșa va cuprinde:

- marea amplasamentelor;
- rețeaua stradală din vecinătatea amplasamentelor (obligatoriu denumirea actualizată a străzilor);
- relațiile (prin săgeți direcționale) cu zona centrală, cu alte zone de interes public și cu principalele ieșiri/intrări ale localității.

Planurile utilizate vor fi la scara 1: 2.000, 1: 5.000, 1:10.000 (după caz).

PLANȘA 2 - Situația existentă

Se întocmește pentru fiecare amplasament analizat (2a, 2b, ...) și vor avea același conținut ca P.U.D. (planșa 1 – Situația existentă).

PLANȘA 3 – Reglementări urbanistice și edilitare

Se întocmește pentru fiecare amplasament analizat (3a, 3b, ...) și vor avea același conținut cu P.U.D. (planșa 2 – Reglementări urbanistice și planșa 3 – Reglementări edilitare).

PLANȘA 4 - Obiective de utilitate publică

Se întocmește pentru fiecare amplasament analizat (4a, 4b ...) și vor avea același conținut ca P.U.D. (planșa 4 – Obiective de utilitate publică).

PLANȘA 5 - Posibilități de mobilare urbanistică

Se întocmește pentru fiecare amplasament analizat (5a, 5b, ...) și vor avea același conținut ca P.U.D. (planșa 5).

Redactarea planșelor 2÷5 se va face la scara 1:500 sau 1:1.000, pe un plan cadastral sau topografic la zi.

DOCUMENTAȚII PENTRU OBȚINERE AVIZE/ACORDURI

Sunt tratate la cap. 4 (Identice P.U.D.)

4. DOCUMENTAȚII PENTRU OBTINERE AVIZE/ACORDURI

Avizele necesare aprobării P.U.D. sunt cele solicitate prin certificatul de urbanism.

Elaborarea documentațiilor specifice pentru obținerea avizelor/acordurilor revine proiectantului P.U.D.

Documentațiile specifice elaborate se înaintează emitenților de avize/acorduri de către inițiator, căruia îi vor parveni și răspunsurile.

Documentațiile pentru obținerea avizelor/acordurilor cuprind exemplare complete sau extrase din documentația de bază – piese scrise și desenate – în domeniul pentru care se solicită avizul/acordul; conform precizărilor de la punctul 4.1

Documentațiile sunt necesare în vederea obținerii, de regulă, a următoarelor avize/acorduri :

4.1. EMISE DE CĂTRE ORGANISMELE TERITORIALE INTERESATE

AVIZUL CONSILIULUI LOCAL

Consiliul local emite avizul în calitate de gestionar al ocupării și utilizării terenurilor, urmărind condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și totodată ca girant al programelor de dezvoltare a localității.

Consiliul local emite avizul pe baza documentației complete de P.U.D. depuse de către inițiator.

AVIZUL UNIC AL CONSILIULUI JUDEȚEAN

Consiliul județean emite avizul unic în calitate de coordonator al activității de amenajarea teritoriului și de urbanism în cadrul județului, reprezentat de comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului, constituită prin Hotărârea Consiliului județean (Ordin al M.L.P.A.T. nr. 13/N/1999 pct. 5).

Avizul unic al Consiliului județean se emite pe baza :

- Documentațiilor specifice înaintate, în prealabil, fiecărui organism interesat.
- Documentației complete de P.U.D. depusă la Consiliul județean.
- Avizului Consiliului local.

Documentațiile specifice înaintate organismelor teritoriale, extrase din documentația de bază, în conformitate cu solicitările din certificatul de urbanism, se transmit către :

- * Gestionarul surselor de apă potabilă, al rețelelor de aducțiune și de distribuție, precum și al rețelelor de canalizare;
- * Gestionarul rețelelor de distribuție al energiei electrice;

- * **Gestionarul rețelelor de telecomunicații;**
- * **Gestionarul rețelelor de alimentare cu căldură (după caz);**
- * **Gestionarul rețelelor de alimentare cu gaze naturale;**

Documentația cuprinde capitolele specifice din memoriul justificativ și partea desenată (aferentă) privind posibilitățile asigurării noului obiectiv cu utilitățile necesare.

- * **Inspectoratul Județean pentru sănătate publică:**

Documentația specifică va cuprinde:

- piese scrise – extras din memoriul justificativ și din studiile de fundamentare specifice domeniului;

- * **Grupul pompierilor militari:**

Documentația specifică va cuprinde:

- piese scrise – extras din memoriul justificativ cu propuneri de ocupare a terenului și protecție împotriva incendiilor (accese utilaje pompieri, poziția hidranților de incendiu etc.);
- piese desenate – planșa de reglementări urbanistice.

- * **Protecția civilă:**

Documentația este identică cu cea pentru protecția împotriva incendiilor, completată cu soluții și măsuri, pentru evitarea calamităților naturale.

- * **Comisia județeană pentru protecția patrimoniului istoric și cultural:**

Documentația specifică va cuprinde:

- lista monumentelor clasate;
- măsuri propuse pentru protecția și valorificarea monumentelor;
- planșa reglementărilor urbanistice, cu marcarea zonelor de protecție a monumentelor.

- * **Oficiul Județean de cadastru, geodezie și cartografie:**

Constă în autentificarea suportului cadastral sau topografic și emiterea fișei bunului imobil. Avizul se obține înaintea elaborării P.U.D. prin grija inițiatorului.

- * **Alte instituții descentralizate ale statului sau locale:**

Privește de la caz la caz instituții care coordonează învățământul, sănătatea, cultura, sportul, fondul forestier, drumurile locale etc.

Documentația va cuprinde extrase din memoriul justificativ și planșa cu reglementări care soluționează probleme legate de obiectul avizului.

Avizele/acordurile emise de către organismele teritoriale interesate, pe baza documentațiilor specifice menționate, vor fi cuprinse în avizul unic al Consiliului Județean.

Conform ordinului Ministerului Apelor Pădurilor și Protecției Mediului Nr.125/1996, documentațiile de urbanism din categoria P.U.D. nu necesită obținerea acordului de mediu.

4.2. EMISE DE CĂTRE ORGANISMELE CENTRALE

Avizele/acordurile se obțin:

- În condițiile prevăzute de lege, pentru :
 - investiții de competența de aprobare a Guvernului, a altor organe ale administrației publice centrale (Legea Nr. 50/1991/1997);
 - pentru investițiile din zone protejate (Legea Nr. 5/2000).
- Dacă sunt solicitate prin planul urbanistic general sau planul urbanistic zonal aprobat.
- Dacă sunt cerute prin certificatul de urbanism.

Printre avizele/acordurile emise de organismele centrale se pot regăsi:

- **Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului** (în calitate de coordonator național al activității de amenajare a teritoriului și de urbanism).
- **Ministerul Transporturilor** (în ipoteza situării amplasamentului în apropierea unor magistrale de căi de comunicație, metrou, stații C.F.R.).
- **Ministerul Culturii** (în ipoteza situării amplasamentului în cadrul unor zone protejate precum și pentru obiective la care ministerul este ordonator principal de credite).
- **Ministerul Apărării Naționale, Ministerul de Interne și Serviciul Român de Informații** (în cazul situării amplasamentului în apropierea unor obiective sau în legătură cu acestea).
- **Ministerul Sănătății** (în cazul situării amplasamentului în stațiuni balneare precum și pentru obiective la care ministerul este ordonator principal de credite).
- **Ministerul Educației Naționale** (obiective la care ministerul este ordonator principal de credite).
- **Autoritatea pentru Turism** (în cazul situării amplasamentului în stațiuni climatice).

Pentru emiterea avizelor/acordurilor din partea organelor centrale prevăzute la punctul 4.2, se transmite **documentația completă** a planului urbanistic de detaliu.

Documentațiile necesare obținerii avizelor/acordurilor se transmit pentru P.U.D. cât și pentru P.U.D.-S.A.

Avizele/acordurile pentru P.U.D. (sau P.U.D.- S.A.) se emit în termen de maxim 30 de zile calendaristice de la înregistrarea cererii.

În situația în care solicitantul nu primește avizul/acordul în termenul menționat mai sus, P.U.D. (sau P.U.D.- S.A.) se consideră avizat sau are acordul pentru domeniul care a făcut obiectul cererii.

Documentațiile transmise în vederea emiterii avizelor/acordurilor nu se mai returnează, rămânând în arhiva emițătorilor.