

Consiliul Local Armășești
JUDEȚUL IALOMIȚA

HOTARARE

privind aprobarea Caietului de sarcini pentru documentatia de elaborare a documentatiei „ACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM comuna Armasesti,,

CONSILIUL LOCAL ARMASESTI, JUDETUL IALOMITA

Avand in vedere :

- prevederile art.36 alin.4 lit. d coroborat cu alin.6 lit.a pct.13 și art.115, alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

Examinând:

Expunerea de motive nr. 10099 /29.11.2016 a dlui Primar Carpen Marius privind aprobarea Caietului de sarcini pentru documentatia de elaborare a documentatiei „ACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM comuna Armasesti,,

In temeiul art.45 al.1 din Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala, republicata

H O T A R A R E :

Art.1 Se aprobă Caietul de sarcini pentru documentatia de elaborare a documentatiei „ACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM comuna Armasesti,,prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Primarul comunei Armasesti si consilierul cu probleme de urbanism vor aduce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
GHITA ALIDOR



CONTRASEMNEAZA,
Secretar al comunei Armasesti
ISPIR GABRIEL

Nr. 31

Adoptata la Armasesti

Astazi 07.12.2016

CAIET DE SARCINI

pentru elaborarea documentației:

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM COMUNA ARMASESTI

Prezentul caiet de sarcini este conceput în vederea elaborării unui plan urbanistic general orientat în aplicarea măsurilor, spre obținerea unei *prosperități economice*, a unui *echilibru social* și a unui *mediu sănătos*, prin utilizarea tuturor calităților culturale, a incluziunii sociale, a dezvoltării durabile a turismului în zonă. Spre stabilirea obiectivelor, acțiunilor și măsurilor de dezvoltare ale localității pe o perioadă de 5 - 10 ani pe baza analizei multicriteriale a situației existente.

Caietul de sarcini conține indicații privind regulile de bază care trebuie respectate, astfel încât potențialii ofertanți să elaboreze propunerea tehnică corespunzător cu necesitățile autorităților contractante.

Cerințele impuse prin prezentul caiet de sarcini sunt considerate minimale. În acest sens, orice ofertă de bază prezentată care se abate de la prevederile caietului de sarcini va fi luată în considerare, dar numai în măsura în care propunerea tehnică presupune asigurarea unui nivel calitativ superior cerințelor minimale din caietul de sarcini.

1. SCOP, OBIECTIVE ȘI NECESITATE

1.1. SCOP

Realizarea unei concepții unitare și coerente de dezvoltare teritorială a comunei (stabilirea limitelor teritoriului intravilan și reglementarea din punct de vedere urbanistic și arhitectural a acestui teritoriu, definirea limitelor și posibilităților de dezvoltare în viitor a întregului teritoriu) în context județean, regional, național și european, în acord cu potențialul teritorial, cu aspirațiile locuitorilor și cu principiile dezvoltării urbane integrate și ale dezvoltării durabile. Această concepție va stabili prioritățile, reglementările de urbanism aplicate în utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul localităților componente ale comunei.

1.2. OBIECTIVE PRINCIPALE:

- Stabilirea priorităților de dezvoltare teritorială, rezultate în urma corelării concluziilor programului de consultare publică (locuitori, posibili investitori, alți actori implicați și interesați, etc) cu obiectivele dezvoltării promovate de administrația locală și cu politicile de dezvoltare teritorială la nivel județean, regional și național;
- Stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al comunei, pe baza priorităților de dezvoltare teritorială identificate;
- Stabilirea restricțiilor referitoare la utilizarea teritoriului extravilan și a limitelor introducerii în intravilan a terenurilor prin documentații de urbanism;
- Evidențierea fondului construit valoros și a modului de valorificare a acestuia în folosul comunității;
- Instituirea de zone centrale și zone protejate construite, naturale sau mixte (peisaje culturale);
- Stabilirea unui mod de utilizare rațională și echilibrată a terenurilor;
- Delimitarea zonelor afectate de servituți publice;
- Modernizarea și dezvoltarea căilor de comunicație și a infrastructurii edilitare;
- Precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate și plantate;
- Stabilirea normelor generale pe baza cărora se elaborează apoi, în detaliu, documentații de tip PUZ/PUD;
- Fundamentarea realizării unor investiții de utilitate publică și asigurarea suportului reglementar pentru eliberarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire;

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul urbanistic general este un instrument de lucru legal și obligatoriu pentru autoritățile locale în vederea eliberării autorizațiilor de construire și a fundamentării dezvoltării teritoriului UAT pentru elaborarea de programe și strategii locale de dezvoltare durabilă, în scopul prioritizării investițiilor și accesării fondurilor interne/externe (atât pentru profesioniști, cât și pentru administrația locală și județeană). Material de informare/documentare pentru investitori. Instrument menit să susțină integrarea și coordonarea planificărilor și a proceselor izolate care determină astăzi evoluția comunității într-o viziune de ansamblu și care oferă teme și linii directoare pentru protejarea resurselor și posibilităților comunei.

1.4. ACTE NORMATIVE CARE STAU LA BAZA ÎNTOCMIRII DOCUMENTAȚIEI:

- Constituția României;
- Codul Civil;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordin nr. 233/2016 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, republicată;
- Legea nr. 50/1996 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, consolidată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente*);
- Legea îmbunătățirilor funciare nr. 138/2004, republicată;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, actualizată și republicată;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă, republicată;
- OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
- Legea nr. 265/29 iunie 2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 133/2015 pentru modificarea și completarea Legii nr. 46/2008 – Codul silvic.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea monumentelor de for public nr. 120/2006, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 41/1995 privind protejarea patrimoniului cultural național;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000;
- OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 258/23 iunie 2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/2006 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
- HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul Ministrului Mediului și Padurilor nr. 1278/2011 pentru aprobarea Instrucțiunilor privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică;
- HG nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren și inundații;
- HG nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul comun al MTCT și MAI nr. 139/2003/ 6/2003 privind măsuri pentru respectarea disciplinei în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului în scopul asigurării fluidizării traficului și a siguranței circulației pe drumurile publice de interes național și județean;

- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Ordin MLPAT nr.13/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general", indicativ GP038/99;
- Ordin MTCT nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)" ;
- Ordin MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", indicativ GM -007-2000;
- Alte norme și reglementări legale aplicabile, în vigoare.

2. DATE GENERALE DESPRE COMUNA ARMASESTI

Comuna Armasesti, cu teritoriul sau administrativ în suprafața de 4741 ha, din care **teren intravilan** aproximativ 330 ha și **teren extravilan** aproximativ 4411 ha, se situează la marginea de nord – vest a județului Ialomița și se compune din: localitatea Armasesti, reședința de comună și satele componente Malu Rosu și Nenisori. . Are ca vecinătăți la N – comuna Glodeanu Sarat (jud. Buzău), la S – comuna Barbulești, la V – comuna Jilavele și comuna Moldoveni și la E – comuna Ciocărlia și Municipiul Urziceni.

Conform datelor statistice, **populația totală** a comunei Armasesti este de 2242 persoane și 982 gospodării, pe sate sunt repartizate astfel:

- satul Armasesti : 539 persoane și 230 gospodării;
- satul Nenisori : 228 persoane și 91 gospodării;
- satul Malu Rosu : 1475 persoane și 661 gospodării.

Circulația rutieră se face pe drumurile:

- Drumul național DN 1D Ploiești – Urziceni;
- Drumul comunal DC 20
- Drumuri modernizate și nemodernizate.

Circulația feroviară: comuna Armasesti este deservită C.F. prin gara Armasesti, situată la cca 2,3

km de localitate.

Echipare edilitară:

- Alimentare cu energie electrică;
- Telecomunicații.

Monumente istorice:

- **Grupa valorică A:**
- Biserica "Sf. Gheorghe" (IL-II-m-A-14079)
- Școala Agricolă "Iordache Zossima" (IL-II-m-A-14080)
- **Grupa valorică B:**
- Primăria (IL-II-m-B-14081)
- Spital (IL-II-m-B-14082)
- Spital (IL-II-m-B-14083)

3. STRUCTURA DOCUMENTAȚIEI (ETAPIZARE)

3.1. ETAPA I – DOCUMENTARE ȘI STUDII DE FUNDAMENTARE

3.1.1. Documente și studii de fundamentare

3.2. ETAPA A II-A – ELABORARE PUG ȘI RLU

3.2.1. Documentație preliminară PUG și RLU;

- 3.2.2. Consultari pe parcursul elaborarii documentatiei;
- 3.2.3. Dezbateri publice;

3.3. ETAPA A III-A – AVIZE, DOCUMENTAȚIE FINALĂ ȘI APROBARE

- 3.3.1. Documentații pentru obținerea avizelor / obținere avize;
- 3.3.2. Introducere in documentatie a conditiilor din avize;
- 3.3.3. Avizare Consiliul Județean Ialomita.

3.4 DURATA MAXIMA EXECUTIE :

Executarea contractului este de 14 luni începand de la data semnarii contractului de ambele parti.

4. CONTINUTUL DOCUMENTAȚIEI

4.1. ETAPA I – DOCUMENTARE ȘI STUDII DE FUNDAMENTARE

Actualizarea Planului urbanistic general al comunei Armasesti survine într-o nouă etapă de dezvoltare și preia situația existentă. În acest sens, prima etapă va demara crearea suportului pentru actualizarea PUG.

Pe baza documentării și vizitelor pe teren, se vor realiza studii de fundamentare cu caracter analitic, studii cu caracter prospectiv și consultativ. Studiile de fundamentare a propunerilor din PUG reprezintă analiza problematicii teritoriului aferent UAT, pe domenii, prin lucrări de specialitate. Rezultatele și concluziile acestor studii se vor concretiza în propunerile de dezvoltare prezentate în PUG, precum și în regulamentul acestuia.

4.1.1. DOCUMENTARE

Această acțiune constă în cercetări documentare și de teren (consultarea documentațiilor, proiectelor și documentelor puse la dispoziție de autoritatea locală, deplasări pe teren, cercetare arhivistică, studierea cadrului normativ actual, a documentelor programatice europene și internaționale, a ghidurilor de bune practici, cercetare pe internet, ilustrații, schițe, cărți, articole, statistici, etc).

4.1.2. STUDII DE FUNDAMENTARE

Conținutul studiilor de fundamentare este stabilit prin metodologii de elaborare. Pentru toate categoriile de studii de fundamentare, demersul elaborării va fi structurat astfel:

- delimitarea obiectului studiat;
- analiza critică a situației existente cu evidențierea aspectelor cauzale și areale ale disfuncționalităților;
- evidențierea disfuncționalităților;
- propuneri de eliminare/diminuare a disfuncționalităților cu specificarea efectelor scontate și a măsurilor necesare a fi luate; priorităților de intervenție;
- parte grafică (planșe, hărți, desene, tabele, scheme, diagrame, fotografii, gravuri, crochiuri, etc).

Studiile de fundamentare obligatorii:

Analitice:

1. Actualizarea suportului topografic
2. Conditii geotehnice si hidrogeologice;
3. Protectia mediului, riscuri naturale si antropice;
4. Tipuri de proprietate;
5. Infrastructura tehnico-edilitara;

6. Studiu istoric.

Consultative:

1. Analiza factorilor interesați, anchete sociale.

Prospective:

1. Evoluția activităților economice;
2. Evoluția socio-demografică;
3. Impactul schimbărilor climatice.

Fiecare studiu de fundamentare se finalizează cu o sinteză axată în principal pe diagnosticarea disfuncțiilor și pe formularea propunerilor de eliminare a acestora.

4.1.2.1. STUDIU TOPOGRAFIC

Planul Urbanistic General și studiile de fundamentare se întocmesc în format digital, pe suport grafic și în format analogic la **scara 1:5000**.

Suportul topografic al planului de ansamblu al unității administrativ-teritoriale este la scara 1:25.000, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

Reambularea/actualizarea suportului topografic va trebui să cuprindă tot teritoriul administrativ. Măsurătorile de completare, unde vor fi necesare, vor fi efectuate în sistemul de referință Stereo 70.

Suportul topografic va fi avizat de către OCPI Ialomita, la finalizarea lucrărilor.

Reambularea topografică pentru actualizarea Planului Urbanistic General va conține limite de proprietăți actualizate, limite de intravilan existent (preluate din PUG în vigoare și corelate cu limite de PUZ/PUD aprobate), reprezentarea reliefului (cote și curbe de nivel), figurarea planurilor de amplasament și delimitare a imobilelor.

Sursa topografică de referință va consta din ortofotoplanuri scara 1:5.000 ediția cea mai recentă, iar aceste date se vor corela cu cele ale ortofotoplanurilor procurate de la OCPI Ialomita.

Scopul studiului îl reprezintă introducerea la zi pe suport electronic topografic/cadastral sau pe suport ortofotoplan a PUG existent și introducerea documentațiilor PUZ și PUD aprobate ulterior PUG în vigoare, pe suportul electronic nou creat.

Suportul topo-cadastral necesar realizării P.U.G va releva următoarele elemente topografice: scara 1:5000, limită parcelă, limită construcții, limită teritoriu intravilan (inclusiv extinderile conform PUZ și PUD aprobate), limită tarlale din extravilan, categorii de folosință pentru tarla și parcelă, căi de comunicații (drumuri, căi ferate), hidrografie, poduri, toponimie drumuri, curbe de nivel (echidistanță 1 m în intravilan și 5 m în extravilan), rețele electrice de înaltă tensiune (> 20 kV), cartare obiective economice și administrative importante.

Suportul cartografic digital, va include baza de date spațială și baza de date descriptivă pentru diferite forme de elemente geospațiale care caracterizează din punct de vedere topografic, cadastral și urbanistic întreg teritoriul administrativ (intravilan+extravilan). Aceasta activitate se va realiza ținându-se seama de tehnicile de vectorizare manuala și/sau automata.

Suportul pentru planșa de încadrare în teritoriu va cuprinde **clasificarea categoriilor de folosință a terenurilor**: terenuri arabile, pășuni, fânețe, vii, livezi, păduri și alte terenuri forestiere, terenuri cu ape și stuf, căile de comunicații rutiere și căile ferate, terenurile ocupate cu curți și construcții, terenuri degradate și neproductive, evidentiate și în bilanțul teritorial.

Studiul se va aviza de către OCPI Ialomita în momentul stabilirii definitive de către urbanisti a noii limite a teritoriului intravilan. Documentația se va semna de către specialiști atestați, autorizați ANCPI, categoriile B și D.

4.1.2.2. STUDIU HIDRO- GEOTEHNIC ȘI RISCURI NATURALE

În studiu vor fi analizate probleme geotehnice, resurse ale subsolului, riscuri naturale și antropice conform HG 382/2003:

- cadru natural, riscuri naturale, tipologia fenomenelor;
- plan de situație – zonare geotehnică;

- plan de situație : seismicitate, alunecări de teren, inundabilitate, riscuri naturale și antropice;

Conform legislației în vigoare, planurile urbanistice și de amenajarea teritoriului trebuie să aibă trasate limitele zonelor de risc, necesare implementării strategiilor de dezvoltare spațială și prevenirea riscurilor naturale.

Studiul va fi întocmit de către specialiști atestați, respectivi ingineri geologi.

4.1.2.3. STUDIU ISTORIC

Studiul istoric pentru PUG va realiza identificarea și inventarierea bunurilor, elementelor, ansamblurilor și zonelor cu valoare culturală și etnografică (arhitectural-urbanistică, peisagistică, memorială, etnografică, tramă stradală, meșteșuguri, tradiții, mobilier de curte și stradal, etc).

Pornind de la evoluția istorică a localității și a teritoriului său, studiul istoric va prezenta măsurile de conservare, reabilitare, protejare și oportunitățile de valorificare a patrimoniului material și imaterial valoros.

Studiul va face recomandări privind declasarea monumentelor/ansamblurilor care nu mai îndeplinesc criteriile de clasare și nici nu pot fi salvate sau reconstituite și propuneri pentru lărgirea fondului protejat prin imobile sau areale noi, inclusiv cele care privesc amenajarea peisajului.

Concluziile și recomandările aferente studiului istoric vor fi preluate în regulamentul local de urbanism aferent PUG, la un grad de detaliere stabilit de comun acord cu coordonatorul proiectului.

Studiul de fundamentare premergător PUG servește la delimitarea precisă a zonelor de protecție a monumentelor istorice, care trebuie să aibă în vedere caracteristicile monumentelor, relieful, altimetria, perspectivele, spațiile și punctele de vizibilitate, cu stabilirea măsurilor de punere în valoare aferente (în conformitate cu prevederile Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare) și la delimitarea și instituirea zonelor protejate construite, peisagistice sau mixte (peisaje culturale), în conformitate cu prevederile actelor normative din domeniul urbanismului și mediului și a convențiilor patrimoniale europene și internaționale la care România a aderat.

Studiul istoric împreună cu documentația de urbanism vor fi prezentate de către specialistul/expertul atestat, în vederea obținerii avizului Direcției Județene pentru Cultură Dâmbovița (pentru monumente sau zone protejate cu monumente din grupa valorică B), cât și al Ministerului Culturii, după caz (pentru monumente, zone protejate cu monumente din grupa valorică A și propuneri de clasare/declasare).

4.2. ETAPA A II-A – ELABORARE DOCUMENTAȚIE PRELIMINARĂ PUG ȘI RLU

Problematika generală a PUG va cuprinde:

- stabilirea limitelor intravilanului în raport cu nevoile de dezvoltare ale localităților componente;
- implementarea în plan spațial a obiectivelor strategice de dezvoltare;
- optimizarea relațiilor localităților cu teritoriile adiacente și cu tendințele de dezvoltare zonală;
- zonificarea teritoriului administrativ în funcție de componenta spațială dominantă și de activitatea umană desfășurată în legătură cu aceasta;
- reglementarea teritoriului extravilan;
- stabilirea condițiilor de construibilitate și delimitarea zonelor cu restricții;
- stabilirea și delimitarea zonelor protejate și de protecție;
- organizarea și dezvoltarea căilor de comunicație;
- modernizarea și dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- precizarea obiectivelor de utilitate publică;
- evidențierea regimului proprietății imobiliare și a circulației juridice a terenurilor.

4.2.1. DOCUMENTAȚIE PUG ȘI RLU

Documentația va respecta prevederile documentațiilor de amenajarea teritoriului și strategiilor naționale și județene aprobate și se va corela cu documentațiile de amenajare a teritoriului și strategiile

în curs de elaborare și documentațiile de urbanism de pe teritoriul UAT și învecinate aprobate/în curs de elaborare sau aprobare.

Planul urbanistic general cuprinde prevederi pe termen mediu și lung cu privire la:

- a) evoluția în perspectivă a localității;
- b) direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu;
- c) traseele coridoarelor de circulație și de echipare prevăzute în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean.

Structura generală a documentației, problematica și piesele obligatorii minimale vor fi stabilite conform prevederilor:

- Ordinului MLPAT nr.13/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general", indicativ GP038/99;
- Ordinului MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", indicativ GM -007-2000;
- HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentul general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

4.2.1.1. PARTEA SCRISĂ presupune realizarea *memoriului general* și a *regulamentului local de urbanism*. Se recomandă utilizarea instrumentelor grafice (fotografii, hărți, cartograme, tabele, scheme, diagrame, schițe, desene, extrase din PATN, PATJ), care să permită lecturarea într-un mod mai sintetic, inteligibil și sugestiv a informației scrise. Partea scrisă va conține obligatoriu, pentru fiecare volum, foaie de gardă, colectivul de elaborare cu semnături, borderoul volumului și cuprinsul). Fiecare capitol întocmit de specialiști va fi semnat și ștampilat, în funcție de domeniu.

Memoriul general va studia încadrarea în contextul teritorial (UAT-uri vecine, context județean, regional, etc), stadiul actual al dezvoltării corelat cu obiectivele dezvoltării, evidențierea disfuncționalităților rezultate din analiza critică a situației existente și justificarea soluțiilor propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora, urmărind o serie de domenii generale de analiză, cu formularea în final a principalelor opțiuni și necesități.

Se vor analiza și prezenta principalele caracteristici funcționale ale zonelor din intravilan și se va stabili destinația fiecărui teren din localitate.

Zonele funcționale vor fi determinate în funcție de activitățile dominante aferente suprafețelor respective de teren.

Suprafețele și procentele rezultate din bilanțul teritorial vor fi comentate, surprinzând: proporțiile între zonele funcționale, disponibilitățile de teren, densitățile de locuire și construire. Este obligatorie corelarea și integrarea de către elaboratorul PUG a tuturor propunerilor studiilor de fundamentare și generarea unei concepții unitare de dezvoltare a localităților componente ale UAT. Se va analiza și teritoriul extravilan.

Scopul memoriului general este acela de a formula propunerile de organizare urbanistică, punând în evidență prioritățile comunei, principalele reglementări, obiectivele de utilitate publică, în baza concluziilor consultării publice prealabile.

Conținutul minim obligatoriu al memoriului general:

- 1. Sinteza studiilor analitice si prospective, diagnosticul general si prospectiv;**
- 2. Strategia de dezvoltare spatiala;**
- 3. Politici si programe de investii publice necesare pentru implementare;**
- 4. Lista principalelor proiecte de dezvoltare si restructurare;**
- 5. Planul de actiune pentru implementarea planului;**

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) are rolul de a detalia prin prescripții (permisiuni și interdicții) reglementările din PUG. Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întregul teritoriu administrativ. RLU va fi structurat astfel :

- 1. Dispoziții generale** (rolul RLU, cadrul legal al elaborării, domeniul de aplicare)
- 2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor** (reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, reguli de amplasare, retrageri minime obligatorii, reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, reguli cu privire la echiparea edilitară, reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții, parcelări, reparcelări, prevederi ale Codului civil, etc).

3. Diviziunea teritorială în zone, subzone și unități teritoriale de referință (precizarea zonelor și subzonelor funcționale propuse, asigurarea compatibilității dintre acestea, atât pentru teritoriul intravilan, cât și pentru restul teritoriului administrativ).

4. Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan

Codificarea zonelor din extravilan se va pune de acord cu Normele tehnice pentru introducerea cadastrului general, aprobate prin OMAP nr. 534/2001.

5. Prescripții specifice pe zone, subzone și unități teritoriale de referință (reguli cu privire la aliniament, amplasarea clădirilor pe parcele și însorire, circulații și accese – gabarit minim al căilor de acces, reglementarea calității arhitecturale - volumetrie, altimetrie, proporții, materiale, culori și tehnologii, reguli referitoare la resurse alternative de energie, audit energetic și anvelopare termică, reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi, etc).

6. Restricții temporare și definitive

7. Obiective de utilitate publică

4.2.1.2. PIESELE DESENATE se întocmesc pe planuri topografice actualizate. Planșele vor conține obligatoriu titlu, cartușe (în cartuș se va înscrie titlul planșei detaliat), legende complete și cât mai detaliate și vor fi ștampilate.

Acestea sunt:

1. Incadrarea în teritoriu relația cu planurile de amenajare a teritoriului - scara 1:25.000 (casetă cu încadrarea în județ – pentru UAT-urile limitrofe se va figura și județul/județele vecine, limita teritoriului administrativ- figurarea tuturor UAT-urilor vecine, limita teritoriului intravilan – inclusiv trupuri, folosința terenurilor, bilanț teritorial, etc). Se recomandă o grafică care să permită înțelegerea clară a contextului teritorial.

2. Situația existentă – sinteza disfuncționalității - scara 1:5.000 (limite, zonificare, drumuri, disfuncționalități și priorități). Se vor figura documentațiile de urbanism aprobate ulterior PUG, cu funcțiunile aferente. Se vor figura categoriile de folosință a teritoriului extravilan.

3. Reglementări urbanistice propuse – UTR – Unitati si macrounitati teritoriale de referinta - scara 1:5.000 (limite, zonificare, drumuri, reglementări, categorii de intervenții în zonele funcționale, zone protejate, cu valoare istorică, arhitecturală, peisagistică, zone protejate pe baza normelor sanitare, interdicție temporară de construire, interdicție definitivă de construire, dezvoltarea spațiilor verzi amenajate, propuneri privind protecția mediului, bilanț teritorial). În cazul existenței unor zonificări funcționale aparținând UAT-urilor învecinate situate la limita administrativă, acestea se vor figura pe planșe, pentru a putea justifica compatibilitatea propunerilor de zonificare funcțională în relație cu acestea.

4. Reglementări tehnico-edilitare propuse - scara 1:5.000 (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, telecomunicații, alimentarea cu gaze naturale). Se recomandă folosirea culorilor doar pentru rețelele tehnico-edilitare (fond alb). Se vor figura grafic proiectele comune în cazul existenței ADI/GAL-uri care au derulat/derulează/își propun să deruleze proiecte în domeniu.

5. Proprietatea asupra terenurilor și obiective de utilitate publică – scara 1:5.000 (tipuri de proprietate asupra terenurilor din intravilan, circulația terenurilor, obiective de utilitate publică propuse, figurarea propunerilor pentru căile de comunicație și regimul de proprietate și de administrare al acestora, profile transversale, intersecții, parcaje, transport public, etc). Se vor figura grafic proiectele comune în cazul existenței ADI/GAL-uri care au derulat/derulează/își propun să deruleze proiecte în domeniul căilor de comunicații sau alte domenii, cu excepția rețelelor tehnico-edilitare.

Se recomandă ca pentru o mai ușoară utilizare a PUG în vederea emiterii certificatelor de urbanism, planșele de reglementări să fie elaborate separat pentru o localitate sau mai multe localități componente, în funcție de mărimea acestora. De asemenea, se va folosi o grafică aerisită, care să faciliteze utilizarea planșelor în procesul de autorizare.

4.2.2. CORELAREA CU STRATEGIILE DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ 2015-2020

Planul urbanistic general al comunei Armasesti se elaboreaza în baza strategiei de dezvoltare spațială a localitatilor componente 2015-2020 si se coreleaza cu bugetul si programele de investitii

publice ale localitatii, in vederea implementarii prevederilor obiectivelor de utilitate publica, coordonat cu Strategia Națională de Dezvoltare Teritorială, cu Strategia de Dezvoltare a Județului Ialomița și cu PATJ și cu Strategia Europa 2020 și va avea un caracterbiunivoc-activ (interacțiuni, principii, aplicabilitate, gestiune). De asemenea, o dezvoltare coerentă trebuie să aibă în vedere și conclucrarea cu UAT-urile adiacente, precum si in cadrul formelor asociative.

Prin Planul Urbanistic General se identifica zone pentru care se pot institui reglementari ce nu pot fi modificate prin planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu si de la care nu se pot acorda derogari. Aceste reglementari se formuleaza cu claritate in Regulamnetul local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General, aplicandu-se în mod obligatoriu zonelor asupra carora este instituit un regim special de protectie prevazut in legislatia in vigoare.

Transpunerea strategiei in propunerile PUG va oferi autoritatii locale un instrument strategic dinamic in dezvoltarea comunei.

Planul urbanistic general al comunei Armasesti va urmari stabilirea directiilor dezvoltarii spatiale a localitatilor urbane si rurale, in acord cu potentialul economic, social, cultural si teritorial al acestora si cu aspiratiile locuitorilor, precum si prelucrarea prevederilor cuprinse in planurile de amenajare a teritoriului national, regional si zonal, precum si a investitiilor prioritare de interes national, regional sau judetean, in cadrul documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism pentru teritoriul administrativ al localitatii.

Se urmareste atingerea obiectivelor fixate prin strategiile generale, precum:

- Imbunatatirea conditiilor de viata prin eliminarea disfunctionalitatilor, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice si locuinte convenabile pentru toti locuitorii;
- Crearea conditiilor pentru satisfacerea cerintelor speciale ale copiilor, varstnicilor si ale persoanelor cu handicap;
- Utilizarea eficienta a terenurilor, in acord cu functiunile urbanistice adecvate; extinderea controlata a zonelor construite;
- Protejarea si punerea in valoare a patrimoniului cultural construit si natural;
- Asigurarea calitatii cadrului construit, amenajat si plantat;
- Protejarea localitatilor impotriva dezastrelor naturale.

4.2.3. DEZBATERI PUBLICE

La dezbaterile publice vor participa locuitorii comunei, alături de organizațiile societății civile, mediul de afaceri, ceilalți actori implicați în dezvoltarea unității teritoriale administrative. Participanții vor fi informați, consultați și vor exprima păreri asupra tuturor restricțiilor impuse, statutului terenurilor, obiectivelor și conținutului documentației de urbanism. Se vor utiliza și alte mijloace specifice: expoziții, pliante, afișe, mass-media, internet, etc. Toate părerile exprimate în dezbaterile publice vor fi luate în considerare de către elaborator și beneficiari, urmând ca cei interesați să fie informați asupra deciziilor luate.

4.3. ETAPA A III-A – AVIZE, DOCUMENTAȚIE FINALĂ ȘI APROBARE

4.3.1. STUDIU PEDOLOGIC / OBȚINERE AVIZ

În conformitate cu prevederile Art. 47¹ din Legea nr. 350/2001 actualizată, cu modificările și completările ulterioare, introducerea în intravilanul localităților a terenurilor agricole și a celor amenajate cu îmbunătățiri funciare se face pe bază de studii pedologice întocmite de către specialiști, pentru care se va obtine avizul privind clasa de calitate emis de ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale.

4.3.2. RAPORT DE MEDIU / OBȚINERE ACORD MEDIU

Raportul de mediu privind reabilitarea, protecția și conservarea mediului este parte a documentației planurilor sau programelor, care identifică, descrie și evaluează efectele posibile

semnificative asupra mediului, ale aplicării acestora și alternativele sale raționale, luând în considerare obiectivele și aria geografică aferentă, conform legislației în vigoare. Se realizează după finalizarea documentației de urbanism și este necesar pentru obținerea avizului de mediu eliberat de către Agenția pentru Protecția Mediului Ialomita. Raportul de mediu se întocmește de către specialiști atestați.

4.3.3. DOCUMENTAȚII PENTRU OBȚINEREA AVIZELOR / OBȚINERE AVIZE

Avizele / acordurile necesare aprobării PUG vor fi de două categorii:

o Avize / acorduri emise de către organisme teritoriale interesate:

Obligatorii:

- Consiliul Județean Ialomita – comisia Tehnica de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- Agenția Județeană pentru Protecția Mediului;
- Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național;
- Direcția de Sănătate Publică;
- Inspectoratul pentru Situații de Urgență;
- Poliția Rutieră;
- Sistemele de Gospodărie a Apelor;
- Furnizorii teritoriali de utilități (energie electrică, telecomunicații);
- A.N.I.F.;
- O.S.P.A.;
- OCPI Ialomita

o Avize / acorduri emise de către organisme centrale interesate:

- Ministerul Transporturilor;
- Ministerul Apărării Naționale, Ministerul Afacerilor Interne și Serviciul Român de Informații, Serviciul de Informații Externe, Serviciul de Protecție și Pază, Serviciul de Telecomunicații Speciale;
- Ministerul Culturii;
- Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

Avizele/acordurile asupra PUG vor fi solicitate și obținute de către beneficiar și de către proiectant, în numele autorității contractante, după realizarea unui consens asupra propunerilor și reglementărilor din PUG și în conformitate cu prevederile contractuale.

Înaintarea documentațiilor către emitenții avizelor/acordurilor se poate face simultan.

Proiectantul general are obligația să susțină documentația de urbanism la forurile de avizare care solicită acest lucru. Susținerea documentațiilor de avizare se face de către proiectantul de specialitate.

Refacerile necesare conform cerințelor de avizare se face fără costuri suplimentare.

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

4.3.4. ELABORARE DOCUMENTAȚIE FINALĂ

După obținerea tuturor avizelor, se vor opera modificările necesare, prin introducerea condițiilor avizatorilor și a celor rezultate din participarea populației în cadrul dezbaterilor publice.

Forma finală a PUG va fi supusă unei dezbateri publice finale în cazul în care au intervenit modificări semnificative.

4.3.5. AVIZARE CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMITA / APROBARE CONSILIUL LOCAL

Un exemplar complet din PUG se înaintează către Consiliul Județean Ialomita, în vederea verificării preluării condițiilor avizatorilor și solicitărilor pertinente înregistrate în urma dezbaterilor publice, aceasta fiind supusă procedurilor de avizare în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism și în cazul avizării favorabile, se va emite avizul tehnic al arhitectului șef.

În baza acestuia, documentația PUG se promovează de către primar, în vederea aprobării prin hotărâre a consiliului local, în termen de maximum 30 de zile de la data înregistrării documentației complete la registratura Primăriei. În termen de maximum 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice

și înaintarea expunerii de motive elaborate de primar, Consiliul local are obligația să emită o hotărâre prin care aprobă sau respinge documentația de urbanism.

Perioada de valabilitate a PUG (maxim 10 ani) se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia și este prevăzută în hotărârea de aprobare a consiliului local.

Valabilitatea prevederilor documentațiilor de urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora. PUG și RLU aprobate devin acte de autoritate ale administrației publice locale, pentru probleme de dezvoltare urbanistică a UAT.

În termen de 15 zile după aprobarea prin hotărârea consiliului local a PUG, primăria este obligată să transmită hotărârea însoțită de documentația de aprobare a PUG și RLU aferent către OCPI, în format electronic, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

De asemenea, un exemplar în format electronic, se înaintează Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportulul INSPIRE și un exemplar în format electronic se transmite MDRAP pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

5. FORMATUL ȘI MODUL DE PREZENTARE A DOCUMENTAȚIEI

Planul urbanistic general pentru intravilan se întocmește în format digital, pe suport grafic, la scări 1/1.000 – 1/5.000, după caz, iar în format analogic, la scara 1/5.000. Suportul topografic al planului de ansamblu al unității administrativ-teritoriale este la scara 1/25.000.

Actualizarea suportului se poate face de către autoritățile administrației publice locale interesate, cu condiția avizării acestuia de către oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, pe baza măsurătorilor sau pe baza ortofotoplanurilor.

Informațiile din partea scrisă vor fi corelate cu partea desenată: reprezentarea acestora trebuie să asigure operativitate în utilizare, un grad ridicat de precizie.

Piesele desenate se vor redacta în culorile și semnele convenționale standard.

Culorile utilizate vor fi transparente pentru a putea urmări detaliile planimetrice și de nivelment ale planului de bază.

PUG se predă în 2 exemplare complete și distincte în mapă (piese scrise și desenate) și încă un exemplar în tub (piesele desenate nepliate); precum în format electronic (pdf).

PRESEDINTE DE SEDINTA,

GHITA ALIDOR



CONTRASEMNEAZA,

Secretar al comunei Armăsești
ISPIR GABRIEL