



CAIET DE SARCINI

Elaborare PUD – amenajare zonă loisir - Port Tomis,
municipiul Constanța

Cuprins

1.	INFORMAȚII GENERALE	2
2.	INFORMAȚII SPECIFICE	4
3.	CADRUL LEGAL DE ELABORARE	5
4.	CONȚINUTUL ȘI STRUCTURA PUD	6
5.	MEMORIUL TEHNIC GENERAL, STRUCTURA.....	9
6.	CERINȚE REFERITOARE LA ECHIPA DE PROIECTARE	12
7.	LIVRABILELE CONTRACTULUI	12
8.	OBLIGAȚIILE PRESTATORULUI ȘI ALE BENEFICIARULUI	13
9.	CERINȚE PRIVIND LOGISTICA ȘI ECHIPAMENTELE.....	14
10.	MODUL DE ÎNTOCMIRE ȘI PREZENTARE A OFERTEI	14
11.	MODALITĂȚI DE PLATĂ	15
12.	VERIFICĂRI, RECEPȚII.....	15
13.	DURATA DE PRESTARE A SERVICIULUI.....	17
14.	MANAGEMENTUL RISCULUI.....	17



1. INFORMAȚII GENERALE

1.1 Denumirea serviciului

Ofertantul / prestatorul va presta pentru autoritatea contractantă (numită în continuare beneficiar), în baza unui contract, servicii de proiectare pentru Elaborarea documentației de urbanism "Plan urbanistic de detaliu – amenajare zonă loisir – Port Tomis, municipiul Constanța", conform prevederilor prezentului caiet de sarcini.

1.2 Autoritatea contractantă

Unitatea Administrativ -Teritorială Municipiul Constanța

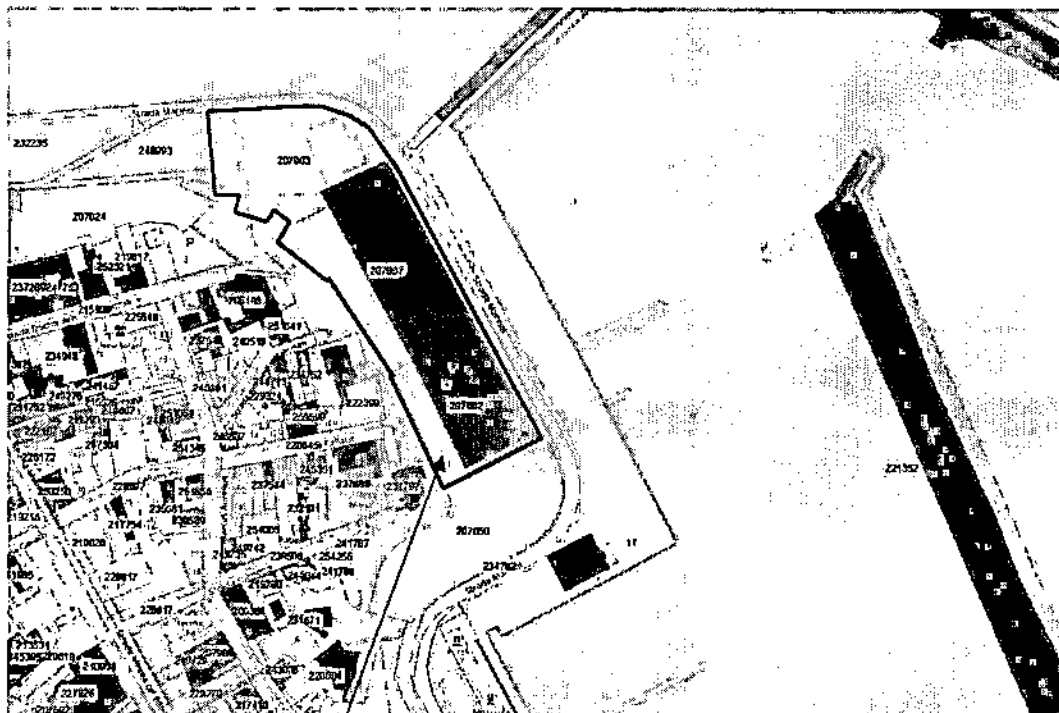
1.3 Finanțarea investiției

Bugetul local

1.4 Amplasamentul investiției

Reglementarea urbanistică se va referi la terenul situat în Municipiul Constanța, zona Port Tomis, rezultat în urma alipirii terenurilor cu nr. cadastrale 207003, 207032 și 207037, în suprafață de 13.248,40 mp și va stabili reglementări urbanistice în vederea amenajării unei zone de loisir:

- zonă destinată evenimentelor cultural-artistice și sportive – terenuri de sport, dotări sportive și de loisir, fiind posibilă organizarea de competiții sportive, festivaluri de muzică – teatru – film în aer liber, etc.
- zonă cu destinație comercială și de alimentație publică, discotecă în aer liber, centre de închirieri echipamente pentru plajă și sporturi nautice, etc.
- spații verzi, locuri de joacă, parcaje, etc.:



Delimitare zona de studiu



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU
Nr. 154864 / 26.07.2022



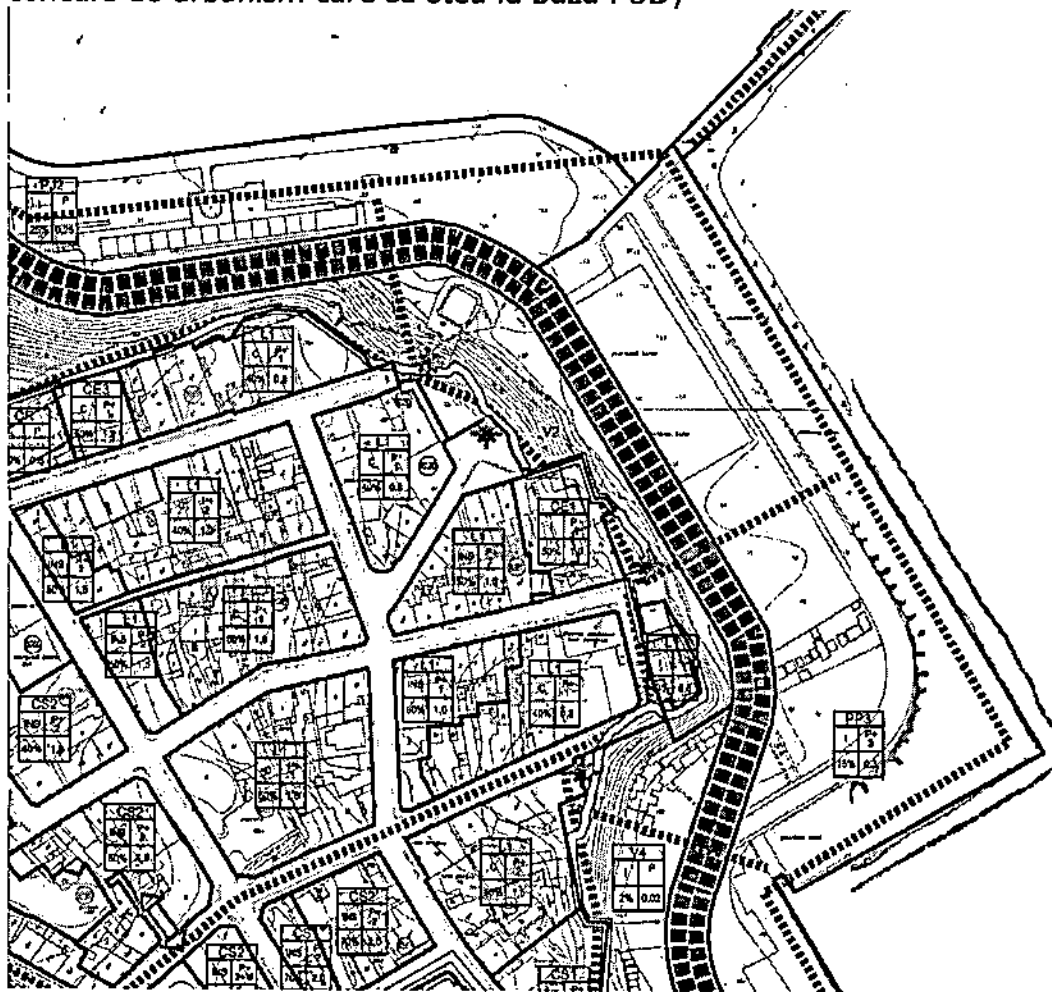
1.5 Durata contractului:

până la finalizarea documentației de urbanism PUD și emiterea ultimului Proces verbal de recepție calitativă, semnat de ambele părți, fără obiecțiuni.

1.6 Scop și obiective

Elaborarea PUD răspunde prevederilor PUZ zona peninsulară aprobat prin HCL nr. 415/2003 - PP3 - platforma portuară vest: organizarea platformei portuare a urmărit crearea unor subzone individualizate funcțional și spațial: subzona vest va avea un caracter predominant comercial și turistic; fiind admise următoarele activități: amenajări, construcții și activități legate de acostarea și alimentarea ambarcațiunilor mici, piața de pește, club nautic, hotel, zone plantate.

Detaliile de organizare, stabilirea circulațiilor pietonale și carosabile, a spațiilor plantate, a elementelor de mobilier urban, stabilirea zonelor din domeniul public ce vor fi divizate în parcele destinate echipamentelor publice, concesionării sau închirierii se va face pe baza unui PUD aprobat conform legii; se recomandă organizarea unui concurs de urbanism care să stea la baza PUD;



Extras HCL nr. 415/2003 - planșa reglementări UTR



1.7 Obiectivele PUD-ului:

- Restructurare intraurbană – conceptul pledează pentru reconsiderarea funcțională și revitalizarea terenurilor virane – utilizarea rațională a terenului studiat în corelare cu funcțiunile urbanistice prevăzute prin PUG și PUZ peninsulă;
- Peisaj – un capitol indispensabil pentru consolidarea imaginii unui „oraș verde”; Prezența naturii în interiorul orașului, sub diferite forme, este principalul său atu de imagine. Prezervarea spațiilor verzi existente înseamnă prezervarea unei comunități și a unui model cultural urban, oferind în același timp o soluție pentru lipsa spațiilor verzi și a locurilor de parcare în zona peninsulară;
- Valorificarea în scop economic, social sau utilitar a terenurilor virane sau care devin libere prin dezafectarea unor construcții sau amenajări;
- Conservarea peisajului natural urbanizat și a valorilor de patrimoniu natural.

1.8 Teme propuse pentru noul PUD

Elemente generale de temă:

- Se vor stabili zonele de dezvoltare urbanistică pentru categoriile de funcțiuni:
 - zonă destinată evenimentelor cultural-artistice și sportive – terenuri de sport, dotări sportive și de loisir, fiind posibilă organizarea de competiții sportive, festivaluri de muzică – teatru – film în aer liber, etc.
 - zonă cu destinație comercială și de alimentație publică, discoteci în aer liber, centre de închirieri echipamente pentru plajă și sporturi nautice, etc.
 - spații verzi, locuri de joacă, parcaje, etc.:
- Stabilirea regimului de înălțime la nivelul zonei studiate – conform concluziilor studiilor de fundamentare – exprimată în metri și număr de niveluri.

2. INFORMAȚII SPECIFICE

Date generale municipiul Constanța:

- municipiu de rang I, reședință de județ;
- cea mai veche continuitate de locuire de pe teritoriul României: peste 2500 de ani;
- climat temperat – continental;
- profil predominant turistic.

Dezvoltarea durabilă ca și concept fundamental, trebuie să satisfacă exigențele contemporane de natură economică, socială, culturală și ecologică, precum și pe acelea ale unei culturi urbane inexistentă până acum în vechile planuri urbanistice, solicită elaborarea și aprobarea unui PUD pe bază unei analize obiective și precise a situației existente.

Analiza situației existente și a disfuncționalităților, evidențierea posibilelor obiective și repere ale viitorului PUD se vor materializa având în vedere:

- Tema de proiectare;
- Studii și documente de specialitate:
 - Planul Local de Dezvoltare Durabilă a Municipiului Constanța, 2025;
 - Planul de mobilitate urbană durabilă a Polului de Creștere Constanța, 2015;



- Documentațiile de urbanism aprobate prin hotărâre de consiliu local, la nivelul municipiului Constanța, din vecinătatea terenului studiat.

3. CADRUL LEGAL DE ELABORARE

Elaborarea documentației PUD se va realiza cu respectarea prevederilor legale în domeniu:

- o Constituția României;
- o Codul Civil, actualizat;
- o Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- o Ordinul MDRAP nr. 233/2016, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- o Ordinul MDRAP nr. 2710/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- o HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța;
- o Hotărârea de guvern nr. 101/2010, pentru aprobarea regulamentului privind dreptul de semnătură pentru amenajarea teritoriului și urbanism și a regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România;
- o Hotărârea de guvern nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- o Hotărârea de Guvern nr. 1076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- o Legea nr. 422/2001, privind protecția monumentelor istorice;
- o Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul juridic al drumurilor;
- o Legea nr. 451/2002, pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența 20 octombrie 2000;
- o Ordinul ministrului culturii și patrimoniului național nr. 2828/2015 privind aprobarea listei monumentelor istorice actualizată și a listei monumentelor istorice dispărute;
- o Legea nr. 5/2000 de aprobare a P.A.T.N. (Planul de Amenajarea a Teritoriului Național) – secțiunea III – zone protejate;
- o Legea nr. 351/2001 de aprobare a P.A.T.N. (Planul de Amenajarea a Teritoriului Național) – secțiunea IV – rețeaua de localități;
- o Legea nr. 363/2006 de aprobare a P.A.T.N. (Planul de Amenajarea a Teritoriului Național) – secțiunea I – rețele de transport;
- o Legea nr. 190/2009 de aprobare a P.A.T.N. (Planul de Amenajarea a Teritoriului Național) – secțiunea VIII – zone cu resurse turistice;
- o OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ;
- o Legea nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;



- o Legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- o Ordinul MLPTL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- o Legea nr. 18/1991, republicată, privind fondul funciar;
- o Legea nr. 10/1995, privind calitatea în construcții;
- o Legea nr. 137/1995, privind protecția mediului;
- o Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- o Legea nr. 41/1995, privind protejarea patrimoniului cultural național;
- o Legea nr. 481/2004, privind protecția civilă;
- o Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică;
- o OUG nr. 78/2000, privind regimul deșeurilor;
- o OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului;
- o OMS nr. 994/2018, privind normele de igienă;
- o Legea nr. 8/1996 privind dreptul de autor și drepturile conexe, cu modificările și completările ulterioare;
- o HCL nr. 113/2017 privind aprobarea regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare.

Notă:

Planul Urbanistic de Detaliu elaborat se va adapta, din punct de vedere al conținutului și al documentației minime necesare, la specificațiile din normele legislative în vigoare, urmând ca, în vederea aprobării, prestatorul să preia obligatoriu în conținut orice modificare a acestor prevederi legale până la data predării finale a lucrării.

4. CONȚINUTUL ȘI STRUCTURA PUD

Etape de elaborare PUD:

Etapa 1 – Situația existentă - disfuncționalități, analiză SWOT

Etapa 2 – Studii de fundamentare

Etapa 3 - PUD preliminar, obținere avize

Etapa 4 –PUD final.

Etapa 1 – Situația existentă - disfuncționalități, analiză SWOT:

1.1 Organizare mod de lucru:

- o la nivelul autorității contractante (beneficiar);
- o la nivelul prestatorului;
- o validarea calendarului, matricea proiectului pentru fiecare etapă a acestui proiect în maximum 5 zile de la data semnării contractului de prestare servicii, privind elaborarea documentației PUD
- o obținere informații de la beneficiar și terțe instituții

1.2. Elaborarea analizei situației existente și a potențialului de intervenție, corelare cu prevederile documentațiilor de urbanism în vigoare.



Etapa 2 – Studii de fundamentare:

2.1. Studiile de fundamentare cu caracter analitic și prospectiv care privesc evoluția teritoriului, caracteristicile acestuia și propunerile de dezvoltare în domeniul analizat, vor fi:

1. Studiul topografic – actualizarea suportului topografic;
2. Studiul geotehnic și hidrologic – analiza condițiilor geotehnice și de fundare;

2.2. Conținutul studiilor de fundamentare

o piese scrise:

- delimitarea obiectivului studiat;
- analiza critică a situației existente;
- evidențierea disfuncționalităților și priorităților de intervenție;
- propuneri de eliminare/diminuare a disfuncționalităților;
- elaborarea de prognoze, scenarii sau alternative de dezvoltare;

o piese desenate – hărți, planuri operaționale, machete, diagrame, etc.

2.3. La elaborarea studiilor de fundamentare vor fi luate în considerare datele statistice aferente fiecărui domeniu de studiu, se vor efectua observații și măsurători în teren și se vor folosi metode de analiză și sinteză specifice fiecărui domeniu analizat.

Fiecare studiu trebuie să enunțe în mod explicit ipotezele de cercetare și de lucru care stau la baza studiului, să prezinte o analiză critică a calității datelor folosite și să explice modelul sau modelele de analiză folosite împreună cu avantajele și limitările acestora.

Studiile trebuie să analizeze critic stadiul actual al cercetării în tematica pe care o tratează, precum și exemplele relevante naționale sau internaționale de bune practici în domeniu. Studiile trebuie să ierarhizeze și să prioritizeze atât problemele studiate, cât și metodele propuse pentru rezolvarea lor.

2.4. Fiecare studiu de fundamentare se finalizează cu o sinteză, axată în principal pe diagnosticarea disfuncționalităților și pe formularea propunerilor de eliminare sau diminuare a acestora și de valorificare a potențialului.

Rezultatele finale ale fiecărui studiu de fundamentare vor conține:

- condițiile care asigură viabilitatea soluțiilor propuse în cadrul studiului;
- operațiunile urbane necesare în vederea punerii în practică a soluțiilor propuse în cadrul studiului, care să poată fi transpuse în reglementările documentației de urbanism PUD;
- seturile preliminare de reglementări aferente operațiunilor urbane propuse, împreună cu fundamentarea lor.

Etapa 3 - PUD preliminar, obținere avize:

Faza 3.1. - elaborare PUD preliminar

3.1.1. Sinteza studiilor de fundamentare - Analiza axată în principal pe diagnosticarea disfuncționalităților și pe formularea propunerilor de atenuare sau eliminare a acestora și de valorificare a potențialului. Concluziile studiilor de fundamentare se vor corela în vederea generării unei concepții unitare de amenajare a teritoriului și dezvoltare durabilă și competitivă a terenului studiat;

3.1.2. Elaborarea PUD preliminar cu următorul conținut:

- o Memoriu tehnic;



- o Plan de încadrare a zonei studiate în intravilanul orașului;
- o Plan de analiză a situației existente și evidențiere a disfuncționalităților;
- o Plan de reglementări urbanistice;
- o Plan de circulație;
- o Plan obiective de utilitate publică, proprietatea asupra terenurilor și mișcarea terenurilor;
- o Plan coordonator rețele tehnico-edilitare.

Faza 3.2. - obținere avize

Înainte de depunerea documentațiilor la instituțiile avizatoare abilitate, proiectantul va prezenta beneficiarului varianta rezultată în urma analizei Comisiei de Urbanism și a consultării populației.

Întocmirea și depunerea dosarelor pentru obținerea avizelor / acordurilor menționate în certificatul de urbanism, precum și obținerea avizelor favorabile se va realiza de către prestator cu sprijinul beneficiarului. Taxele aferente obținerii avizelor / acordurilor vor fi suportate de către prestator din bugetul alocat proiectului.

Etapa 4 – PUD final

Elaborarea documentației PUD final:

4.1. Piese scrise:

- Memoriu tehnic general

4.2. Piese desenate:

- Planșa încadrare în zonă;
- Planșa situația existentă;
- Planșa reglementări urbanistice;
- Planșa reglementări edilitare;
- Planșa obiective de utilitate publică;
- Planșa posibilități de mobilare urbanistică;

4.3. Avize / acorduri obținute;

- 4.4. Documentele aferente procesului de informare și consultare a publicului realizat pe toată durata de elaborare și avizare a documentației de urbanism.

Informarea și consultarea publicului

Având în vedere importanța deosebită a procesului participativ-consultativ în elaborarea unui plan urbanistic de detaliu de interes local, contractantul va propune metode specifice care să permită respectarea prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a populației.

Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, reglementează participarea publicului la procesul de elaborare și aprobare documentațiilor urbanistice, astfel:

- **participarea publicului** constă în implicarea acestuia în toate etapele procesului decizional, în scopul asigurării dreptului la informare, consultare și acces la justiție, pe tot parcursul elaborării documentațiilor urbanistice, conform Ordinului MDRT nr. 2701/2010 și procedurilor specifice ce decurg din legislația de mediu;
- **informarea publicului** este activitatea prin care autoritatea administrației publice face publice:



- o obiectivele dezvoltării economico-sociale privind dezvoltarea urbanistică;
 - o conținutul documentației de urbanism care urmează a fi supuse aprobării, precum și al documentațiilor aprobate;
 - o rezultatele consultării publicului;
 - o deciziile adoptate;
 - o modul de implementare a deciziilor;
- **consultarea publicului** este procesul prin care autoritatea administrației publice locale colectează și ia în considerare opțiunile și opiniile publicului privind obiectivele dezvoltării economico-sociale privind dezvoltarea urbanistică a localității, prevederile strategiilor de dezvoltare teritorială și ale programelor de dezvoltare urbanistică a localităților.
- Consultarea și informarea publicului vor fi stabilite pe baza unui calendar validat de către autoritatea contractantă și contractant cu respectarea HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.
- Prestatorul are obligația să asigure materialele corespunzătoare pentru informarea publicului, după cum este cazul: în format tipărit (planșe de prezentare pentru dezbateri sau panouri afișaj), în format electronic pentru afișarea acestora în mediul online.

5. MEMORIUL TEHNIC GENERAL, STRUCTURA

Documentația Planului Urbanistic de Detaliu va fi însoțită de Memoriul tehnic general, care va fi redactat în așa fel încât să cuprindă pentru terenul studiat toate reglementările prevăzute de lege.

Memoriul tehnic general va conține și detalia prevederile referitoare la folosința concretă a terenului, localizarea, dimensiunea și volumetria construcțiilor, amenajarea și regimul juridic al acestora.

Scopul ce trebuie urmărit în elaborare este acela ca documentația de urbanism să cuprindă seturi de reglementări clare și neechivoce (fără exprimări care pot da naștere la interpretări) bazate pe analize atente ale direcțiilor de dezvoltare, astfel încât să nu mai fie necesare modificări semnificative ulterioare ale documentației.

Scopul și utilitatea memoriului tehnic general:

- Din punct de vedere al interesului public - protecția calității vieții locuitorilor și protecția resurselor (teren, construcții, infrastructură, energie, buget);
- Din punct de vedere urbanistic:
 - o asigurarea bunei funcționalități a terenului studiat - integrarea noilor construcții / amenajări și corelarea lor cu cele existente, învecinate, precum și realizarea acceurilor auto și pietonale - corelarea circulației carosabile și pietonale cu traficul în zonă și relațiile cu zonele învecinate;
 - o favorizarea sau descurajarea unui anumit mod de ocupare și utilizare a terenului urban;
 - o diminuarea sau eliminarea disfuncționalităților existente și evitarea apariției unor noi disfuncționalități;
 - o reconfigurarea spațială a zonei studiate;



- o protecția valorilor arhitectural-urbanistice;
- o creșterea coerenței imaginii urbane și crearea premizelor de punere în valoare a particularităților;
- Din punct de vedere administrativ:
 - o constituirea bazei de eliberare a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire;
 - o constituirea bazei de control a disciplinei în construcții;
 - o asigurarea unui document opozabil în justiție;
 - o protecția resurselor la bugetul local;
 - o asigurarea eficienței echipării tehnice (investiție inițială, întreținere, extindere);
- Din punct de vedere al interesului proprietarilor, chiriașilor și utilizatorilor terenului urban:
 - o protecția calității vieții și a locuirii;
 - o protecția valorii proprietății.

Demersul de formare a memoriului tehnic general:

Corelări:

- o funcțiuni;
- o regim de construire, retrageri;
- o înălțime minimă și maximă admisibilă;
- o relația POT, CUT, Hmax;
- o accesibilitate, circulații;
- o stabilire edificabil maxim permis.

După aprobare, PUD împreună cu memoriul tehnic general aferent devin acte de autoritate ale administrației publice locale.

Memoriul tehnic general aferent PUD va conține PRESCRIPȚII SPECIFICE la nivelul terenului studiat.

Prevederile memoriului se grupează în următoarele capitole:

- I. SECȚIUNEA I – Introducere
 1. Date de recunoaștere a documentației
 2. Obiectul lucrării
- II. SECȚIUNEA II – Încadrarea în zonă
 1. Concluzii din documentațiile deja aprobate, aflate în vigoare: situarea obiectivului în cadrul localității cu prezentarea caracteristicilor zonei în care este inclus; concluziile studiilor de fundamentare realizate; prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/ aprobate;
 2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD – concluziile studiilor de fundamentare elaborate.
- III. SECȚIUNEA III – Situația existentă
Se vor prezenta:
 - 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,
- concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare,
- accidente de teren,
- adâncimea apei subterane,
- parametrii seismici caracteristici zonei,
- analiza fondului construit existent (regim de înălțime, structură, stare)
- echipare existentă;

IV. SECȚIUNEA IV – Reglementări

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

- obiective noi solicitate prin tema-program,
- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor,
- capacitatea, suprafața desfășurată,
- principiile de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi – distanțe față de construcțiile existente, accesuri pietonale și auto, accesuri pentru utilitatea de stigare a incendiilor, etc.
- integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute,
- principii de intervenție asupra construcțiilor existente, după caz,
- 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,
- prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului studiat, 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 existent și propus.

V. SECȚIUNEA V – Concluzii

Se vor face referiri asupra consecințelor realizării obiectivelor propuse, măsurilor ce decurg în continuarea PUD-ului, precum și a punctului de vedere al elaboratorului asupra soluției.

Anexele pot fi:

- tema-program,
- materiale grafice pentru susținerea propunerii.



6. CERINȚE REFERITOARE LA ECHIPA DE PROIECTARE

Echipa de proiectare este formată din specialiști în domeniul urbanismului, care trebuie să posede toate competențele și experiența generală și specifică necesară îndeplinirii în totalitate a sarcinilor prevăzute în cadrul acestui caiet de sarcini și care să poată lucra coordonat și eficient în procesul de executare a contractului în vederea obținerii rezultatelor așteptate.

Echipa de proiectare este stabilită conform următoarelor acte normative:

- o Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- o Hotărârea de guvern nr. 101/2010, pentru aprobarea regulamentului privind dreptul de semnătură pentru amenajarea teritoriului și urbanism și a regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbiștilor din România;
- o Ordinul 233/2016, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

7. LIVRABILELE CONTRACTULUI

Livrabilele intermediare/finale ale contractului sunt:

- o *Etapa 1 - Situația existentă - disfuncționalități, analiză SWOT*

Raport analiză situația existentă

- 1 (un) exemplar în format analogic, tipărite color pe suport de hârtie, în original.

- 1 (un) exemplar în format digital

- o *Etapa 2 - Studii de fundamentare*

Studiile de fundamentare împreună cu seturile de date utilizate în studiu, astfel:

- 1 (un) exemplar în format analogic, tipărite color pe suport de hârtie, în original.

- 1 (un) exemplar în format digital

- o *Etapa 3 - PUD preliminar, obținere avize*

- o *Faza 3.1. - elaborare PUD preliminar*

Sinteza studiilor de fundamentare, astfel:

- 1 (un) exemplar în format analogic, tipărite color pe suport de hârtie, în original.

- 1 (un) exemplar în format digital

PUD preliminar, astfel:

- 1 (un) exemplar în format analogic, tipărite color pe suport de hârtie, în original.

- 1 (un) exemplar în format digital

Documentația și instrumentele necesare informării și consultării publicului aferentă acestei etape, astfel:

- 1 (un) exemplar în format digital

- o *Faza 3.2. - obținere avize*



Documentațiile tehnice complete pentru obținerea avizelor și/sau acordurilor prevăzute de lege, astfel:

- în format analogic tipărite color pe suport de hârtie, semnate și ștampilate, întocmite în condițiile, formatele și numerele de exemplare solicitate de către autoritățile competente.
- 1 (un) exemplar în format digital.

Raport privind avizarea PUD, conținând condițiile impuse prin avizele și/sau acordurile obținute necesar a fi introduse/transpuse în documentația de Plan Urbanistic de Detaliu (unde/dacă este cazul), astfel:

- 1 (un) exemplar în format analogic tipărit pe suport de hârtie, semnat și ștampilat, la care va anexa
- 1 (un) exemplar al tuturor avizelor și/sau acordurilor necesare aprobării documentației de urbanism, în termenul de valabilitate al acestora.

o *Etapa 4 – PUD final.*

Plan Urbanistic de Detaliu, versiunea avizată, redactată cu introducerea tuturor observațiilor din avizele și/sau acordurile obținute, astfel:

- 1 (un) exemplar în format analogic, tipărite color pe suport de hârtie, în original.
- 1 (un) exemplar în format digital.

Piese scrise vor conține date în format text, imagine.

Piese desenate vor fi realizate pe suport topografic actualizat, vizat OCPI.

Raport privind informarea și consultarea publicului, conținând documentele aferente procesului de informare și consultare a publicului realizat pe toată durata de elaborare și avizare a documentației de urbanism, astfel:

- 1 (un) exemplar în format analogic tipărit pe suport de hârtie, semnat și ștampilat.

Vor fi predate în format tipărit doar exemplarele finale, în momentul semnării procesului verbal de recepție calitativă. La semnarea procesului verbal de predare-primire se vor preda documentațiile doar în forma electronică, pe suport CD ROM/DVD.

8. OBLIGAȚIILE PRESTATORULUI ȘI ALE BENEFICIARULUI

8.1. Obligațiile prestatorului

Prestatorul răspunde de asigurarea nivelurilor minime de calitate privind cerințele impuse conform legii. La elaborarea documentației de urbanism și a studiilor / documentațiilor, care stau la baza aprobării PUD, prestatorul va ține cont de cerințele membrilor comisiilor de avizare și de cele transmise de către beneficiar pe toată perioada elaborării documentației de urbanism PUD.

Prestatorul are obligația de a întocmi, depune și susține documentele în cadrul comisiilor de specialitate în vederea obținerii avizelor și acordurilor menționate în certificatul de urbanism și de a prelua observațiile și completările solicitate în vederea obținerii avizelor favorabile aferente documentației de urbanism.



Prestatorul se obligă să respecte legislația în vigoare care reglementează condițiile la locul de muncă. Prestatorul se va asigura că echipa de experți care va fi desemnată pentru derularea contractului va avea acces la o bază materială dotată și susținută corespunzător.

Drepturile patrimoniale de autor vor fi cedate către autoritatea contractantă odată cu plata serviciului prestat pentru fiecare etapă de elaborare a documentației de urbanism PUD.

8.2. Obligațiile beneficiarului

Beneficiarul va pune la dispoziția prestatorului date și informații necesare pentru realizarea serviciului și îl va sprijini în conformitate cu legea pentru întocmirea acestuia.

Informațiile și documentele pe care beneficiarul le va pune la dispoziția prestatorului sunt: Tema de proiectare aferentă serviciilor de proiectare privind Elaborare PUD – amenajare zonă loisir - Port Tomis și Documentațiile de urbanism aprobate de Consiliul local al municipiului Constanța, în vigoare la data semnării contractului, pentru terenuri situate în vecinătatea zonei studiate.

Beneficiarul va sprijini proiectantul PUD prin cereri formulate către terțe instituțiile, ce dețin informații/proiecte de dezvoltare ce intervin decisiv în dezvoltarea zonei studiate. Beneficiarul are obligația să emită ordinul de începere pentru serviciile de proiectare contractate.

9. CERINȚE PRIVIND LOGISTICA ȘI ECHIPAMENTELE

Prestatorul se obligă să respecte legislația în vigoare care reglementează condițiile la locul de muncă. El se va asigura că echipa de proiectare care va fi desemnată pentru derularea contractului va avea acces la o bază materială dotată și susținută corespunzător.

10. MODUL DE ÎNTOCMIRE ȘI PREZENTARE A OFERTEI

10.1 Propunerea financiară

Propunerea financiară va cuprinde costul serviciului de elaborare a livrabililor (documentației de urbanism PUD, a tuturor studiilor și documentațiilor ce stau la baza aprobării documentației de urbanism), exclusiv taxa pe valoare adăugată, care va fi evidențiată distinct, prezentat detaliat pe fiecare fază și pe fiecare serviciu solicitat în cadrul celor 4 etape. Prețul de achiziție a serviciului este ferm pe toată durata contractului și exprimat în lei. Propunerea elaborată va respecta în totalitate cerințele Caietului de sarcini, precum și legislația în vigoare aferentă serviciului prestat.

10.2 Propunerea tehnică

Prestatorul va elabora propunerea tehnică în conformitate cu cerințele prevăzute în prezentul caiet de sarcini la cap. 4 – Conținutul și structura PUD.

Informațiile din propunerea tehnică trebuie să permită identificarea cu ușurință a corespondenței cu toate cerințele impuse în Caietul de sarcini, precum și respectarea conținutului - cadru prevăzut în legislația în vigoare.



11. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Plata serviciului de elaborare documentație tehnico-economică se va face în **5 tranșe** conform etapelor de elaborare și aprobare a documentației de urbanism PUD:

- o **tranșa I: 10%** din valoarea totală a contractului la finalizarea etapei nr. 1, după avizarea favorabilă a livrabilelor în comisia tehnică de specialitate / Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanismului din cadrul Primăriei Municipiului Constanța, în baza facturii emise de către prestator detaliată conform ofertei financiare pe categorii de servicii, însoțită de Procesul Verbal de predare primire și de Procesul verbal de recepție calitativă, semnat de ambele părți, fără obiecțiuni.
- o **tranșa II: 40%** din valoarea totală a contractului la finalizarea etapei nr. 2, după avizarea favorabilă a studiilor în comisia tehnică de specialitate / Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanismului din cadrul Primăriei Municipiului Constanța, în baza facturii emise de către prestator detaliată conform ofertei financiare pe categorii de servicii, însoțită de Procesul verbal de predare primire și de Procesul verbal de recepție calitativă, semnat de ambele părți, fără obiecțiuni.
- o **tranșa III: 20%** din valoarea totală a contractului la finalizarea etapei nr. 3 - faza 3.1., după avizarea favorabilă a PUD preliminar în comisia tehnică de specialitate / Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanismului din cadrul Primăriei Municipiului Constanța, în baza facturii emise de către prestator detaliată conform ofertei financiare pe categorii de servicii, însoțită de Procesul verbal de predare primire și de Procesul verbal de recepție calitativă, semnat de ambele părți, fără obiecțiuni.
- o **tranșa IV: 20%** din valoarea totală a contractului la finalizarea etapei nr. 3 - faza 3.2., după obținerea avizelor și acordurilor favorabile, în baza facturii emise de către prestator detaliată conform ofertei financiare pe categorii de servicii, însoțită de Procesul verbal de predare primire.
- o **tranșa V: 10%** din valoarea totală a contractului la finalizarea etapei nr. 4, după avizarea favorabilă a documentației în comisia tehnică de specialitate / Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanismului din cadrul Primăriei Municipiului Constanța, în baza facturii emise de către prestator detaliată conform ofertei financiare pe categorii de servicii, însoțită de Procesul verbal de predare primire și de Procesul verbal de recepție calitativă, semnat de ambele părți, fără obiecțiuni.

12. VERIFICĂRI, RECEPȚII

1. La predarea fazelor intermediare și a celei finale aferentă obiectivului de investiții PUD se încheie un Proces verbal de predare primire. Recepția livrabilelor se va face în prezența prestatorului, la sediul beneficiarului.
2. Livrabilele predate sunt verificate de beneficiar și, după avizarea favorabilă a documentațiilor în comisia tehnică de specialitate / Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanismului din cadrul Primăriei Municipiului Constanța, se încheie Procesul verbal de recepție calitativă, care va fi semnat de către ambele părți.



3. Procesul verbal de recepție se va semna fără obiecțiuni în condițiile în care reprezentantul beneficiarului constată că au fost respectate obligațiile prestatorului și termenul stabilit, conform prezentului caiet de sarcini.
4. Garanția de bună execuție este de 5% din prețul contractului, fără TVA și se constituie de către prestator, în scopul asigurării beneficiarului de îndeplinirea cantitativă, calitativă și în perioada convenită a contractului.
5. Garanția de bună execuție se constituie în termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului de prestări servicii. Acest termen poate fi prelungit la solicitarea justificată a contractantului, fără a depăși 15 zile de la data semnării contractului de achiziție publică/contractului subsecvent.
6. Garanția de bună execuție se va constitui astfel:
 - a. Conform art. 40, alin 1 din HG 395/2016 garanția de bună execuție se constituie prin virament bancar sau printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii, astfel:
 - a) scrisoare de garanție emisă de o instituție de credit din România sau din alt stat;
 - b) asigurare de garanții emisă:
 - fie de o societate de asigurări care deține autorizație de funcționare emisă în România sau într-un alt stat membru al Uniunii Europene și/sau care este înscrisă în registrele publicate pe site-ul Autorității de Supraveghere Financiară, după caz;
 - fie de o societate de asigurări dintr-un stat terț printr-o sucursală autorizată în România de către Autoritatea de Supraveghere Financiară. Garanția constituită conform prevederilor alin. (1) devine anexă la contract, prevederile art. 36 alin. (3) și (5) aplicându-se în mod corespunzător.
 - Sau
 - b. se va constitui prin rețineri succesive din sumele datorate pentru facturile parțiale, cu respectarea prevederilor art. 40, alin (3). În acest caz, executantul are obligația de a deschide la dispoziția beneficiarului, la unitatea Trezoreriei Statului din cadrul organului fiscal competent, în administrarea acestuia, un cont de disponibil distinct. Suma inițială, care se va depune de către contractant în contul de disponibil astfel deschis, este de minim 0,5% din prețul contractului, fără TVA. Pe parcursul îndeplinirii contractului, beneficiarul urmează să alimenteze contul de disponibil prin rețineri succesive din sumele datorate și convenite executantului până la concurența sumei stabilite drept garanție de bună execuție și va înștiința contractantul despre vărsământul efectuat, precum și despre destinația lui.
7. Beneficiarul are dreptul de a emite pretenții asupra garanției de bună execuție oricând pe parcursul contractului, în limita prejudiciul creat, în cazul în care executantul nu își execută din culpa sa, execută cu întârziere sau execută necorespunzător obligațiile asumate prin contract. Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună execuție, beneficiarul are obligația de a notifica pretenția sa executantului, precizând obligațiile care nu au fost executate, precum și modul de calcul al prejudiciului. În situația executării garanției de bună execuție, parțial sau total, contractantul are obligația de a reîntregi garanția în cauză raportat la restul rămas de executat, conform art. 41 din HG nr. 395/2016.
8. Restituirea garanției de bună execuție se va efectua la solicitarea scrisă a prestatorului, în cel mult 14 zile de la data îndeplinirii de către contractant a obligațiilor asumate prin contractul de achiziție publică, dacă beneficiarul nu a ridicat până la acea dată pretenții asupra ei.



13. DURATA DE PRESTARE A SERVICIULUI

Termenul de realizare a serviciului de elaborare a documentației de urbanism este de 110 zile calendaristice, astfel:

- a) **Etapa 1 – Situația existentă - disfuncționalități, analiză SWOT** – maximum 15 zile calendaristice de la data emiterii ordinului de începere;
- b) **Etapa 2 - Studii de fundamentare** – maximum 45 zile calendaristice de la data finalizării etapei 1;
- c) **Etapa 3 - PUD preliminar, obținere avize**
Faza 3.1. - Elaborare PUD preliminar - maximum 20 zile calendaristice de la data finalizării etapei 2;
Faza 3.2. - Întocmirea și depunerea documentelor în vederea obținerii avizelor / acordurilor - maximum 15 zile calendaristice de la data finalizării etapei 3 - faza 3.1.
- d) **Etapa 4 – PUD final** – maximum 15 zile calendaristice de la data finalizării etapei 3 - faza 3.2. prin obținerea ultimului aviz favorabil. ✓

Notă:

- Orice etapă este considerată finalizată la data emiterii Procesul verbal de recepție calitativă, semnat fără obiecțiuni, cu excepția etapei 3 - faza 3.2. care se finalizează la data emiterii procesului verbal de predare primire.
- Termenul de prestare aferent fiecărei etape/faze se va calcula de la data începerii prestării serviciilor aferente etapei/fazei, până la data predării livrabilelor, în vederea efectuării recepției, excluzându-se timpii de recepție a livrabilelor, precum și, în cadrul etapei 3 - faza 3.2., timpii pentru obținerea avizelor/acordurilor asupra documentației urbanistice.
- Procedura de informare și consultare a publicului se va desfășura pe toată perioada de elaborare a documentației de urbanism, potrivit prevederilor legale, organizarea procedurii fiind în sarcina beneficiarului, iar documentele aferente procedurii fiind în sarcina prestatorului, astfel: anunțul de intenție va fi publicat cel mai devreme după data ordinului de începere, iar anunțul consultării va fi publicat după data finalizării etapei 3 - faza 3.1. - elaborarea PUD preliminar, în baza livrabilelor aferente acestei faze. Raportul informării și consultării publicului va fi întocmit după finalizarea etapei 4.
- În situația în care ofertantul nu poate respecta termenul de livrare a etapei/fazei din motive obiective care nu-i pot fi imputate, va notifica în scris beneficiarul, cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de expirarea termenului de predare, solicitând prorogarea termenului de predare cu o perioadă care se va scădea din perioada de realizare a etapei următoare. Astfel durata totală de prestare a serviciului nu va suferi modificări.

14. MANAGEMENTUL RISCULUI

RISC	MĂSURĂ
Riscul apariției greșelilor de elaborare a documentației de urbanism	Responsabili: I. autoritatea contractantă: Conform prevederilor caietului de sarcini autoritatea contractantă are la dispoziție comisia tehnică



	<p>de specialitate cu rolul de a verifica corectitudinea elaborării documentației de urbanism.</p> <p><u>II. ofertant:</u> În cazul constatării greșelilor de elaborare a documentației de urbanism, ofertantul are obligația de a asigura controlul prin utilizarea sistemelor interne proprii de control a calității documentațiilor produse, precum și a rapoartelor corespunzătoare derulării contractului.</p>
Nerespectarea termenelor de prestare a serviciului	<p>Monitorizarea și supravegherea permanentă a prestării serviciului, colaborarea între părți și avertizarea asupra nerespectării programului și apariției întârzierilor.</p> <p><u>Responsabil: ofertantul</u></p> <p>I. În situația în care ofertantul nu poate respecta termenul de livrare a etapei/fazei va notifica în scris, în termen de 5 zile lucrătoare înainte de expirarea termenului de predare.</p> <p>II. În situația în care ofertantul nu livrează etapa de elaborare la expirarea termenului de executare prevăzut în prezentul caiet de sarcini, fără o notificare prealabilă, autoritatea contractantă poate proceda la rezilierea unilaterală a contractului de achiziții publice.</p>
Calitatea serviciilor prestate este necorespunzătoare și/sau prestarea nu se derulează în acord cu clauzele contractuale	<p>Supravegherea continuă pentru asigurarea calității serviciilor prestate</p> <p><u>Responsabil : ofertantul</u></p> <p>În condițiile în care beneficiarul constată neconformități asupra calității livrabilelor, formulează obiecții, observații sau recomandări iar ofertantul are obligația de a revizui conținutul documentațiilor predate în termen de maxim 15 zile lucrătoare de la solicitarea autorității contractante.</p> <p>În cazul neîndeplinirii obligației, autoritatea contractantă poate proceda la rezilierea unilaterală a contractului.</p>

Director executiv,
arh. Adrian Răzvan Calotă

Inspector,
Cristina Stamat
148/18



Aprob,
PRIMAR,
Vergil Chițac

TEMA DE PROIECTARE

Elaborare PUD – amenajare zonă loisir - Port Tomis,
municipiul Constanța

A. ASPECTE GENERALE:

1. Planificarea teritorială în România este încă un proces în mare parte unidirecțional cu decizii luate în exclusivitate de administrație și decidenți politici.
2. În prezent, odată cu dezvoltarea urbană care a determinat necesitatea complexă de gestionare a teritoriului, se pot aduce în discuție șase tipuri/moduri de organizare teritorială fiecare fiind diferită prin caracter, caracteristică și funcție: satul, comuna, orașul, municipiul, municipiul reședință de județ și zona metropolitană, iar datorită complexității abordării privind utilizarea teritoriului, modul de organizare a municipiului reprezintă o structură a relațiilor dintre sisteme, managementului surselor și resurselor teritoriului urban.
3. Elaborarea unui concept de dezvoltare spațială oferă șansa construirii unui consens pentru comunitate cu privire la viitorul orașului, un instrument de comunicare între investitori, locuitori, administrație națională, vizitatori și turiști deopotrivă și stabilește o viziune, consensuală pe termen mediu și lung, față de care documentațiile de urbanism se pot elabora și integra în viitor.
4. Identificarea modului de organizare a domeniului public, în raport direct cu identitatea și cutumele locale (privind utilizarea spațiului urban), reprezintă o preocupare constantă la nivelul autorității locale a municipiului Constanța care prin intermediul arhitectului șef propune instrumente strategice de monitorizare, control și planificare a dezvoltării și utilizării a teritoriului, aplicabile municipiului Constanța. Diferite activități, dintr-o cutumă locală, sunt desfășurate pe domeniu public, ca parte componentă din cadrul patrimoniului cultural al acestui oraș.
5. Prezenta temă are ca obiectiv principal reglementarea urbanistică a terenului situat în Municipiul Constanța, zona Port Tomis, rezultat în urma alipirii terenurilor cu nr. cadastrale 207003, 207032 și 207037, în suprafață de 13.248,40 mp și va stabili reglementări urbanistice în vederea amenajării unei zone de loisir:

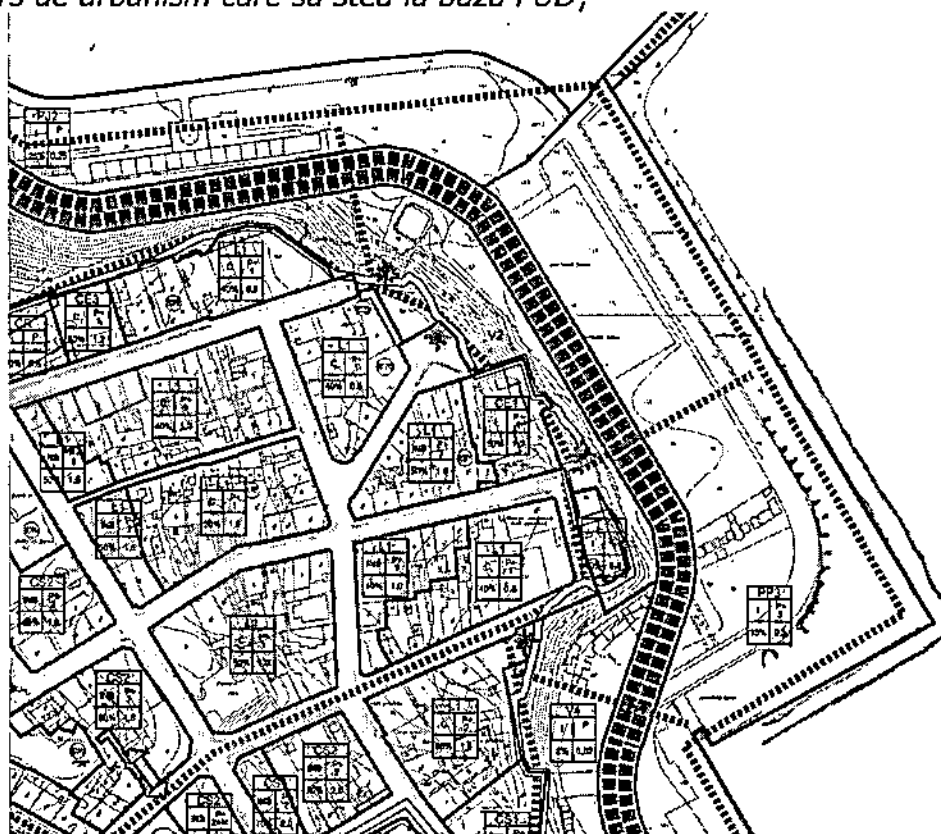


- zonă destinată evenimentelor cultural-artistice și sportive – terenuri de sport, dotări sportive și de loisir, fiind posibilă organizarea de competiții sportive, festivaluri de muzică – teatru – film în aer liber, etc.
 - zonă cu destinație comercială și de alimentație publică, discoteci în aer liber, centre de închirieri echipamente pentru plajă și sporturi nautice, etc.
 - spații verzi, locuri de joacă, parcaje, etc.,
- în vederea actualizării și agrementării reglementărilor urbanistice în acord cu tendințele de dezvoltare ale zonei și cu așteptările locuitorilor.

B. ASPECTE SPECIFICE

Elaborarea PUD răspunde prevederilor PUZ zona peninsulară aprobat prin HCL nr. 415/2003 - PP3 – *platforma portuară vest: organizarea platformei portuare a urmărit crearea unor subzone individualizate funcțional și spațial: subzona vest va avea un caracter predominant comercial și turistic; fiind admise următoarele activități: amenajări, construcții și activități legate de acostarea și alimentarea ambarcațiunilor mici, piața de pește, club nautic, hotel, zone plantate.*

Detaliile de organizare, stabilirea circulațiilor pietonale și carosabile, a spațiilor plantate, a elementelor de mobilier urban, stabilirea zonelor din domeniul public ce vor fi divizate în parcele destinate echipamentelor publice, concesionării sau închirierii se va face pe baza unui PUD aprobat conform legii; se recomandă organizarea unui concurs de urbanism care să stea la baza PUD;



Extras HCL nr. 415/2003 – planșa reglementări UTR



Obiective strategice specifice ce trebuie urmărite în elaborarea soluției de reglementare urbanistică, spațial-funcțională a zonei studiate:

- configurarea spațial-volumetrică a construcțiilor privind abordarea unitară și dinamică a terenului (elemente de cadru construit și elemente de cadru natural, după caz);
- îmbunătățirea imaginii urbane prin creșterea suprafeței și calității spațiilor verzi amenajate compact (suaruri, grădini, plantații de aliniament, etc.), a calității spațiilor publice (piațete, amenajări pentru agrement) în legătură cu dotări de proximitate pentru funcțiunea de turism, comerț, alimentație publică;
- asigurarea unei coerențe spațial - volumetrice a fronturilor stradale și a tipurilor de relație între funcțiunile urbanistice, primare și secundare, complementare și subordonate din cadrul structurii urbane, detalierea utilizării în conformitate cu forma și caracteristicile terenului;
- aplicarea principiilor dezvoltării durabile privind incluziunea socială, demografia și migrația în scopul creșterii calității vieții cetățenilor prin luarea în considerare a solidarității dintre generații, asigurarea egalității de șanse și sprijinirea activă a grupurilor defavorizate.

Obiectivele PUD-ului:

- Restructurare intraurbană - conceptul pledează pentru reconsiderarea funcțională și revitalizarea terenurilor virane - utilizarea rațională a terenului studiat în corelare cu funcțiunile urbanistice prevăzute prin PUG și PUZ peninsulă;
- Peisaj - un capitol indispensabil pentru consolidarea imaginii unui „oraș verde”; Prezența naturii în interiorul orașului, sub diferite forme, este principalul său atu de imagine. Prezervarea spațiilor verzi existente înseamnă prezervarea unei comunități și a unui model cultural urban, oferind în același timp o soluție pentru lipsa spațiilor verzi și a locurilor de parcare în zona peninsulară;
- Valorificarea în scop economic, social sau utilitar a terenurilor virane sau care devin libere prin dezafectarea unor construcții sau amenajări;
- Conservarea peisajului natural urbanizat și a valorilor de patrimoniu natural.

Teme propuse pentru noul PUD

Se vor stabili zonele de dezvoltare urbanistică pentru categoriile de funcțiuni:

- zonă destinată evenimentelor cultural-artistice și sportive - terenuri de sport, dotări sportive și de loisir, fiind posibilă organizarea de competiții sportive, festivaluri de muzică - teatru - film în aer liber, etc.
- zonă cu destinație comercială și de alimentație publică, discoteci în aer liber, centre de închirieri echipamente pentru plajă și sporturi nautice, etc.
- spații verzi, locuri de joacă, parcaje, etc.:

Echipa de proiectare este formată din specialiști în domeniul urbanismului, care trebuie să posede toate competențele și experiența generală și specifică necesară îndeplinirii în totalitate a sarcinilor prevăzute în cadrul acestui caiet de sarcini și care să poată lucra coordonat și eficient în procesul de executare a contractului în vederea obținerii rezultatelor așteptate.



Echipa de proiectare este stabilită conform următoarelor acte normative:

- Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Hotărârea de guvern nr. 101/2010, pentru aprobarea regulamentului privind dreptul de semnătură pentru amenajarea teritoriului și urbanism și a regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România;
- Ordinul 233/2016, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Etape de elaborare PUD:

Etapa 1 – Situația existentă - disfuncționalități, analiză SWOT

Etapa 2 – Studii de fundamentare

Etapa 3 - PUD preliminar, obținere avize

Etapa 4 –PUD final

Etapa 1 – Situația existentă - disfuncționalități, analiză SWOT:

1.1 Organizare mod de lucru:

- la nivelul autorității contractante (beneficiar);
- la nivelul prestatorului;
- validarea calendarului, matricea proiectului pentru fiecare etapă a acestui proiect în maximum 5 zile de la data semnării contractului de prestare servicii, privind elaborarea documentației PUD
- obținere informații de la beneficiar și terțe instituții

1.2. Elaborarea analizei situației existente și a potențialului de intervenție, corelare cu prevederile documentațiilor de urbanism în vigoare.

Etapa 2 – Studii de fundamentare:

2.1. Studiile de fundamentare cu caracter analitic și prospectiv care privesc evoluția teritoriului, caracteristicile acestuia și propunerile de dezvoltare în domeniul analizat, vor fi:

1. Studiul topografic – actualizarea suportului topografic;
2. Studiul geotehnic și hidrologic – analiza condițiilor geotehnice și de fundare;

2.2. Conținutul studiilor de fundamentare

- piese scrise:
 - delimitarea obiectivului studiat;
 - analiza critică a situației existente;
 - evidențierea disfuncționalităților și priorităților de intervenție;
 - propuneri de eliminare/diminuare a disfuncționalităților;
 - elaborarea de prognoze, scenarii sau alternative de dezvoltare;
- piese desenate – hărți, planuri operaționale, machete, diagrame, etc.

2.3. La elaborarea studiilor de fundamentare vor fi luate în considerare datele statistice aferente fiecărui domeniu de studiu, se vor efectua observații și măsurători în teren și se vor folosi metode de analiză și sinteză specifice fiecărui domeniu analizat.

Fiecare studiu trebuie să enunțe în mod explicit ipotezele de cercetare și de lucru care stau la baza studiului, să prezinte o analiză critică a calității datelor folosite și



să explice modelul sau modelele de analiză folosite împreună cu avantajele și limitările acestora.

Studiile trebuie să analizeze critic stadiul actual al cercetării în tematica pe care o tratează, precum și exemplele relevante naționale sau internaționale de bune practici în domeniu. Studiile trebuie să ierarhizeze și să prioritizeze atât problemele studiate, cât și metodele propuse pentru rezolvarea lor.

2.4. Fiecare studiu de fundamentare se finalizează cu o sinteză, axată în principal pe diagnosticarea disfuncționalităților și pe formularea propunerilor de eliminare sau diminuare a acestora și de valorificare a potențialului.

Rezultatele finale ale fiecărui studiu de fundamentare vor conține:

- condițiile care asigură viabilitatea soluțiilor propuse în cadrul studiului;
- operațiunile urbane necesare în vederea punerii în practică a soluțiilor propuse în cadrul studiului, care să poată fi transpuse în reglementările documentației de urbanism PUD;
- seturile preliminare de reglementări aferente operațiunilor urbane propuse, împreună cu fundamentarea lor.

Etapa 3 - PUD preliminar, obținere avize:

Faza 3.1. - elaborare PUD preliminar

3.1.1. Sinteza studiilor de fundamentare - Analiza axată în principal pe diagnosticarea disfuncționalităților și pe formularea propunerilor de atenuare sau eliminare a acestora și de valorificare a potențialului. Concluziile studiilor de fundamentare se vor corela în vederea generării unei concepții unitare de amenajare a teritoriului și dezvoltare durabilă și competitivă a terenului studiat;

3.1.2. Elaborarea PUD preliminar cu următorul conținut:

- o Memoriu tehnic;
- o Plan de încadrare a zonei studiate în intravilanul orașului;
- o Plan de analiză a situației existente și evidențiere a disfuncționalităților;
- o Plan de reglementări urbanistice;
- o Plan de circulație;
- o Plan obiective de utilitate publică, proprietatea asupra terenurilor și mișcarea terenurilor;
- o Plan coordonator rețele tehnico-edilitare.

Faza 3.2. - obținere avize

Înainte de depunerea documentațiilor la instituțiile avizatoare abilitate, proiectantul va prezenta beneficiarului varianta rezultată în urma analizei Comisiei de Urbanism și a consultării populației.

Întocmirea și depunerea dosarelor pentru obținerea avizelor / acordurilor menționate în certificatul de urbanism, precum și obținerea avizelor favorabile se va realiza de către prestator cu sprijinul beneficiarului. Taxele aferente obținerii avizelor / acordurilor vor fi suportate de către prestator din bugetul alocat proiectului.

Etapa 4 - PUD final

Elaborarea documentației PUD final:

4.1. Piese scrise:

- Memoriu tehnic general

4.2. Piese desenate:

- Planșa încadrare în zonă;



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU
Nr. 154862 / 26.07.2022



- Planșa situația existentă;
 - Planșa reglementări urbanistice;
 - Planșa reglementări edilitare;
 - Planșa obiective de utilitate publică;
 - Planșa posibilități de mobilare urbanistică;
- 4.3. Avize / acorduri obținute;

4.4. Documentele aferente procesului de informare și consultare a publicului realizat pe toată durata de elaborare și avizare a documentației de urbanism.

Informarea și consultarea publicului

Având în vedere importanța deosebită a procesului participativ-consultativ în elaborarea unui plan urbanistic de detaliu de interes local, contractantul va propune metode specifice care să permită respectarea prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a populației.

Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, reglementează participarea publicului la procesul de elaborare și aprobare documentațiilor urbanistice, astfel:

- **participarea publicului** constă în implicarea acestuia în toate etapele procesului decizional, în scopul asigurării dreptului la informare, consultare și acces la justiție, pe tot parcursul elaborării documentațiilor urbanistice, conform Ordinului MDRT nr. 2701/2010 și procedurilor specifice ce decurg din legislația de mediu;

- **informarea publicului** este activitatea prin care autoritatea administrației publice face publice:

- o obiectivele dezvoltării economico-sociale privind dezvoltarea urbanistică;
- o conținutul documentației de urbanism care urmează a fi supuse aprobării, precum și al documentațiilor aprobate;
- o rezultatele consultării publicului;
- o deciziile adoptate;
- o modul de implementare a deciziilor;

- **consultarea publicului** este procesul prin care autoritatea administrației publice locale colectează și ia în considerare opțiunile și opiniile publicului privind obiectivele dezvoltării economico-sociale privind dezvoltarea urbanistică a localității, prevederile strategiilor de dezvoltare teritorială și ale programelor de dezvoltare urbanistică a localităților.

Consultarea și informarea publicului vor fi stabilite pe baza unui calendar validat de către autoritatea contractantă și contractant cu respectarea HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

Prestatorul are obligația să asigure materialele corespunzătoare pentru informarea publicului, după cum este cazul: în format tipărit (planșe de prezentare pentru dezbateri sau panouri de afișaj), în format electronic pentru afișarea acestora în mediul online.

Director executiv,
arh. Adrian Răzvan Calotă

Inspector,
Cristina Stamat