



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
COMUNA BANEASA
PRIMĂRIA



STR.TRANDAFIRILOR NR. 101, COMUNA BANEASA, JUDEȚUL CONSTANȚA
Cod fiscal: 5408818 Tel. 0241/850.150; Fax - 0241/ 850.150
E-mail : secretariat@primaria-baneasa.ro ; www.primaria-baneasa.ro

APROB,
PRIMAR
BLAGAN ELEONOR

CAIET DE SARCINI

TEMA DE PROIECTARE:

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI BANEASA

1. Aspecte organizatorice

Autoritatea contractantă. Comuna Băneasa. dorește să atribuie un contract de prestări servicii în vederea întocmirii planului urbanistic general (PUG) și a regulamentului local de urbanism (REU) al comunei Băneasa.

Cerințele impuse vor fi considerate minime și obligatorii, la încheierea contractului de servicii și realizarea lucrărilor.

Alegerea procedurii: Având în vedere că valoarea estimării fără TVA a contractului de prestări servicii în vederea întocmirii planului urbanistic general (PIUG) și a regulamentului local de urbanism (RLU) al comunei Băneasa, este mai mică decât pragurile valorice prevăzute de art. 7 alin. --sub pragul de 135.060 lei-- din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice se recomandă încredințata prin achiziție directă, cu publicarea în SEAP a unui anunț. În cadrul secțiunii dedicate.

Cod de clasificare: 71410000- 5-- Servicii de urbanism (Rev.2) Tip de contract: Servicii

Valoare estimată contract: se va stabili prin Catalogul electronic din SEAP, și a notificărilor de atribuire emise de autorități contractante, cu stalul de comună, și caracteristici asemănătoare Unității Administrative Teritoriale Băneasa.

Caietul de sarcini face parte integrantă din documentația pentru elaborarea și ofertei și constituie ansamblul cerințelor pe baza cărora se elaborează de către fiecare ofertant propunerea tehnică.

2. Necesitatea si oportunitatea contractului

Necesitatea și oportunitatea întocmirii Planului Urbanistic General și al Regulamentului Local de Urbanism aferente Comunei Băneasa este fundamentată pe mai multe categorii de considerente, detaliate mai jos.

În contextul legislației specifice care a produs efecte în teritoriul Comunei Băneasa și a unei dinamici rurale accentuate a comunei care s-a manifestat în ultimii ani, a devenit evident că este necesară o actualizare a documentației reglementărilor existente, astfel încât viitorul Plan Urbanistic General (P.U.G.), care va trebui să devină operațional cât mai curând posibil, să-și fundamenteze propunerile de dezvoltare și organizare spațială a teritoriului pe date reale, atât din punctul de vedere al regimului terenurilor, precum și din cel al utilizării funcționale a acestora. cu indicatorii urbanistici asociați.

Planul Urbanistic General nou întocmit va trebui să identifice zonele și sub-zonele spre care ar trebui direcționată dezvoltarea sustenabilă pentru toate zonele existente. În același timp, trebuie prevăzute rezolvări clare pentru cât mai multe din situațiile speciale care apar în comună. Scopul final al întocmirii este eliminarea majorității situațiilor în care se apelează la urbanism derogatoriu.

În egală măsură, pentru creșterea eficienței activității derulate de administrație este foarte important ca tehnologia informației să fie utilizată la o scară cât mai largă, atât în raport cu cetățenii/beneficiarii serviciilor, cât și cu alte instituții publice. O abordare nouă, orientată pe nevoile beneficiarilor - cetățeni și mediul de afaceri, concentrate așadar pe evenimentele de viață, trebuie să înlocuiască abordarea clasică orientată pe instituțiile furnizoare de servicii.

3. Obiectul lucrării - context și premise de abordare

3.1 Context local

Lucrarea de față se referă la întocmirea planului urbanistic general al comunei, plan ce va stabili obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare ale localității pentru următorii 10 ani pe baza analizei multicriteriale a situației existente; PUG-ul comunei Băneasa se va orienta în aplicarea măsurilor în vederea obținerii unei prosperități economice, a unui echilibru social și a unui mediu sănătos prin utilizarea tuturor calitatilor culturale, a incluziunii sociale, a dezvoltării economice, a centrelor de cunoaștere și a surselor de creștere și inovație existente în zonă.

3.2 Cadrul legislativ - legislația ce va sta la baza întocmirii planului urbanistic general Hotărârea Guvernului 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism republicată;

Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și urbanismul. cu modificările și completările ulterioare;

Legea 18/1991, Legea fondului funciar republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Legea 50/1991, privind Autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Legea 33/1994 privind Exproprierea pentru cauză de utilitate publică;

Legea 10/1995 privind Calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;

Legea 7/1996 Legea cadastrului și publicității imobiliare, republicată;

Legea 213/1998 privind Proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;

Legea 422/2001 privind Protejarea monumentelor istorice, republicată;

Legea 247/2005, privind Reforma in domeniile proprietatii și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;

Legea 98/2016 privind Atribuirea contractelor de achiziție publica. a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de semicii, cu modificările și completările ulterioare; Ordonanță de Urgenta a Guvernului 195/2005, privind Protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;

Ordonanța de Urgenta a Guvernului 57/2007 privind Regimul ariilor naturale protejare, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, eu modificările și completările ulterioare.

Ordinul MLPAT 90N/91 1-CP/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrurilor de introducere a Cadastrului imobiliar in localitati;

Ordinul 91/N/912-C.P./1997 pentru aprobarea Metodologiei privind Ordinul No. 34/N/3.422,30U.221 al MLPAT, MI. MAPN, SRI, pentru Aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor; Ordonanța guvernului 43/ 1997 - privind regimul drumurilor,

3.3 Dispoziții generale - servicii solicitate

Planul Urbanistic General al comunei Băneasa va avea atât caracter director cât și de reglementare și va reprezenta principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru legalizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

La elaborarea Planului Urbanistic General (P.U.G.) și a Regulamentului Local de urbanism (R.L.U.)_ se va ține cont de:

- evoluția în perspectivă a comunei Băneasa in corelare cu strategia de dezvoltare a comunei;
- directiile de dezvoltare funcționale in teritoriu;
- traseele coridoarelor de circulație și de echipare prevăzute in planurile de amenajare a teritoriului național zonal și județean.

Planul Urbanistic General va cuprinde reglementări pe termen scurt, la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de bază, cu privire la:

- stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan in relație cu teritoriul administrativ al localitatii;
- stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan; zonificarea funcțională in corelatie cu organizarea rețelei de circulație;
- delimitarea zonelor afectate de servituți publice;
- modernizarea și infrastructurii tehnico-edilitare;
- stabilirea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate;
- zonele care au instituite un regim special de protecție prevăzut in legislația in vigoare;
- formele de proprietate și circulația juridică a terenurilor; precizatul conditiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate și plantate;

- zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone;
- zone de risc datorate unor depozități istorice de deșeuri;
- precizarea interdicțiilor de construire dezvoltare spațială, în zonele aglomerate; protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural;
- extinderea controlată a zonelor construite;
- luarea în calcul a reliefului și a condițiilor climatice care favorizează dezvoltarea în teritoriul comunei;
- potențialul economic și uman;
- rețeaua de căi de comunicație rutieră, feroviară;
- organizarea zonelor de producție în continuare pe zone destinate activităților industriale cu profile de producție definite, rezervarea de terenuri pentru industrie, (centre logistice) și producție agricolă;
- dezvoltarea zonelor de locuit prin creșterea fondului locuibil în construcții realizate pe bază de inițiativă privată, vizând creșterea confortului rural și de locuire, plastica arhitecturală variată, finisaje și echipare de calitate; dezvoltarea rețelei de dotări de învățământ, cultură, sănătate, sociale, comerciale, prestări servicii, sport etc. la nivelul cerințelor actuale ale populației și rezervarea de terenuri la nivelul structurii rurale a zonelor de locuit și a zonelor centrale;
- dezvoltarea și amenajarea suprafețelor cu spații verzi, de odihnă, recreere și agrement;
- valorificarea potențialului de odihnă și turism existent în teritoriul;
- protejarea zonelor istorice și crearea de rezervații de arhitectură pentru fondul construit valoros, rezultat pe baza studiilor de specialitate, asupra cărora orice intervenții să se facă pe baza unor studii aprofundate avizate și autorizate legal;
- descrierea punctelor tari și slabe ale zonelor tradiționale, ale întregii comune și a zonei aferente teritoriului administrativ, bazate pe o analiză aprofundată a situației actuale;
- crearea și asigurarea unor spații publice, a unor peisaje rurale antropice și naturale;
- îmbunătățirea și adaptarea unor nevoi în schimbare, pentru cerințele viitoare și o locuire rurală de bună calitate, a rețelei de canalizare, de apă, gaze, stația de epurare și a platformelor de depozitare a deșeurilor; asigurarea cerințelor cheie pentru durabilitatea serviciilor publice precum sunt: eficiența energetică. utilizarea economică a resurselor naturale și o eficiență economică în operare pentru eficientizarea energetică a clădirilor existente;

4. Studii de fundamentare necesare întocmirii planului urbanistic general și regulamentului local al comunei Băneasa

4.1. Studiu de fundamentare - Întocmirea suportului topografic al comunei Băneasa

Inventarierea fiecărui lot după următoarele caracteristici:

Coordonatele geografice ale amplasamentului, care vor fi prezentate sub formă de vector în format digital cu referință geografică în sistem de proiecție națională Stereo 1970;

- Coordonatele limitei intravilanului actual;
- Coordonatele intravilanului propus;
- Coordonatele teritoriului administrativ existent;
- Număr construcții pe parcelă;

Numărul de nivele ale fiecărui corp de clădire (P+N);

- Funcțiunea construcției in cadrul lotului (locuință, magazine, garaj;
- Starea construcției (bună, medie, rea);
- Structura constructivă (lemn, chirpici , cărămidă cu planșee de lemn, cărămidă cu structura de beton armat, structură metalică cu panouri tip sandwich, etc_);
- Analiza stării fondului construit;

Se va recurge la suprapunerea seturilor de date extrase din materiale cartografice tradiționale (de exemplu: planuri topografice 1:5000, planuri cadastrale extravilan 1 :5000, planuri cadastrale extravilan 1:1000, etc.) peste orofotoplanuri in vederea depistării neconcordanțelor sau diferențelor și la eliminarea lor, după ce, în prealabil, aceste situații vor li aduse spre cunoștință autorității contractante.

Acolo unde situația o va impune, datele vor li completate prin măsurători in teren, folosindu-se echipamentele topografiei clasice și anume teodolitele electronice (stații totale) precum și echipamente specifice tehnologiilor GNSS.

4.2. Studiu de fundamentare - studiul geotehnic (și elaborarea hărților de hazard). Determinarea informativă a structurii geologice a subsolului.

Determinarea condițiilor geotehnice generale, de dimensionare a clădirilor față de panta terenului, tipului traficului admis, tipul de fundatie, Înălțimi admise fara condiții speciale de fundare, etc.

Studiul va fi însoțit de piese desenate: raionare geotehnică - zonare din punct de vedere al constructivității) - harta de hazard - zonare riscurilor naturale de alunecare, inundații,

Structura:

Date generale;

- a. Caracteristici topografice și seismice
- b. Caracteristici geomorfologice, geologice, hidrografice și hidrogeologie
- c. Date climatice
- d. Încadrarea În zone de risc — de teren, inundații
- e. Rezerve minerale exploatabile
- f. Disfuncționalități
- g. Concluzii și recomandări

4.3. Studiu de fundamentare - studiu de mediu înconjurător și de peisaj - la nivelul teritoriului administrativ și a arealelor de influență

Situația existentă privind elementele: calitatea apelor, surse de apă, gospodărirea apelor, aer (încălzire, circulații și activități economice - determinare actori poluatori), sol, gestiune deșeuri, nivel fonc, sănătatea populației, flora și faună.

Analiza disfuncțiilor create de activitățile umane asupra mediului și a condițiilor de mediu asupra așezărilor umane - Întocmire halta de risc natural și antropic.

Planșa cu disfuncțiile elementelor de mediu și zone de protecție - se vor evidenția zonele afectate de poluare și se vor propune măsuri pentru ecologizarea lor (zona protecție ape, poluanți aer (SO₂, NO₂, Pb, pulberi în suspensie, CO, CO₂), poluare fonc, condiții geotehnice, păduri zone cu microclimat specific).

Determinarea bonității zonelor pentru funcțiunea urbanistică existentă sau propusă.

Studiu hidrologic - exploatarea apelor de suprafață și a celor subterane ca importantă resursă ecologică. Ambientala și economica a comunei. Se vor lua în considerare posibilități de amenajare a zonelor aferente cursurilor și oglinzilor de apă pentru utilizări de agrement (sporturi nautice, navigație de agrement, plaje și scăldat, pescuit, etc.) și de reabilitare a zonelor naturale valoroase.

Se va avea în vedere ca în acest studiu de fundamentare să fie cuprinde informații despre caracteristicile climatice ale zonei, fauna și flora, precum și o descriere a rețelei hidrografice.

4.4. Studiu de fundamentare - studiul morfostructura/ și configurativ

Studiul va asigura măsuri de modernizare și extindere a rețelei stradale (circulații principale, circulații secundare, poduri, legăturile în teritoriu cu localitățile învecinate și cu drumurile naționale) cu introducerea propunerilor din PUJD/PUZ-uri, va cuprinde încadrarea și clasificarea rețelei stradale, analiza și prognoza traficului, propuneri de extindere a arterelor stradale, necesar transport călători, scheme cu profile stradale.

Principalele puncte ce vor fi abordate în cadrul studiului de circulație rurală vor fi: - Încadrarea și clasificarea rețelei stradale; - implementarea RENS;

4.6. Studiu de fundamentare - economic

Studiul economic va evalua tendințele de evoluție a diferitelor ramuri economice și va indica oportunitățile și direcțiile de urmat asigurând o planificare spațială coerentă

Datele economice și interpretarea lor vor fi baza selectării avantajose a investițiilor și direcționarea acestora spre amplasamente adecvate, folosirea eficientă a suprafețelor precum și încurajarea anumitor activități compatibile zonelor. Se vor avea în vedere în special platformele industriale și de producție agricolă, zonele dezafectate și posibil a fi reintegrate circuitului economic, asigurând astfel localii viitoarelor investiții.

4.7. Evaluări specifice

Pentru toate lucrările pe specialități pentru care se fac propuneri/reglementări se va realiza, de către o echipă specializată, evaluarea costurilor lucrărilor propuse pe specialități și evaluare globală, exprimate în valori LURO, nivel studiu de pre-fezabilitate economică/financiară

Studiul de preferabilitate pentru fiecare domeniu de propunere/reglementare se va întocmi în două etape: una de analiză a situației existente și una de propunere.

4.7.1. Componenta edilitară

Întrucât componenta edilitară are o importantă relevanță în funcție de concluziile analizei critice a situației existente, de reglementările de circulație coordonate cu prevederile prevăzute de Planul Urbanistic General, se vor trata la nivel de costuri și următoarele categorii de probleme, după caz:

dezafectarea rețelelor edilitare de distribuție ca urmare a lărgirii profilelor transversale ale arterelor; modificări parțiale și îmbunătățiri ale rețelelor; dezvoltări, extinderi ale rețelelor; alimentarea cu apă: dezvoltări ale rețelelor de distribuție în zonă, modificări parțiale ale rețelei de distribuție existente; canalizare: îmbunătățiri, extinderi sau modificări ale rețelei în zonă; alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum de electricitate, propuneri pentru noi stații sau puncte de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizare a liniilor electrice existente și a iluminatului public etc; telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații, devieri de linii, noi amplasamente pentru centrale telefonice etc; alimentare cu gaze naturale: înființarea rețelei, modificări ale traseelor rețelelor de distribuție existente; alimentare cu căldură (dacă va fi cazul): sisteme de încălzire impuse, modernizări sisteme existente, propuneri pentru noi puncte termice.

4.7.2. Fond construit. demolări și exproprieri

Elemente de analiză a situației existente cu listarea și clasificarea construcțiilor (în funcție de stare, structură etc) și a terenurilor afectate de propunerile de modernizare ale zonelor și arterelor funcție de propunerile din reglementările de circulație elaborate (privind noile profilele transversale propuse) Se vor materializa în costuri ce vor sta la baza deciziilor de politică rurală ale CL al comunei Băneasa.

Limitele de proprietate ale parcelelor/loturilor adiacente arterelor de circulație prevăzute cu modificări ale prospectelor și intersecțiilor acestora ca și zonele ce vor face subiectul obiectivelor de utilitate publică prevăzute de 1211G vor fi în conformitate cu Cărțile Funciare ale Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta.

5. Conținutul planului urbanistic general

Planul Urbanistic General va conține piese scrise și piese desenate structurate în concordanță cu legislația actuală.

Documentația va respecta prevederile documentațiilor de amenajarea teritoriului și strategiilor naționale și județene aprobate și se va corela cu documentațiile de a teritoriului și strategiile în curs de elaborare și documentațiile de urbanism de pe teritoriul I)AT și învecinate aprobate/în curs de elaborare sau aprobare.

Studiile vor conține piese scrise și desenate în format digital (editabil, inclusiv .dwg și .shp) și pe hârtie.

Piese scrise

Memoriul general, care cuprinde:

Sinteza studiilor de fundamentare și perspective diagnosticul general și prospectiv; Strategia de dezvoltare spațială;

Elemente de mobilitate rurală - existente și propuse;

Politici și programe de investiții publice necesare pentru implementare;

Lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare;

Piese desenate încadrarea în teritoriu, relația cu planurile de amenajarea teritoriului;

Zonificarea funcțională la nivelul teritoriului administrativ (cu bilanț teritorial), inclusiv zone de protecție;

Analize funcționale, inclusiv mobilitate;

Situația existentă - sinteza disfuncționalității;

Strategia de dezvoltare spațială;

Reglementări urbanistice propuse;

Hărți de hazard alunecare teren și inundații; Unități și macrounități teritoriale de referință;

Reglementări tehnico-edilitare existente și propuse;

Proprietatea asupra terenurilor și obiective de utilitate publică, intravilan;

Zone în care se preconizează operațiuni de restructurare urbană și de regenerare urbană;

Rețeaua majoră de circulații: sistem integral de transport public; modele de mobilitate și zonificare specifică, staționare - dacă este cazul;

6. Documentarii pentru obținerea avizelor:

Se vor întocmi documentațiile și se vor obține avizele de către proiectant pentru întocmirea PLAN URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM:

Susținerea documentațiilor de avizare se face de către proiectantul de specialitate.

Refacerile necesare conform cerințelor de avizare se vor realiza costuri suplimentare. Costurile aferente emiterii avizelor vor fi suportate din bugetul local al comunei Băneasa.

Elaborarea documentației:

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

Avizarea C.I./ Aprobarea CL

Documentația se înaintează la Consiliul Județean Cosntanta în vederea verificării preluării condițiilor avizatorilor și a solicitărilor pertinente înregistrate în urma dezbaterilor publice aceasta fiind supusă procedurilor de avizare în cadrul Comisiei tehnice de Amenajarea teritoriale și Urbanism și în cazul avizării favorabile se va emite avizul tehnic al arhitectului-șef.

Pe baza acestuia documentația PUG se promovează de către primar, în vederea aprobării prin Hotărârea Consiliului Local în termenele prevăzute de lege.

Perioada de valabilitate a PUG se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să probe documentația în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia și este prevăzută în hotărârea de aprobare a consiliului local.

În termen de 15 zile după aprobarea de către Consiliul Local, un exemplar al documentației de urbanism 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 geoportalul INSPIRE, și un exemplar se transmite, în format electronic Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

Cerințe privind întocmirea P.C.G.

Planul urbanistic general se va elabora de către o echipă interdisciplinara alcătuita din experti și specialiști. Atestați în condițiile legii în următoarele domenii: urbanism și amenajarea teritoriului, amenajare peisagistică, arhitectură, inginerie (topo, civilă, drumuri). ecologie, sociologie, economie etc.

7 Criteriile de calitate/ selecție:

Portofoliul echipei (CV-ul fiecărui membru, din care să reiasă faptul că au participat la elaborarea și întocmirea de documentații de urbanism P.U.G. pentru comune; documentației. cu respectarea principiilor dezvoltării durabile:

se va întocmi, ca sinteză a tuturor studiilor elaborate, o strategie de dezvoltare rurală durabilă a comunei Băneasa, pe baza căreia se vor elabora reglementările P.U.G.-ului întocmit; și capacitate de gestionare (management al proiectului) a activității de elaborare P.U.G.; oferta va fi insolită de proiectul de management al P.U.G.-ului, în care se va evidenția calendarul, matricea proiectului și activitatea de Project management pentru fiecare etapă a acestui proiect.

Formatul documentației

Planul urbanistic general pentru intravilan se întocmește în format digital, pe suport grafic, la scări 1/1.000 - 1/5.000, clupa caz, iar în format analogic, la scara 1/5 000. Suportul topografic al planului de ansamblu al unității administrativ-teritoriale este la scara 1.125.000, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliara.

Informațiile din partea scrisă vor fi corelate cu partea desenată: reprezentarea acestora trebuie să asigure operativitate în utilizare și 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.

Planul Urbanistic General se va preda în 3 exemplare complete și distinct, în mapă (piese scrise și desenate) și încă un exemplar în tub (piese desenate nepliate), precum și pe suport USB, în format electronic. Paginile documentului vor fi numerotate, și documentul va avea un cuprins inteligent, în așa fel încât să fie facilitată căutarea.

INTOCMIT,

INSPECTOR,

**COMPARTIMENT AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM, PROTECȚIE CIVILĂ, MONITORIZARE
SERVICII PUBLICE, DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT;**

DOROIMAN NICUSOR DANIEL