



## CAIET DE SARCINI

Elaborare Plan urbanistic zonal  
Proiect de reconversie și regenerare urbană – zone industriale degradate  
"Anghel Saligny"

### Cuprins

<b>1. INFORMAȚII GENERALE</b> .....	2
<b>2. INFORMAȚII SPECIFICE</b> .....	6
<b>3. CADRUL LEGAL DE ELABORARE. SURSE DE DOCUMENTARE</b> .....	6
3.1 Cadrul legal de elaborare .....	6
3.2 Surse de documentare .....	8
<b>4. CONȚINUTUL ȘI STRUCTURA PUZ</b> .....	9
Etapa 1 – Situația existentă: .....	9
Etapa 2 – Studii de fundamentare: .....	9
Etapa 3 - PUZ preliminar, obținere avize: .....	11
Etapa 4 – PUZ final .....	11
<b>5. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM, STRUCTURA</b> .....	13
<b>6. CERINȚE REFERITOARE LA PERSONALUL CHEIE</b> .....	20
<b>7. LIVRABILELE CONTRACTULUI</b> .....	22
<b>8. OBLIGAȚIILE PRESTATORULUI ȘI ALE BENEFICIARULUI</b> .....	24
<b>9. CERINȚE PRIVIND LOGISTICA ȘI ECHIPAMENTELE</b> .....	25
<b>10. MODUL DE ÎNTOCMIRE ȘI PREZENTARE A OFERTEI</b> .....	27
<b>11. MODALITĂȚI DE PLATĂ</b> .....	27
<b>12. VERIFICĂRI, RECEPȚII</b> .....	28
<b>13. DURATA DE PRESTARE A SERVICIULUI</b> .....	29
<b>14. MANAGEMENTUL RISCULUI</b> .....	30
<b>15. INDICATORII DE PERFORMANȚĂ ASOCIAȚI PRINCIPALELOR REZULTATE CE VOR FI REALIZATE DE PRESTATOR</b> .....	31



## 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 unei documentații de urbanism plan urbanistic zonal, 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 o zonă în suprafață de aproximativ 420 ha, delimitat de bd. IC Brătianu (ambele fronturi), str.Theodor Burada (ambele fronturi), șoseaua Mangaliei (ambele fronturi), bd. Aurel Vlaicu (ambele fronturi), Aleea Câmpinei, intr. Câmpinei, str. Ioan Ursu, bd. Aurel Vlaicu, str.Cumpenei, str. Ion Casian, intr. Sirenei, în vederea actualizării și agrementării reglementărilor urbanistice aplicabile, în acord cu tendințele de dezvoltare ale zonei și cu așteptările locuitorilor, prin demararea unui proiect de regenerare urbană care poate viza inclusiv încurajarea și atragerea investitorilor, majorarea spațiilor ocupate de infrastructura verde, cu impact direct asupra creșterii veniturilor la bugetul de stat.

### 1.5 Durata contractului:

Durata contractului este de la data semnării de către ambele părți și înregistrării acestuia la sediul beneficiarului și până la finalizarea documentației de urbanism PUZ și emiterea ultimului Proces verbal de recepție calitativă, semnat de ambele părți, fără obiecțiuni.

### 1.6 Obiective generale:

- o analiza situației existente a teritoriului administrativ;
- o identificarea disfuncțiilor existente la nivel local și zonal;
- o stabilirea direcțiilor de dezvoltare a structurii urbane existente pe termen mediu - 6 ani;
- o dezvoltarea durabilă și sustenabilă a localității prin intervenții în teritoriu la nivel zonal.

### 1.7 Scop și obiective

Planul Urbanistic Zonal va avea caracter director și programatic, va răspunde programului de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a localității.

Scopul elaborării PUZ:

- a) Stabilirea direcțiilor, priorităților și reglementărilor de amenajare a teritoriului și dezvoltare urbanistică a localității;
- b) Utilizarea rațională și echilibrată a terenurilor;
- c) Creșterea calității vieții în mediul urban;
- d) Fundamentarea realizării unor investiții de utilitate publică;



- e) Asigurarea suportului de reglementare privind eliberarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire;
- f) Corelarea intereselor colective cu cele individuale privind ocuparea și utilizarea spațiului urban.

## 1.8 Obiectivele PUZ-ului:

### 1.8.1 Dezideratele politicilor urbane:

#### Repere ale conceptului de dezvoltare urbanistică:

- o Restructurare intraurbană – aplicarea principiului dezvoltării de la centru spre periferii, conform căruia creșterea orașului nu ar trebui să lase în interiorul acestuia "pete" albe. Conceptul pledează pentru reconsiderarea funcțională a terenurilor virane;
- o 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 publice;
- o Trafic - optimizarea sistemului de trafic.

### 1.8.2 Dezvoltare teritorială

#### Limitarea creșterii orașului în cadrul natural + densificarea structurii interne:

- o Noile reglementări urbanistice vor asigura dezvoltarea controlată, în trepte, cu limite spațiale clare a zonei studiate, în primul rând prin restricționarea oricărei forme de dezvoltare urbanistică, neplanificată.

### 1.8.3 Obiective strategice specifice:

- o **Corelarea schemelor de dezvoltare spațială** a localității cu cele de nivel local și zonal;
- o Susținerea, afirmarea și ameliorarea **identității și caracteristicilor funcționale și de organizare spațială** atrăgătoare și competitive a zonei;
- o Atingerea **unui nivel superior al calității vieții în zona urbană** prin extinderea echipărilor edilitare, modernizarea serviciilor publice și ridicarea calității infrastructurilor sociale;
- o Valorificarea responsabilă a resurselor funciare, **planificarea utilizării terenurilor**;
- o **Conservarea peisajului natural neurbanizat** și a valorilor de patrimoniu natural.

## 1.9 Teme propuse pentru noul PUZ

### Elemente generale de temă:

Pentru implementarea proiectului de regenerare urbană, zona supusă regenerării va fi tratată ca un ansamblu funcțional, cu obiectivul de a aborda într-un mod coerent dezvoltarea urbană la nivelul localității, cu accent pe valorizarea dimensiunii socio-economice alături de accesibilitate, mobilitate, inovare și mediu.



Proiectul de regenerare urbană corelează măsurile, acțiunile și soluțiile identificate, investițiile propuse, sursele de finanțare ale acestora, etapizarea realizării investițiilor și entitățile responsabile de implementare.

Proiectul de reconversie și regenerare urbană – zone industriale degradate "Anghel Saligny" trebuie să asigure implementarea operațiunilor integrate menționate de legislația specifică și, în funcție de nevoile identificate și specificitatea zonei, să permită realizarea următoarelor activități cu caracter general, fără a se limita la:

a) modernizarea și reconfigurarea sistemului de transport, a rețelelor stradale și a căilor de rulare în zona de interes, implementarea de sisteme destinate managementului inteligent al traficului rutier urban și dezvoltarea infrastructurii necesare pentru fluidizarea traficului și asigurarea unei coordonări unitare a tuturor rețelelor de transport public;

b) relocarea Gării CFR și realizarea unui HUB de transport intermodal în conexiune cu proximitatea autostrăzii;

c) identificarea de moduri de valorificare a tunelului Anghel Saligny, coroborate cu moduri de excludere sau disimulare a liniilor actuale de cale ferată – soluții de actualizare și modernizare a transportului feroviar existent;

d) promovarea infrastructurii verzi în zonele de regenerare urbană, încurajarea folosirii de către comunitate a unor mijloace alternative nepoluante de transport sau mai puțin poluante și sprijin pentru infrastructura nemotorizată, realizarea de coridoare ecologice urbane și refacerea conectivității coridoarelor ecologice, de tipul extinderii pistelor și traseelor pentru biciclete, spații de parcare pentru biciclete, inclusiv introducerea unor sisteme de închiriere de biciclete, implementarea unor sisteme de monitorizare, supraveghere și de siguranță specifice infrastructurii verzi, coridoare verzi și perdele forestiere;

e) regenerarea și conectarea teritoriului industrial contaminat cu restul țesutului urban, definirea de noi spații de interes public : artere de transport, parcuri (în orice formă de actualitate : tematice, de agrement, liniare, de protecție, etc.), piațete, grădini urbane și orice alt design, realizarea de structuri de acces pietonal în zonele cu mai multe moduri de transport, inclusiv pasaje supraterane sau subterane, ascensoare și alte amenajări specifice, inclusiv pentru persoanele cu dizabilități;

f) realizarea de sisteme de supraveghere și de siguranță, inclusiv Wi Fi, amenajarea spațiilor publice și a stațiilor de transport public cu sisteme electronice inteligente de informare, inclusiv sisteme de informare și atenționare destinate persoanelor cu dizabilități;

g) realizarea de sisteme de parcare verticală, multietajate, precum și amenajarea, reabilitarea, modernizarea locurilor de parcare, inclusiv prin executarea de locuri de parcare temporară, de reședință, dacă acestea sunt strict necesare și sunt destinate zonei de regenerare urbană;



h) dezvoltarea căilor de comunicație de orice fel și a infrastructurii tehnico-edilitare aferente sectorului serviciilor de utilități publice și programelor de protecție a mediului pentru activitățile și serviciile poluante prin lucrări de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare, modernizare și reabilitare în acord cu cele mai recente tendințe de exploatare a energiei și resurselor;

i) lucrări de construire, reconstruire, consolidare, extindere, reabilitare, schimbare de destinație a clădirilor, inclusiv demolarea clădirilor aflate într-o stare avansată de degradare, situate pe terenurile supuse intervențiilor și care nu aparțin patrimoniului național cultural;

j) reconversia, reutilizarea spațiilor și terenurilor abandonate, degradate, a altor terenuri urbane care sunt vacante sau neutilizate corespunzător, transformarea lor în zone verzi, de agrement și recreere;

k) crearea, modernizarea, extinderea și întreținerea de amenajări peisagistice, de spații verzi și altele asemenea, inclusiv parcuri/păduri urbane, acoperișuri verzi, grădini urbane, conectivitate ecologică;

l) operaționalizarea unui sistem de transport multimodal sub forma unui hub de transport, incluzând și parcări multietajate sau subterane;

m) în cazul căilor ferate care traversează teritoriul studiat, în zonele stațiilor, haltelor și punctelor de oprire feroviare, zonele adiacente infrastructurii feroviare, zonele activelor feroviare dezafectate se vor include zonele situate de ambele părți ale căii ferate, pentru a se putea realiza poduri rutiere și pasaje pietonale supraterane sau subterane necesare pentru a face accesibile și a multiplica fluxurile de circulație și relațiile funcționale dintre aceste zone și zonele situate de o parte și de alta a liniilor de cale ferată. Intervențiile specifice proiectului de regenerare urbană din zona liniilor de cale ferată pentru executarea de legături/pasaje de legătură vor avea la bază avizul tehnic de specialitate eliberat de administratorul infrastructurii feroviare, în condițiile legii;

n) reconfigurarea sistemului parcelar și al tramei stradale, cu rezervarea de terenuri pentru parcuri, instituții publice, centre de cartier, de educație sau medicale, locuințe sociale;

o) lucrări tehnice de decontaminare a zonei, reutilizarea, inclusiv demolarea infrastructurilor majore dezafectate de tipul căilor ferate, funicularilor sau altor infrastructuri dezafectate, curățarea și amenajarea terenurilor, asigurarea utilităților;

p) lucrări tehnice de stabilizare și remediere a siturilor, de tasare și amenajare a zonelor de acces și vecinătate;

q) reutilizarea spațiilor prin implementarea de soluții urbanistice și tehnice, integrate și adecvate, prin lucrări de modelare și acoperire în vederea amenajării lor;

r) amenajarea de parcuri tematice, amenajări peisagistice, spații verzi și aliniamente plantate, amenajarea de terenuri de sport;



s) construirea/amenajarea/extinderea/reabilitarea unei zone de promenadă pietonală, puncte de belvedere (după caz), dar și dezvoltarea infrastructurii necesare pentru atragerea în zonă a activităților economice;

t) reconsiderarea mobilității urbane, îmbunătățirea accesibilității și a legăturilor cu zonele înconjurătoare.

## 2. INFORMAȚII SPECIFICE

Date generale municipiul Constanța:

- o municipiu de rang I, reședință de județ;
- o cel mai mare port maritim la Marea Neagră și al patrulea ca importanță în Europa;
- o cea mai veche continuitate de locuire de pe teritoriul României: peste 2500 de ani;
- o climat temperat – continental;
- o profil predominant turistic.

Condiția specifică a acestui teritoriu (oraș-costier / oraș-port), rolul și vocația sa teritorială (motor de dezvoltare regională, element central al celei de-a doua aglomerații urbane la nivel național) și dimensiunea sa strategică (oraș frontieră al U.E., cel mai important port la Marea Neagră), impun o abordare specifică a Planului Urbanistic Zonal.

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 PUZ pe bază unei analize obiective și precise a situației existente.

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

- o Tema de proiectare;
- o Documentațiile de urbanism în vigoare la data semnării contractului;
- o Studii și documente de specialitate:
  - Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Constanța;
  - 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. SURSE DE DOCUMENTARE

### 3.1 Cadrul legal de elaborare

Elaborarea documentației PUZ 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 informare 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 Urbiștilor 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 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 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. 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;



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ  
Nr. 163685 / 26.08.2024



- 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 Zonal 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.

### 3.2 Surse de documentare

Se va ține seama de prevederile „**Strategiei de dezvoltare teritorială a României 2016 - 2035**” aprobată de Guvernul României în 05.10.2016:

- a) „**VIZIUNEA DE DEZVOLTARE 2035**” este:
  - o “România 2035, o țară cu un teritoriu funcțional, administrat eficient, care asigură condiții atractive de viață și locuire pentru cetățenii săi, cu un rol important în dezvoltarea zonei de sud-est a Europei”.
- b) **DEZVOLTAREA AMPRENTEI CULTURAL – IDENTITARE**
  - o Cultura este o componentă importantă a politicii de *soft – power*. O cultură cunoscută și recunoscută este necesară pentru creșterea gradului de atractivitate al unui stat, pentru creșterea prestigiului acestuia în cadrul comunității internaționale și în plan regional, pentru crearea unui profil distinct al României. Investițiile în cultură au impact inclusiv din punct de vedere al atragerii investițiilor străine și turismului “input” de masă, nu doar a celor interesați de turismul cultural. Investiția statului în cultură are efecte semnificative, inclusiv în economie, prin creșterea acestui sector, care poate fi asimilat economiei serviciilor.
  - o Identificarea, reabilitarea, conșervarea și punerea în valoare a patrimoniului istoric și cultural – artistic din România și promovarea acestuia peste hotare, cu scopul creșterii prestigiului culturii și civilizației românești.

Se va ține seama de prevederile „**Strategiei Naționale pentru Dezvoltare Durabilă a României Orizonturi 2013-2020-2030**” elaborată de Guvernul României Ministerul Mediului și Dezvoltării Durabile:

- o Atingerea unui indicator de spațiu verde de 26 metri pătrați pe locuitor pentru orașele de rangul I;
- o Atingerea unei valori medii pe țară a indicelui suprafeței locuibile de 15 metri pătrați pe locuitor;
- o Realizarea de spații publice de calitate în toate zonele principale ale orașelor;
- o Rezolvarea problemei parcajelor pentru orașele de rangul I;
- o Dezvoltarea traseelor funcționale pietonale și pentru bicicliști în orașele de rangul I.





Documentele enumerate anterior, elaborate la nivelul Uniunii Europene sau la scară națională, regională și locală stabilesc viziunea, obiectivele strategice și liniile directoare de dezvoltare a teritoriului național, regional și local pe termen mediu și lung.

Conceptele, viziunile, obiectivele, direcțiile strategice de dezvoltare, precum și politicile, programele și proiectele descrise în aceste documente trebuie integrate în dimensiunea lor orizontală (diferitele paliere de abordare) și verticală (la toate scările teritoriului) în documentațiile de urbanism.

În cazul specific al documentației de elaborare și aprobare a Planului Urbanistic Zonal, elementele de mai sus trebuie evaluate în dimensiunea lor spațială (implicații spațiale – soluții spațiale) și integrate în diversele etape de elaborare, atât în faza de analiză-diagnostic cât și în faza de reglementare.

Rezumatele documentelor prezentate anterior reprezintă doar un punct de pornire pentru elaborator, acesta având obligația parcurgerii în integralitate a acestora.

#### **4. CONȚINUTUL ȘI STRUCTURA PUZ**

Etape de elaborare PUZ:

**Etapa 1 – Situația existentă - disfuncționalități**

**Etapa 2 – Studii de fundamentare**

**Etapa 3 – faza 3.1 - PUZ preliminar**

**Etapa 3 – faza 3.2 - Obținere avize**

**Etapa 4 – PUZ final.**

Etapa 1 – Situația existentă - disfuncționalități:

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 30 de zile de la data semnării contractului de prestare servicii, privind elaborarea și aprobarea documentației PUZ;
- o obținere informații de la beneficiar și terțe instituții;

1.2. Elaborarea analizei situației existente și a potențialului de intervenție, corelare cu prevederi PUG - documentații 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 – analiza condițiilor geotehnice și de fundare;
3. Studiu privind echiparea tehnico-edilitară;



4. Studiul de circulație și trafic intermodal - organizarea circulației, mobilitatea și tipurile de transport;
  5. Studiul de fundamentare privind reabilitarea, protecția și conservarea mediului;
  6. Studiu de morfologie a parcelarului, tipologie funcțională, tip de proprietate;
  7. Studiul istoric și arheologic;
  8. Studiu privind rețeaua de spații verzi și dotări de agrement;
  9. Studiu privind silueta urbană;
  10. Studiu demografic și socio-economic privind evoluția populației, structura demografică și socio-ocupațională, mobilitatea populației.
- 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 PUZ;
  - seturile preliminare de reglementări aferente operațiunilor urbane propuse, împreună cu fundamentarea lor.
- 2.5. Analizele geospațiale din cadrul studiilor de fundamentare vor rămâne disponibile autorității contractante în cadrul bazei de date geospațiale, iar rezultatele studiului trebuie să fie transpuse într-un format GIS în vederea completării bazei de date urbane.



### Etapa 3 - PUZ preliminar, obținere avize:

#### Faza 3.1. - elaborare PUZ preliminar

3.1.1. Sinteza studiilor de fundamentare - Analiza SWOT 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 zonei studiate;

3.1.2. Elaborarea analizei diagnozei multicriteriale integrate:

- o analize sectoriale pe problematici specifice (funcțiuni, dotări, potențial economic, structură urbană, parcelar, tramă stradală și accesibilitate, mod de ocupare și utilizare a parcelelor, fond construit, valori de patrimoniu, spații publice și private, spații verzi);
- o analiza rețelelor de dotări publice: diagnoza, viziunea de dezvoltare și planul strategic de abordare privind utilizarea teritoriului, la nivelul zonei studiate raportat la zona urbană a municipiului Constanța;

3.1.3. Elaborarea PUZ preliminar cu următorul conținut:

- o Memoriu tehnic general;
- o Regulamentul local de urbanism;
- o Planul de acțiune pentru implementarea planului urbanistic zonal;
- 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.

Conținutul PUZ preliminar - părți scrise și desenate - va respecta prevederile legale în vigoare referitoare la conținutul cadru aferent planului urbanistic zonal.

#### Faza 3.2. - obținere avize

Înainte de depunerea documentațiilor la instituțiile avizatoare abilitate, prestatorul va prezenta beneficiarului varianta rezultată în urma analizei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism (CT.ATU constituită conform HCL nr. 106/2021) și a consultării populației (planșe și model 3D).

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 – PUZ final

Elaborarea documentației PUZ final (format fizic, electronic și editabil):

4.1. Piese scrise:

- Memoriu tehnic general;
- Regulamentul local de urbanism
- Planul de acțiune pentru implementarea planului urbanistic zonal.

4.2. Piese desenate:



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

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 zonal de interes major pentru oraș, contractantul va propune metode specifice care să permită respectarea prevederilor Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a populației și a prevederilor HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

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

12/31



mediul online. Se va utiliza o procedură online pentru atragerea unui segment mai mare de participanți, care permite și menținerea pe tot parcursul proiectului a unui canal de comunicare cu cetățenii, informare și colectare a propunerilor de la comunitate, prin care se vor prezenta:

- informații sintetizate privind situația existentă;
- scheme privind propunerile de dezvoltare, realizate într-un limbaj simplu și ușor de înțeles (evitând încărcarea grafică cu suprapuneri inutile de informații).

## 5. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM, STRUCTURA

**Documentația Planului Urbanistic Zonal va fi însoțită de Regulamentul Local de Urbanism (RLU), care va fi redactat în așa fel încât să cuprindă pentru fiecare unitate teritorială de referință toate reglementările prevăzute de lege.**

**Regulamentul Local de Urbanism** va conține și detalia prevederile referitoare la folosința concretă a terenurilor, servituți, condiții de construire, accesuri, retrageri, aspectul și dimensiunile construcțiilor, echiparea edilitară și regimul juridic al imobilelor.

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 RLU prin planuri urbanistice de rang inferior, ori elaborate pe subzone ale teritoriului reglementat prin PUZ.

### Scopul și utilitatea RLU:

- Din punct de vedere al interesului public - protecția calității vieții locuitorilor și protecția resurselor (teren, construcții, infrastructură, energie, buget);
- Din punct de vedere urbanistic:
  - asigurarea bunei funcționalități a localității și a fiecărei zone funcționale în parte;
  - favorizarea sau descurajarea unui anumit mod de ocupare și utilizare a terenului urban;
  - diminuarea sau eliminarea disfuncționalităților existente și evitarea apariției unor noi disfuncționalități;
  - reconfigurarea spațială a zonelor destructurate;
  - reducerea discrepanțelor dintre diferitele cartiere / zone ale orașului;
  - protecția valorilor arhitectural-urbanistice;
  - creșterea coerenței imaginii urbane și crearea premizelor de punere în valoare a particularităților;
- Din punct de vedere administrativ:
  - constituirea bazei de eliberare a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire;
  - constituirea bazei de control a disciplinei în construcții;



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ  
Nr. 163685 / 26.08.2024



- asigurarea unui document opozabil în justiție;
- protecția resurselor la bugetul local;
- asigurarea eficienței echipării tehnice (investiție inițială, întreținere, extindere);
- Din punct de vedere al interesului proprietarilor, chiriașilor și utilizatorilor terenului urban:
  - protecția calității vieții și a locuirii;
  - protecția valorii proprietății.

#### **Condiționări în elaborarea RLU:**

- corespondența între zonificare, altimetrie, perimetre de protecție și UTR;
- condiționări create de relația dintre două UTR-uri diferite aparținând aceleiași zone funcționale sau unor diferite zone funcționale învecinate;
- gestionarea terenurilor aparținând domeniului public;
- condiționări create de documentații anterioare;
- condiționări ale unor lotizări anterioare.

#### **Demersul de formare a RLU**

Corelări:

- funcțiuni;
- regim de construire a fronturilor stradale;
- înălțime minimă și maximă admisibilă;
- relația POT, CUT, Hmax;
- accesibilitate, circulații, transport în comun;
- stabilire edificabil maxim permis.

#### **După aprobare, Regulamentul Local de Urbanism (RLU) împreună cu PUZ devin acte de autoritate ale administrației publice locale.**

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ va conține PRESCRIPTII GENERALE la nivelul teritoriului considerat precum și PRESCRIPTII SPECIFICE la nivelul zonelor funcționale, subzonelor și Unităților Teritoriale de Referință (UTR).

#### **1. PRESCRIPTII GENERALE:**

**Se vor preciza:**

- Domeniul de aplicare - se va face referire la întregul teritoriu studiat prin documentația de urbanism PUZ;
- Corelările cu alte documentații - Regulament General de Urbanism (RGU), acte normative și reglementări, studii etc. - se va explicita care este legătura între regulamentul întocmit și regulamentele emise anterior pentru același teritoriu;
- Diviziunea terenului în Unități Teritoriale de Referință,
- Derogări de la prevederile RLU, dacă este cazul.

**Unitățile Teritoriale de Referință** sunt suportul prescripțiilor din RLU, reprezentând instrumentele opționale pentru stabilirea reglementărilor specifice unor zone cu caracteristici distincte și care sunt în strânsă legătură cu structura urbană.

**Definirea Unităților Teritoriale de Referință** este determinată de 4 parametri:

- Funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- Identitatea de scară, morfologie și stilistică;
- Regimul de construire (continuu, discontinuu);



- o Înălțimea minimă și maximă admisă.

## 2. PRESCRIȚII SPECIFICE

Prescripțiile specifice se elaborează pentru fiecare tip de zonă, subzonă și unitate teritorială de referință.

Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări specifice detaliate pentru zona studiată, conform prevederilor legii, structurate în piese scrise și desenate.

✓ **Piese scrise sunt:**

- o Memoriul general are următorul conținut-cadru:
  - descrierea situației existente;
  - concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente;
  - soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.

- o Planul de acțiune elaborat în conformitate cu prevederile art. 18 alin. (3) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016 va conține explicit, detaliat și etapizat realizarea investițiilor care trebuie realizate în vederea punerii în aplicare a prevederilor PUZ, precum și prezentarea categoriilor de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și a categoriilor de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale în realizarea acestui demers.

La etapizarea investițiilor se vor avea în vedere prevederile art. 13 alin. (2) din RGU aprobat prin HG nr. 525/1996, actualizat, în sensul că autorizarea executării construcțiilor va fi condiționată de autorizarea, în prealabil, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, în conformitate cu prevederile HCL nr. 180/2022 privind etapizarea realizării investițiilor aferente dezvoltărilor imobiliare rezidențiale cu locuințe de orice fel, mai puțin individuale.

- o Regulamentul local de urbanism detaliază sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările PUZ referitoare la:

- funcțiunile admise raportate la suprafața parcelei;
- regimul de construire condiționat de lățimea fronturilor stradale;
- stabilirea edificabilului maxim permis prin raportare la retragerile impuse față de limitele de proprietate;
- înălțimea minimă și maximă admisă corelată cu suprafața lotului;
- valorile maxime ale POT și CUT raportate la suprafața parcelei.

### **Prevederile RLU se grupează în următoarele capitole:**

#### I. SECȚIUNEA I – CARACTERUL ZONEI

1. Funcțiunea dominantă;
2. Funcțiuni complementare.

II. SECȚIUNEA II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ – vor fi stabilite reguli clare și fără echivoc, fără a se apela la alte documentații de urbanism derogatorii ulterioare:

1. Utilizări permise – indicarea funcțiilor care pot fi organizate pe parcelele pentru care se aplică RLU; la stabilirea utilizărilor admise se



vor evita situațiile generatoare de conflict (permiterea de funcțiuni incompatibile ori care se pot deranja reciproc din cauza diversității, a circuitelor funcționale, ori a valorilor mari de trafic (pietonal și auto) generat;

2. Utilizări permise cu condiționări (interdicții temporare) – indicarea funcțiilor care pot fi organizate doar cu respectarea anumitor condiții: localizare în imobil, distanță față de funcțiunea dominantă, procent din suprafața construită, acordul utilizatorilor funcțiunii dominante, etc.;

3. Utilizări interzise (interdicții permanente) – indicarea funcțiilor care nu sunt admise.

### III. SECȚIUNEA III – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

1. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor - dimensiuni minime ale parcelelor construibile, condițiile în care se poate realiza alipirea ori dezmembrarea loturilor, etc.;

2. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii (nu vor fi acceptate prevederile Codului civil) – indicarea regimului de construire (izolat/ cuplat/ înșiruit) în funcție de dimensiunile frontului la stradă, stabilirea edificabilului maxim permis prin indicarea retragerilor construcțiilor (exprimate în metri ori raportate la înălțimea construcțiilor) față de limitele de proprietate ale terenului, stabilirea noului aliniament al terenurilor în cazul în care sunt propuse măsuri de lărgire a carosabilului, etc.;

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii – stabilirea modalității de acces auto și pietonal la loturi și a numărului de accesuri necesare (inclusiv pentru autoutilitarele de salvare ori pompieri), repartizarea locurilor de parcare necesare și dimensionarea acestora conform normativelor în vigoare, etc.; configurarea carosabilului va ține cont de amenajările propuse pentru toată zona care se va studia prin PUZ, în corelare cu trama stradală existentă și cu concluziile studiului de organizare a circulației și transporturilor;

4. Reguli cu privire la înălțimea clădirilor – se vor specifica înălțimea minimă și maximă a clădirilor, cu precizarea modului de calcul (înălțime liberă parter comercial, etaj curent, mezanin, supante, etaj tehnic etc.) și a limitelor între care se măsoară, exprimată în număr de niveluri și metri, reguli privind amenajarea de niveluri subterane, ori supraterane (demisol/ mezanin/ supante/ mansarde, etc.), precum și alte prevederi (de exemplu – cota superioară a demisolului va fi la maxim 1,50 metri față de CTA);

5. Reguli cu privire la aspectul exterior al clădirilor – modalități de tratare arhitecturală, precizarea raportului gol/plin al fațadelor, indicarea paletarului de culori permise, variantele admise pentru acoperirea clădirilor (terasă / șarpantă) cu menționarea pantei minime / maxime a învelitorii, modalități de mascare a elementelor de infrastructură edilitară (posturi trafa, contoare, aparate de aer condiționat, goluri de aerisire și alte asemenea) etc.;





6. Reguli cu privire la echiparea edilitară - prezentarea echipării existente, conform avizelor și studiilor elaborate, precum și indicarea modalităților de extindere ori mărire a capacităților existente; se vor introduce prevederi referitoare la finanțarea lucrărilor privind infrastructura edilitară, precum și condiționări pentru emiterea autorizațiilor de construire a obiectivelor de investiții de autorizarea și executarea anterioară a infrastructurii edilitare aferente acestora (inclusiv în planul de acțiune aferent PUZ);

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi - indicarea suprafețelor minime de spații verzi necesar a fi asigurate pe parcelă cu menționarea modului de calcul al acestora și a posibilităților de amplasare în lot, bilanțul teritorial privind spațiile verzi, etc.;

8. Reguli cu privire la împrejmuirea terenurilor - indicarea modalității de împrejmuire a terenurilor: materiale, aspect, înălțime maximă, etc.; se va stabili obligativitatea introducerii și mascării elementelor de infrastructură edilitară în cadrul împrejuririi.

IV. SECȚIUNEA IV - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI - se va indica modul de calcul a indicatorilor POT și CUT în cazul existenței diferențelor între suprafața din acte a terenurilor și cea măsurată.

1. Reguli cu privire la posibilități maxime de ocupare a terenului (POT) - valoare maximă admisă;

2. Reguli cu privire la posibilități maxime de utilizare a terenului (CUT) - valoare maximă admisă.

#### PRECIZĂRI:

1. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - Zone și subzone funcționale:

- **L - zonă pentru locuințe**
  - Li - subzonă pentru locuințe individuale
  - Lc - subzonă pentru locuințe colective
  - Ls - subzonă pentru locuințe semicolective
- **M - zonă mixtă**
- **IS - zonă pentru instituții publice și servicii publice**
  - ISa - administrație publică
  - ISi - educație (învățământ)
  - ISs - sănătate
  - ISas - asistență socială
  - ISc - cultură
- **I - zonă pentru unități industriale și depozitare**
- **A - zonă pentru unități agricole**
- **C - zonă comerț și servicii comerciale**
  - Ct - subzonă infrastructură turistică
- **V - zonă spații verzi, sport și agrement**  
(conform categoriilor de spații verzi prevăzute în Legea nr. 24/2007)
  - Va - spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;
  - Vb1 - spații verzi publice de folosință specializată: grădini botanice și



- zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ;
- o Vb2 - spații verzi publice de folosință specializată: baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță;
  - o Vc - spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;
  - o Vd - spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;
  - o Ve - culoare de protecție față de infrastructura tehnică;
  - o Vf - păduri de agrement.
  - o Vg - pepiniere și sere.
- **DS - zonă cu destinație specială**
  - **GC - zonă pentru gospodărie comunală**
    - o GCc - cimitire
    - o GCd - depozitarea deșeurilor
  - **T - zonă de căi de comunicație și transport**
    - o Tr - subzonă infrastructură transport rutier
    - o Tf - subzonă infrastructură transport feroviar
    - o Tn - subzonă infrastructură transport naval
    - o Ta - subzonă infrastructură transport aerian
  - **TE - zonă pentru echipare tehnico-edilitară**
    - o TEa - alimentare cu apă
    - o TEc - canalizare
    - o TEe - alimentare cu energie electrică
    - o TEg - alimentare cu gaze naturale
    - o TEt - termoficare

Zonele funcționale vor fi împărțite în subzone funcționale în funcție de caracteristicile zonei reglementate.

## 2. TIPURI DE ZONE DE UTILIZARE A TERENURILOR PE ZONE SI FUNCTIUNI (conform GHID MDRAP)

### C ZONA CENTRALA

C1 subzona centrala în limitele zonei protejate

C2 subzona centrala în afara limitelor zonei protejate

### M ZONA MIXTA

M1 subzona mixta în limitele zonei protejate

M2 subzona mixta în afara limitelor zonei protejate

### L ZONA DE LOCUIT

L1 subzona locuintelor individuale sau colective mici cu max. P+2 niveluri

L1a subzona locuintelor individuale si colective mici cu max. P+2 niveluri în limitele zonei

protejate

L1b subzona locuintelor individuale si colective mici cu max. P+2 niveluri în afara zonei protejate



- L2 subzona locuintelor colective medii cu P+3-4 niveluri situate în ansambluri rezidentiale
- L2a subzona locuintelor colective medii situate în limitele zonei protejate
- L2b subzona locuintelor colective medii situate în afara limitelor zonei protejate
- L3 subzona locuintelor colective înalte cu P+5-10 niveluri situate în ansambluri rezidentiale
- L3a subzona locuintelor colective înalte situate în limitele zonei protejate
- L3b subzona locuintelor colective înalte situate în afara zonei protejate

**A Zona de activitati productive**

- A1 parcuri de activitati
- A2 activitati productive si servicii
- A3 activitati întreprinderi mici si mijlocii, productie si servicii

**V Zona spatiilor verzi**

- V1 spatii verzi cu acces nelimitat
- V2 spatii verzi specializate (Gradini Botanici, Zoologice)
- V3 baze de agrement, parcuri de distractii, complex si baze sportive
- V4 spatii verzi pentru protectia cursurilor sau oglinzilor de apa
- V5 culoare de protectie fata de infrastructura
- V6 paduri de agrement
- V7 paduri si plantatii forestiere
- V8 fâsii plantate de protectie sanitara

**T Zona transporturi**

- T1 subzona transporturi rutiere
- T2 subzona transporturi feroviare
- T3 subzona transporturi aeriene
- T4 subzona transporturi navale

**G Zona de gospodarie comunală**

- G1 subzona constructiilor izolate de gospodarie comunală
- G2 zona cimitirelor

**S Zona cu destinatie speciala**

**R Zona echipamentelor tehnice majore**

**3. ANEXE la RLU:**

1. Definiții ale termenilor utilizați în RLU;
2. Cadrul Legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism;
3. Profile transversale reglementate pentru categoriile de străzi și drumuri din cadrul zonei studiate;
4. Alte prevederi detaliate considerate utile în aplicarea prevederilor RLU.



## 6. CERINȚE REFERITOARE LA PERSONALUL CHEIE

Fiecare ofertant va prezenta **Echipe de proiect** formată din experți și 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.

Echipe de proiect va fi alcătuită din următorii experți, după cum urmează:

- **Experți pentru care se punctează experiența similară:**
  - Expert cheie - manager de proiect, atestat RUR - litera "D" și / sau "Dzo";
  - Expert cheie - echipare edilitară, atestat RUR - litera "G1";
  - Expert cheie - mediu, atestat RUR litera "G3";
  - Expert cheie - amenajare peisagistică, atestat RUR - litera "G6";
  - Expert cheie - căi de comunicații și transport, atestat RUR - litera "G7";
  - Expert cheie - studii de teren realizate în sistem de proiecție stereografică 1970, atestat RUR litera "G9 - GIS";
- **Experți pentru care nu se punctează experiența similară:**
  - Expert sociologie urbană și demografie, atestat RUR - litera "G2";
  - Expert economie urbană, atestat RUR litera "G4";
  - Expert istorie urbană - atestat RUR litera "G5";
  - Expert studii de teren - atestat RUR litera "G8".

Echipe de proiect 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 Urbaniștilor 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.

Coordonarea elaborării PUZ se va realiza de către **Managerul de proiect** numit de contractant în cadrul echipei sale și va fi arhitect sau urbanist, atestat RUR litera "D" și / sau "Dzo".

Toți experții trebuie să fie atestați RUR cu excepția elaboratorilor documentațiilor care vor sta la baza obținerii avizelor / acordurilor (în cadrul acestui proiect), care vor fi elaborate de către specialiști atestați de către instituțiile abilitate să analizeze și să emită avize / acorduri specifice acestui tip de documentație.

Experiența similară va fi justificată prin prezentarea de contracte, recomandări formulate de UAT/SUAT beneficiare sau alte documente similare din care să rezulte informațiile solicitate relevante pentru perioada în care expertul a coordonat echipa



(pentru managerul de proiect) sau a făcut parte din echipa (pentru restul experților) care a elaborat studiul ori documentația de urbanism.

Se va prezenta relația juridică a experților nominalizați cu ofertantul:

- pentru persoanele angajate permanent se vor prezenta **contracte individuale de muncă sau extras Revisal la zi sau orice alte documente similare;**
- dacă persoanele responsabile pentru îndeplinirea contractului nu sunt angajate permanent ale ofertantului, se vor prezenta documente care atestă relația juridică dintre aceștia și ofertant, respectiv **aranjamente contractuale – copii lizibile însoțite de declarații de disponibilitate semnate de aceste persoane.**

**Managerul de proiect** va monitoriza, gestiona și superviza executarea contractului în cadrul căruia va avea următoarele responsabilități minime:

- a) asigurarea și urmărirea atingerii obiectivelor contractului și a rezultatelor așteptate, conform celor solicitate prin caietul de sarcini;
- b) asigurarea punerii la dispoziție de către prestator a echipamentelor și logisticii necesare echipei de experți și specialiști pentru buna desfășurare a activităților, precum și a surselor financiare necesare echipei de experți pentru buna desfășurare a activităților acestora conform contractului;
- c) asigurarea că toate documentele din cadrul contractului se elaborează și se prezintă la termenele prevăzute, precum și la nivelul standardelor de calitate impus de către autoritatea contractantă prin intermediul caietului de sarcini;
- d) asigurarea controlului calității de către prestator, prin utilizarea sistemelor interne proprii de control a calității documentațiilor produse, precum și a rapoartelor corespunzătoare derulării contractului.

**Experții nominalizați** pentru îndeplinirea contractului vor participa la realizarea studiilor de fundamentare pentru domeniul pentru care sunt atestați: vor gestiona informațiile și măsurătorile efectuate în teren, vor analiza și sintetiza datele statistice aferente fiecărui domeniu de studiu în vederea diagnosticării disfuncționalităților, formulării propunerilor de atenuare sau eliminare a acestora și de valorificare a potențialului identificat, vor participa la stabilirea concluziilor studiilor de fundamentare și la corelarea informațiilor în vederea generării unei concepții unitare de dezvoltare durabilă și competitivă a zonei studiate.

Pentru îndeplinirea acestui nivel minim impus, aferent personalului cheie, responsabil de îndeplinirea contractului ce urmează a fi atribuit, Ofertantul va prezenta copii certificate pentru conformitatea cu originalul ale diplomelor /certificatelor/ atestărilor de studii menționate în CV/ legitimațiilor vizate la zi sau documente similare, precum și CV-urile actualizate, semnate de titulari, anexate pentru fiecare persoană în parte din cele solicitate mai sus.

Ofertantul va face dovada asigurării accesului la serviciile personalului-cheie fie prin resurse proprii, fie prin externalizare, conform aranjamentelor contractuale realizate în vederea obținerii serviciilor respective, însoțite de declarații de disponibilitate.



În conformitate cu principiul recunoașterii reciproce, beneficiarul acceptă documente (diplome /certificate/ atestate de studii) echivalente celor solicitate, emise de organisme stabilite în alte state membre ale Uniunii Europene sau cu care România are încheiate acorduri pentru recunoașterea și echivalarea certificărilor/autorizărilor în cauză.

Înlocuirea personalului de specialitate nominalizat pentru îndeplinirea contractului se realizează numai cu acceptul beneficiarului, cu experți având cel puțin aceeași calificare și experiență ca și experții prezentați în ofertă care au fost luați în calcul la evaluarea ofertei.

## 7. LIVRABILELE CONTRACTULUI

Livrabilele intermediare/finale ale contractului sunt:

o *Etapa 1 – Situația existentă- disfuncționalități*

**Raport analiză situația existentă**

- 1 (un) exemplar în format analogic, tipărit color pe suport de hârtie, în original.
- în format digital, conținând date de tip text, imagine/raster, mixt, vectorial, bază de date geospațială, după caz.

o *Etapa 2 – Studii de fundamentare*

**Studiile de fundamentare** analitice, consultative, prospective, împreună cu seturile de date utilizate în studiu, astfel:

- 1 (un) exemplar în format analogic, tipărit color pe suport de hârtie, în original.
- în format digital, conținând date de tip text, imagine/raster, mixt, vectorial, bază de date geospațială, după caz.

**Baza de date urbană**, cuprinzând forma sintetizată a documentațiilor urbanistice în vigoare, analizele geospațiale și rezultatele studiilor transpuse în format geospațial, astfel:

- în format digital, în format bază de date geospațială.

**Modelul georeferențiat (GIS)** pentru planificare urbană, realizarea de scenarii și simulări de dezvoltare teritorială, astfel:

- în format digital, conținând date de tip text, imagine, mixt, vectorial, bază de date geospațială, după caz.

o *Etapa 3 – PUZ preliminar, obținere avize*

o *Faza 3.1. - elaborare PUZ preliminar*

**Sinteza studiilor de fundamentare**, astfel:

- 1 (un) exemplar în format analogic, tipărit color pe suport de hârtie, în original.
- în format digital, conținând date de tip text, imagine/raster, mixt, vectorial, bază de date geospațială, după caz.



**Analiza diagnostic multicriterială integrată, astfel:**

- 1 (un) exemplar în format analogic, tipărit color pe suport de hârtie, în original.
- în format digital, conținând date de tip text, imagine/raster, mixt, vectorial, bază de date geospațială, după caz.

**PUZ preliminar, astfel:**

- 1 (un) exemplar în format analogic, tipărit color pe suport de hârtie, în original.
- în format digital, conținând date de tip text, imagine/raster, mixt, vectorial, bază de date geospațială, după caz

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

- în format digital, conținând date de tip text, imagine/raster, mixt, vectorial, bază de date geospațială, aplicație online, după caz.

o *Faza 3.2. - obținere avize*

Lista documentelor depuse și a numerelor de înregistrare aferente acestora pentru obținerea avizelor și/sau acordurilor prevăzute de lege, solicitate prin certificatul de urbanism.

**Raport privind avizarea PUZ**, conținând condițiile impuse prin avizele și/sau acordurile obținute, astfel:

- 1 (un) exemplar în format analogic tipărit pe suport de hârtie, semnat și ștampilat, la care se vor anexa avizele și/sau acordurile obținute.
- în format digital, respectiv piesele scrise și desenate predate fizic.

o *Etapa 4 – PUZ final.*

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

- 1 (un) exemplar în format analogic, tipărit color pe suport de hârtie, piese scrise și desenate, semnate și ștampilate.
- în format digital, respectiv piesele scrise și desenate predate fizic.

Piesele scrise vor conține date în format text, imagine/raster, mixt, vectorial. Piesele desenate vor conține date în format vectorial, structurat pe straturi, realizat în sistem de proiecție stereografică 1970 (bază de date geospațială).

**Piesele scrise** sunt:

- o Memoriul general
- o Regulamentul local de urbanism
- o Planul de acțiune.

**Piesele desenate** se vor redacta în culorile și semnele convenționale standard. Modul de redactare a pieselor desenate va asigura lizibilitatea detaliilor planimetrice și de nivelment ale planului de bază.

**Piesele desenate** sunt planuri realizate pe suport topografic actualizat și cuprind cel puțin următoarele planșe:

- a) încadrarea în localitate a zonei ce face obiectul PUZ (inclusiv relaționarea cu prevederile PUG/PUZ anterior), stabilită prin avizul de oportunitate. Scara recomandată este 1:2.000 sau 1:5.000;



b) analiza situației existente, pentru zona ce face obiectul PUZ, cu evidențierea disfuncționalităților din punct de vedere al funcțiilor, fondului construit, circulațiilor, sistemului de spații publice, regimului juridic, echipării tehnico-edilitare. Scara recomandată este 1:500 sau 1:1000, fiind aleasă în raport cu teritoriul studiat;

c) reglementări urbanistice, zonificare funcțională și echipare edilitară pentru zona ce face obiectul PUZ, la aceeași scară cu planșa analizei situației existente;

d) circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică, la aceeași scară cu planșa analizei situației existente;

e) propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate, la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă.

Piesele desenate pot fi completate cu cartograme, scheme, grafice etc. editate în format A2, A3 sau A4, care însoțesc părțile scrise și care au rol de susținere a propunerilor din PUZ. Acestea pot ilustra concluzii ale studiilor de fundamentare ce stau la baza propunerilor de reglementare pentru dezvoltarea zonei studiate și pot evidenția totodată asigurarea premiselor de realizare a elementelor de interes public.

**Dosar 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.

- în format digital, respectiv piesele scrise și desenate predate fizic.

**Vor fi predate în format tipărit doar exemplarele finale, în momentul semnării procesului verbal de recepție calitativă aferent fiecărei etape sau faze. La semnarea procesul verbal de predare-primire se vor preda documentațiile doar în format electronic, 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.

În vederea analizării și validării livrabilelor contractului, Arhitectul șef poate organiza ședințe sau grupuri de lucru cu personalul din cadrul aparatului de specialitate al primarului. În termen de maxim 30 de zile de la comunicare, prestatorul are obligația de a revizui documentația și de a prelua observațiile și/sau cerințele beneficiarului formulate în cadrul ședințelor de lucru organizate pe parcursul derulării contractului, în vederea recepționării calitative a livrabilelor.





Prestatorul va analiza oportunitatea implementării solicitărilor din partea publicului transmise de către beneficiar pe toată perioada elaborării documentației de urbanism PUZ.

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.

Prestatorul trebuie să facă dovada că deține în proprietate sau are drept de utilizare pe întreaga durată de desfășurare a contractului logistica necesară și/sau echipamentele necesare realizării corespunzătoare a serviciilor.

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

## 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.

Beneficiarul va sprijini proiectantul PUZ 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 experți care va fi desemnată pentru derularea contractului va avea acces la o bază materială dotată și susținută corespunzător.

Prestatorul trebuie să facă dovada că deține în proprietate sau are drept de utilizare pe întreaga durată de desfășurare a contractului logistica, echipamentele și licențele software necesare realizării corespunzătoare a serviciilor.

În vederea utilizării tehnologiei GIS (Geographic Information Systems) în procesul de elaborare a **Modelului georeferențiat** (GIS) pentru planificare urbană prestatorul va



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ  
Nr. 163685 / 26.08.2024



alege o soluție software GIS de tipul QGIS sau o soluție software de tip ArcGIS în funcție de avantajele oferite pentru integrarea cu celelalte sisteme implementate în instituție de Beneficiar.

Cea mai importantă caracteristică a tehnologiei GIS o reprezintă integrarea datelor de tip vectorial cu datele de tip descriptiv asociate obiectului grafic, astfel încât elementelor grafice - unitate teritorială de referință (UTR), tarla, parcelă, construcție, tronson rețea, tronson stradă (drum), zone specifice - li se pot atașa atribute textuale: suprafață, procent de ocupare teren, coeficient de utilizare teren, regim juridic, regim economic, regim tehnic al imobilelor sau prevederi din regulamentul de urbanism aferent.

Beneficiarul are implementat un sistem informatic tip EDRMS (Electronic Data Register and Management System) pentru gestionarea fluxurilor electronice de date, înregistrare, semnare electronică și management al documentelor, utilizat de toate compartimentele, care se integrează cu celelalte sisteme implementate în instituție prin interfețe tip XML Web Services.

Pentru eficientizarea și simplificarea serviciilor furnizate cetățenilor, Beneficiarul a implementat un SISTEM INFORMATIC PORTAL ȘI DE GESTIUNE ELECTRONICĂ A DOCUMENTELOR AFERENTE PROIECTULUI "SMART CT", constând în soluții de portal cu servicii digitale pentru cetățeni, cu mai multe subcomponente de back-office. Arhitectura acestui sistemului informatic este centrată în jurul unui portal web de informare a cetățenilor care realizează funcțiune de furnizare de servicii publice on-line (programare online la ghișeu, sesizări online); celelalte subsisteme de back-office sunt cele care acoperă o a doua funcțiune, respectiv eficientizarea unor activități din cadrul diferitelor compartimente ale primăriei.

Beneficiarul a implementat SIMCP (Sistem Informatic Module Competente Partajate), cu Modulul Urbanism și Amenajarea Teritoriului (MUAT). Modulul Urbanism și Amenajarea Teritoriului (MUAT) este compus din mai multe module de aplicații informatice și servicii specifice, care permit schimbul uni- și bi-direcțional de date, atât în interiorul sistemului, cât și cu alte sisteme informatice. Modulul Urbanism și Amenajarea Teritoriului (MUAT) are ca scop gestionarea relației dintre DGUP din cadrul PMC, cetățeni, elaboratorii/inițiatorii documentațiilor de urbanism (PUZ, PUD) și oferă funcționalități pentru gestionarea următoarelor informații:

- Lista cu documentații de urbanism (PUD/PUZ/PUG)
- Anunțuri de intenție PUZ/PUG
- Anunțuri de consultare PUZ/PUG/PUD
- Raportul informării și consultării publicului

SIMCP-MUAT dispune de o facilitate de tip API, prin care se asigură interoperabilitatea pentru integrarea cu alte sisteme externe.

Beneficiarul a achiziționat și implementat un sistem geospațial GIS pentru „Elaborarea Registrului local al spațiilor verzi din Municipiul Constanța”, alcătuit dintr-o aplicație specifică pentru gestionarea Registrului Local al Spațiilor Verzi și următoarele aplicații (licențe de bază): licențe desktop GIS de tip concurențial: ArcGIS Desktop Standard,



server baza de date: SQL Server Standard 2017 și licența server de aplicații GIS: ArcGIS Server Enterprise Advanced;

Ca sisteme de operare, în cazul stațiilor de lucru se utilizează Windows, iar în cazul serverelor Windows Server, Internet Information Services pentru aplicațiile web-based. În cazul sistemelor de gestiune a bazelor de date se utilizează MS SQL Server. Ca aplicații tip Office se utilizează: MS Office.

## 10. MODUL DE ÎNTOCMIRE ȘI PREZENTARE A OFERTEI

### 10.1 Propunerea financiară

Propunerea financiară va cuprinde costul serviciului de elaborare a livrabilelor (documentației de urbanism PUZ, a tuturor studiilor și documentațiilor ce stau la baza aprobării documentației de urbanism PUZ), 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 și cu formularul de propunere tehnică - anexa 2. Informațiile din propunerea tehnică trebuie să permită identificarea cu ușurință a corespondenței cu specificațiile minime, precum și 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 PUZ:

- o **tranză I: 10%** din valoarea totală a contractului la finalizarea etapei nr. 1, 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, pentru livrabilele aferente etapei nr. 1.
- o **tranză II: 40%** din valoarea totală a contractului la finalizarea etapei nr. 2, 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, pentru livrabilele aferente etapei nr. 2.
- o **tranză III: 20%** din valoarea totală a contractului la finalizarea etapei nr. 3 - faza 3.1., 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, pentru livrabilele aferente etapei nr. 3.



- o **tranza 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 a avizelor și acordurilor, precum și de Lista avizelor și acordurilor obținute.
- o **tranza V: 10%** din valoarea totală a contractului la finalizarea etapei nr. 4, 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, pentru livrabilele aferente etapei nr. 4.

## **12. VERIFICĂRI, RECEPȚII**

1. La predarea fazelor intermediare și a celei finale aferentă obiectivului de investiții PUZ se încheie un Proces verbal de predare primire. Recepția cantitativă a livrabilelor se va face la sediul beneficiarului.
2. Livrabilele predate sunt verificate de beneficiar în cadrul ședințelor de lucru organizate de Arhitectul șef cu personalul din cadrul aparatului de specialitate al primarului, precum și cu Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Constanța, fiind formulate solicitări de modificare / completare / revizuire, după caz. Dacă documentele revizuite corespund cerințelor beneficiarului 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 conform art. 154, alin. (4) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, astfel:
  - a) virament bancar;
  - b) instrumente de garantare emise în condițiile legii astfel:
    - (i) scrisori de garanție emise de instituții de credit bancare din România sau din alt stat;
    - (ii) scrisori de garanție emise de instituții financiare nebankare din România sau din alt stat pentru achizițiile de lucrări a căror valoare estimată este mai mică sau egală cu 40.000.000 lei fără TVA și respectiv pentru achizițiile de produse sau servicii a căror valoare estimată este mai mică sau egală cu 7.000.000 lei fără TVA;
    - (iii) asigurări de garanții emise:



- fie de societăți de asigurare care dețin autorizații de funcționare emise în România sau într-un alt stat membru al Uniunii Europene și/sau care sunt înscrise în registrele publicate pe site-ul Autorității de Supraveghere Financiară, după caz;
  - fie de societăți de asigurare din state terțe prin sucursale autorizate în România de către Autoritatea de Supraveghere Financiară;
  - c) depunerea la casierie a unor sume în numerar dacă valoarea este mai mică de 5.000 lei;
  - d) rețineri succesive din sumele datorate pentru facturi parțiale, în cazul garanției de bună execuție;
  - e) combinarea a două sau mai multe dintre modalitățile de constituire prevăzute la lit. a)-c).
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 reînțregi 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 lucrătoare de la data aprobării documentației prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Constanța, considerându-se îndeplinite de către contractant obligațiilor asumate prin contractul de achiziție publică, dacă autoritatea contractantă 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 10 luni, astfel:

- a) **Etapa 1 – Situația existentă – disfuncționalități** – maximum 1 lună de la data emiterii ordinului de începere;
- b) **Etapa 2 - Studii de fundamentare** – maximum 4 luni de la data finalizării etapei 1;
- c) **Etapa 3 - PUZ preliminar, obținere avize**
  - Faza 3.1. - Elaborare PUZ preliminar - maximum 3 luni de la data finalizării etapei 2;
  - Faza 3.2. - Întocmirea și depunerea la avizatori a documentelor în vederea obținerii avizelor / acordurilor - maximum 1 lună de la data finalizării etapei 3 - faza 3.1.
- d) **Etapa 4 – PUZ final** – maximum 1 lună de la data finalizării etapei 3 - faza 3.2., respectiv de la data emiterii procesului verbal de predare primire a avizelor și acordurilor favorabile obținute.

#### **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 a avizelor și acordurilor favorabile obținute.
- 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 analiză și validare a livrabilelor, precum și, în cadrul etapei 3 - faza 3.2., timpii pentru emiterea 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 elaborat de prestator va fi publicat de beneficiar cel mai devreme după data ordinului de începere, iar anunțul consultării întocmit de prestator va fi publicat de beneficiar după data finalizării etapei 3 - faza 3.1. - elaborarea PUZ preliminar, în baza livrabilelor aferente acestei faze, concomitent cu obținerea avizelor și acordurilor solicitate prin certificatul de urbanism. Raportul informării și consultării publicului va fi întocmit de beneficiar după finalizarea procedurii de consultare a publicului, ulterior ședinței de dezbateri publice.
  - 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
<b>Riscul apariției greșelilor de elaborare a documentației de urbanism</b>	Responsabili: <u>I. autoritatea contractantă:</u> Conform prevederilor caietului de sarcini, autoritatea contractantă are la dispoziție CTATU cu rolul de a verifica corectitudinea elaborării documentației de urbanism. <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. 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.



	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.
<b>Calitatea serviciilor prestate este necorespunzătoare și/sau prestarea nu se derulează în acord cu clauzele contractuale</b>	Supravegherea continuă pentru asigurarea calității serviciilor prestate <u>Responsabil : ofertantul</u> În condițiile în care se constată neconformități asupra calității livrabilelor, beneficiarul formulează obiecții sau observații, iar ofertantul are obligația de a revizui conținutul documentațiilor predate în termen de maxim 30 zile lucrătoare de la solicitarea autorității contractante. În cazul neîndeplinirii obligației, autoritatea contractantă poate proceda la rezilierea unilaterală a contractului.

**15. INDICATORII DE PERFORMANȚĂ ASOCIAȚI PRINCIPALELOR  
REZULTATE CE VOR FI REALIZATE DE PRESTATOR**

La finalizarea fiecărei etape se vor evalua livrabilele aferente acestora în baza indicatorilor minimi de performanță menționați în cadrul anexei nr. 3 la caietul de sarcini. Neîndeplinirea indicatorilor de performanță conduce la aplicarea clauzelor contractuale corespunzătoare (remediarea livrabilelor, penalități de întârziere, rezilierea contractului etc). Procesul verbal de recepție a calității se semnează doar dacă livrabilele primesc, individual, cel puțin calificativul "bine".

**Arhitect Șef,**  
arch. Dan Petre Leu

**Inspector,**  
Cristina Stamat

**Inspector,**  
Gabriela Ungureanu



**ANEXA NR. 1**  
**la caietul de sarcini**

Elaborare Plan urbanistic zonal  
Proiect de reconversie și regenerare urbană – zone industriale degradate  
"Anghel Saligny"

În conformitate cu tema de proiectare și caietul de sarcini, aferente serviciilor de proiectare privind elaborarea documentației de urbanism PUZ – Proiect de reconversie și regenerare urbană – zone industriale degradate "Anghel Saligny" evaluarea ofertelor se va realiza după următoarele criterii:

- prețul,
  - lucrările similare la care au luat parte experții cheie,
  - planificarea adecvată a resurselor umane și a activităților,
- după cum urmează:

<b>Criterii</b>	<b>Pondere%</b>
1. Propunere financiară	<b>34</b>
Având în vedere încadrarea contractului în categoria contractelor de servicii ce au ca obiect prestații intelectuale, respectiv contract de elaborare studiu aferent unui proiect de complexitate ridicată, ponderea alocată ofertei financiare nu poate fi mai mare de 40%, conform art. 32, alin. (6) din Hotărârea Guvernului nr. 395/2016. Prin urmare punctajul maxim acordat va fi de 34 puncte: <ul style="list-style-type: none"><li>- cel mai mic preț - 34 puncte;</li><li>- pentru prețuri mai mari decât cel mai mic preț, punctajul acordat se va calcula folosind următoarea formulă: <math display="block">\text{punctaj} = (\text{prețul cel mai mic ofertat} / \text{preț oferta}) \times 34 \text{ puncte}</math></li></ul>	
2. Propunere tehnică	<b>66</b>
<b>2.1 Experiență similară a experților-cheie concretizată în numărul de proiecte similare</b>	
<b>2.1.1 Expert cheie: Coordonator al elaborării documentației de urbanism – D / Dzo</b>	<i>Maxim 6 puncte</i>
Implicare ca lider de echipă în elaborarea documentațiilor de urbanism pentru documentații de urbanism PUZ și/sau PUZ pentru regenerare urbană, inițiate de UAT municipii reședință de județ sau SUAT în zone situate în intravilanul acestora.	Se acordă câte 1 punct pentru fiecare documentație





<b>2.1.2 Expert-cheie: Echipare edilitară - G1</b>	<i>Maxim 6 puncte</i>
Implicare ca membru într-o echipă care a elaborat studii de fundamentare privind echiparea edilitară pentru documentații de urbanism PUZ și/sau PUZ pentru regenerare urbană, inițiate de UAT municipii reședință de județ sau SUAT în zone situate în intravilanul acestora.	Se acordă câte 1 punct pentru fiecare documentație
<b>2.1.3 Expert-cheie: Protecția mediului - G3</b>	<i>Maxim 6 puncte</i>
Implicare ca membru într-o echipă care a elaborat studii de fundamentare privind protecția mediului pentru documentații de urbanism PUZ și/sau PUZ pentru regenerare urbană, inițiate de UAT municipii reședință de județ sau SUAT în zone situate în intravilanul acestora.	Se acordă câte 1 punct pentru fiecare documentație
<b>2.1.4 Expert-cheie: Amenajare peisagistică - G6</b>	<i>Maxim 6 puncte</i>
Implicare ca membru într-o echipă care a elaborat studii de fundamentare privind amenajarea peisagistică pentru documentații de urbanism PUZ și/sau PUZ pentru regenerare urbană, inițiate de UAT municipii reședință de județ sau SUAT în zone situate în intravilanul acestora.	Se acordă câte 1 punct pentru fiecare documentație
<b>2.1.5 Expert-cheie: Căi de comunicații și transporturi - G7</b>	<i>Maxim 6 puncte</i>
Implicare ca membru într-o echipă care a elaborat studii de fundamentare privind căile de circulație și transposturile pentru documentații de urbanism PUZ și/sau PUZ pentru regenerare urbană, inițiate de UAT municipii reședință de județ sau SUAT în zone situate în intravilanul acestora.	Se acordă câte 1 punct pentru fiecare documentație
<b>2.1.6 Expert-cheie: - Alte studii - G9 - GIS</b>	<i>Maxim 6 puncte</i>
Implicare ca membru într-o echipă care a elaborat studii de fundamentare privind studiile de teren realizate în sistem de proiecție stereografică 1970, pentru documentații de urbanism PUZ și/sau PUZ pentru regenerare urbană, inițiate de UAT municipii reședință de județ sau SUAT în zone situate în intravilanul acestora.	Se acordă câte 1 punct pentru fiecare documentație
<b>TOTAL PUNCTAJ SUBCAPITOL 2.1</b>	<b>36 puncte</b>



Criteria	Pondere %
<b>2.2 Metodologia pentru realizarea serviciilor</b> Notă: se vor analiza din punct de vedere calitativ informațiile furnizate în Formularul de Propunere Tehnică - anexa 2 la Caietul de sarcini. Vor fi punctate: abordarea propusă, metodele folosite pentru realizarea fiecărei activități, modul de interpretare a informațiilor și de prezentare a livrabilelor, utilizarea resurselor umane și materiale, logica succesiunii etapelor, etc.	
<b>2.2.1 Abordarea propusă pentru implementarea proiectului.</b>	<i>Maxim 10 puncte</i>
Abordarea propusă se bazează în mare măsură pe metodologii, pe metode și/sau pe instrumente testate și/sau recunoscute. Ea demonstrează o înțelegere foarte bună a contextului, respectiv a particularității sarcinilor stabilite în caietul de sarcini, în corelație cu aspectele-cheie, precum și cu riscurile și cu ipotezele identificate.	Foarte bine = 10 puncte
Abordarea propusă se bazează parțial pe metodologii, pe metode și/sau pe instrumente testate și/sau recunoscute. Ea demonstrează o înțelegere suficientă a contextului, respectiv a particularității sarcinilor stabilite în caietul de sarcini, în corelație cu aspectele-cheie, precum și cu riscurile și cu ipotezele identificate.	Bine = 6 puncte
Abordarea propusă nu se bazează pe metodologii, pe metode și/sau pe instrumente testate și recunoscute. Ea arată o înțelegere limitată a contextului, respectiv a particularității sarcinilor stabilite în caietul de sarcini.	Acceptabil = 2 puncte
<b>2.2.2 Resursele umane, materiale și realizările corespunzătoare fiecărei activități</b>	<i>Maxim 10 puncte</i>
Resursele identificate și realizările indicate sunt corelate pe deplin sau în mare măsură cu complexitatea fiecărei activități propuse.	Foarte bine = 10 puncte
Resursele identificate și realizările indicate sunt parțial corelate cu complexitatea fiecărei activități propuse.	Bine = 6 puncte
Resursele identificate și realizările indicate sunt corelate limitat cu complexitatea fiecărei activități propuse.	Acceptabil = 2 puncte



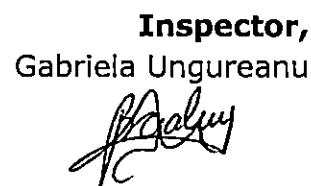
ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ  
Nr. 163689 / 26.08.2024



<b>2.2.3 Atribuțiile membrilor echipei de proiect în implementarea activităților contractului, precum și distribuirea și interacțiunea sarcinilor și a responsabilităților între ei.</b>	Maxim 10 puncte
Sunt indicate clar responsabilitățile în execuția contractului și interacțiunea între membrii echipei, inclusiv cele referitoare la gestiunea contractului și a activităților suport, precum și distribuirea și interacțiunea sarcinilor.	Foarte bine = 10 puncte
Sunt indicate parțial responsabilitățile în execuția contractului și interacțiunea între membrii echipei, inclusiv cele referitoare la gestiunea contractului și a activităților suport, precum și distribuirea și interacțiunea sarcinilor.	Bine = 6 puncte
Sunt indicate limitat responsabilitățile în execuția contractului și interacțiunea între membrii echipei, inclusiv cele referitoare la gestiunea contractului și a activităților suport, precum și distribuirea și interacțiunea sarcinilor.	Acceptabil = 2 puncte
<b>TOTAL PUNCTAJ SUBCAPITOL 2.2</b>	<b>30 puncte</b>
<b>TOTAL PUNCTAJ</b> (SUMA DINTRE PUNCTAJUL PROPUNERII FINANCIARE ȘI PUNCTAJUL OFERTEI TEHNICE)	<b>100 puncte</b>

  
**Arhitect Șef,**  
arh. Dan Petre Leu

  
**Inspector,**  
Cristina Stamat

  
**Inspector,**  
Gabriela Ungureanu



**ANEXA NR. 2**  
**la caietul de sarcini**

Elaborare Plan urbanistic zonal  
Proiect de reconversie și regenerare urbană – zone industriale degradate  
"Anghel Saligny"

În conformitate cu tema de proiectare și caietul de sarcini, întocmite în vederea desfășurării procedurii de atribuire a serviciilor de proiectare privind elaborarea documentației de urbanism PUZ – Proiect de reconversie și regenerare urbană – zone industriale degradate "Anghel Saligny", oferta tehnică trebuie prezentată în următoarea structură:

1. **Descrierea serviciilor și a etapelor ce se vor executa** – trebuie să răspundă la cerințele cuprinse în următoarele capitole ale caietului de sarcini:
  - cap 4. CONȚINUTUL ȘI STRUCTURA PUZ
  - cap 5. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM, STRUCTURA
  - cap 7. LIVRABILELE CONTRACTULUINu vor fi acceptate ofertele care doar afirmă îndeplinirea cerințelor, realizând o simplă copie a cerințelor din caietul de sarcini. În acest sens, prestatorul va include în propunerea tehnică o prezentare a metodologiei generale de abordare a activităților pe care le presupune executarea contractului, însoțită de indicatori de realizare a activităților.
2. **Planul de lucru** – trebuie să răspundă la cerințele cuprinse în capitolul 13. DURATA DE PRESTARE A SERVICIULUI și să cuprindă cel puțin următoarele informații:
  - a. Denumirea și durata activităților și pachetelor de activități din cadrul contractului,
  - b. Succesiunea și inter-relaționarea acestor activități.Planul de lucru propus trebuie să demonstreze înțelegerea prevederilor caietului de sarcini, precum și abilitatea de a transpune prevederile într-un plan de lucru fezabil cu încadrarea activităților în timp, de așa manieră încât să se asigure realizarea serviciilor la calitatea solicitată și finalizarea lor în termenul specificat în caietul de sarcini.
3. **Organizarea și personalul** – trebuie să răspundă la cerințele cuprinse în următoarele capitole ale caietului de sarcini:
  - cap 6. CERINȚE REFERITOARE LA PERSONALUL CHEIE
  - cap 8. OBLIGAȚIILE PRESTATORULUI ȘI ALE BENEFICIARULUI
  - cap 9. CERINȚE PRIVIND LOGISTICA ȘI ECHIPAMENTELE
  - cap 14. MANAGEMENTUL RISCULUI



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ  
Nr. 163690 / 26.08.2024



- și să prezinte cel puțin următoarele informații:
- Structura echipei propuse și responsabilitățile membrilor echipei în execuția contractului,
  - Modul de abordare a activității de management al proiectului, inclusiv managementul riscului,
  - Descrierea resurselor materiale, tehnice, umane și informaționale utilizate pentru fiecare activitate a proiectului.
  - Modul de abordare și gestionare a relației cu subcontractorii, în raport cu activitățile subcontractate (daca este cazul).
4. **Documente justificative pentru dovedirea îndeplinirii cerințelor minime de către experții cheie propuși.**

**Arhitect Șef,**  
arh. Dan Petre Leu

**Inspector,**  
Cristina Stamat

**Inspector,**  
Gabriela Ungureanu



**ANEXA NR. 3**  
**la caietul de sarcini**  
Elaborare Plan urbanistic zonal  
Proiect de reconversie și regenerare urbană – zone industriale degradate  
"Anghel Saligny"  
**INDICATORI DE PERFORMANȚĂ**

La finalizarea fiecărei etape se vor evalua livrabilele aferente acestora în baza indicatorilor minimi de performanță. Neîndeplinirea indicatorilor de performanță sus menționați conduce la aplicarea clauzelor contractuale (remedierea livrabilelor, penalități de întârziere, rezilierea contractului etc).

Indicatorii de performanță sunt instrumentul de validare a livrabilelor, din punct de vedere calitativ (adică îndeplinesc toate cerințele solicitate prin caietul de sarcini și legislația în domeniu), de către membrii comisiei de recepție. Astfel fiecare livrabil va fi măsurat, verificat și notat cu un calificativ de la 0 la 3 astfel:

- În cazul în care livrabilul primește calificativul "nesatisfacător", acesta se va nota cu cifra 0;
- În cazul în care livrabilul primește calificativul "satisfacător", acesta se va nota cu cifra 1;
- În cazul în care livrabilul primește calificativul "bine", acesta se va nota cu cifra 2;
- În cazul în care livrabilul primește calificativul "foarte bine", acesta se va nota cu cifra 3.

Procesul verbal recepție a calității se semnează doar dacă toate livrabilele primesc individual, cel puțin, calificativul "bine" (adică media aritmetică este mai mare sau egală cu cifra 2).



**Etapa 1 - Situația existentă- disfuncționalități**

**Tabelul nr. 1**

Nr. Crt	LIVRABILE ETAPA 1	INDICATORI MINIMI DE PERFORMANȚĂ (se aplică, după caz, pentru fiecare livrabil, conform legislației în domeniu)			
		analiza critică a situației existente	corelare cu prevederi PUG și documentații de urbanism în vigoare	potențialul de intervenție	Total (media aritmetică a coloanelor 3-5)
1	2	3	4	5	6
1	Raport analiză situația existentă				



**Etapa 2 - Studii de fundamentare - Tabelul nr. 2**

Nr. Crt	LIVRABILE ETAPA 2	INDICATORI MINIMI DE PERFORMANȚĂ (se aplică, după caz, pentru fiecare livrabil, conform legislației în domeniu)							
		delimitarea obiectivului studiat	analiza critică a situației existente	evidențierea disfuncționalităților și priorități de intervenți	propuneri de eliminare/diminuare a disfuncționalităților	prognoze, scenarii sau alternative de dezvoltare	standardizarea informațiilor geospațiale din studiile de fundamentare, necesare în procesul de reglementare urbanistică	utilizarea instrumentelor GIS în cadrul analizelor propuse prin studiile de fundamentare	Total (media aritmetică a coloanelor 3-9)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Studiul topografic – actualizarea suportului topografic								
2	Studiul geotehnic – analiza condițiilor geotehnice și de fundare								
3	Studiu privind echiparea tehnico-edilitară								
4	Studiul de circulație și trafic intermodal - organizarea circulației, mobilitatea și tipurile de transport								
5	Studiul de fundamentare privind reabilitarea, protecția și conservarea mediului								





Nr. Crt	LIVRABILE ETAPA 2	INDICATORI MINIMI DE PERFORMANȚĂ (se aplică, după caz, pentru fiecare livrabil, conform legislației în domeniu)							
		delimitarea obiectivului studiat	analiza critică a situației existente	evidențierea disfuncționalităților și priorități de intervenții	propuneri de eliminare/diminuare a disfuncționalităților	prognoze, scenarii sau alternative de dezvoltare	standardizarea informațiilor geospațiale din studiile de fundamentare, necesare în procesul de	utilizarea instrumentelor GIS în cadrul analizelor propuse prin studiile de fundamentare	Total (media aritmetică a coloanelor 3-9)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
6	Studiu de morfologie a parcelarului, tipologie funcțională, tip de proprietate								
7	Studiul istoric și arheologic								
8	Studiu privind rețeaua de spații verzi și dotări de agrement								
9	Studiu privind silueta urbană								
10	Studiu demografic și socio-economic privind evoluția populației, structura demografică și socio-ocupatională, mobilitatea populației								



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIUL  
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ  
Nr. 163691 / 26.08.2024



### Etapa 3 – faza 3.1 - PUZ preliminar

### Tabelul nr. 3

N r. Crt	LIVRABILE ETAPA 3 – FAZA 3.1.	INDICATORI MINIMI DE PERFORMANȚĂ (se aplică, după caz, pentru fiecare livrabil, conform legislației în domeniu)																			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11									
1	Sinteza studiilor de fundamentare			corelarea schemelor de dezvoltare spațială la nivelul localității, metropolitan și regional		sustinerea, afirmarea și ameliorarea identității și caracteristicilor funcționale și de organizare spațială atrăgătoare și competitive		atingerea unui nivel superior al calității vieții în zona urbană prin extinderea echipărilor edilitare, modernizarea serviciilor publice și ridicarea calității infrastructurilor sociale		protejarea, gestionarea sustenabilă și valorificarea creativă a patrimoniului și valorilor identitare și multiculturale, angajarea lor susținută în circuitul economic		conservarea peisajului natural neurbanizat și a valorilor de patrimoniu natural		integrarea analizelor sectoriale într-un cadru interdisciplinar, colaborativ		asigurarea cadrului participativ împreună cu toate părțile interesate în procesul de planificare urbană		utilizarea instrumentelor GIS		<b>Total</b> (media aritmetică a coloanelor 3-10)	
2	Analiza diagnostic multicriterială integrată																				
3	PUZ preliminar																				

**Etapa 3 – faza 3.2 – obținere avize - Raport privind avizarea PUZ** – cuprinde prezentarea prevederilor/ condițiilor din avizele obținute, cu identificarea prevederilor PUZ preliminar care trebuie modificate în vederea conformării condițiilor impuse de avizatori.



**Etapa 4 – PUZ final - Tabelul nr. 4**

Nr. Crt	LIVRABILE ETAPA 4	INDICATORI MINIMI DE PERFORMANȚĂ (se aplică, după caz, conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, ORDIN nr. 233 din 26 februarie 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)										
		stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan	zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație	modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare	stabilirea zonelor care se supun unui regim specific de reglementare	formele de proprietate și circulația juridică a terenurilor	amplasarea și conformarea volumelor construite, amenajate și plantate	masurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone	zone de risc specifice	direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu	traseele coridoarelor de circulație și de echipare tehnico-edilitară și rutieră	Total (media aritmetică a coloanelor 3-12)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Plan Urbanistic Zonal, versiunea avizată, redactată cu introducerea tuturor observațiilor din avizele și/sau acordurile obținute											

Arhitect Șef,  
arh. Dan Petre Leu

Inspector,  
Cristina Starnaz  
Gabriela Lungureanu