



Aprobat,
Primar,
Ion GOȘA

TEMA DE PROIECTARE

ELABORARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI DUDEȘTII NOI

Planul urbanistic general cuprinde prevederi pe termen mediu și lung cu privire la delimitarea zonelor în care se preconizează operațiuni de regenerare urbană. Aceste zone vor fi delimitate pe limite cadastrale și vor cuprinde zone omogene din punct de vedere funcțional, ce necesită implementarea unor operațiuni integrate.

1. INFORMAȚII GENERALE

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA DUDEȘTII NOI

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

Primarul Comunei Dudeștii Noi

1.3. Ordonator de credite (secundar, terțiar)

Administratorul Public al Comunei Dudeștii Noi, Viceprimarul Comunei Dudeștii Noi

1.4. Beneficiarul investiției

Comuna Dudeștii Noi

1.5. Elaboratorul temei de proiectare

Comuna Dudeștii Noi - Departamentul de Dezvoltare Locală, Urbanism și Amenajare a Teritoriului



2. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

2.1. Particularități ale amplasamentului propus pentru realizarea obiectivului de investiții:

a) descrierea succintă a amplasamentului propus (localizare, suprafața terenului);

Terenul propus pentru realizarea obiectivului de investiții este întreg UAT-ul Comunei Dudeștii Noi, având o suprafață de 5.394,6695 ha.

Dudeștii Noi este o comună în județul Timiș, formată numai din satul de reședință cu același nume.

Dudeștii Noi se învecinează la vest cu Becicherecu Mic, la est cu Sânnandrei și Timișoara, la sud cu Săcălaz, iar la nord-vest cu Hodoni și Satchinez.

b) relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile

Dudeștii Noi se află la 12 km nord-vest de municipiul Timișoara, pe drumul național DN6 între Timișoara - Sănnicolau Mare - Cenad.

Intravilanul localității Dudeștii Noi este traversat de drumul județean DJ692.

Localitatea este legată și de calea ferată Timișoara – Sănnicolau Mare, care trece pe la sud, cu halta Dudeștii Noi.

c) surse de poluare existente în zonă

Pe teritoriul UAT Dudeștii Noi, nu se regăsesc surse de poluare sau factori de poluare.

d) particularități de relief

Teren cu suprafață plană, cu înclinație minoră, tipică reliefului de câmpie.

e) nivel de echipare tehnico-edilitară a zonei și posibilități de asigurare a utilităților

Rețea publică de energie electrică – în zonă;

Rețea publică de apă – în zonă;

Rețea publică de canalizare – în zonă;

Rețea publică de telefonie, cablu și internet – în zonă.

f) existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată

Pe teritoriul comunei Dudeștii Noi se găsesc numeroase situri arheologice care necesită instituirea unei zone protejate în jurul lor și un monument clasa A, localizat în centrul localității.



2.2. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus din punct de vedere tehnic și funcțional:

a) destinație

Destinația obiectivului de investiții: Planului Urbanistic General (PUG) și Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent, al Comunei Dudeștii Noi.

Apariția legislației specifice domeniului urbanismului și a autorizării executării construcțiilor, respectiv Legea nr. 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare și Legea nr. 50/1991 – privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare ca acte normative fundamentale în reglementarea și conținutul documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, au creat cadrul planurilor de amenajarea teritoriului și a planurilor urbanistice.

Având în vedere neaprobarea, până în prezent, a unui Plan Urbanistic General, este necesară elaborarea unei documentații de urbanism prin care comuna Dudeștii Noi să răspundă necesităților de dezvoltare ale comunității, de asemenea va lua în considerare noile cerințe pe care trebuie să le satisfacă comuna Dudeștii Noi, în postura sa de localitate periurbană.

Planului Urbanistic General (PUG) și Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent al comunei Dudeștii Noi se va elabora în scopul de a obține o prosperitate economică, un echilibru social și a unui mediu sănătos, prin utilizarea tuturor calităților natale, umane, tradiționale și culturale în direcția unei dezvoltări durabile în zonă, cu accent pe stabilirea obiectivelor, măsurilor și acțiunilor de dezvoltare a comunei pe o perioadă de 10 ani pe baza analizei multicriteriale a situației existente.

Planul Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent, are caracter director și strategic și de reglementare operațional, care reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea acțiunilor și programelor de dezvoltare. Fiecare unitate teritorial-administrativă trebuie să își elaboreze Planul Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent, în funcție de evoluția previzibilă a factorilor sociali, economici, culturali, geografici a necesităților locale.

Planul Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent, survine într-o etapă de dezvoltare a comunei Dudeștii Noi și va reprezenta reglementările urbanistice și a indicatorilor urbanistici, prin aducerea acestora în concordanță cu legislația în vigoare, cât și a tendințelor de dezvoltare durabile socio-economice și de mediu actuale, precum și actualizarea listei de proiecte de investiții necesare pentru implementarea viziunii de dezvoltare, în baza unor studii de specialitate și a analizei gradului de implementare a planurilor urbanistice în vigoare și a impactului acestora la nivelul UAT Dudeștii Noi.

Astfel, Primăria Comunei Dudeștii Noi dorește elaborarea unui PUG prin care să fie identificate în urma analizei multicriteriale a situației existente și a disfuncționalităților constatate în teritoriu, un set de măsuri care să conducă la crearea unui cadru favorabil:



- extinderii intravilanului;
- realizării variantelor de decongestionare a traficului rutier;
- dezvoltarea căilor de comunicație;
- stabilirea zonificării funcționale;
- dezvoltarea rețelelor edilitare ale comunei;
- reabilitării, protecției și conservării mediului;
- protejării patrimoniului cultural;

Primăria Comunei Dudeștii Noi dorește demararea investițiilor în infrastructura comunei, atât în intravilan cât și extravilanul localității, care să completeze investițiile majore deja existente în zona Polului de Creștere Timișoara și prevăzute în cadrul PATJ Timiș pe direcția de dezvoltare către granița cu Ungaria; astfel este necesară actualizarea studiilor localității pentru a se alinia cu investițiile din vecinătate și cu dezvoltările viitoare.

Obiectivul de investiții va cuprinde următoarele lucrări/studii:

- Tipuri de proprietate
- Condiții geotehnice și hidrogeologice
- Infrastructura tehnico-edilitară
- Analiza factorilor interesați, anchete sociale
- Evoluția activităților economice
- Evoluția socio-demografică
- Protecția mediului, riscuri naturale și antropice
- Impactul schimbărilor climatice

b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate

Execuția obiectivului de investiții se va face în conformitate cu standardele și normativele în vigoare și va cuprinde următoarele lucrări de urbanism:

- Piese scrise: Memoriu General PUG
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.)
- Piese desenate: Încadrarea în teritoriu - scara 1:25 000
Situația existentă / disfuncționalități – scara 1:5000
Reglementări urbanistice / zonificare – scara 1:5000
Reglementări echipare edilitară – scara 1:5000
Proprietatea asupra terenurilor – scara 1:5000
Alte piese considerate a fi necesare – scara 1:5000
- Avize și acorduri obligatorii pentru aprobarea PUG
- Studii de fundamentare pentru aprobare PUG

c) Principalele obiective urmărite în cadrul PUG și RLU aferent

Planul Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent, va cuprinde reglementări urbanistice de dezvoltare pe termen scurt, mediu și lung, la nivelul întregii unități teritorial-administrative Dudeștii Noi, cu privire la:



- a) Stabilirea limitelor și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al comunei Dudeștii Noi;
- b) Stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan;
- c) Materializarea urbanistică a programului de dezvoltare a localității, pe baza propunerilor membrilor colectivității locale;
- d) Stabilirea elementelor privind strategia de dezvoltare activităților socio-economice și evoluție a populației;
- e) Stabilirea zonelor care au instituite un regim special de protecție prevăzut de legislația în vigoare;
- f) Zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone;
- g) Rezolvarea problemelor de mediu;
- h) Identificarea direcțiilor de dezvoltare funcțională în teritoriu;
- i) Traseele coridoarelor de circulație și de echipare prevăzute în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean;
- j) Atragerea cetățenilor, a activităților și a investițiilor, care trebuie să devină astfel motorul de dezvoltare a zonei;
- k) Minimizarea cheltuielilor publice pentru realizarea acestor cerințe;
- l) Prin PUG și RLU aferent, se vor identifica zone pentru care se pot institui reglementări ce nu vor putea / vor putea fi modificate prin planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu și de la care nu se pot / se pot acorda derogări.

d) Principalele categorii de probleme la care se cere o rezolvare prin documentația PUG

- a) Modificări ale limitei de intravilan;
- b) Stabilirea zonificării funcționale;
- c) Stabilirea exactă a zonelor de protecție de orice fel și a zonelor cu risc de orice natură;
- d) Cadrul natural/spații verzi;
- e) Patrimoniul cultural;
- f) Zone de dezvoltare economică;
- g) Densități construite pentru categorii de funcțiuni – variații maxime pentru POT și CUT;
- h) Reguli generale și reguli specifice pentru construire structurate pe UTR-uri;
- i) Relaționarea cu culoarele majore de circulație;
- j) Relaționarea cu rețelele de infrastructură edilitară;
- k) Reorganizarea și dezvoltarea căilor de comunicație.

e) Beneficii anticipate de către Autoritatea Contractantă:

- a) Îmbunătățirea calității vieții în comunitate;
- b) Modernizarea căilor de acces înspre și dinspre localitate;



- c) Îmbunătățirea condițiilor pentru desfășurarea activității de către Autoritatea Contractantă;
- d) Dezvoltarea durabilă a comunei Dudeștii Noi;

f) număr estimat de utilizatori;

În prezent populația comunei Dudeștii Noi este de aproximativ 3600 locuitori, însă numărul rezidenților este într-o continuă creștere, fiind o localitate periurbană.

g) durata minimă de funcționare apreciată corespunzător destinației propuse

Planul urbanistic general se analizează în vederea actualizării la cel mult zece ani. Termenul de valabilitate a Planului Urbanistic General se prelungește o singură dată, pe bază de hotărâre a Consiliului local, până la intrarea în vigoare a noului plan urbanistic general, dar nu mai mult de 10 ani de la data depășirii termenului de valabilitate.

h) corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului;

În funcție de avizele și acordurile ce se vor obține în cadrul fazelor complexe de proiectare.

i) Etapizare:

- etapa 1 : încadrarea în teritoriu, în PATJ, situația existentă, reglementări urbanistice/zonificare – termen de realizare 7 luni
- etapa 2 : memoriu de sinteză, documentații Avize și Acorduri Faza 1 – termen de realizare 7 luni
- etapa 3 : documentații Avize și Acorduri Faza 1 – termen de realizare 19 luni
- etapa 4 : memoriu general de prezentare și regulament general de urbanism – termen de realizare 10 luni
- etapa 5 : aviz DSP Timiș – termen de realizare 19 luni
- etapa 6 : aviz AMP Timiș – termen de realizare 22 luni
- etapa 7 : reglementări urbanistice – echipare edilitară existent/propunere, proprietate asupra terenurilor – termen de realizare 22 luni
- etapa 8 : aviz Arhitect Șef CJ Timiș – termen de realizare 23 luni
- etapa 9 : HCL Dudeștii Noi privind aprobarea PUG și RLU aferent – termen de realizare 24 luni.

j) stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului.

Documentația pentru PUG se va întocmi conform "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUG" aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.

Documentația se va preda în 3 exemplare în original (imprimat) și pe suport informatic care va conține documentația corespunzător formei redactate pe hârtie (în format .doc, .pdf și .dwg fără restricții de tipărire).



2.3. CADRUL LEGISLATIV APLICABIL – LEGISLAȚIA CE VA STA LA BAZA ÎNTOCMIRII PLANULUI URBANISTIC GENERAL

- Legea nr. 350/2021, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2021 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- OMS 119/214 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 839/2009 privind Norma metodologică de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991, republicată, privind fondul funciar;
- Ordinul nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Codul Civil din 2009, aprobat prin Legea 287/2009;
- Legea apelor nr. 107/1996;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- Ordinul 1295/2017 pentru aprobarea normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – zone protejate;
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată;
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
- ORDIN nr. 21/N din 10 aprilie 2000 al MLPAT pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”-indicativ G.M.-007-2000;



- ORDIN nr. 13/N din 10 martie 1999 al MLPAT pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și conținutul-cadru al planului urbanistic general”-indicativ GP038/99.

Lista mai sus menționată nu va fi considerată exhaustivă. Se va respecta legislația, normativele și standardele specifice, aplicabile, aflate în vigoare la data executării serviciilor de proiectare.

3. CONȚINUTUL PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Documentația va fi elaborată cu respectarea legislației în vigoare și a reglementării tehnice: “ *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic general - indicativ GP 038/99*” aprobată prin Ordinul MLPAT nr. 13N/1999 și va fi structurată astfel:

- Piese scrise: **Memoriu General PUG**
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.)
- Piese desenate: **Încadrarea în teritoriu - scara 1:25 000**
Situația existentă / disfuncționalități – scara 1:5000
Reglementări urbanistice / zonificare – scara 1:5000
Reglementări echipare edilitară – scara 1:5000
Proprietatea asupra terenurilor – scara 1:5000
Alte piese considerate a fi necesare – scara 1:5000

VOLUMUL 1: MEMORIU GENERAL

Conținut:

Foaia de gardă cu însemnele firmei elaboratoare, cu titlul lucrării, beneficiarul și data;
Lista elaboratorilor, colaboratorii și subproiectanții, a studiilor de fundamentare;
Borderoul general PUG cu toate piesele scrise și desenate;
Borderoul volumului;

Cuprinsul memoriului general:

1. **INTRODUCERE**
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
 - 1.2. Obiectul lucrării
 - 1.3. Surse de documentare
2. **STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE**
 - 2.1. Cadrul natural
 - 2.1.1. Considerații geotehnice
 - 2.1.2. Încadrarea în rețeaua de localități a Județului Timiș



- 2.1.3. Morfologie urbana
- 2.1.4. Monumente istorice
- 2.2. Potențialul economic
- 2.3. Populația
- 2.4. Zonificarea și bilanțul teritorial
- 2.5. Echiparea tehnico - edilitară
 - 2.5.1. Căi de comunicație și transport
 - 2.5.2. Alimentare cu apă și canalizare
 - 2.5.3. Alimentare cu energie electrică și telecomunicații
 - 2.5.4. Televiziune prin cablu și transmisii de date
 - 2.5.5. Alimentare cu energie termică și gaze naturale
- 2.6. Economie agrară
- 2.7. Turism
- 2.8. Pedologie
- 2.9. Probleme de mediu
- 2.10. Tendințe de dezvoltare a teritoriului

3. **CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PENTRU P.U.G.**

- 3.1. Elemente din Planul de Amenajare a Teritoriului Național
- 3.2. Elemente din Planul de Amenajare a Teritoriului Județului Timiș

4. **PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICA**

- 4.1. Opțiuni ale populației
- 4.2. Optimizarea relațiilor în teritoriu
- 4.3. Dezvoltarea activităților economice
- 4.4. Zonificarea, intravilanul propus și bilanțul teritorial
- 4.5. Echiparea tehnico - edilitară
 - 4.5.1. Căi de comunicație și transport
 - 4.5.2. Gospodărirea apelor
 - 4.5.3. Alimentare cu energie electrică și telecomunicații
 - 4.5.4. Televiziune prin cablu și transmisii de date
 - 4.5.5. Alimentare cu energie termică
 - 4.5.6. Alimentare cu gaze naturale
- 4.6. Protecția mediului
- 4.7. Obiective de utilitate publică

5. **CONCLUZII**

Introducere

Date de recunoaștere a documentației: denumire lucrare, beneficiar, proiectant general, proiectanți de specialitate, colaboratorii și studiile de fundamentare, data elaborării;



Obiectul lucrării va cuprinde: solicitările temei program; prevederi ale strategiei și programului de dezvoltare ale comunei Dudeștii Noi; prezentarea obiectivelor strategice de dezvoltare și a implicațiilor asupra documentațiilor; principalele proiecte și programe destinate implementării strategiei de dezvoltare și etapizarea acestora; modalități de modificare și completare.

Problemele analizate vor face referire la:

Elemente ale cadrului natural: relief, climă, rețea hidrografică, caracteristici geotehnice, factori de risc natural; implicațiile acestora asupra modului de organizare urbanistică; disfuncționalități.

Zonele expuse la riscuri naturale: se definesc riscurile naturale existente în baza studiilor de fundamentare.

Relațiile în teritoriu: analiza și interpretarea datelor cu implicații directe în dezvoltarea unității teritoriale - administrative; extrase din: PATN (planul de amenajare a teritoriului național) - căi de comunicații, apă, zone protejate, rețeaua de localități, zone de riscuri naturale - PATZ (planul de amenajare a teritoriului zonal), PATJ (planul de amenajare a teritoriului județean); în funcție de mărimea localității și importanța problemei, relațiile în teritoriu vor fi extinse în afara limitei administrative a unității ce formează obiectul PUG.

Nivel de dezvoltare economică:

Se vor evalua relațiile economiei de piață la nivelul orașului cu precizarea: profilul economic al teritoriului, pe baza principalelor activități economice și a potențialului natural; indicatori ai dezvoltării - comparații și estimări; relația cu obiectivele strategice ale dezvoltării; evoluția economiei locale în ultima perioadă, disfuncționalități.

Populația: evidențierea structurii și dinamicii populației; relația cu obiectivele strategice ale dezvoltării; indicatori ai dezvoltării - comparații și estimări; zone în dificultate; disfuncționalități.

Zonificarea teritoriului administrativ - bilanț teritorial:

Se vor lista obiectivele ce decurg din documentațiile de rang superior; teritoriul administrativ va fi zonificat în funcție de componenta spațială dominantă și activitatea umană desfășurată în legătură cu aceasta; se vor analiza aspecte legate de starea și calitatea zonelor de interes; se vor analiza relația cu obiectivele strategice de dezvoltare; se vor stabili disfuncționalitățile și categoriile de intervenție; se vor stabili determinările rezultate de zonele protejate, de constrângeri impuse de zonele de risc și de identificarea celor mai adecvate zone de dezvoltare urbană. Pe zonarea funcțională, se vor delimita:

Zone protejate: zonele naturale sau construite, delimitate geografic și/sau topografic, care cuprind valori de patrimoniu natural și/sau cultural și sunt declarate ca atare conf. Legii no.



5/2000, privind Aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național, Secțiunea a III-a, zone protejate, patrimoniu natural, patrimoniu construit, unități de peisaj delimitate prin studii de specialitate; Zone de risc: zonele cu riscuri naturale (în special inundații și alunecări de teren) sunt inventariate și delimitate de Consiliul Județean pe baza studiilor de specialitate și planurilor (existente) de amenajare a teritoriului; zonele cu riscuri tehnologice; alte zone, după caz : Pentru fiecare zonă determinată de destinația terenurilor se vor prezenta următoarele aspecte: concluziile studiilor de diagnosticare a disfuncționalităților, factori de agresivitate, incompatibilități condiționări impuse de asigurarea siguranței în exploatare, zone inadecvate din punct de vedere estetic, gradul de confort, lipsa amenajărilor specifice, aspecte critice, condiționări impuse de asigurarea protecției împotriva zgomotului, asupra conceperii și conformării zonelor, subzonelor, ansamblurilor urbane, etc.

Circulație și transporturi: Se va analiza rețeaua majoră de circulație, legăturile între zonele de interes din și între localitatea componentă și cu comunele și localitățile învecinate: aspecte ale circulației rutiere și pietonale, transport în comun, aspecte privind capacitățile de transport, fluența circulației între diferite arii de interes, rezolvări de intersecții etc; indicatori ai dezvoltării comparații și estimări; disfuncționalități.

Echipare edilitară: Se vor analiza: stadiul echipării edilitare, relația acesteia cu obiectivele dezvoltării, indicatori ai dezvoltării comparații și estimări, stabilirea disfuncțiilor, pe următoarele categorii de echipare:

Gospodărirea apelor: lucrări hidrotehnice, surse de apă, lucrări hidroameliorative;

Alimentare cu apă: sistemul de alimentare cu apă, debitul și calitatea apelor, stații de tratare, rezervoare de apă, rețea de distribuție;

Canalizare: sistem de canalizare, stații de pre-epurare / epurare a apelor uzate industriale, a localității;

Alimentare cu energie electrică: surse de alimentare, amplasare stații de transformare, trasee linii electrice (pe tensiuni), amplasamente și capacități ale posturilor de transformare, indicatori de consum;

Telefonie: rețele de telefonie existentă, stații de telefonie, rețele majore ale cablurilor de telefonie fixă, relee radio, CATV;

Alimentare cu energie termică: principalele sisteme de încălzire (sursa termică, combustibili folosiți), analiza critică a stării și capacităților instalațiilor termice existente;

Alimentare cu gaze naturale: rețele de transport gaze, stații reglare, rețele distribuție, consum;

Gospodărie comunală: probleme existente cu privire la depozitarea, colectarea, sortarea și valorificarea deșeurilor industriale și menajere, unități de gospodărie comunală; Alte echipamente, după caz.



Probleme de mediu: se vor prezenta concluziile referitoare la problemele de mediu:

analiza critică a situației existente: a cadrului natural (relief, condiții geotehnice, hidrologie, climă, spații verzi etc), a resurselor naturale; zone cu riscuri naturale (cutremure, alunecări de teren, inundații etc); - a cadrului construit: monumente istorice și naturale, zone de recreere și agrement, obiective industriale cu impact asupra mediului, căi de comunicație, depozite de deșeuri menajere și industriale etc.

b) relația cu obiectivele dezvoltării;

c) disfuncționalități privind: zonarea utilizării teritoriului, sursele de poluare, calitatea factorilor de mediu (apă, aer, sol, vegetație și faună).

Concluzii: ale analizelor la nivel sectorial pentru întreaga unitate teritorial-administrativă privind: dezechilibre în activitatea și dezvoltarea economică; disfuncții privind evoluția populației, probleme sociale rezultate din dezechilibrul dintre ocuparea forței de muncă și locurile de muncă; aspecte incompatibile și incomode în relațiile dintre diverse zone funcționale; condiții nefavorabile ale cadrului natural; protejarea zonelor cu potențial cultural valoros; nivel de poluare, probleme ale cadrului construit existent; aspecte critice legate de organizarea circulației și transport; aspecte critice legate de gradul de echipare edilitară; alte disfuncționalități. Disfuncționalitățile vor fi ierarhizate în raport cu obiectivele dezvoltării.

Necesități și opțiuni ale populației:

Proiectantul PUG va prelucra și prezenta cerințele și opțiunile populației, ale celorlalți actori implicați, cu privire la obiectivele strategice de dezvoltare a municipiului, alături de punctul de vedere al administrației publice locale și ale proiectantului.

Propuneri de organizare urbanistică rezultate din Studiile de fundamentare:

Proiectantul PUG va corobora sintezele studiilor de fundamentare elaborate de către proiectanții de specialitate pentru studiile elaborate concomitent cu PUG. Proiectantul PUG are obligația de a corela propunerile studiilor de fundamentare cu obiectivele strategice de dezvoltare și de a genera o concepție unitară de dezvoltare a municipiului.

Priorități strategice și principii de intervenție:

proiectantul PUG va prezenta sinteza direcțiilor de dezvoltare stabilite prin strategia de dezvoltare; condiționări ale prevederilor documentațiilor de rang superior; prezentarea investițiilor majore prevăzute de strategia de dezvoltare; etapele de intervenție fixate de strategia de dezvoltare; precizarea obiectivelor de utilitate publică necesare.

Optimizarea relațiilor în teritoriu:

va cuprinde propuneri privind: poziția localităților în rețeaua județeană; căile de comunicație și transport; schimbări în categoria de folosință a terenurilor; lucrări de importanță majoră propuse în teritoriu; fluxuri de deplasări pentru muncă; accesibilitatea în teritoriu; dezvoltarea infrastructurii edilitare;



Propunerile vizează teritoriul administrativ al comunei Dudeștii Noi , acestea vor fi corelate cu prevederile documentațiilor de rang superior de la la nivel județean și eventual la nivel național, internațional.

Dezvoltarea activităților economice va cuprinde: propuneri privind eliminarea/diminuarea disfuncțiilor în corelare cu obiectivele strategice de dezvoltare ale comunei; lista programelor și obiectivelor de investiții; priorități de intervenție și etapizare; modul de asigurare a acceselor, utilităților, a rezervelor de teren existente necesare obiectivelor de utilitate publică, a locuri de muncă necesare a fi create, etc.

Evoluția populației va cuprinde: prezentarea variantelor de evoluție și structura populației; impactul evoluției asupra dezvoltării comunei Dudeștii Noi; propuneri privind eliminarea disfuncționalităților în raport cu obiectivele strategice; evidențierea aspectelor sociale rezultate ca urmare a mutațiilor previzibile în structura populației ocupate, precum și cele rezultate din mobilitatea populației și a forței de muncă.

Zonificarea teritoriului administrativ - bilanț teritorial - propus:

se vor face precizări în legătură cu categoriile de intervenție pentru înlăturarea disfuncțiilor privind zonele naturale și zonele protejate atât cele naturale cât și cele cu valoare de patrimoniu. Se vor preciza constrângerile impuse de zonele de protecție ale rețelelor majore ale infrastructurii teritoriale.

Intravilan propus. Zonificarea teritoriului intravilan. Bilanț teritorial

Ca urmare a necesităților de dezvoltare și în baza studiilor de fundamentare, zonele funcționale existente pot suferi modificări în structura și suprafața lor, dar poate exista și necesitatea introducerii unor noi suprafețe în intravilanul existent. Măsura de a introduce noi suprafețe de teren în intravilan va fi atent justificată și va fi însoțită de acțiuni compensatorii pentru limitarea efectelor naturale și economice produse.

Limita intravilanului propus cuprinde numai suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajări urbanistice precum și suprafețele necesare dezvoltării pe perioada determinată. Pentru fiecare zonă funcțională se vor prezenta următoarele aspecte: modificarea limitei și justificarea acesteia; mărimea zonei și ponderea lor în total intravilan; categorii de intervenții propuse.

Bilanțul teritorial al suprafețelor cuprinse în intravilanul propus are la bază bilanțul teritorial al intravilanului existent, corelat cu mutațiile de suprafețe între zonele funcționale sau majorat cu suprafețele justificate pentru introducerea în intravilan.

Organizarea circulației: se va preciza lista programe și subprograme de dezvoltare cu privire la circulație și lista de proiecte și intervenții pe perioada de valabilitate a PUG. Pe baza concluziilor și a propunerilor din studiile de fundamentare, se vor formula propuneri cu privire la circulația în interiorul și în afara localității. **organizarea circulației rutiere:**



se vor face precizări în legătură cu modernizarea sau completarea arterelor de circulație majoră; îmbunătățirea intrărilor în localitate și a relațiilor de circulație cu localitățile din vecinătate, organizarea spațiilor de parcare, rezolvarea aspectelor conflictuale apărute din analiza situației existente (amenajarea unor intersecții, dimensionarea tramei stradale corespunzător valorii traficului, sensuri unice, semaforizări, eventuale artere ocolitoare, etc.).

organizarea circulației pietonale și velo: se vor face precizări în legătură cu propuneri de amenajare, modernizare sau completare a căilor pietonale, trasee și amenajări pentru bicicliști precum și condiții speciale pentru persoane cu handicap locomotor;

Dezvoltarea echipării edilitare: în funcție de concluziile analizei situației existente și de propunerile studiilor de fundamentare se vor trata următoarele categorii de lucrări:

Gospodărirea apelor: lucrări hidrotehnice propuse pe teritoriul ce face obiectul PUG; lucrări necesare pentru apărarea contra inundațiilor, eroziunilor, etc; lucrări necesare pentru realizarea unor surse calitative de apă.

Alimentare cu apă: îmbunătățiri și extinderi ale capacităților instalațiilor de alimentare cu apă (surse de apă, stații de tratare, rețea de distribuție) potrivit noilor dezvoltări propuse pentru localități și teritoriu; modificări parțiale de trasee ale rețelei de distribuție existente, impuse de noile propuneri urbanistice; lucrări prioritare.

Canalizare: îmbunătățiri, extinderi sau propuneri de stații de epurare sau de stații de pre-epurare a apelor industriale; lucrări privind separarea pluvial/menajer.

Alimentare cu energie electrică: propuneri privind asigurarea necesarului de consum electric: privind eventuale extinderi sau devieri de linii electrice; propuneri de construire de stații și posturi de transformare.

Telecomunicații: propuneri pentru extinderea liniilor de telecomunicații.

Alimentarea cu energie termica: soluții pentru îmbunătățirea încălzirii locuințelor, instituțiilor publice, unităților productive; dotarea corespunzătoare a centralelor termice; modernizarea rețelelor termice; schimbări ale sistemului central de încălzire.

Alimentarea cu gaze naturale : propuneri privind asigurarea necesarului de alimentare cu gaze naturale corespunzător dezvoltării urbanistice propuse; surse apropiate de alimentare.

Surse alternative de energie

Gospodărie comunală: propuneri privind amenajările pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor menajere sau industriale; extinderi prevăzute pentru baze de transport în comun; propuneri pentru construcții și amenajări specifice; cimitire.

Protecția mediului :

Planificarea spațială suferă unele mutații importante, devenind o activitate din ce în ce mai complexă, care cuprinde o gamă largă de probleme, de la amplasarea fizică și utilizarea terenurilor, la probleme complexe de mediu. Schimbările aduse trebuie să aibă în vedere permanent principiile dezvoltării durabile. Se va arăta modul de păstrare a echilibrului între spațiul liber și cel construit, între dezvoltarea economică și cadrul natural. Se vor menționa



obiectivele de protecție a mediului stabilite la nivel național, comunitar sau internațional care sunt relevante pentru planul urbanistic general.

Din analiza situației existente și a studiilor de fundamentare privind reabilitarea, protejarea și conservarea factorilor de mediu, se vor preciza: refacerea și conservarea mediului natural prin eliminarea/diminuarea surselor de poluare; conservarea și punerea în valoare a unităților de peisaj; protejarea patrimoniului construit.

Măsuri în zonele cu riscuri naturale:

Pentru zonele cu riscuri naturale, inventariate și delimitate în planuri, se vor menționa măsurile ce pot conduce la eliminarea sau diminuarea efectelor lor: interdicție de construire în zonele afectate de inundații periodice, eroziuni, alunecări de teren, etc, până la data eliminării producerii lor; promovarea unor proiecte pentru eliminarea cauzelor ce le produc (acumulări pentru controlul debitelor, diguri de apărare, diverse amenajări: în cazul inundării, consolidării de versanți, amenajări, plantări în cazul alunecărilor de teren); includerea în prioritățile de intervenție imediată a proiectelor respective și solicitarea de fonduri pentru realizarea lor; măsuri propuse pentru a preveni, reduce și compensa cât de complet posibil orice efect advers asupra mediului al implementării planului; respectarea normelor privind normele de igienă și condițiile de viață a populației; asigurarea necesarului de suprafețe de spații verzi, plantații de protecție și de agrement; mărirea gradului de confort prin dezvoltarea rețelilor edilitare; refacerea și conservarea mediului natural prin eliminarea/diminuarea surselor de poluare; conservarea și punerea în valoare a unităților de peisaj; protejarea patrimoniului construit.

Concluzii - măsuri:

Se vor prezenta succint aspectele despre: amenajarea și dezvoltarea orașului în totalitatea lui, corelând-o cu a localităților învecinate; programul propriu de dezvoltare și materializarea lui, susținut prin diferite categorii de intervenții.

Priorități de intervenție, în funcție de necesități și de opțiunile populației:

se vor prezenta aprecieri ale elaboratorului PUG asupra unor constrângeri în dezvoltare, eventuale poziții diferite între elaborator - beneficiar (mărimi nejustificate ale intravilanului, etc.).

Pentru continuitatea, aprofundarea și aplicabilitatea propunerilor generale reglementate prin PUG se vor indica lucrările necesare a fi elaborate în perioada următoare;

Planurile Urbanistice Zonale (PUZ), cu precădere în zonele cu interdicție temporară de construire; Alte studii pentru detalierea unor zone conflictuale;

Proiecte prioritare de investiții, care să asigure în special în domeniul interesului public, implementarea obiectivelor.



În memoriul general, se vor introduce, cartograme, scheme grafice, studii de fundamentare, pentru susținerea propunerilor de organizare urbanistică, extrase din PATN, PATZ, PATJ, etc.

VOLUMUL 2: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) se va realiza pe baza planșelor:

- încadrarea intravilanului în teritoriul administrativ al comunei;
- reglementări zonificare funcțională;
- reglementări urbanistice :
- reglementări regimul juridic al terenurilor și obiectivelor de utilitate publică (inclusiv circulația juridică a acestora);
- rețeaua stațională și căile de comunicație;
- reglementări echipare edilitară (rețelele: alimentare cu apă, canalizare, electrice, telefonie, gaze naturale, energie termică (daca este cazul) și alte utilități;
- alte planșe - considerate a fi necesare
- bilanț teritorial, utilizare funcțională POT și CUT maxime, regim de aliniere, înălțimi maxime admise, zone verzi, caracteristici ale parcelelor, utilizări admise și interzise, fațade, intervenții la clădiri, zone protejate, autorizarea construcțiilor, etc.;

STRUCTURA RLU va fi cf. legislației în vigoare structurată după cum urmează:

TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

DOMENIUL DE APLICARE SI DEROGARI DE LA PUG

CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

OBSERVAȚII

STRUCTURA CONȚINUTULUI RLU:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

OBSERVAȚII

TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE (UTR) SI SUBZONE

Anexa I - DEFINIȚII ALE TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Anexa II - CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM



PLANSE PUG

ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU - SCARA 1:25 000
SITUAȚIA EXISTENTĂ / DISFUNCȚIONALITĂȚI – SCARA 1:5000
REGLEMENTĂRI URBANISTICE / ZONIFICARE – SCARA 1:5000
REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ – SCARA 1:5000
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR – SCARA 1:5000
ALTE PIESE CONSIDERATE A FI NECESARE – SCARA 1:5000

OBSERVAȚII

Documentația se va preda în 3 exemplare în original (imprimat) și pe suport informatic care va conține documentația corespunzător formei redactate pe hârtie (în format .doc, .pdf și .dwg fără restricții de tipărire).

Inițiator,
Primar,
Ion GOȘA

Întocmit
Inspector I asistent
arh. Nathali-Alexandra BILEC