



**APROBAT
PRIMAR,
DECEBAL FĂGĂDĂU**

CAIET DE SARCINI

Elaborare documentație de urbanism P.U.Z. (plan urbanistic zonal)
P.U.Z. "SENTINȚĂ TOMIS NORD", municipiul Constanța

Cuprins

1.	DATE GENERALE	2
2.	DATE TEHNICE.....	4
3.	CADRUL LEGAL DE ELABORARE. SURSE DOCUMENTARE	5
3.1	Cadrul legal de elaborare	5
3.2	Surse documentare	7
4.	CONȚINUTUL ȘI STRUCTURA P.U.Z.	8
4.1	Etape de elaborare P.U.Z.	8
4.1.1	Etapa 1 – Încadrare și analiza situației existente	8
4.1.2	Etapa 2 – Studii de fundamentare.....	9
4.1.3	Etapa 3 – Sinteză, diagnoză și propuneri preliminare, respectiv avizare..	10
4.1.4	Etapa 4 – Finalizare P.U.Z.	11
5.	REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM, STRUCTURA	12
6.	CERINȚE REFERITOR LA PERSONALUL CHEIE.....	16
7.	LIVRABILE.....	17
8.	OBLIGAȚIILE PRESTATORULUI ȘI ALE BENEFICIARULUI.....	18
9.	MODALITĂȚI DE PLATĂ	18
10.	VERIFICĂRI, RECEPȚII.....	19
11.	DURATA DE PRESTARE A SERVICIULUI	20
12.	MANAGEMENTUL RISCULUI	219



1. DATE GENERALE

1.1 Denumirea serviciului

Ofertantul (numit în continuare **prestator**) va presta pentru autoritatea contractantă (numită în continuare **beneficiar**), în baza unui contract, servicii de proiectare pentru Elaborarea documentației de urbanism P.U.Z. (plan urbanistic zonal) "PUZ – SENTINȚĂ TOMIS NORD" din municipiul Constanța, conform prevederilor prezentului caiet de sarcini.

1.2 Autoritatea contractantă

Unitatea Administrativ -Teritorială Municipiul Constanța

1.3 Finanțarea investiției

Bugetul local

1.4 Amplasamentul investiției

Zona studiată are suprafața de 0,5 ha și va studia zona de reglementare ZRL4 conform PUG.

1.5 Durata contractului:

până la finalizarea și aprobarea prin hotărâre de Consiliu local al municipiului Constanța a prezentei documentații de urbanism P.U.Z.

1.6 Obiective generale:

- o analiza situației existente a teritoriului administrativ;
- o identificarea disfuncțiilor existente la nivel local și regional;
- 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, în contextul punerii în aplicare a dispozitivului sentinței civile nr. 2941/17.05.2013.

Scopul elaborării P.U.Z.:

- a) Stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenurile situate în zona de studiu, în vederea punerii în aplicare a dispozitivului sentinței civile nr. 2941/17.05.2013;
- b) Stabilirea direcțiilor, priorităților și reglementărilor de amenajare a teritoriului și dezvoltare urbanistică a localității;
- c) Utilizarea rațională și echilibrată a terenurilor necesare funcțiunilor urbanistice;
- d) Creșterea calității vieții în mediul urban;
- e) Fundamentarea realizării unor investiții de utilitate publică;
- f) Asigurarea suportului de reglementare privind eliberarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire;



- g) Corelarea intereselor colective cu cele individuale privind ocuparea și utilizarea spațiului urban.

1.8 Obiectivele P.U.Z.-ului:

1.8.1 Dezideratele politicilor urbane:

Repere ale conceptului de dezvoltare urbanistică:

- o Dezvoltare teritorială;
- o Restructurare intraurbană – pleacă de la principiul dezvoltării de la centru spre periferii, conform căruia creșterea orașului nu ar trebui să lase în interiorul acestuia "pete" albe. Conceptul pledează pentru reconsiderarea suprafețelor industriale dezafectate, a terenurilor virane, a triajelor dezafectate și pentru revitalizarea cartierelor de mare densitate;
- o Peisaj – un capitol indispensabil pentru consolidarea imaginii unui „oraș verde”;
- o Prezența naturii în interiorul orașului, sub diferite forme, este principalul său atu de imagine și nu numai. Prezervarea parcurilor înseamnă prezervarea unei comunități și a unui model cultural urban, oferind în același timp o soluție, în plus pentru lipsa spațiilor verzi private în marile cartiere;
- o Trafic - optimizarea sistemului de trafic.

1.9 Dezvoltare teritorială

Limitarea creșterii orașului în cadrul natural + densificare a structurii interne:

- o Punerea în aplicare a dispozitivului sentinței civile nr. 2941/17.05.2013;
- o Noul P.U.Z. va asigura dezvoltarea controlată, în trepte, cu limite spațiale clare a orașului, în primul rând prin restricționarea oricărei forme de dezvoltare urbanistică, neplanificată.

1.10 Planificarea dezvoltării durabile a zonei metropolitane

Viziunea 2025 pe următoarele direcții principale:

- o Punerea în aplicare a dispozitivului sentinței civile nr. 2941/17.05.2013;
- o Identificarea obiectivelor comunitare de dezvoltare, asumate și acceptate;
- o Identificarea potențialului real care poate fi mobilizat pentru atingerea obiectivelor, planificarea eforturilor și a resurselor locale materiale, funciare, financiare și de organizare;
- o Identificarea oportunităților și a căilor de accesare a resurselor disponibilizate de stat dar și a sprijinului oferit de UE prin instrumentele și fondurile structurale și de coeziune.

1.11 Obiective strategice specifice:

- o **Corelarea schemelor de dezvoltare spațială** a localității cu cele de nivel regional și județean;
- o Susținerea, afirmarea și ameliorarea **identității și caracteristicilor funcționale și de organizare spațială** atrăgătoare și competitive a municipiului;
- 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**;



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 137528 / 17.07.2019

- 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.

Reglementările enunțate în cadrul P.U.Z. se detaliază și se întăresc prin regulamentul local de urbanism (R.L.U.).

1.12 Teme propuse pentru noul P.U.Z.

Elemente generale de temă:

- Punerea în aplicare a dispozitivului sentinței civile nr. 2941/17.05.2013;
- Se vor lua în considerare utilizarea actuală a terenurilor;
- Stabilirea zonelor de dezvoltare urbanistică pentru categoriile de funcțiuni, după caz:
 - Locuire colectivă;
 - Dotări de proximitate;
 - Prestări – servicii;
 - Comerț de proximitate;
 - Sănătate;
 - Transport;
 - Spații verzi amenajate;
- Stabilirea regimului de înălțime la nivelul zonei studiate, după caz:
 - Construcții cu regim de înălțime până la P+2E (Rh maxim de 10 metri de la C.T.A.¹);
 - Construcții cu regim de înălțime între P+2E până la P+6E (Rh maxim de 23 metri de la C.T.A.);
 - Construcții cu regim de înălțime între P+6E până la P+10E (Rh maxim de 35 metri de la C.T.A.);
 - Construcții cu regim de înălțime mai mare de P+10E (Rh mai mare de 35 metri de la C.T.A.).
 - Stabilirea zonelor de reconversie urbană și interdicție temporară a construire, după caz.

Notă:

Fiecare prestator va detalia și prezenta, în cadrul ofertei tehnice, structura și cuprinsul pieselor scrise, prezentate mai sus.

2. DATE TEHNICE

Date generale municipiul Constanța:

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

¹ C.T.A. – cota terenului amenajat



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 137528 / 17.07.2019

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 P.U.Z. 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 Studii și documente de specialitate:
 - Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Constanța;
 - Planul Integrat de Dezvoltare a Polului Național de Creștere Constanța, 2010;
 - 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 consiliul local, la nivelul municipiului Constanța, din vecinătatea terenului studiat.

3. CADRUL LEGAL DE ELABORARE. SURSE DOCUMENTARE

3.1 Cadrul legal de elaborare

Elaborarea documentației P.U.Z. 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 Hotărârea de guvern nr. 101/2010, pentru aprobarea regulamentului privind dreptul de semnătură pentru amenajarea teritoriului și urbanism și a regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România;
- o Hotărârea de guvern nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- o Hotărârea de Guvern nr. 1076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- o Legea nr. 422/2001, privind protecția monumentelor istorice;
- o Ordinul nr. 1964/2007 al Ministerului Mediului și Dezvoltării Durabile, privind instituirea regimului de Arie Naturală Protejată, a siturilor de importanță comunitară ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România;
- o Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul juridic al drumurilor;



- o Ordonanța de Urgență nr. 57/2007, privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- o Legea nr. 451/2002, pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența 20 octombrie 2000;
- o Ordinul nr. 2264/2004, pentru aprobarea reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea locurilor de parcare, oprire și staționare aferente drumurilor publice situate în extravilanul localităților;
- o Legea nr. 46/2008, cu modificările și completările ulterioare, privind Codul Silvic;
- o Hotărârea Guvernului nr. 382/2003, pentru aprobarea Normelor Metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- o Ordinul ministrului culturii și patrimoniului național nr. 2828/2015 privind aprobarea listei monumentelor istorice actualizată și a listei monumentelor istorice dispărute;
- o Ordonanța de urgență nr. 57/2007, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- o Legea nr. 171/1997 de aprobare a P.A.T.N. (Planul de Amenajarea a Teritoriului Național) – secțiunea II – ape;
- o Legea nr. 5/2000 de aprobare a P.A.T.N. (Planul de Amenajarea a Teritoriului Național) – secțiunea III – zone protejate;
- o Legea nr. 351/2001 de aprobare a P.A.T.N. (Planul de Amenajarea a Teritoriului Național) – secțiunea IV – rețeaua de localități;
- o Legea nr. 575/2001 de aprobare a P.A.T.N. (Planul de Amenajarea a Teritoriului Național) – secțiunea V – zone de risc natural;
- 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 Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală;
- o Legea nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- o Legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- 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. 84/1996, privind îmbunătățirile funciare;
- o Legea nr. 41/1995, privind protejarea patrimoniului cultural național;
- o Legea nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, privind Legea Apelor;
- o Legea nr. 481/2004, privind protecția civilă;
- o Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică;
- o Legea nr. 219/1998, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul juridic al concesiunilor;
- o Legea nr. 124/1995, privind apararea împotriva dezastrelor;
- o Ordonanța de urgență nr. 78/2000, privind regimul deșeurilor;
- o Ordonanța de urgență nr. 195/2005, privind protecția mediului;
- o HGR nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 137528 / 17.07.2019

- o Ord. Min. Sanatatii nr. 331/1999, privind avizarea si autorizarea sanitara a obiectivelor cu impact asupra sanatatii publice;
- o Ord. Min. Sanatatii nr. 994/2018, privind normele de igiena;
- o Ord. M.A.P.P.M. nr. 125/1996, privind activitatile cu impact la mediu;
- o Ordin nr. 1184/2000 pentru aprobarea reglementarii „Ghid privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integranta a planurilor de urbanism”;
- o Ordin nr. 839/2009 al ministrului lucrarilor publice, transportului si locuintei pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991;
- o Legea nr. 8/1996 privind dreptul de autor și drepturile conexe, cu modificările și completările ulterioare;
- o Ordinul 233 din 26.02.2016, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- o Ordinul MDRAP nr. 2710/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- o HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța;
- o 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, rectificat prin HCL nr. 28/2018, detaliat prin HCL nr. 532/2018.

Notă:

Planul Urbanistic Zonal revizuit 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 documentare

Elaboratorul documentației de urbanism P.U.Z. va lua în considerare concluziile **studiilor de fundamentare** pentru a genera o concepție unitară de amenajare a teritoriului și dezvoltare durabilă și competitivă.

Se va ține seama de prevederile **„Strategiei de dezvoltare a României în următorii 20 ani, 2016 - 2035”** elaborată în anul 2015 de Academia Română:

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,



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 137528 / 17.07.2019

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, conservarea 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 indicielui 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 P.U.Z.

4.1 Etape de elaborare P.U.Z.:

- A. Etapa 1 – Încadrare și analiza situației existente;**
- B. Etapa 2 – Studii de fundamentare;**
- C. Etapa 3 – Sinteză, diagnoză și propuneri preliminare respectiv obținere avizare;**
- D. Etapa 4 – Finalizare/Aprobare P.U.Z.**



4.1.1 Etapa 1 – Încadrare și analiza situației existente:

- a) Organizare mod de lucru:
- la nivelul autorității contractante (beneficiar);
 - la nivelul prestatorului;
 - 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 P.U.Z.
- b) Actualizarea suportului electronic topografic, realizat în sistemul de proiecție stereografică 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza măsurătorilor de teren, avizat O.C.P.I. (Legea nr.350/2001, art.48¹);
- c) Corelare între P.U.G., documentațiile de urbanism aprobate (prin hotărâre a Consiliului local al municipiului Constanța) și situația existentă;
- d) Punerea în aplicare a dispozitivului sentinței civile nr. 2941/17.05.2013;
- e) Elaborarea analizei diagnozei multicriteriale integrate:
- ANALIZE SECTORIALE PE PROBLEME SPECIFICE (funcțiuni, dotări, potențial economic, structură urbană, parcelar, tramă stradală și accesibilitate, modul de ocupare al parcelelor, fond construit, valori de patrimoniu, intensități de ocupare și utilizare a terenului, spații publice și private, spații verzi);
 - ANALIZA REȚELELOR DE DOTĂRI PUBLICE.

4.1.2 Etapa 2 – Studii de fundamentare:

- a) Definiere – studiile de fundamentare sunt lucrări de specialitate cu caracter analitic și prospectiv prin care se realizează analize și propuneri de soluționare a problemelor teritoriului studiat și localității, pe domenii, **concluziile studiilor de fundamentare urmând a se corela în vederea generării unei concepții unitare de amenajare a teritoriului și dezvoltare durabilă și competitivă** a municipiului Constanța;
- b) Structura studiilor de fundamentare (fiecare studiu va cuprinde **parte scrisă și parte desenată**):
- delimitarea obiectivului studiat;
 - analiza critică a situației existente;
 - evidențierea disfuncționalităților și priorități de intervenție;
 - propuneri de eliminare/diminuare a disfuncționalităților;
 - prognoze, scenarii sau alternative de dezvoltare;
 - o sinteză, axată în principal pe diagnosticarea disfuncționalităților și pe formularea propunerilor de eliminare/diminuare a acestora și de valorificare a potențialului.
- c) Tipuri de studii de fundamentare:
- Studiul de fundamentare a fondului construit;
 - Studiul geotehnic;
 - Studiul de fundamentare privind circulațiile și căile de comunicație (implicit studiu de circulație);
 - Studiul de fundamentare privind reabilitarea, protecția și conservarea mediului;
 - Studiu privind rețeaua de spații verzi și dotări de agrement;
 - Studiu privind utilitățile publice și tehnologice, echiparea tehnico-edilitară;
 - Studiul de fundamentare privind silueta urbană.



4.1.3 Etapa 3 – Sintează, diagnoză și propuneri preliminare, respectiv avizare:

- a) Sinteza analizei situației existente și potențialul de intervenție;
- b) Diagnoza, viziunea de dezvoltare și planul strategic de abordare privind utilizarea teritoriului, la nivelul zonei studiate raportat la zona urbană a municipiului Constanța;
- c) Propuneri preliminare de organizare urbanistică corelate cu studiile de fundamentare;
- d) Elaborare P.U.Z. Preliminar:
 - o Memoriu de sinteză;
 - o Memoriu tehnic general;
 - o Memoriu tehnic privind echiparea tehnico-edilitară;
 - o Planul de acțiune pentru implementarea planului urbanistic zonal;
 - o Regulamentul local de urbanism;
 - o Încadrare în teritoriu;
 - o Încadrare în zonă în raport cu documentațiile de urbanism, legal aprobate, la nivelul municipiului Constanța;
 - o Plan situația existentă – formatul fizic va fi 1/2000;
 - o Plan reglementări (zonificare funcțională, circulații, zone protejate, unități teritoriale de referință, etc. și zone de interdicție temporară) – formatul fizic va fi scara 1/1000;
 - o Plan reglementări (regimul de înălțime exprimat în numărul de niveluri, minim și maxim, respectiv va fi exprimat în metri, față de C.T.A.², minim și maxim) – formatul fizic va fi scara 1/1000. Tot în cadrul acestei planșe vor fi prezentate zonele care impun interdicții de construire definitivă sau până la elaborarea unor studii de specialitate (exemplu: studiu geotehnic sau hidrologic) sau documentații de urbanism de rang inferior;
 - o Plan limite U.T.R. cu reprezentarea indicatorilor urbanistici (P.O.T.³ și C.U.T.⁴) și a regimului de înălțime - formatul fizic va fi scara 1/2000 implicit caietul menționat la punctul 2.1.8. Tot pe acest plan va fi prezentat bilanțul teritorial pe funcțiuni și indicatori urbanistici;
 - o Plan regimul juridic (cu reprezentarea grafică a circulației terenurilor) – formatul fizic va fi scara 1/2000;
 - o Plan circulații majore (cu reprezentarea grafică a circulației existente și propuse, incluziv zone de interdicție destinate viitoarelor artere de circulație sau modernizarea celor existente) – formatul fizic va fi scara 1/1000;
 - o Întocmirea și depunerea dosarelor pentru obținere avize / acorduri se va realiza de către prestator cu sprijinul beneficiarului. Taxele pentru obținere avize / acorduri vor fi suportate de către prestator din bugeul alocat prezentului proiect.

² c.t.a. – cota terenului amenajat

³ p.o.t. – procentul de ocupare al terenului

⁴ c.u.t. – coeficientul de utilizare al terenului



4.1.4 Etapa 4 – Finalizare P.U.Z.

1. Studiile de fundamentare

2. Documentația P.U.Z. (format fizic, electronic și editabil):

2.1 Piese scrise:

- 2.1.1 Memoriu de sinteză;
- 2.1.2 Sinteza studiilor analitice și prospective, diagnosticul general și prospectiv;
- 2.1.3 Politici și programe de investiții publice necesare pentru implementare;
- 2.1.4 Lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare;
- 2.1.5 Planul de acțiune pentru implementarea planului urbanistic zonal;
- 2.1.6 Memoriu tehnic;
- 2.1.7 Regulament local de urbanism;
- 2.1.8 Caiet centralizator U.T.R.⁵-uri, format A3, tipărit pe orizontală, care va cuprinde: limita U.A.T., limita intravilan propus, limite Zone, Subzone și Unități Teritoriale de Referință, limită Subzonă funcțională, simbol Subzonă funcțională, indicatori urbanistici reglementați. Aceasta se va anexa Regulamentului Local de Urbanism;

2.2 Piese desenate:

- 2.2.1 Încadrare în teritoriu;
- 2.2.2 Încadrare în zonă în raport cu documentațiile de urbanism, legal aprobate, la nivelul municipiului Constanța;
- 2.2.3 Plan situația existentă – formatul fizic va fi 1/2000;
- 2.2.4 Plan reglementări (zonificare funcțională, circulații, zone protejate, unități teritoriale de referință, etc. și zone de interdicție temporară). Tot în cadrul acestei planșe vor fi prezentate zonele care impun interdicții de construire definitivă sau până la elaborarea unor studii de specialitate (exemplu: studiu geotehnic sau hidrologic) sau documentații de urbanism de rang inferior – formatul fizic va fi scara 1/1000;
- 2.2.5 Plan limite U.T.R. cu reprezentarea indicatorilor urbanistici (P.O.T.⁶ și C.U.T.⁷) și a regimului de înălțime (exprimat în numărul de niveluri, minim și maxim, respectiv va fi exprimat în metri, față de C.T.A.⁸, minim și maxim) - formatul fizic va fi scara 1/2000 implicit caietul menționat la punctul 2.1.8. Tot pe acest plan va fi prezentat bilanțul teritorial pe funcțiuni și indicatori urbanistici;

⁵ u.t.r. – unitate teritorială de referință

⁶ p.o.t. – procentul de ocupare al terenului

⁷ c.u.t. – coeficientul de utilizare al terenului

⁸ c.t.a. – cota terenului amenajat



- 2.2.6 Plan regimul juridic (cu reprezentarea grafică a circulației terenurilor) – formatul fizic va fi scara 1/2000;
- 2.2.7 Plan circulații majore (cu reprezentarea grafică a circulației existente și propuse, inclusiv zone de interdicție destinate viitoarelor artere de circulație sau modernizarea celor existente) – formatul fizic va fi scara 1/1000;
- 2.2.8 Plan coordonator rețele tehnico-edilitare – formatul fizic va fi scara 1/1000;
- 2.3 Avize / acorduri specifice P.U.Z. – Studiile sau alte documentații specifice, solicitate de către instituțiile abilitate să emite avizele / acordurile, vor fi asigurate de către prestator;
- 2.4 Consultarea și informarea publicului – Dezbaterea publică, în cadrul acestei etape, va fi stabilită 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.

5. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM, STRUCTURA

Documentația Planului Urbanistic Zonal va fi însoțită de Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.), 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 P.U.Z. actualizat, referitoare la folosința concretă a terenurilor, localizarea, dimensiunea și volumetria construcțiilor, amenajarea și regimul juridic al acestora. Scopul ce trebuie urmărit în elaborare este acela ca documentația actualizată să cuprindă seturi de reglementări clare (fără exprimări de genul "se poate", "se recomandă", "după caz", etc.) bazate pe analize atente ale direcțiilor de dezvoltare, în principal activități economice de proximitate⁹, servicii și locuințe astfel încât să nu mai fie necesare modificări semnificative ulterioare ale R.L.U. prin planuri urbanistice zonale sau de detaliu. Documentațiilor de urbanism Plan Urbanistic Zonale (P.U.Z.) le va reveni rolul principal stabilit de lege și anume acela de detaliere a prevederilor P.U.G. pe zone aferente unei unități teritoriale de referință, pentru zone semnificative ale teritoriului.

Scopul și utilitatea Regulamentului Local de Urbanism:

- a) Din punct de vedere al interesului național:
 - o Protecția calității vieții locuitorilor și protecția resurselor (teren, construcții, infrastructură, energie, buget);
- b) Din punct de vedere urbanistic:

⁹ Proximitate – sintagmă aferentă tipurilor de funcțiuni urbanistice, așa cum sunt enumerate în HG 525/1996, compatibile cu funcțiunea predominantă de locuire a căror activitate nu generează trafic intens de vehicule și nu periclitează în niciun fel calitatea vieții.



- o Asigurarea bunei funcționalități a localității și a fiecărei zone funcționale în parte;
 - o Favorizarea sau descurajarea unui anumit mod de ocupare și utilizare a terenului urban;
 - o Diminuarea sau eliminarea disfuncționalităților existente și evitarea apariției unor noi disfuncționalități;
 - o Reconfigurarea spațială a zonelor destructurate cu caracter rural;
 - o Reducerea discrepanțelor dintre diferitele cartiere / zone ale orașului;
 - o Protecția posibilităților de extindere a localității / aglomerației;
 - o Protecția valorilor arhitectural-urbanistice;
 - o Creșterea coerenței imaginii urbane și crearea premizelor de accentuare a particularităților;
- c) Din punct de vedere administrativ:
- o Constituirea bazei de eliberare a Certificatelor de Urbanism și Autorizațiilor de Construire;
 - o Constituirea bazei de control a disciplinei în construcții;
 - o Asigurarea unui document opozabil în justiție;
 - o Protecția resurselor la bugetul local;
 - o Asigurarea eficienței echipării tehnice (investiție inițială, întreținere, extindere);
- d) Din punct de vedere al interesului proprietarilor, chiriașilor și utilizatorilor terenului urban:
- o Protecția calității vieții și a locuirii;
 - o Protecția valorii proprietății.

Condiționări în elaborarea R.L.U.:

- a) Condiționări privind conținutul regulamentului:
- o Corespundența între zonificare, altimetrie, perimetre de protecție și U.T.R.;
 - o Condiționări create de relația dintre două U.T.R.-uri diferite aparținând aceleiași zone funcționale sau unor diferite zone funcționale;
 - o Problema terenurilor aparținând domeniului public;
 - o Condiționări create de regulamente anterioare;
 - o Condiționări ale unor lotizări anterioare.

Demersul de formare a R.L.U.:

- a) Corelări:
- o Funcțiuni;
 - o Regim de construire al fronturilor stradale;
 - o Înălțime maximă admisibilă;
 - o În elaborarea articolelor de regulament se vor lua în considerare următoarele considerente: obiect, finalitate, câmp de aplicare, efecte asupra ocupării și utilizării terenului;
 - o În redactarea R.L.U.¹⁰ se impune respectarea unor condiții impuse de utilizarea în justiție;
- b) Etalonare indicatori urbanistici:
- o Relația P.O.T., C.U.T., Hmax;
 - o Stabilirea valorilor minime și maxime admisibile;
 - o C.U.T. volumetric;

¹⁰ r.l.u. – regulamentul local de urbanism



- o Relația cu bilanțul teritorial.

Semnificația socio-culturală a R.L.U.:

- a) Echivalența dintre regulamentul urbanistic și un cod cultural și social;
- b) Decodare estetică.

Regulamentul Local de Urbanism va conține:

Piesa de bază, în aplicarea P.U.Z., este Regulamentul de Urbanism (R.L.U.). Acesta întărește și detaliază, prin prescripții, reglementările din P.U.Z. La autorizarea construcțiilor, aceste prescripții sunt obligatorii astfel R.L.U. trebuie să precizeze:

- a) Criteriile care impun și zonele pentru care sunt necesare elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale;
- b) Criteriile care impun necesitatea elaborării Planurilor Urbanistice de Detaliu;
- c) Toate elementele regimului tehnic necesare la întocmirea Certificatelor de Urbanism de către autoritatea locală, inclusiv servituțile de urbanism;
- d) Definiții și scop;
- e) Lista de abrevieri;
- f) Domeniul de aplicare.

După aprobare, Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) împreună cu P.U.Z. devin acte de autoritate ale administrației publice locale.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. va conține PRESCRIPTII GENERALE la nivelul teritoriului considerat precum și PRESCRIPTII SPECIFICE la nivelul zonelor funcționale, subzonelor și Unităților Teritoriale de Referință (U.T.R.).

1. PRESCRIPTII GENERALE:

Se vor preciza:

- o Domeniul de aplicare, se va face referire la întregul teritoriu studiat prin documentația de urbanism P.U.Z.;
- o Corelările cu alte documentații – Regulament General de Urbanism (R.G.U.), acte normative și reglementări, studii etc. – se va explicita care este legătura între regulamentul întocmit și regulamentele emise anterior pentru același teritoriu;
- o Condițiile de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism, condițiile în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale care vor fi avizate și aprobate în condițiile legii;
- o Derogări de la prevederile Regulamentului;
- o Condițiile de constructibilitate ale parcelelor;
- o Diviziunea terenului în Unități Teritoriale de Referință.

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 137528 / 17.07.2019

Definirea Unităților Teritoriale de Referință este determinată de 4 parametri:

- o Funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- o Identitatea de scară, morfologie și stilistică;
- o Regimul de construire (continuu, discontinuu);
- o Înălțimea minimă și maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei 4 parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului, ceea ce implică încadrarea terenului în Unitățile Teritoriale de Referință.

Pentru Unitățile Teritoriale de Referință se aplică criterii de diferențiere a prevederilor regulamentului după:

- o Situarea în interiorul unei zone consolidate în afara unei zone protejate;
- o Situarea în interiorul unei zone destructurate în afara unei zone protejate;
- o Situarea în interiorul unei zone protejate naturale sau antropice.

2. PRESCRIPTII SPECIFICE

Prescripțiile specifice se elaborează pentru fiecare tip de Zonă, Subzonă și Unitate Teritorială de Referință.

Prevederile regulamentului se grupează în următoarele capitole:

- I. SECȚIUNEA I – CARACTERUL ZONEI
 1. Funcțiunea dominantă;
 2. Funcțiuni complementare.
- II. SECȚIUNEA II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
 1. Utilizări permise;
 2. Utilizări permise cu condiții (interdicții temporare);
 3. Utilizări interzise (interdicții permanente).
- III. SECȚIUNEA III – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR
 1. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor;
 2. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
 3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
 4. Reguli cu privire la înălțimea maximă admisă a clădirilor;
 5. Reguli cu privire la aspectul exterior al clădirilor;
 6. Reguli cu privire la echiparea edilitară;
 7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi;
 8. Reguli cu privire la împrejmuirea terenurilor;
- IV. SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
 1. Reguli cu privire la posibilități maxime de ocupare a terenului (procentul de ocupare a terenului – P.O.T.);
 2. Reguli cu privire la posibilități maxime de utilizare a terenului (coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T.).

PRECIZĂRI:

1. Zonele funcționale cuprinse în R.L.U. vor fi:
 - Zona mixtă
 - Zona de locuit

(M)
(L)



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 137528 / 17.07.2019

- Zona spațiilor verzi, sport, recreere, etc. (V)
 - Zona transporturilor (T)
 - Zona gospodăriei comunale (G)
 - Zona cu destinație specială (S)
 - Zona echipamentelor tehnice majore (R)
2. Zonele funcționale identificate, vor cuprinde Subzone funcționale care vor fi diferențiate raportat la situația din teren (indicatori urbanistici – P.O.T., C.U.T., regim de înălțime, funcțiuni etc...) adăugând la inițiala zonei o cifră. (ex. L1 – locuințe P+1 niveluri, L2 – locuințe P+2-4 niveluri etc...);
3. Zonele funcționale identificate, vor fi diferențiate raportat și la situarea într-o zonă destructurată, consolidată sau protejată după cum urmează:
- teritoriu în zone consolidate în afara zonelor protejate (a)
 - teritoriu în zone destructurate în afara zonelor protejate (b)
 - teritoriu în zone protejate (p)
- (ex. L1a – locuințe P+1 niveluri în zone consolidate în afara zonelor protejate)

ANEXE:

1. Definiții ale termenilor utilizați în R.L.U.;
2. Cadrul Legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism;
3. Profile transversale reglementate pentru categoriile de străzi și drumuri din cadrul zonei studiate.

6. CERINȚE REFERITOR LA PERSONALUL CHEIE

Cerințe referitoare la personalul propus pentru realizarea obiectului contractului și cerințe privind logistica/ echipamentele

Fiecare ofertant va prezenta **Echipa 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. Se va urmări în mod special demonstrarea expertizei profesionale a membrilor echipei, prin descrierea activității anterioare, relevante pentru scopul contractului.

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

1. Expert cheie - manager de proiect, atestat R.U.R. - litera "D" și / sau "D₂₀";
2. Expert cheie - echipare edilitară, atestat R.U.R. - litera "G1";
3. Expert cheie - calitatea mediului, atestat R.U.R. - litera "G3";
4. Expert cheie - amenajare peisagistică, atestat R.U.R. - litera "G6";
5. Expert cheie - căi de comunicații și transport, atestat R.U.R. - litera "G7";
6. Expert cheie - studii de teren, atestat R.U.R. - litera "G8".

Echipa de proiect este stabilită conform următoarelor acte normative:

- o Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- o Hotărârea de guvern nr. 101/2010, pentru aprobarea regulamentului privind dreptul de semnătură pentru amenajarea teritoriului și urbanism și a regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România;



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 137528 / 17.07.2019

- o Ordinul 233/2016, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Coordonarea elaborării P.U.Z. se va realiza de către **Managerul de proiect** numit de contractant în cadrul echipei sale și va fi arhitect sau urbanist, atestat R.U.R. litera "D" și / sau "D₂₀".

Toți experții cheie trebuie să fie atestați R.U.R.¹¹ 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 (documentație de urbanism – Plan Urbanistic Zonal).

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 Contractant 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 Contractant, prin utilizarea sistemelor interne proprii de control a calității documentațiilor produse, precum și a rapoartelor corespunzătoare derulării contractului.

Pentru îndeplinirea acestui nivel minim impus, aferent personalului cheie, responsabil de îndeplinirea contractului ce urmează a fi atribuit, Prestatorul va prezenta copii certificate pentru conformitatea cu originalul ale diplomelor /certificatelor/ atestatelor 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.

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.

7. LIVRABILE

- o Toate documentațiile care se vor preda la încheierea unei faze sau etape vor fi editate în patru exemplare color, precum și în format digital (editabil și pdf), pe suport CD ROM/DWD;

¹¹ R.U.R. – registrul urbanistilor din România



○ Consultarea populației:

- Materialele de prezentare și promovare vor fi redactate în limbaj non-tehnic, atât pe suport hartie (2 exemplare color), cât și în format digital, pe suport CD ROM/DWD și cad în sarcina prestatorului;
- La finalul contractului, Prestatorul **va preda** autorității contractante **4 (patru) exemplare color**, precum și matrițele documentațiilor în format digital tip PDF și DWG, sau echivalent.

8. OBLIGAȚIILE PRESTATORULUI ȘI ALE BENEFICIARULUI

8.1 Obligațiile prestatorului

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

Prestatorul are obligația de a întocmi și livra dosare (în vederea obținerii avizelor/acordurilor solicitate prin certificatul de urbanism), susține documentația de urbanism în cadrul comisiilor de specialitate, privind obținerea avizelor și acordurilor menționate în certificatul de urbanism și de a prelua observațiile și completările solicitate de către membrii comisiilor de specialitate dar și ale beneficiarului în vederea finalizării și aprobării documentației de urbanism P.U.Z.

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.

Elaborarea documentației de urbanism se va realiza în maximum 360 de zile calendaristice de la data menționată în ordinul de începere.

Drepturile de autor vor fi cedate odată cu plata serviciului prestat pentru fiecare etapă de elaborare documentației de urbanism P.U.Z.

8.2 Obligațiile beneficiarului

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

Informațiile și documentele pe care beneficiarul le va pune la dispoziția prestatorului sunt menționate în anexa nr. 1 la prezentul caiet de sarcini.

Beneficiarul are obligația să emită ordinul de începere pentru serviciile de proiectare contractate.

9. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Plata serviciului de elaborare și întocmire documentație de urbanism P.U.Z. respectiv studiile și documentațiile care stau la baza aprobării documentației de urbanism, se va face în baza facturii emise de către prestator, însoțită de Procesul Verbal de Recepție calitativă semnat de ambele părți, fără obiecțiuni.



Plata serviciului de elaborare documentație tehnico-economică se va face în 4 tranșe conform etapelor de elaborare și aprobare a documentației de urbanism P.U.Z.:

- o **tranșa I:** 20% din valoarea totală a contractului în momentul predării livrabilelor aferente etapei nr. 1, după avizarea favorabilă a documentației în Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanismului din cadrul Primăriei Municipiului Constanța, în baza facturii emise de către prestator detaliată conform ofertei financiare pe categorii de servicii, însoțită de Procesul Verbal de Predare primire și de Procesul Verbal de Recepție, semnate de ambele părți, fără obiecțiuni.
- o **tranșa II:** 20% din valoarea totală a contractului în momentul predării livrabilelor aferente etapei nr. 2, după avizarea favorabilă a documentației în Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanismului din cadrul Primăriei Municipiului Constanța, în baza facturii emise de către prestator detaliată conform ofertei financiare pe categorii de servicii, însoțită de Procesul Verbal de Predare primire și de Procesul Verbal de Recepție, semnate de ambele părți, fără obiecțiuni.
- o **tranșa III:** 20% din valoarea totală a contractului în momentul predării livrabilelor aferente etapei nr. 3, după avizarea favorabilă a documentației în Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanismului din cadrul Primăriei Municipiului Constanța, în baza facturii emise de către prestator detaliată conform ofertei financiare pe categorii de servicii, însoțită de Procesul Verbal de Predare primire și de Procesul Verbal de Recepție, semnate de ambele părți, fără obiecțiuni.
- o **tranșa IV:** 40% din valoarea totală a contractului în momentul predării livrabilelor aferente etapei nr. 4, după avizarea favorabilă a documentației în Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanismului din cadrul Primăriei Municipiului Constanța, în baza facturii emise de către prestator detaliată conform ofertei financiare pe categorii de servicii, însoțită de Procesul Verbal de Predare primire și de Procesul Verbal de Recepție, semnate de ambele părți, fără obiecțiuni.

10. VERIFICĂRI, RECEPȚII

1. La predarea fazelor intermediare și acelei finale aferentă obiectivului de investiții "P.U.Z. SENTINȚĂ TOMIS NORD" se încheie un Proces Verbal de Recepție calitativă semnat de către ambele părți.
2. 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. Verificarea și recepția serviciului se va face în prezența prestatorului, la sediul beneficiarului în cadrul Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului (constituită conform legii 350/2001).
3. Garanția de bună execuție este de 5% din prețul contractului, fără TVA și se constituie de către Prestator, în scopul asigurării beneficiarului de îndeplinire cantitativă, calitativă și în perioada convenită a contractului.
4. Garanția de bună execuție se constituie în termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului de achiziție publică.
5. Garanția de bună execuție se va constitui:
 - a) Conform art. 40, alin. (1) din HG 395/2016 "prin virament bancar sau printr-un instrument de garantare emis de o instituție de credit în



România sau din alt stat sau de o societate de asigurări, în condițiile legii, și devine anexă la contract, prevederile art. 36, alin. (3) și (5) aplicându-se în mod corespunzător”;

- b) Se va constitui prin reținere succesive din sumele datorate pentru facturile parțiale, cu respectarea prevederilor art. 40, alin. (3). În acest caz, contractantul are obligația de a deschide contul la dispoziția beneficiarului la unitatea Trezoreriei Statului din cadrul organului fiscal competent în administrarea acestuia, conform art. 40, alin. (5) din HG 395/2016. Suma inițială care se va depune de către contractant în contul disponibil, astfel deschis, nu trebuie să fie mai mică de 0,5% din prețul contractului de achiziție publică, fără TVA. Pe parcursul îndeplinirii contractului de achiziție publică, beneficiar urmează să alimenteze contul de disponibil prin rețineri succesive din sumele datorate și cuvenite contractantului până la concurența sumei stabilite drept garanție de bună execuție în contractul de achiziție publică și va înștiința contractantul despre vărsământul efectuat, precum și despre destinația lui;

- c) Potrivit art. 41 din HG 395/2016 *”Beneficiarul are dreptul de a emite pretenții asupra garanției de bună execuție, oricând pe parcursul îndeplinirii contractului de achiziție publică /contractul subsecvent, în limita prejudiciului creat, în cazul în care contractantul nu își îndeplinește din culpa sa obligațiile asumate prin contract. Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună execuție beneficiar are obligația de a notifica pretenția atât contractantului cât și emitentului instrumentului de garantare, precizând obligațiile care nu sunt respectate, precum și modul de calcul al prejudiciului. În situația executării garanției de bună execuție, parțial sau total, contractantul are obligația de a reîntregii garanția în cauză raportat la restul rămas de executat.*

Restituirea garanției de bună execuție se va efectua la solicitarea scrisă a Prestatorului, în cel mult 14 zile de la data îndeplinirii de către contractant a obligațiilor asumate prin contractul de achiziție publică, dacă beneficiar nu a ridicat până la acea dată pretenții asupra ei”.

11. DURATA DE PRESTARE A SERVICIULUI

1. Termenul de realizare a serviciului de elaborare și aprobare a documentației de urbanism este de maximum 360 de zile calendaristice, astfel:

- a) **Etapa 1 – Încadrare și analiza situației existente** – maximum 90 de zile calendaristice de la data emiterii ordinului de începere;
- b) **Etapa 2 – Studii de fundamentare** – maximum 90 de zile calendaristice de la data finalizării etapei 1;
- c) **Etapa 3 – Sinteză, diagnoză și propuneri preliminare respectiv obținere avize** – maximum 120 de zile calendaristice de la data finalizării etapei 2;
- d) **Etapa 4 – Finalizare/Aprobare P.U.Z.** – maximum 60 de zile calendaristice de la data finalizării etapei 3.

Notă:

- Orice etapă este considerată finalizată odată cu semnarea procesul verbal de recepție calitativă, semnat fără obiecțiuni în condițiile în care



reprezentantul beneficiarului constată că au fost respectate obligațiile prestatorului și termenul stabilit de finalizare etapă de proiectare, elaborare și întocmire documentație de urbanism P.U.Z., conform prezentului caiet de sarcini.

12. MANAGEMENTUL RISCULUI

RISC	MĂSURĂ
Riscul apariției greșelilor de elaborare a documentației de urbanism	Responsabili: <u>I. autoritatea contractantă:</u> Conform prevederilor caietului de sarcini autoritatea contractantă are la dispoziție comisia tehnică de specialitate cu rolul de a verifica corectitudinea elaborării documentației de urbanism. <u>II. Prestator:</u> În cazul constatării greșelilor de elaborare a documentației de urbanism, prestatorul are obligația de a asigura controlul, prin utilizarea sistemelor interne proprii de control a calității documentațiilor produse, precum și a rapoartelor corespunzătoare derulării contractului
Nerespectarea termenelor de prestare a serviciului	monitorizarea și supravegherea permanentă a prestării serviciului, colaborarea între părți și avertizarea asupra nerespectării programului și apariției întârzierilor <u>Responsabil: prestatorul</u> I. În situația în care prestatorul nu poate respecta termenul de livrare a etapei/faze va notifica în scris, în termen de 15 zile înainte de expirarea termenului de predare. II. În situația în care <u>prestatorul</u> nu livrează etapa de elaborare la expirarea termenului de executare prevăzut la capitolul 11 din prezentul caiet de sarcini, fără o notificare prealabilă, autoritatea contractantă va proceda la rezilierea unilaterală a contractului de achiziții publice;
Calitatea serviciilor prestate este necorespunzătoare și/sau prestarea nu se derulează în acord cu clauzele contractuale	Supravegherea continuă pentru asigurarea calității serviciilor prestate <u>Responsabil : prestatorul</u> În condițiile în care autoritatea contractantă constată neconformități asupra calității livrabilelor, formulează



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 137528 / 17.07.2019

obiecții, observații sau recomandări iar prestatorul are obligația de a revizui documentațiile predate și a livrabililor în termen de maxim 15 zile de la solicitarea autorității contractante. În cazul neîndeplinirii obligației, autoritatea contractantă va proceda la rezilierea unilaterală a contractului de achiziții publice.

ARHITECT SEE,

urb. Mihai Radu Vănturache

Întocmit,

inspector Cristina Stamat

consilier juridic Corina Narcisa Dragomir



APROBAT
PRIMAR,
DECEBAL FĂGĂDĂU

ANEXA NR. 1

la caietul de sarcini

Elaborare documentație de urbanism P.U.Z. (plan urbanistic zonal)
P.U.Z. "SENTINȚA TOMIS NORD", municipiul Constanța

- A. În conformitate cu tema de proiect și caietul de sarcini, întocmite în vederea desfășurării procedurii de atribuire a serviciilor de proiectare privind întocmirea și elaborarea documentației de urbanism P.U.Z. (plan urbanistic zonal) "PUZ – SENTINȚA TOMIS NORD" din municipiul Constanța, documentele pe care beneficiarul le pune la dispoziția prestatorului sunt:
- a) Tema de proiect aferentă serviciilor de proiectare privind întocmirea și elaborare documentației de urbanism P.U.Z. (plan urbanistic zonal) "PUZ – SENTINȚA TOMIS NORD" din municipiul Constanța;
 - b) sentința civilă nr. 2941/17.05.2013 pronunțată în dosarul nr. 1514/118/2012 pentru soluționarea acțiunii în contencios administrativ formulată de Pelehra Iancu în contradictoriu cu pârâții Primarul municipiului Constanța, municipiul Constanța prin primar și Consiliul local;
 - c) Documentațiile de urbanism adoptate de Consiliul local al municipiului Constanța pentru terenuri din vecinătatea terenului studiat.

ARHITECT SEF

urb. Mihai Radu Vânturache

Intocmit,
inspector Cristina Stamat

consilier juridic Corina Narcisa Dragomir



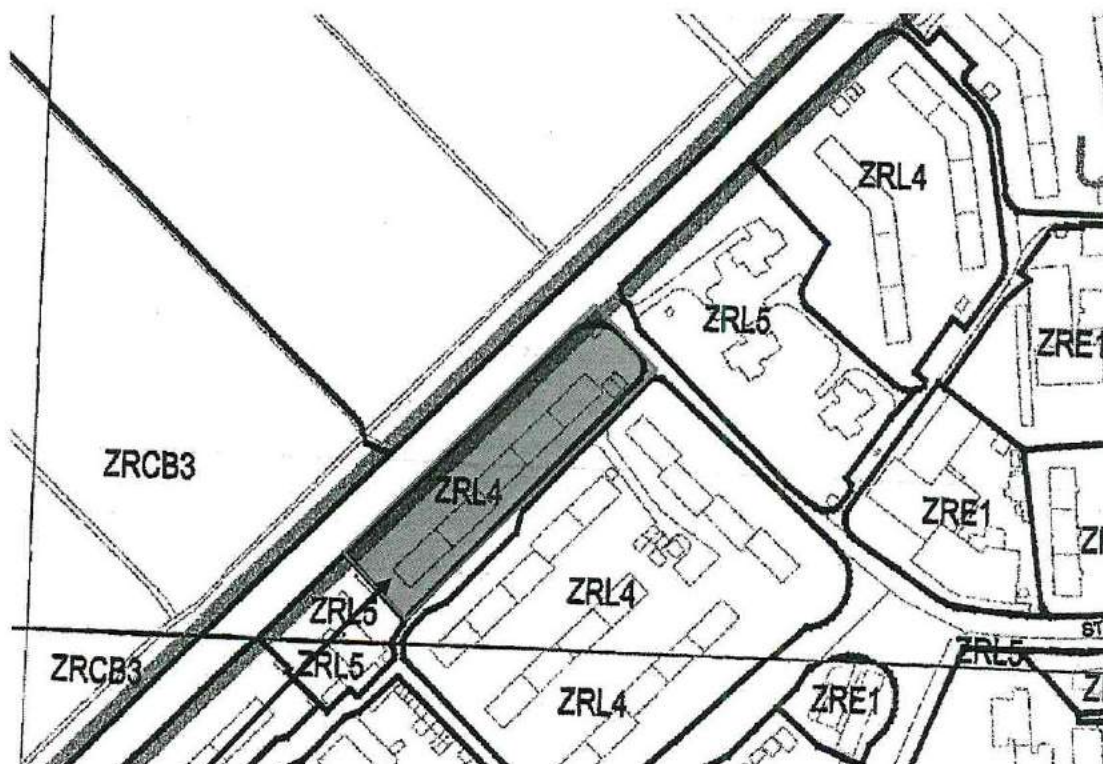
APROBAT
PRIMAR,
DECEBAN FĂGĂDĂU

ANEXA NR. 2

la caietul de sarcini

Elaborare documentație de urbanism P.U.Z. (plan urbanistic zonal)
P.U.Z. " SENTINȚA TOMIS NORD", municipiul Constanța

Terenul studiat prin documentația de urbanism P.U.Z. va fi de aproximativ - 0,5 hectare, conform planului de mai jos.



Zona studiată prin documentația de urbanism P.U.Z.