

# Documentatie de atribuire PLAN URBANISTIC GENERAL COJOCNA

## A. INFORMATII GENERALE

**A.1. Autoritatea contractanta:** U.A.T. COJOCNA - Consiliul local al comunei Cojocna, Judetul Cluj

**Adresa:** com. Cojocna, str. Republicii, nr. 106, jud. Cluj, cod postal 407240

Telefon: 0264-234075

Fax: 0264-234075

E\_mail: [admcojocna@yahoo.com](mailto:admcojocna@yahoo.com)

Data limita de depunere oferte 4 octombrie 2010, ora 9

Sedinta de deschidere va avea loc in 4 octombrie , ora 10

Data limită de primire a solicitărilor de clarificări (9 zile depunere oferte) 24 septembrie 2010, ora 14

Data limita de transmitere raspunsuri (6 zile depunere oferte) 28 septembrie 2010, ora 14

Eventualele contestații se pot depune:

- fie la Consiliul Național de Soluționare a Contestațiilor;
- fie la autoritatea contractantă.

<b>Instituția responsabilă pentru soluționarea contestației:</b>		
<b>Denumire:</b> CONSILIUL NAȚIONAL DE SOLUȚIONARE A CONTESTAȚIILOR		
<b>Adresă:</b> STR. STAVROPOLEOS, NR. 6, SECTOR 3		
<b>Localitate:</b> BUCUREȘTI	<b>Cod poștal:</b> 030084	<b>Țara:</b> ROMÂNIA
<b>E_mail:</b> <a href="mailto:office@cnsr.ro">office@cnsr.ro</a>	<b>Telefon:</b> 021 310.46.41	
<b>Adresă internet:</b> <a href="http://www.cnsr.ro">www.cnsr.ro</a>	<b>Fax:</b> 021 310.46.42	

**Denumirea instanței competente:** Curtea de apel , secția contencios administrativ și fiscal

Adresa: Curtea de apel Cluj, str. Stefan cel Mare. Nr. 1, Cluj Napoca, telefon 0264-431063, fax 0264-593866

### A.2. Titlul activității specifice:

PLAN URBANISTIC GENERAL – Generația a III – a,

**A.3. Domeniul de aplicare:** judetul Cluj, comuna Cojocna

Cod CPV: 71410000-5 - Servicii de urbanism (Rev.2)

Procedura de achiziție: licitație deschisă, se va finaliza prin încheierea unui contract de achiziție publică

Durata contractului 12 luni

Valoarea estimată 160.000 lei fără TVA

Garantia de participare : 4.000 lei

(scrisoare de garanție bancară, OP vizat de banca, numerar la caseria unității)

Garantia de bună execuție 10% din valoarea contractului fără TVA

**A.4. Cadrul legal :** Principalele acte normative specifice domeniului sau complementare acestuia , cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a localităților :

- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul , modificată și actualizată ;
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național (P.A.T.N.) — secțiunea I — C și de comunicare ;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național(P.A.T.N.) — secțiunea a II-a— Apa ;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național( P.A.T.N. ) - secțiunea a III-a — Zone protejate;
- Legea nr. 351 / 2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național (P.A.T.N. ) – secțiunea a IV – a – Reteaua de localități
- Legea nr. 575 / 2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național (P.A.T.N. ) – secțiunea a V –a – Zone de risc natural:
- O.U.G. nr. 142 / 2008 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național( P.A.T.N. ) – secțiunea a VI – a – Zone turistice ;

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții , modificată și actualizată ;
- Legea administrației publice locale nr. 215 / 2001 , republicată ;
- Ordonanța de Urgență nr. 34 / 2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii ;
- Legea fondului funciar nr. 18 / 1991 , republicată ;
- Legea nr. 54 / 1998 privind circulația juridică a terenurilor ;
- Lege privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 33 / 1994
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213 / 1998;
- Ordonanța de Urgență nr. 54 / 2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică ;
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7 / 1996
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10 / 1995, republicată ;
- Legea privind protecția mediului nr. 137 / 1995 , republicată ;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 43 / 1997 , republicată;
- Legea apelor nr. 107 / 1996 , republicată ;
- Legea privind protejarea monumentelor istorice nr. 422 / 2001;
- Legea monumentelor de for public nr. 120 / 2006 ;
- Ordinul nr. 562 / 2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice ” Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate ” ;
- H.G.R. nr. 525 / 1996 , republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism ;
- Codul civil ;
- Codul silvic ;
- Prevederile documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului de rang superior , aprobate :
  - **P.A.T. Zonal** - regional sau interjudețean
    - interorășenesc sau intercomunal
    - periurban
  - **P.A.T. Județean** - județul Cluj

#### **A.5. Scop și obiective**

Planul urbanistic general are caracter de reglementare și răspunde programului de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a localităților ce compun unitatea teritorial-administrativă de bază.

#### **P.U.G.- ul se elaborează în scopul :**

- stabilirii direcțiilor, priorităților și reglementărilor de amenajare a teritoriului și dezvoltare urbanistică a localităților ;
- utilizării raționale și echilibrate a terenurilor necesare funcțiunilor urbanistice;
- precizării zonelor cu riscuri naturale ( alunecări de teren, inundații, neomogenități geologice, reducerea vulnerabilității fondului construit existent );
- evidențierii fondului construit valoros și a modului de valorificare a acestuia în folosul localității ;
- creșterii calității vieții, cu precădere în domeniile locuirii și serviciilor ;
- fundamentării realizării unor investiții de utilitate publică;
- asigurării suportului reglementar pentru eliberarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire / desființare ;
- corelării intereselor colective cu cele individuale în ocuparea spațiului.

Principalele **obiective urmărite** în cadrul P.U.G. :

- optimizarea relațiilor localităților cu teritoriul lor administrativ și județean;
- valorificarea potențialului natural , economic și uman;
- stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan ;
- stabilirea și delimitarea zonelor construite;
- stabilirea și delimitarea zonelor funcționale ;
- stabilirea și delimitarea zonelor cu interdicție temporară sau definitivă de construire;
- stabilirea și delimitarea zonelor protejate și de protecție a acestora ;

- modernizarea si dezvoltarea echiparii edilitare ;
- evidentierea detinatorilor terenurilor din intravilan ;
- stabilirea obiectivelor de utilitate publica;
- stabilirea modului de utilizare a terenurilor si conditiilor de conformare si realizare a constructiilor .

Reglementarile enuntate in cadrul P.U.G. se detaliaza si se intaresc prin regulamentul locale de urbanism ( **R.L.U.**).

#### **A.6. Probleme specifice**

Sunt vizate diferentieri in privinta studiilor de fundamentare necesare , ale cadrului continut al P.U.G. si ale documentatiilor pentru avize, urmarind simplificarea elaborarii pe masura scaderii gradului de complexitate .

P.U.G. –ul, avand caracter de directionare si coordonare a amenajarii teritoriului si de dezvoltare a localitatilor, pe termen mediu si lung , cuprinde , de la caz la caz, prevederile necesare atingerii acestor obiective.

In acest sens , P.U.G.- ul **reprezinta o faza premergatoare realizarii investitiilor si suportul juridic de dezvoltare a localitatilor.**

#### **A.7. Conditii de elaborare**

Elaborarea unui P.U.G. de calitate necesita :

- incredintarea lucrarii unei unitati de proiectare cu experienta in domeniu ;
- corelarea reglementarilor cu prevederile rezultate din planurile de amenajare a teritoriului ;
- redactarea pe suport cadastral acualizat ;
- documentare temeinica, pe teren si in bazele de date ;
- analiza multicriteriala integrata , in echipa multidisciplinara ;
- propuneri de amenajare si dezvoltare care sa raspunda programelor initiale si aprobate de consiliul local ;
- fundamentarea reglementarilor pe baza concluziilor studiilor de specialitate ;
- cooperarea intre beneficiar, elaborator si organismele teritoriale interesate .

### **B . METODOLOGIE DE ELABORARE AL P.U.G.**

#### **B.1. Etape in elaborare**

De la initiere pana la aprobare , procesul de elaborare a P.U.G. implica parcurgerea unor etape , din care mentionam :

- 1. initierea elaborarii P.U.G.** apartine colectivitatii locale, prin consiliul local ;
- 2. informarea populatiei** asupra intentiei de elaborare a P.U.G. ;
- 3. desemnarea elaboratorului** se face prin procedura de achizitie publica ;

#### **Continut – cadru al temei de proiectare**

- 1.** Denumirea obiectivului: Planul urbanistic general al comunei Cojocna.
- 2.** Ordonatorul de credite: Consiliul local al comunei Cojocna.
- 3.** Beneficiar: Consiliul local al comunei Cojocna.
- 4.** Sursele de finantare ale investitiei: Buget local si alte fonduri legal constituite cu aceasta destinatie.
- 5.** Amplasamentul investitiei publice:Judetul Cluj, comuna Cojocna
- 6.** Date generale despre **situatia existenta:**

#### **Amplasare geografică și relief**

Comuna Cojocna se intinde pe o fuprafata de 12 kmp fiind așezată în Podișul Someșan, în regiunea dealurilor Clujului in partea de S-E a judetului Cluj, la o distanta de 24 km de municipiul Cluj- Napoca.

Comuna Cojocna se învecineaza cu urmatoarele comune:

- comuna Jucu la Nord
- comuna Apahida la Nord-Vest
- comuna Ploscos si Ceanu-Mare la Sud .
- comuna Aiton la Sud-Vest.
- comunele Ploscos si Ceanu-Mare la Sud.
- comuna Frata la Sud-Est.
- comuna Suatu la Est.
- comuna Caianu la Nord-Est.

Relieful comunei Cojocna este format din dealuri erozive,dominand colinele inalte cu altitudini intre 300-480 m,despartite de zone depresionare cu caracter monoton.Vaile domoale,cu pante

redușe au determinat înmlăstinierea terenului în multe locuri. Alunecările de teren se află sporadic în toată zona, unele vechi, altele de data recentă. Instabilitatea se traduce prin fisuri sau crăpături în plan orizontal care foarte des sunt astupate și nivelate de localnici. De asemenea, mișcările de teren sunt sesizate de localnici doar atunci când sunt afectate locuințele sau anexele gospodărești.

Satul Cojocna este situat într-o depresiune cu caracter de prăbusire (zona de diapir) la marginea careia curge valea înmlăstinată a paraului Saratei. Tot în această zonă se întalnesc 8 lacuri, din care 2 mari de natură antropogenă (prin prăbusirea unor vechi saline).

Situl de vatră se prezintă forma unui larg amfiteatru și ocupă terenuri intens fragmentate, cu pante abrupte și expoziții diferite (nordică, sudică și estică). De aici rezultă o structură areolară, determinată de condițiile naturale ale terenului, incluzând în vatră multe terenuri neconstruite sau nerecomandate pentru construcții.

### **Rețea hidrografică**

Cursurile de apă de pe teritoriul comunei sunt reprezentate de văile Sarata, Spada (în satul Cojocna), Maraloiu (paralel cu DJ 161 A).

Zona este în general lipsită de o panză subterană cu caracter continuu. Aceasta este prezentă sub forma de infiltrații cu nivel piezometric ce urmărește formele de relief.

Regiunii îi sunt caracteristice fenomenele de apariție la suprafața a sării sau aproape de suprafața manifestată prin izvoare sarate.

### **Populație**

Comuna are o populație de 4399 de persoane înregistrate la recensământul din 2002 fiind una dintre cele mai mari din județ. Satele aparținătoare comunei cu populația aferentă sunt următoarele :

- Cojocna-2220 locuitori
- Cara -569 -//-
- Boju -585 -//-
- Iuriu de Câmpie -415
- Sraja -165 -//-
- Boju Catun -137 -//-
- Huci -31 -//-
- Moristi -19 -//-

Populația are o medie de vârstă destul de ridicată mai ales în satele componente datorită migrației populației tinere spre centrul de comună și spre municipiul Cluj aflat la o distanță de 24 km. Totuși în ultima perioadă se constată o revenire a unei categorii de populație din alte localități unde s-au închis diferite unități comerciale cât și o creștere a populației tinere de origine romă din centrul de comună.

### **Căi de transport**

Căile de transport de la nivelul comunei sunt reprezentate de drumuri județene (DJ 161 A ) și de drumurile comunale care fac legătura între cele 8 sate ale comunei.

Pe drumul județean nu se transportă substanțe periculoase cu excepția carburanților sau a gazului lichefiat .

Teritoriul comunei este străbătut de magistrala de cale ferată București-Apahida-Oradea, având două stații (Cojocna și Boju) și o hală CFR-Tunel pe teritoriul administrativ. Datorită distanței mari la care sunt situate aceste stații deservește direct satele Cara și Boju-Catun.

Teritoriul comunei este traversat de rețele de curent electric, apă și gaz metan.

### **Dezvoltare economică**

Funcția economică de bază a comunei este agricultura, aproximativ 68,5% din populația comunei lucrând în acest domeniu. Terenul agricol și condițiile climatice oferă condiții favorabile culturilor de cereale, a plantelor tehnice, a plantelor furajere, cartofilor și legumelor. Din suprafața totală de 13863 ha. a teritoriului, terenul arabil ocupă o suprafață de 7343 ha. adică 52,96% din total. Împreună cu pasuni, finate și livezi ocupă 88,91% din teritoriul comunei. Suprafața împădurită este de numai 3,89%.

Padurile din comună au rol de protecție și de împiedicarea eroziunii solului, precum și satisfacerea parțială a necesarului de combustibil pentru populație.

Activitățile balneare și turistice s-au dezvoltat de-a lungul timpului, prin existența Băilor Sarate. Aceste Băi au fost amenajate în anul 1913, în jurul a două lacuri formate prin surparea unor saline existente din antichitate. Apa și namolurile sarate existente au efecte terapeutice notabile în tratarea afecțiunilor reumatice și ginecologice. Cele două lacuri nu au legătură naturală între ele, funcționând ca ecosisteme independente, de natură antropogenă și constituie atracția turistică pe timpul verii și la sfârșitul de săptămână. Stațiunea a fost renovată printr-un proiect PHARE. Hotelul din incinta băilor nu funcționează fiind necesară renovarea acestuia, dar există spații de cazare private, 3 pensiuni și 2 campinguri cu casute.

La aproximativ 4 km de satul Cojocna există un lac amenajat pentru pescuit, într-o zonă izolată, liniștită care oferă și cazare în casutele de lemn de pe marginea lacului.

### **Infrastructuri locale**

Alimentarea cu apa-Nu exista posibilitati de alimentare cu apa a localitatii Cojocna din surse locale.Sursele existente sint insuficiente si necorespunzatoare din pct.de vedere chimic si bacteriologic.Captarile de apa din izvoarele existente s-au dezafectat.La inceputul anilor 90 s-a efectuat o ductiune de apa pentru Baile Sarate prin racord la conducta de apa Cluj-Apahida.Aceasta conducta precum si intregul sistem de alimentare cu apa s-a extins si modernizat pe parcursul anilor,acoperind in prezent toate strazile din satul Cojocna.Racordarea se face la km.13+150 al DN 1C la cota 304.Traseul conductei este paralel cu DJ 161 A,in lunca paraului Maraloiu pina la amplasamentul statiei de pompare.

De curind s-a extins conducta de alimentare cu apa si in satul Cara.

Alimentarea cu gaz metan-localitatea Cojocna este alimentata cu gaz metan de la magistrala Ceanu Mare-Cluj,de la o distanta de 10 km prin retea subterana.In sat reseaua stradala este subterana din teava de polietena.Reteaua este in administrarea CPL Concordia.

Retea de canalizare – este in curs de executie printr-un proiect FADR ( „ Retea de canalizare si modernizare drum comunal, comuna Cojocna, jud. Cluj”), numai in centrul de comuna.

Localitatea dispune de dispensar medical deservit de 3 cadre medicale si 2 asistente,de puncte sanitare in toate satele.Mai beneficiaza de un Dispensar Veterinar deservit de 2 medicii si 3 tehnicieni.

In comuna exista 4 Camine Culturale, 6 scoli: Cojocna, Cara, Boju, Iuriu de Cimpie, Straja, Ferma Larga, in care au invatat in anul scolar 2009- 2010, 527 elevi. Din satele in care nu exista scoala sau este doar pt. clasele I-IV, elevii sint transportati la Scoala din Cojocna.

In zona exista doua ONG (World Vision Romania si Fundatia pentru Initiative Comunitare) care se ocupa cu protectie sociala a categoriilor defavorizate de locuitori din satele comunei. De asemenea comuna face parte din mai multe asociatii intercomunitare de dezvoltare in scopul atragerii de fonduri nerambursabile

Exista o buna aprovizionare cu produse alimentare in toate satele, existind mai multe magazine.

#### 7. Date generale despre **situatia propusa:**

- introducere date din Planul de Amenajare a Teritoriului National - **PATN**
  - introducere date din Planul de Amenajare a Teritoriului Regional
  - introducere date din Planul de Amenajare a Teritoriului Judetean - **PATJ**
  - introducere date din **strategia de dezvoltare a judetului Cluj - PATJ**
  - introducere date din **Planul de Amenajare a Teritoriului Zonal - PATZ**
  - introducere date din **Planul de Amenajare a Teritoriului Zonal – PATZ – zona periurbana a municipiului Cluj N**
  - introducere date din **Planurile de amenajare ale teritoriilor zonale aflate in curs de elaborare, si cu impact asupra dezvoltarii localitatii – PATZ**
  - introducere date din **Planurile urbanistice de detaliu aprobate – PUD**
  - introducere date din **Studiile de fundamentare elaborate anterior**, cu impact major asupra dezvoltarii localitatii;
  - suprafete propuse pentru introducerea in intravilan – 190 ha;
  - suprafete propuse pentru scoaterea din intravilan – 0 ( ha);
  - suprafete propuse pentru impadurire – 0 ( ha);
  - lucii noi de apa ( amenajari piscicole, propunere ) – 0 ( ha);
- PUG –ul va cuprinde un capitol distinct referitor la zona balneara „BAI COJOCNA” care va studia imprejurimile bailor si va reglementa conditiile de construire si amenajare a statiunii in concordanta cu specificul de statiune balneara.***

• **contractul** se intocmeste de elaborator

#### • **sursele de documentare**

- prevederi preluate din documentatii aprobate sau propuneri din Planul de Amenajare a Teritoriului National ( PATN );
- prevederi preluate din documentatii aprobate sau propuneri din Planul de Amenajare a Teritoriului Regional ( PATR ) sau Judetean ( PATJ );
- studii de fundamentare a unor reglementari de baza, elaborate anterior sau concomitent cu PUG;
- proiecte de investitii aprobate ce intervin hotarator in dezvoltarea localitatii, elaborate anterior planurilor urbanistice;
- planuri urbanistice zonale ( PUZ ), sau de detaliu ( PUD ) aprobate anterior PUG;
- evidente statistice privind evolutia populatiei, activitatilor economice, institutiilor publice si de interes general, echipare edilitara, etc.;
- anchete si observatii locale, informatii, optiuni ale populatiei;
- date, informatii si proiecte aflate in gestiunea unor institutii si institute centrale, precum si in gestiunea unitatilor descentralizate ale statului;

• **studii de fundamentare** se elaboreaza pe domenii, pe probleme ce necesita analize detaliate de

specialitate;

Elaboratorul PUG alege impreuna cu beneficiarul, o data cu intocmirea si avizarea temei – program de catre Institutia Arhitectului- Sef al judetului din cadrul Consiliului Judetean, studiile de fundamentare ce trebuiesc realizate;

• **prounerile preliminare** de amenajare si dezvoltare se elaboreaza pe baza rezultatelor analizei situatiei

existente, a optiunilor populatiei, a programului de dezvoltare lansat de colectivitatile locale si a concluziilor

studiilor de fundamentare;

Acestea **sunt supuse spre analiza - avizare in Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si**

**de**

**urbanism din cadrul Consiliului Judetean;**

• **redactarea pieselor desenate**, in vederea consultarii populatiei, intr-un singur exemplar;

• **consultarea populatiei** , se realizeaza prin grija beneficiarului, in cadrul unor expozitii organizate la Consiliul Local;

• **acordurile si avizele** , asupra PUG se emit de catre organele abilitate prin lege si sunt obligatorii pentru

definirea si aprobarea documentatiei;

- piesele scrise si desenate ce formeaza obiectul cererii de acord sau aviz se editeaza de catre elaboratorul PUG, in 2 exemplare;

- inaintarea cererii de acord sau aviz se face de catre elaboratorul PUG;

• **PUG definitiv – generatia a III** prin introducerea observatiilor din acorduri si avize, acceptate de beneficiar,

se preda la beneficiar in 2 exemplare, pise scrise si desenate, pe suport hartie si in format electronic;

• **aprobarea PUG** se face ulterior acordurilor si avizelor, prin **Hotararea Consiliului Local**;

• **accesul locuitorilor la PUG** aprobate se asigura prin grija Consiliului Local;

• modificarea PUG aprobat se face prin respectarea aceleiasi proceduri de elaborare – avizare – aprobare, ca la PUG initial;

## **B.2. Structurare**

• **Studii de fundamentare** acestea se elaboreaza in scopul analizei si reglementarii unor probleme sectoriale, ce intervin hotarator in sustinerea problemelor de amenajare teritoriala si dezvoltare urbanistica ;

Studiile de fundamentare – **SF** pot fi elaborate PUG ( dar nu mai mult de 2 ani) sau concomitent cu PUG;

Pentru studiile de fundamentare elaborate anterior PUG, **concluziile acestora se priau de catre elaboratorul PUG, in cadrul mamoriului general**;

Beneficiarul va pune la dispozitie / va asigura accesul la toate informatiile existente. Studiile de fundamentare se intocmesc de catre colective specializate in domeniu coordonate de elaboratorul PUG-ului, daca are in profil astfel de lucrari.

Ele reprezinta **parti scrise si desenate**, predate in **3 exemplare**, din care 2 exemplare pentru beneficiar si 1 exemplar pentru proiectantul general;

Proiectantul PUG are obligatia de a corela toate propunerile studiile de fundamentare cu obiectivele strategice de dezvoltare si de a genera o conceptie unitara de dezvoltare a localitatii;

**Studii de fundamentare obligatorii:**

1. Studiul istoric al comunei;

2. Potentialul economic / Economia si infrastructura industriei si serviciilor in comuna;

3. Starea factorilor de mediu / Surse de poluare / Protectia si conservarea mediului natural si construit in comuna / Zone protejate;

4. Gospodarirea apelor in comuna;

5. Studiul privind reseaua de transport in comun;

6. Studiul privind infrastructura edilitara, inclusiv statiile de tratare si epurare a apei;

7. Studiul privind dotarile publice ( invatamant, sanatate si cultura);

8. Studiul privind extinderea intravilanului;

**Studii de fundamentare facultative:**

1. Studiul privind turismul si agrementul;

2. Studiul privind analiza relatiilor cu localitatile invecinate;

3. Studiul privind riscurile naturale;

• **PUG – generatia a III a**

Documentația va conține **piese scrise și piese desenate** întocmite conform următoarelor tehnice:

**a) Metodologie de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic general, Reglementare Tehnică – indicativ GP038 / 99;**

**b) Metodologie și conținut cadru de elaborare a documentațiilor de urbanism; Revizuirea, armonizarea și comasarea metodologiilor și conținuturilor –cadru de elaborare a documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, proiect nr. 149 /2004 elaborator URBANPROIECT – București, editia 2005;**

Dezvoltarea durabilă ca și concept fundamental capabil 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 unui nou Plan Urbanistic General al comunei Cojocna, pe o bază de analiză a situației existente cu mult mai complexă, care face inutilă o simplă reactualizare a vechiului PUG Cojocna 1999.

Planul Urbanistic General al comunei Cojocna urmărește optimizarea utilizării resurselor naturale ale solului și subsolului, resurselor de muncă și a modului de repartiție a populației în scopul asigurării unui echilibru permanent între valorificarea acestora și condițiile de protecție a mediului natural, în concepția dezvoltării durabile a teritoriului localităților, care fac parte componenta a acestei comune.

Potrivit anexei nr.1 din **Legea nr. 190 din 26 mai 2009 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a VIII-a - zone cu resurse turistice**, comuna Cojocna este înregistrată ca fiind o unitate administrativă teritorială de concentrare mare a resurselor naturale și antropice, cu probleme ale infrastructurii turistice, ceea ce determină direcțiile de dezvoltare ale acesteia.

În elaborarea Planului Urbanistic General al comunei Cojocna, trebuie urmărite principiile strategice privind :

- racordarea teritoriului comunei la rețeaua regională, națională, a polilor de dezvoltare și a coridoarelor de transport ;
- dezvoltarea rețelei de localități și structurarea zonelor funcționale;
- promovarea solidarității urban-rural și dezvoltarea diferitelor categorii de teritoriu;
- consolidarea și dezvoltarea rețelei de legături intercomunale, interzonale ;
- protejarea, promovarea și valorificarea patrimoniului natural și cultural.

PUG Cojocna 2010 va cuprinde setul de probleme menționat anterior, a căror analiză se va baza pe cele menționate și pentru care vor fi prezentate propuneri de reglementare urbanistică conform Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată cu Legea 289 / 2006, O.G.R. nr. 27 / 27 august 2008, precum și conform reglementării tehnice GP 38 / 1999 privind cadrul conținut de realizare a planurilor urbanistice generale.

Documentația PUG va fi însoțită de Regulamentul Local de Urbanism, care va fi redactat în așa fel încât să cuprindă pentru fiecare unitate teritorială de referință toate reglementările prevăzute de lege și de noul PUG elaborat. Scopul PUG Cojocna 2010 este ca acesta să cuprindă seturi de reglementări bazate pe analize atente a direcțiilor de dezvoltare, în principal: industrială, servicii și locuințe, turism, zone protejate, circulație și trafic, care să nu mai fie nevoie a se modifica continui prin planuri urbanistice zonale. Acestora trebuie să le revină rolul principal stabilit de lege, și anume acela de detaliere a prevederilor PUG pe zone aferente unei unități teritoriale de referință - de preferat - sau oricum pentru zone semnificative ale teritoriului.

## **STRUCTURA DOCUMENTAȚIEI**

Documentația va aborda pe baza studiilor de fundamentare întocmite pe domenii o analiză multicriterială a situației existente identificând relațiile dintre unitățile administrativ teritoriale, disfuncționalitățile, reglementările, posibilitățile de dezvoltare a zonei și a localităților prin susținere reciprocă, impactul socio-economic asupra comunei și a județului

## **PIESE SCRISE**

### **1. VOLUMUL I – Memoriul general**

Este obligatoriu pentru toate localitățile, prezintă în detaliu disfuncționalitate rezultate din analiza critică a situației existente și justificarea soluțiilor propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.

Memoriul general se bazează pe integrarea de către elaboratorul PUG a concluziilor studiilor de fundamentare.

Cuprinsul – Memoriul general :

Introducere

- Date de recunoaștere a documentației
- Obiectul lucrării
- Surse documentare

#### **Stadiul actual al dezvoltării**

- Contextul ale cadrului natural

- Relatii in teritoriu
- Activitati economice
- Populatia. Elemente demografice si sociale
- Circulatie si transporturi
- Intravilan existent. Zone functionale. Bilant teritorial.
- Zone cu riscuri naturale
- Echipare edilitatra
- Probleme de mediu
- Necesitati si oportunitati ale populatiei
- Concluzii

#### **Propuneri de dezvoltare urbanistica**

- Studii de fundamentare
- Prioritati strategice si principii de interventie
- Evolutia posibila, prioritati
- Optimizarea relatiilor in teritoriu
- Dezvoltarea activitatilor economice
- Evolutia populatiei
- Zonificarea teritoriului administrativ – bilant teritorial propus
- Masuri in zonele cu riscuri naturale
- Intravilan propus. Zonificarea functionala. Bilant teritorial
- Organizarea circulatiilor
- Dezvoltarea echiparii edilitare
- Protectia mediului natural si construit
- Reglementari urbanistice
- Obiective de utilitate publica
- Concluzii si masuri

**Anexe** ( scheme, cartograme, grafice)

## **2. VOLUMUL II – Regulamentul local de urbanism**

Intareste si detaliaza sub forma de prescriptii – permisiuni si restrictii reglementarile PUG;

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in baza prevederilor Regulamentului General de Urbanism, cu adaptarea la problematica localitatilor si reglementarilor din PUG.

Dupa aprobare, **RLU**, impreuna cu PUG devin **act de autoritate al administratiei publice locale, RLU**, insotit de **plansa cu impartirea in unitati teritoriale de referinta devin piese opozabile in justitie.**

### **Regulamentul local de urbanism**

#### **A – Prescriptii generale**

- Rolul RLU
- Baza legala a elaborarii
- Domeniul de aplicare
- Conditii de aplicare a RLU
- Derogari de la prevederile regulamentului
- Conditii de constructibilitate ale parcelelor
- Diviziunea terenului in zone, subzone si unitati teritoriale de referinta - **UTR**

#### **B – Prescriptii specifice**

- Generalitati: caracterul zonei
- Sectiunea I : utilizarea functionala
- Utilizari admise
- Utilizari admise cu conditionari
- Utilizari interzise
- Sectiunea II : conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor
  - Caracteristici ale parcelelor
  - Amplasarea cladirilor fata de aliniament
  - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
- amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela
- circulatii si accese
- stationarea autovehiculelor
- inaltimea maxim a admisibila a cladirilor
- aspectul exterior al cladirilor
- conditii de echipare edilitara



- spatii libere si spatii plantate
- imprejmui
- Sectiunea III : posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului
- procent maxim de ocupare a terenului – **POT**
- coeficient maxim de utilizare a terenului - **CUT**

### **C - Plansa cuprinzand impartirea teritoriului administrativ in zone si subzone si UTR- uri**

Unitatile Teritoriale de Referinta se contureaza prin strazi si limite cadastrale, precum si pe baza functiunii predominante si a categoriilor de interventie.

Definirea U.T.R. este determinata de trei parametri :

- Functiunile dominante admise cu sau fara conditionari
- Regimul de construire ( continuu, discontinuu)
- Inaltimea maxima admisa

#### **Prescriptii pentru intravilan**

- zona centrala
- zona mixta
- zona de locuit
- zona activitatilor productive
- zona spatiilor verzi , amenajari sportive, recreere
  - zone protejate naturale sau construite , unitati de peisaj
- zona transporturilor
- zona gospodariei comunale
- zona cu destinatie speciala
- zona echipamentelor tehnice majore

#### **Prescriptii pentru extravilan**

- terenuri cu folosinta agricola
- terenuri cu folosinta forestiera
- terenuri aflate permanent sub ape
- terenuri neproductive
- terenuri destinate cailor de comunicatie , inclusiv zonele de protectie a acestora
- terenuri destinate retelelor majore de echipare tehnica, inclusiv zonele de protectie a acestora
- terenuri aflate in zonele protejate naturale sau construite , sau cuprinse in cadrul unitatilor complexe de peisaj

## **PIESE DESENATE**

### **3. VOLUMUL III**

#### **1. Incadrarea in contextul teritorial**

Reprezinta incadrarea in teritoriul judetean cu delimitarea teritoriului unitatii administrative studiate .

Vor fi evidentiata elementele naturale majore si magistralele existente sau prevazute in planurile de amenajare ale teritoriului in valabilitate.

**Scara uzuala este 1 : 100.000**

#### **2. Zonificarea unitatii teritorial – administrative si impartirea in Unitati teritoriale de folosinta UTF**

**Scara uzuala este 1 : 25.000 .**

- limita teritoriului administrativ cu indicarea vecinatatilor
- zonificarea teritoriului administrativ – unitati de folosinta a terenurilor
- bilant teritorial al unitatii administrative
- in caseta se vor preciza obiectivele in plan spatial ce rezulta din documentatiile de rang superior

#### **3. Zonificarea teritoriilor intravilane – Situatia existenta - Disfunctionalitati**

Se intocmeste pentru toate localitatile ce compun unitatea teritorial administrativa ce face obiectul P.U.G.

**Scara uzuala este 1 : 5.000 , si cuprinde :**

- limite
- zonificarea teritoriului intravilan
- propuneri in plan spatial ce decurg din documentatiile de rang superior ( intr-o caseta)
- strazi , cu denumirea acestora
- disfunctionalitati
- prioritati

Vor fi evidentiata pe plansa :

- stadiu de indeplinire a reglementarilor din P.U.G. existent ;
- zone protejate cu valori de patrimoniu ;
- zone aferente unitatilor de peisaj ;
- zonele se protectie sanitara precum si a infrastructurii edilitare ;

#### **4. Zonificarea teritoriilor intravilane – Reglementari urbanistice**

Se intocmeste pentru toate localitatile ce compun unitatea ce face obiectul P.U.G. ,la aceeasi scara cu plansa analizei situatiei existente.

**Scara uzuala este 1 : 5 000** si cuprinde :

- limite
- zonificarea teritoriului intravilan
- strazi ( reseaua majora, modernizari, poduri, podete, intersectii ce trebuiesc modernizate )
- reglementari
- bilant teritorial
- prioritati de interventie ( in caseta )

#### **5. Zonificarea teritoriilor intravilane - Reglementari echipare edilitara**

Se intocmeste pentru toate localitatile ce compun P.U.G. ,la aceeasi scara cu plansa analizei situatiei existente.

**Scara uzuala este 1 : 5.000** si cuprinde :

- alimentare cu apa
- canalizare
- alimentare cu energie electrica
- telecomunicatii
- alimentarea cu caldura
- alimentare cu gaze

#### **6. Obiective de utilitate publica**

Se intocmeste pentru toate localitatile ce compun P.U.G. ,la aceeasi scara cu plansa analizei situatiei existente.

**Scara uzuala este 1 : 5 000** si cuprinde :

- obiective de utilitate publica propuse
- tipuri de proprietate asupra terenurilor din intravilan , respectiv :
  - domeniul public
  - terenuri supuse circuitului civil
    - a) domeniul privat al statului, al unitatii administrative
    - b) proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice
- circulatia terenurilor
- obiective de utilitate publica propuse

#### **7. Plansa ecologica intocmita** in conformitate cu legislatia in vigoare specifica mediului, **scara 1 : 25.000**, pentru tot teritoriul administrativ;

##### **Documentatii necesare obtinerii avizelor / acordurilor**

Documentatii pentru obtinerea avizelor/acordurilor vor fi inaintate autoritatilor interesate de efectele implementarii PUG-ului prin grija beneficiarului.

Documentatiile pentru obtinerea avizelor/acordurilor se elaboreaza **în doua exemplare**.

Se vor solicita urmatoarele avize :

- Consiliul Local al unitatii administrativ teritoriale pentru care se elaboreaza P.U.G.
- Oficiul Judetean de Cadastru si Publicitate Imobiliara Cluj
- Administratia Nationala „Apele Romane”- Directia Apelor Somes-Tisa.  
Sistemul de Gospodarire a Apelor Cluj
- Agentia Regionala pentru Protectia Mediului Cluj
- Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta al Judetului Cluj
- Directia Regionala de Drumuri si Poduri Cluj( dupa caz )
- SC,, Electrica”SA
- CPL Concordia
- SC,,Romtelecom”SA
- SC,,Compania de Apa RAJAC Cluj
- Directia de Sanatate Publica
- Consiliul Judetean Cluj- Comisia tehnica de amenajare a teritoriului/urbanism si autorizarea executarii lucrarilor de constructii

Documentatia se supune evaluarii de mediu in conformitate cu HG. nr. 1076/2004, pentru aceasta se inainteaza Agentiei Regionale pentru Protectia Mediului Cluj numai dupa includerea tuturor observatiilor si comentariilor celorlalte autoritati avizatoare.

Redactarea finala a documentatiei se face prin introducerea observatiilor si recomandarilor din avize si/sau acorduri si a propunerilor pertinente ale publicului, selectate de catre beneficiar, echipa pluridisciplinar si grupul de lucru. Redactarea finala a documentatiei Planul Urbanistic General se face de catre elaborator si intreaga documentatie se preda beneficiarului, în doua exemplare complete, continand piese scrise si desenate conform continutului cadru; un numar suplimentar de exemplare, solicitat de beneficiar, se asigura de catre elaborator, contra cost, în limita cheltuielilor de multiplicare.

Redactarea finala a raportului evaluarii de mediu se face de catre persoana/persoanele certificate care fac parte din grupul de lucru.

### **B.3. Mod de prezentare**

Planul urbanistic general necesita claritate in structurare si coerenta in prezentare.

Informatiile din partea scrisa trebuie sa fie corelate cu partea desinata.

Piese desenate se vor redacta in culorile si semnele conventionale standard. Culorile utilizate vor fi transparente pentru a se putea urmari detaliile planimetrice si de nivelment ale planului de baza.

P.U.G. se preda la beneficiar in doua exemplare complete si distincte, in mapa ( piese scrise si desenate ) sau in tub ( pentru piese desenate nepliate ) si in format electronic .

### **B.4. Avizare**

Avizele/acordurile se vor obtine de la organismele teritoriale interesate conform Metodologiei de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic General; de catre prestator

Avizarea P.U.G. este necesara in vederea punerii in concordanta a programului de amenajare si dezvoltare urbanistica - materializat prin P.U.G. - cu strategiile si politicile de dezvoltare sectoriale.

Solicitarea avizelor / acordurilor asupra P.U.G. se face in momentul realizarii unui consens asupra propunerilor si reglementarilor din P.U.G. , intre beneficiar ( inclusiv populatia ) si elaboratorul P.U.G.

Inaintarea documentatiilor catre emitentii avizelor / acordurilor este simultana , cu exceptia avizului Consiliului Judetean , care se solicita ultimul.

**La solicitarea avizului Consiliului Judetean, beneficiarul depune doua exemplare din piesele scrise si piesele desenate , pe suport de hartie si un exemplar din documentatia finalizata in format electronic.**

Odata cu inaintarea P.U.G. complet si definitivat spre avizare la Consiliul Judetean , se anexeaza si dosarul cu avizele obtinute din partea celorlalte organisme teritoriale.

Odata cu emiterea avizului , Consiliul Judetean returneaza documentatia, vizata spre neschimbare

### **B.5. Aprobare**

Aprobarea Planului Urbanistic General se face ulterior obtinerii tuturor avizelor/acordurilor necesare si dupa introducerea în documentatie a conditiilor din acestea, de catre elaborator.

Pe baza P.U.G. definitivat in urma avizelor / acordurilor obtinute , Consiliul local include in ordinea de zi a sedintei de consiliu aprobarea lucrarii.

Elaboratorul P.U.G. prezinta lucrarea si completari aduse in urma avizelor si acordurilor primite. In urma analizei lucrarii si votului majoritar al consilierilor, P.U.G. se aproba

Actul scris de aprobare a P.U.G. si a Regulamentului local de urbanism este **Hotararea Consiliului local**

### **B.6. Aplicare**

P.U.G. si regulamentul local de urbanism aprobate devin **administratiei publice locale** , pentru probleme legate de amenajarea si dezvoltarea urbanistica a localitatilor respective.

P.U.G. si regulamentul local de urbanism **pot fi utilizate la :**

- eliberarea certificatelor de urbanism si emiterea autorizatiilor de construire sau desfiintare pentru obiective din zone ce nu necesita studii aprofundate ;
- fundamentarea solicitarilor unor fonduri de la bugetul statului pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica
- declansarea procedurii de declarare a utilitatii publice pentru realizarea unor obiective ce implica exproprii ;
- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile P.U.G. aprobat ;
- declansarea unor **P.U.Z.-uri sau PUD-uri** necesare detalierii unor zone, respectiv unor amplasamente ;
- alte operatiuni ale compartimentelor de specialitate ale consiliilor locale.

Planurile Urbanistice Generale se actualizeaza periodic  
Durata de valabilitate a unui PUG aprobat este de pana la 10 ani, daca pe parcurs nu apar elemente importante de dezvoltare, ce necesita actualizare.

## **C . CADRUL CONTINUT AL P.U.G.**

### **C.1. Tabel sintetic privind elaborarea P.U.G. pentru comuna COJOCNA**

CATEGORII DE PROBLEME COMUNE

#### **A / STUDII DE FUNDAMENTARE**

##### **Analitice**

- reambulare topografica
- studiu geotehnic
- studiu istoric
- relatii periurbane
- circulatie
- protectia mediului
- zone construite protejate
- dezvoltare economica pe domenii de activitate
- **potential balnear sau turistic - pentru localitatile care includ statiuni balneare – turistice declarate**
- infrastructura majora
- alte studii

##### **Consultative**

- Anchete socio – urbanistice

##### **Prospective**

- tendinte socio – demografice
- evolutia activitatilor economice

#### **B / PLAN URBANISTIC GENERAL**

##### **B1 – PIESE SCRISE**

**vol. I - Memoriu General** vizează toate domeniile și componentele și se va structura astfel:

(a) *Introducere: date de recunoastere, scopul și necesitatea documentației , baza documentara si bibliografie, metodologia de lucru;*

(b) *Stadiul actual al dezvoltării: evolutie, elemente ale cadrului natural, activitati economice, populatia, circulatia, echiparea edilitara, probleme de mediu;*

(c) *Elemente care condiționează dezvoltarea urbanistica: evolutia posibila, prioritati, reglementari urbanistice, obiective de utilitate publica;*

(d) *Concluzii si masuri*

**vol. II - Regulamentul local de urbanism RLU** aferent comunei Cojocna cuprinde prescriptii, permisivitati si interdictii privind modul de ocupare a terenurilor:

(a) *Introducere: rolul RLU, baza legala a elaborarii, domeniul de aplicare;*

(b) *Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor;*

(c) *Zonificarea functionala: zone si subzone functionale;*

(d) *Prevederi la nivelul zonelor functionle din intravilan;*

(e) *Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan;*

(f) *Unitati teritoriale de referinta;*

##### **B2 - PIESE DESENATE**

**ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNȚIONALITĂȚI SI PRIORITATI**

Planșa nr.1. - Incadrarea in teritoriu administrativ	sc. 1 : 25 000
Planșa nr.2.1 - Resedinta de comuna COJOCNA- situatia existenta	sc. 1 : 5 000
Planșa nr.2.2 - Satul apartinator BOJU- situatia existenta	sc. 1 : 5 000
Planșa nr.2.3 - Satul apartinator CARA- situatia existenta	sc. 1 : 5 000
Planșa nr.2.4 - Satul apartinator IURIU DE CAMPIE- situatia existenta	sc. 1 : 5 000
Planșa nr.2.5 - Satul apartinator BOJ-CATUN- situatia existenta	sc. 1 : 5 000
Planșa nr.2.6 - Satul apartinator MORISTI - situatia existenta	sc. 1 : 5 000

Plansa nr.2.7 - Satul apartinator STRAJA-HUCI - situatia existenta sc. 1 : 5 000

#### REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE FUNCTIONALA

Plansa nr.3.1 - Resedinta de comuna COJOCNA sc. 1 : 5 000  
Plansa nr.3.2 - Satul apartinator BOJU sc. 1 : 5 000  
Plansa nr.3.3 - Satul apartinator CARA sc. 1 : 5 000  
Plansa nr.3.4 - Satul apartinator IURIU DE CAMPIE sc. 1 : 5 000  
Plansa nr.3.5 - Satul apartinator BOJ-CATUN sc. 1 : 5 000  
Plansa nr.3.6 - Satul apartinator MORISTI sc. 1 : 5 000  
Plansa nr.3.7 - Satul apartinator STRAJA-HUCI sc. 1 : 5 000

#### PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR, CIRCULATIA TERENURILOR, OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Plansa nr.4.1 - Resedinta de comuna COJOCNA sc. 1 : 5 000  
Plansa nr.4.2 - Satul apartinator BOJU sc. 1 : 5 000  
Plansa nr.4.3 - Satul apartinator CARA sc. 1 : 5 000  
Plansa nr.4.4 - Satul apartinator IURIU DE CAMPIE sc. 1 : 5 000  
Plansa nr.4.5 - Satul apartinator BOJ-CATUN sc. 1 : 5 000  
Plansa nr.4.6 - Satul apartinator MORISTI sc. 1 : 5 000  
Plansa nr.4.7 - Satul apartinator STRAJA-HUCI sc. 1 : 5 000

#### ECHIPAREA EDILITARA SI CIRCULATIA TERENURILOR

Plansa nr.5.1 - Resedinta de comuna COJOCNA sc. 1 : 5 000  
Plansa nr.5.2 - Satul apartinator BOJU sc. 1 : 5 000  
Plansa nr.5.3 - Satul apartinator CARA sc. 1 : 5 000  
Plansa nr.5.4 - Satul apartinator IURIU DE CAMPIE sc. 1 : 5 000  
Plansa nr.5.5 - Satul apartinator BOJ-CATUN sc. 1 : 5 000  
Plansa nr.5.6 - Satul apartinator MORISTI sc. 1 : 5 000  
Plansa nr.5.7 - Satul apartinator STRAJA-HUCI sc. 1 : 5 000

#### ANALIZE SECTORIALE

#### NOTA

În funcție de complexitatea problemelor și de cerințele legate de conținutul documentațiilor pentru avize și acorduri, unele componente ale domeniilor comunei Cojocna pot fi tratate separat (în planșe diferite), în ideea de a se asigura corectitudinea reprezentărilor și o bună percepere.

Planșele prezentate, vor fi corelate cu partea scrisă și vor fi elaborate în trei stadii de analiză pentru fiecare domeniu și componente:

- situația existentă,
- probleme conflictuale și disfuncționalități existente cu determinarea priorităților în amenajarea teritoriului,
- starea de dezvoltare, propuneri, reglementare, strategie și etapizare a realizării obiectivelor determinate în domeniul amenajării teritoriului județului.

#### C.2. Studii de fundamentare

- Studii cu caracter analitic
- Studii cu caracter consultativ
- Studii cu caracter prospectiv

#### C.3. Conținutul planului urbanistic general

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Ordonanța de urgență nr. 27/27.08.2008, fiecare localitate trebuie să întocmească Planul Urbanistic General, să-l actualizeze la 5—10 ani și să-l aplice, acesta constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

Planul Urbanistic General are **caracter director** și de **reglementare operațională**

- Planul Urbanistic General cuprinde **reglementări pe termen scurt**, la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de bază, cu privire la:
  - a) stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității;

- b) stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan;
  - c) zonificarea functionala in corelatie cu organizarea retelei de circulatie;
  - d) delimitarea zonelor afectate de servituti publice;
  - e) modernizarea si dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
  - f) stabilirea zonelor protejate si de protectie a monumentelor istorice si a siturilor arheologice reparate;
  - g) formele de proprietate si circulatia juridica a terenurilor;
  - h) precizarea conditiilor de amplasare si conformare a volumelor construite, amenajate si plantate;
  - i) zonele de risc natural delimitate si declarate astfel, conform legii, precum si masurile specifice privind prevenirea si atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor in aceste zone.
- Planul Urbanistic General cuprinde **prevederi pe termen mediu si lung** cu privire la:
    - a) evolutia in perspectiva a localitatii;
    - b) directiile de dezvoltare functionala in teritoriu;
    - c) traseele coridoarelor de circulatie si de echipare prevazute in planurile de amenajare a teritoriului national, zonal si judetean.
    - d) zonele de risc natural delimitate si declarate astfel, conform legii, precum si masurile specifice privind prevenirea si atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor in aceste zone

## D . ORGANISME TERITORIALE

- Consiliul Judetean Cluj- Comisia tehnica de amenajare a teritoriului/urbanism si autorizarea executarii lucrarilor de constructii ;
- Oficiul Judetean de Cadastru si Publicitate Imobiliara Cluj
- Administratia Nationala „Apele Romane”- Directia Apelor Somes-Tisa. Sistemul de Gospodarire a Apelor Cluj
- Agentia Regionala pentru Protectia Mediului Cluj
- Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta al Judetului Cluj
- Directia Regionala de Drumuri si Poduri Cluj
- SC,, Electrica”SA
- CPL Concordia
- SC,,Romtelecom”SA
- SC,,Compania de Utilitati Publice RAJAC
- Directia de Sanatate Publica Cluj
- Directia Judeteana pentru Cultura, Culte, Patrimoniu Cultural National Cluj

## E . ALTE PRECIZARI – SUPORTUL GRAFIC

In conform itate cu prevederile **O.G.R. nr. 27 / 27 august 2008** - art 16 , de completare a art. 46, – alin ( 8 ) , planul urbanistic general pentru intravilan se intocmeste in **format digital** pe suport grafic, **la scari 1 / 1.000 – 1 / 5.000** , , dupa caz , iar **in format analogic , la scara 1 / 5 000**;

**Supportul topografic al planului de ansamblu** al unitatii administrativ – teritoriale este la scara **1 / 25.000** , **furnizat de oficiul de cadastru si publicitate imobiliara** ;

Actualizarea suportului se poate face de catre autoritatile administratiei publice locale interesate , cu conditia avizarii acestuia de catre oficiile de cadastru si publicitate imobiliara, pe baza masuratorilor sau pe baza ortofotoplanurilor.

### Elemente topo - cadastrale

- ortofotoplanuri scara 1:5.000 (precizia 1 m );
- sistem de coordonate STEREO 70 ;
- limita parcela ;
- limita constructii ;
- limita teritoriu si intravilan ;
- limita tarlale din extravilan ;
- categorii de folosinta pentru tarla si parcela ;
- cai de comunicatii (drumuri, cai ferate) ;
- hidrografie, canale de irigatii, diguri de protectie ;
- poduri ;

- toponimie localitati, hidrografie, drumuri ;
- curbe de nivel (echidistanta 1 m in intravilan si 5 m in extravilan)
- retele electrice de inalta tensiune (> 20 kV);
- denumire obiective economice si administrative importante ;

## **F CONDITII DE PARTICIPARE, CAPACITATE TEHNICA / PROFESIONALA**

### **F.1. Informatii privind personalul atestat**

Ofertantul va face dovada atestarii profesionale a personalului conform Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata si completata prin Ordonanta Guvernului nr.27/2008, a Hotararii Consiliului Superior al Registrului Urbanistilor din Romania nr.26/2006 pentru aprobarea Regulamentului privind dreptul de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si de urbanism, prin prezentarea certificatelor de atestare (in copie).

### **F.2. Informatii privind subcontractantii**

Ofertantul va completa o lista cuprinzand subcontractantii si va preciza pentru fiecare in parte procentul indeplinit de acestia din valoarea totala a contractului. Aceasta lista va fi insotita de acordurile de subcontractare.

### **F.3. Informatii privind dotarile specifice**

Ofertantul trebuie sa prezinte o lista care sa contina dotarile specifice :

- Statii grafice (PC) = 3 buc;
- Licenta software compatibila/echivalenta GIS = 1 licenta;
- Imprimanta A3/A4 = 1 buc;
- Plotter color A0 = 1 buc;
- Scanner A0 = 1 buc;
- Copiator A3/A4 = 1 buc.

### **F.4. Resurse umane**

Ofertantul trebuie sa prezinte informatii referitoare la modul de organizare si personal, astfel :

#### **a. Expertul cheie nr.1**

**(liderul de echipa- expert in amenajarea teritoriului/ urbanism)**

- Studii superioare universitare de specialitate (arhitectura/urbanism) de lunga durata;
- Experienta profesionala generala de minim 5 ani din care minim 3 ani experienta manageriala;
- Experienta profesionala specifica de minim 3 PUG-uri si coordonarea studiilor pregatitoare, cu prezentarea dovezii certe din partea beneficiarilor ;
- Dovada inscrierii in Registrul Urbanistilor din Romania

#### **b. Expertul cheie nr.2**

**(expert in protectia mediului)**

- Studii superioare universitare de lunga durata;
- Experienta profesionala generala de minim 5 ani;
- Experienta profesionala specifica de minim 3 proiecte in domeniul protectiei mediului ;

#### **c. Expertul cheie nr.3**

**(expert in geodezie/cadastru)**

- Studii superioare universitare de specialitate (geodezie/cadastru) de lunga durata;
- Experienta profesionala generala de minim 5 ani ;
- Experienta profesionala specifica de minim 3 ani in domeniul geodezie/cadastru ;

**Ofertantul va prezenta si CV-urile pentru specialistii care vor face parte din echipa de realizare a proiectului, copii dupa diplomele de studiu, copii dupa carte de munca sau contract din care reiese vechimea in domeniul solicitat.**

**Pe perioada elaborarii documentatiei se accepta schimbarea specialistilor in proportie de max. 10%.**

### **F.5 Calitatea de participare – vor fi prezentate urmatoarele:**

Declaratie privind eligibilitatea;

Declaratia privind neîncadrarea în situatiile prevazute la art. 181 din O.U.G 34/2006.; Certificatului de atestare fiscala emis de Directia Generala a Finantelor Publice ; Certificatului fiscal privind impozitele si taxele locale;

Declaratie privind calitatea de participant la procedura;

Prezentarea Certificatului constatator complet emis de Oficiul Registrului Comertului din care sa reiasa ca desfasoara activitati in domeniul- urbanism.

## **G . TERMENE DE PREDARE**

Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism aferent vor fi predate, in vederea avizarii de catre Comisia tehnica de amenajare a teritoriului/urbanism si autorizarea lucrarilor de constructii din cadrul Consiliului Judetean Cluj, in **11 luni de la data semnarii contractului de achizitie publica de servicii.**

Dupa obtinerea avizelor care intra in sarcina executantului, acesta este obligat **sa introduca observatiile in documentatie si sa o predea in termen de o luna de la data adresei de inaintare a avizelor.**

## **H. CRITERII DE ATRIBUIRE**

1) Pretul cel mai scazut

## **I. OBLIGATIILE BENEFICIARULUI**

Va asigura contractorului consultarea si preluarea informatiilor existente in documentatiile de amenajare a teritoriului si urbanism elaborate si aprobate in judetul Cluj .

## **J. OBLIGATIILE CONTRACTORULUI**

- Sa integreze in PUG toate PUZ-urile si PUD-urile aprobate; exemplare si format digital –
- Sa predea documentatia integrala ( piese scrise si desenate ) pe suport de hartie in 3 exemplare si format digital – **MS OFFICE** pentru partea scrisa si fisiere format **OPEN GIS**
- pentru planse ce vor contine straturile de lucru mentionate ca structura vectorial digitala, pe CD/DVD.

Plansele vor fi plotate color si exportate in formate x.tiff sau x.sid;

- Livrarea PUG-ului catre Consiliul Judetean Cluj se va face in formatul vectorial digital in scopul integrarii in aplicatia „GIS urbanism a Consiliului Judetean Cluj”;
- Se va consulta in permanenta cu beneficiarul ;
- Va prezenta si sustine documentatia in plenul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului/urbanism si autorizarea lucrarilor de constructii din cadrul Consiliului Judetean Cluj, precum si la dezbaterile publice organizate de beneficiar in perioada de avizare si aprobare ;
- Se va consulta in permanenta cu beneficiarul si cu Institutia Arhitectului Sef din cadrul Consiliului Judetean Cluj, cu consemnarea in scris a propunerilor si observatiilor ;
- Dupa elaborarea documentatiei si predarea ei catre beneficiar, toate drepturile de autor vor reveni unitatii administrativ teritoriale beneficiare.

**PRIMAR,**  
**Ing. RANGA SORIN RADU**



## CAIET DE SARCINI

### INTRODUCERE

Caietul de sarcini face parte integrantă din documentația pentru atribuirea ofertei și constituie ansamblul cerințelor minime și obligatorii, pe baza cărora se înaintează de către fiecare ofertant propunerea financiară.

Obiectul achiziției publice este: ELABORARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI COJOCNA, JUD. CLUJ

Procedura aplicată este: cerere de oferta.

Modul de elaborare este prezentat in documentatia de atribuire.

Oferta financiara se va face pe suprafata totala pentru care se elaboreaza PUG-ul si va cuprinde si taxele pentru avizele necesare.

1. SAT COJOCNA:

S intravilan existent : 291.58 ha

S propusa pentru introducere in intravilan : 105 ha

2. SAT BOJU:

S intravilan existent : 120.60 ha

S propusa pentru introducere in intravilan : 35 ha

3. SAT CARA:

S intravilan existent : 109.90 ha

S propusa pentru introducere in intravilan : 20 ha

4. SAT MORISTI:

S intravilan existent : 27.15 ha

S propusa pentru introducere in intravilan : 30 ha

5. SAT BOJ-CATUN:

S intravilan existent : 24.40 ha

S propusa pentru introducere in intravilan : - ha

6. SAT STRAJA:

S intravilan existent : 35.30 ha

S propusa pentru introducere in intravilan : - ha

7. SAT HUCI:

S intravilan existent : 14.10 ha

S propusa pentru introducere in intravilan : - ha

Intocmit,

Mirza Iuliu

