

## PRECIZĂRI ȘI INDICAȚII PRIVIND ÎNTOCMIREA DOCUMENTAȚIILOR DE AVIZARE/APROBARE A PLANURILOR URBANISTICE DE DETALIU

**Documentațiile se vor depune în conformitate cu OPIS DOCUMENTE NECESARE și cu PRECIZĂRI ȘI INDICAȚII PRIVIND ÎNTOCMIREA DOCUMENTAȚIILOR DE AVIZARE/APROBARE A PLANURILOR URBANISTICE DE DETALIU, disponibile pe site-ul Primăriei Sectorului 5, la adresa <https://sector5.ro/documentatii-pud/> ; documentațiile incomplete se vor returna, la fel și cele care conțin documentele solicitate, dar care nu sunt întocmite conform legislației și normativelor în vigoare (*Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu – indicativ G M 009-2000 și Ordin M.L.P.A.T. nr. 91/1991*) și care nu țin cont de următoarele precizări și indicații:**

- **ridicarea topografică cu inventar de coordonate, vizată ANCPI**: nu este un Plan de Amplasament și Delimitare a corpului de proprietate, ci un *Plan Topografic suport pentru întocmirea P.U.D.*, care va ilustra situația actualizată a imobilului și va conține inventarul de coordonate al punctelor de contur, va fi întocmit de persoană autorizată A.N.C.P.I. și va fi vizat de A.N.C.P.I.;

- **plan topografic și proces verbal de transpunere a tramei stradale propuse**: în cazul în care terenul este afectat de propunerea de supralărgire a tramei stradale – conform Avizului de consultanță preliminară circulații – S.P.U. – P.M.B. și/sau conform Avizului Comisiei Tehnice de Circulație P.M.B. - se va întocmi, de către persoană autorizată A.N.C.P.I., un *Plan Topografic* însoțit de *Proces Verbal* – **conform MODEL disponibil pe site**, care va evidenția trama stradală propusă și limitele de proprietate ale terenului astfel rezultate, și care va conține inventare de coordonate pentru suprafața inițială a terenului, pentru suprafața de teren afectată de lărgirea tramei stradale și pentru suprafața de teren neafectată de lărgirea tramei stradale, rămasă construibilă;

- **avizele deținătorilor de rețele și alte avize solicitate prin C.U.** : vor fi obținute pentru FAZA P.U.D. (nu sunt valabile cele pe care se specifică **doar faza sau scopul construire**);

- **fotomontaj – prezentarea situației existente**: se vor prezenta imagini ale vecinătăților și imagini stradale de ansamblu, **nu doar imagini din interiorul proprietății**;

- **studiu de însorire**: va conține planșe și memoriu tehnic care va prezenta **concluzii formulate conform reglementărilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014; va fi verificat tehnic la cerința ”D”**;

- **declarație notarială privind identificarea vecinilor**: fiecare proprietar vecin va fi identificat prin: **vecinătate (ex.: la NV, pe latura dreaptă a proprietății), adresă postală (ex.: Str. Fericirii nr. 11), nume și prenume (ex.: Georgescu George) sau, după caz, ”proprietar neidentificat”**; **declarația notarială va fi însoțită de extrasele de C.F. prin care s-au identificat proprietarii vecini.**

**\*\*\*** Conform **articolului 17** din *Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism tip P.U.D. – sector 5*, (2) **”În situația în care imobilul care a generat P.U.D. se învecinează pe una/mai multe laturi cu imobile structurate în mai multe apartamente, constituite în asociație de proprietari, se va notifica asociația de proprietari”** și (3) **”În situația în care imobilul care a generat P.U.D. se învecinează pe una/mai multe laturi cu imobile având funcțiuni publice, de servicii, comerciale, etc, se va notifica administratorul clădirii.”**

**\*\*\*** **În situația în care vecinii nu pot fi identificați**, se va proceda conform **articolului 18** din *Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism tip P.U.D.*, și anume:

**Art. 18 - (1)** **”În cazul în care proprietarii loturilor învecinate nu pot fi identificați, beneficiarul documentației de urbanism va proceda la notificarea acestora prin intermediul unui executor judecătoresc - conform MODEL disponibil pe site, concomitent cu citarea lor într-un cotidian de largă circulație - conform MODEL disponibil pe site .**

**(2)** **În situația în care, după îndeplinirea acestor formalități, nu se pot identifica proprietarii vecini, documentația se poate instrumenta numai cu condiția unei declarații notariale a beneficiarului, prin care acesta își asumă toată răspunderea cu privire la adoptarea acestei documentații și exonerează autoritățile administrației publice de orice răspundere.”**

**- AFIȘAREA PANOULUI PRIVIND INTENȚIA DE ELABORARE A DOCUMENTAȚIEI P.U.D.:**

**NU SE VA AFIȘA PANOUL ÎNAINTE DE DEMARAREA DE CĂTRE ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ A CONSULTĂRII POPULAȚIEI!**

**\*\*\*** Conform *Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism tip P.U.D.*, afișarea Panoului de către inițiator/elaborator se face **concomitent cu debutul etapei de Consultare a Populației realizată de administrația locală, și nu mai devreme**; perioada de min. 15 zile înscrisă pe Panou va fi comunicată elaboratorului după verificarea documentației.

**\*\*\*** Panoul va fi realizat conform modelului disponibil pe site-ul Primăriei Sectorului 5, la adresa <https://sector5.ro/documentatii-pud/>, va fi plastifiat (pentru a nu dispărea la prima ploaie) și va rămâne afișat la loc vizibil pe toată durata avizării/aprobării documentației P.U.D.

**- fotografiile ce fac dovada amplasării Panoului în zona studiată**: fotografiile se vor trimite pe adresa de e-mail [urbanism-pud@sector5.ro](mailto:urbanism-pud@sector5.ro) și se vor depune fizic în completarea documentației;

**- CD/USB va conține varianta finală a documentației – SE VA DEPUNE ÎN COMPLETAREA DOCUMENTAȚIEI, DOAR ÎN URMA REZOLUȚIEI FAVORABILE A COMISIEI ȘI DUPĂ DEFINITIVAREA SOLUȚIEI ;**

## **- PARTE SCRISĂ ȘI DESENATĂ:**

**MODUL DE PREZENTARE (conform Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu – indicativ G M 009-2000 și Ordin M.L.P.A.T. nr. 91/1991):**

### **Condiții minime obligatorii:**

- **Claritate în structurare și coerență în prezentare;**
- **Informațiile din partea scrisă să fie corelate și să aibă corespondent în partea desenată;**
- **Grad ridicat de precizie a desenelor;**
- **Redactare pe suport topografic actualizat.**

\* **Planșele cu situația existentă, situația juridică, rețele și reglementări urbanistice vor fi realizate pe suport topografic actualizat, prezentând vecinătățile reale (atât construcțiile intabulate cât și cele neintabulate) – conform google.maps;**

\* **Planșa de încadrare în oraș/zonă și în P.U.G./P.U.Z.:** va fi reprezentat amplasamentul studiat în relație cu orașul și cu centrul acestuia, cu căile majore de comunicație și cu principalele repere ale zonei;

\* **Planșa cu situația existentă:** va conține inventarul de coordonate al punctelor de contur, secțiuni și profiluri stradale caracteristice existente, eventualele zone de protecție cf. avizelor; de asemenea, va conține informații despre funcțiunea, regimul de înălțime, starea și valoarea construcțiilor existente din zona studiată;

\* **Planșa cu reglementări urbanistice** va conține:

- inventarul de coordonate al punctelor de contur; în cazul în care terenul este afectat de lărgirea tramei stradale, vor exista inventare de coordonate pentru suprafața inițială a terenului, pentru suprafața de teren afectată de lărgirea tramei stradale și pentru suprafața de teren neafectată de lărgirea tramei stradale, rămasă construibilă; în cazul existenței zonelor de protecție, va figura și inventarul de coordonate al punctelor de contur ale acestora.

- secțiuni și profiluri stradale caracteristice – menținute sau propuse (cf. Aviz Comisia Tehnică de Circulație P.M.B.);

- bilanț teritorial – existent și propus;

- eventualele zone de protecție cf. avizelor și retragerile față de acestea;

- **retragerile de la limitele de proprietate laterale și posterioare vor fi propuse față de edificabilul maxim al construcției (incluzând eventualele console ale etajelor);** balcoanele vor fi reprezentate punctat;

- retragerea de la aliniament va fi cea stabilită prin documentația de urbanism în vigoare (P.U.G. sau P.U.Z.), iar în cazul lărgirii tramei stradale, retragerea de la aliniament va fi raportată la noua tramă stradală;

- se vor figura accesele pe teren din drumul public, dar nu se vor reprezenta locurile de parcare și nici configurarea spațiilor verzi, deoarece situația avizată de principiu la faza P.U.D. se poate modifica la faza D.T.A.C.;

- spațiile verzi și spațiile rezervate parcării vor fi prezentate într-un plan de situație în cadrul ilustrării de temă, care va conține imagini 3D și partiu de arhitectură pentru construcția propusă.