

Ce înseamnă și reprezintă PUG – Plan de Urbanism General

Planul Urbanistic General (PUG-ul) este un proiect care face parte din programul de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a localităților ce compun unitatea teritorial-administrativă de bază.

Planurile Urbanistice Generale cuprind analize, reglementări și regulamentul local de urbanism pentru întreg teritoriul administrativ al unității de bază (suprafețe din intravilan, cât și din extravilan). În același timp, PUG-ul stabilește norme generale, pe baza cărora se elaborează mai apoi în detaliu, la scară mai mică, PUZ-urile și apoi PUD-urile.

Situat la un nivel superior față de [Planul Urbanistic Zonal \(PUZ\)](#) sau [Planul Urbanistic de Detaliu \(PUD\)](#), un **Plan Urbanistic General (PUG)** se întocmește la nivel de municipiu, oraș, comună și vizează dezvoltarea omogenă a principalelor zone de interes public pentru o perioadă mai mare de timp (maxim 10 ani).

Ce reprezintă PUG – Plan Urbanistic General

Câteva precizări din Normele Metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

(1) Conform prevederilor art. 46 alin. (3) lit. g) din Lege, Planul Urbanistic General cuprinde prevederi pe termen mediu și lung cu privire la delimitarea zonelor în care se preconizează operațiuni de regenerare urbană. Aceste zone vor fi delimitate pe limite cadastrale și vor cuprinde zone omogene din punct de vedere funcțional, ce necesită implementarea unor operațiuni integrate, caracterizate de una sau mai multe dintre următoarele situații:

- a. zone centrale;
- b. zone istorice;
- c. zone construite protejate;
- d. zone din mari ansambluri de locuit;
- e. zone locuite de comunități defavorizate, inclusiv așezări informale;
- f. zone de reconversie funcțională:
 - situri industriale dezafectate;
 - situri militare dezafectate;
 - situri cu infrastructuri majore dezafectate.

Planurile Urbanistice Generale se întocmesc la cererea primăriilor sau consiliilor județene, se adresează tuturor UAT-urilor aflate în subordinea acestora și includ prevederi atât pentru suprafețele intravilane cât și pentru cele extravilane.

Prin respectarea prevederilor planului urbanistic general se poate întocmi ulterior un plan zonal sau de detaliu.

PUG cuprinde:

- planse desenate;
- memoriu tehnic;
- Regulament Local de Urbanism (RLU).

Pe baza acestora sunt stipulați în **Certificatul de Urbanism** indicatorii urbanistici și avizele necesare obținerii **Autorizației de Construire**.

Când este necesar PUG?

Întocmirea unui PUG vine ca un răspuns la programul de amenajare a teritoriului respectiv.

Planul Urbanistic General este absolut necesar in cazul unor investitii de interes sau de utilitate publica majora (modernizarea infrastructurii rutiere, extinderea intravilanului si a infrastructurii de apa, canalizare si gaze naturale).

PUG are in vedere cresterea calitatii vietii in special in domeniul locuintelor si serviciilor.

Citam din Normele Metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul:

(2) Planul de actiune pentru implementare si programul de investitii publice propuse prin planul de urbanism general evidentiaza actiunile, denumirea investitiilor, valoarea estimata a acestora, sursele posibile de finantare, etapizarea realizarii investitiilor, stadiul implementarii acestora la momentul realizarii programului si partile responsabile de implementare.

Planul Urbanistic General este primul set de norme care trebuiesc respectate in cazul elaborarii oricarui proiect de constructie.

Cum aratam si mai sus, nu se poate construi un imobil fara **Autorizatia de Construire**.

Autorizatia de construire se emite pe baza **Certificatului de Urbanism**.

Certificatul de Urbanism se elibereaza pe baza **Regulamentului Local de Urbanism (RLU)** pe care il gasim in **PUG**.

Tot inspre **PUG** ne indreptam si daca vrem sa aflam ce riscuri naturale (inundatii, alunecari de teren, etc.) sunt in zona.

Din **Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic General** aprobat prin Ordinul nr.13N din 10.03.1999 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului:

PUG se elaboreaza in scopul:

- *stabilirii directiilor, prioritatilor si reglementarilor de amenajare a teritoriului si dezvoltare urbanistica a localitatilor;*
- *utilizarii rationale si echilibrate a terenurilor necesare functionilor urbanistice;*
- *precizarii zonelor cu riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, neomogenitati geologice, reducerea vulnerabilitatii fondului construit existent”);*
- *evidentierii fondului consezen-studio-urbanism-bucurestitruit valoros si a modului de valorificare a acestuia in folosul localitatii;*
- *cresterii calitatii vietii, cu precadere in domeniile locuirii si serviciilor;*
- *fundamentarii realizarii unor investitii de utilitate publica;*
- *asigurarii suportului reglementar pentru eliberarea certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire ;*
- *corelarii intereselor colective cu cele individuale in ocuparea spatiului.*

Categorii generale de probleme abordate in cadrul Planului Urbanistic General (PUG)

- Imbunatatirea relatiilor cu localitatile subordonate (pot fi orase, comune, sate)
- Delimitarea zonelor din teritoriu dupa diferite criterii:
 - extravilan/intravilan;
 - functionalitate: locuit, spatii verzi, transporturi, servicii;
 - zone construibile/restrictii de construire;
 - zone protejate;
 - zone de risc;

- suprafețe rezervate obiectivelor de utilitate publică.
- Tot în PUG putem găsi răspunsuri despre regimul juridic al terenurilor aferente zonei vizate precum și condițiile pentru folosire a acestor terenuri.

Din **Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General** aprobat prin Ordinul nr.13N din 10.03.1999 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului:

- *optimizarea relațiilor localităților cu teritoriul lor administrativ și județean;*
- *valorificarea potențialului natural, economic și uman;*
- *reorganizarea și dezvoltarea căilor de comunicație;*
- *stabilirea și delimitarea zonelor funcționale;*
- *stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan;*
- *stabilirea și delimitarea zonelor cu interdicție temporară și definitivă de construire;*
- *stabilirea și delimitarea zonelor protejate;*
- *stabilirea și delimitarea zonelor construibile;*
- *modernizarea și dezvoltarea echipării edilitare;*
- *evidențierea deținătorilor terenurilor și a modului de circulație juridică a terenurilor;*
- *delimitarea suprafețelor pe care se preconizează realizarea obiectivelor de utilitate publică;*
- *stabilirea modului de utilizare a terenurilor și condițiilor de conformare și realizare a construcțiilor*

Reglementările enunțate în cadrul PUG se detaliază și se întăresc prin regulamentul local de urbanism (RLU).

PUG este structurat în 3 categorii principale de probleme: Studii de fundamentare, PUG propriu-zis, inclusiv Regulamentul Local de Urbanism, PUG preliminar și Documentații necesare obținerii avizelor/acordurilor.

Parametri modificabili prin Planul Urbanistic General (PUG)

Se pot face modificări în cazul:

- reîncaadrării unui teren din extravilan în intravilan;
- schimbării funcționalității unui teren sau a unei clădiri;
- redefinirii limitelor anumitor zone;
- extinderea utilitatilor publice;
- realizarea unor obiective de utilitate publică majoră;
- extinderea și modernizarea infrastructurii rutiere;
- apariției unor noi zone de risc sau protejate.

Din **Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul**:

PUG cuprinde reglementări pe termen scurt, la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de bază, cu privire la:

- stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității;*
- stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan;*
- zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație;*
- delimitarea zonelor afectate de servituti publice;*

- e. modernizarea si dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- f. stabilirea zonelor protejate si de protectie a monumentelor istorice;
- g. formele de proprietate si circulatia juridica a terenurilor;
- h. precizarea conditiilor de amplasare si conformare a volumelor construite, amenajate si plantate.

*Prin **Planul Urbanistic General** se identifica zone pentru care se pot institui reglementari ce nu pot fi modificate prin **planuri urbanistice zonale** sau **planuri urbanistice de detaliu** si de la care nu se pot acorda derogari. Aceste reglementari se formuleaza cu claritate in **Regulamentul local de urbanism** aferent **PUG** si se aplica in mod obligatoriu zonelor asupra carora este instituit un regim special de protectie prevazut in legislatia in vigoare.*

Din Normele Metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul:

*Propunerea de actualizare sau de prelungire a valabilitatii Planului Urbanistic General se avizeaza de catre autoritatile publice de la nivel central sau judetean, dupa caz, in baza referatului intocmit de catre unitatile administrativ-teritoriale, care va cuprinde analiza informatiilor statistice disponibile privind dinamica economica, sociala si teritoriala, respectiv tendintele de dezvoltare identificate in baza studiilor de specialitate existente, precum si in raport cu strategiile si programele de dezvoltare de la nivel local, judetean si/sau national aprobate. Pentru actualizarea documentatiei de tip **P.U.G.**, referatul va mai cuprinde prevederile din documentatia existenta ce necesita a fi modificate/completate si graficul de elaborare a documentatiei de actualizare.*