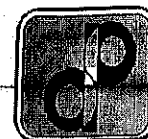


SC ARHIPROIECT SRL

Bacau, str.Martir Horia 15 A 4,Tel/fax 0755 611 699
www.arhiproiect.ro
arhiproiect_2003@yahoo.co.uk



ARHIPROIECT

PROIECT NR. 4/2022

PLAN URBANISTIC ZONAL

„Construire cresa medie“

**Intravilanul satului Dofteana, com. Dofteana,
Jud. BACAU**

BENEFICIAR:

COMUNA DOFTEANA

DATA ELABORARII: 2022

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumire proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL „Construire cresa medie”**

Amplasament: **com. Dofteana, jud. Bacau**

Beneficiar: **COMUNA DOFTEANA**

Proiectant: **SC ARHIPROIECT SRL**

Data elaborarii: **2022**

1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie a fost elaborata ca urmare a solicitarii adresate de catre **Com. Dofteana, Jud. Bacau**, in scopul de a studia posibilitatea realizarii unei *crese de capacitate medie (maxim 70 locuri)* in intravilanul Com. Dofteana, Jud. Bacau.

Terenul studiat are suprafata totala de 3614 mp si este identificat cu nr. cad. 64560. Acesta face parte din domeniul public al Com. Dofteana, administrat de catre Consiliul Local al Comunei Dofteana, conform HCL nr. 1 din 25 martie 2009 privind completarea in inventarul domeniului public al Comunei Dofteana si este situat in trupul de baza al localitatii Dofteana, cu functiunea de teren agricol – pasune in intravilan.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune schimbarea functiunii terenului din zona teren agricol – pasune, in zona pentru institutii publice si servicii.

Primaria Comunei Dofteana doreste implementarea unui proiect tip – „Construire cresa medie”, realizata prin obtinerea de fonduri guvernamentale prin Compania Nationala de Investitii (CNI).

Prin tema de proiectare se doreste realizarea unei crese, dimensionata pentru maxim 70 de copii (intre 5-10/grupa). Cresa va fi dotata cu sali de lucru, spatii pentru dormit, bucatarie, grup sanitar, cabinet medical, spalatorie si birouri. In curtea cresei va fi amenajat un loc de joaca dotat cu topogane, leagane, cutie de nisip, carusel, etc. Accesul se va realiza direct din Str. Parcului, iar in incinta s-au propus doua alei carosabile si pietonale de 3.50 m, respectiv 5.00 m si 12 locuri de parcare.

La data intocmirii documentatiei P.U.Z., pe terenul in suprafata de 3614 mp, proprietate a Comunei Dofteana, nu exista constructii.

Obiectul P.U.Z. se constituie intr-un studiu ce consta in analiza situatiei existente, a potentialului de dezvoltare urbanistic al zonei si formularea de propuneri de organizare functionala, volumetrica si tehnica al zonei.

Prin propunerile prezentate, P.U.Z.-ul va constitui documentatia de urbanism care va sta la baza intocmirii D.T.A.C. (extras din PTh), care va prelua elementele din reglementarile aprobate.

Conform Extrasului de Carte Funciara nr. 64560 Dofteana, terenul in suprafata totala de 3614 mp este situat in intravilanul comunei si are categoria de folosinta teren agricol – pasune.

Asa cum reiese din Certificatul de Urbanism nr. 56 din 22.12.2021, emis de Primaria Comunei Dofteana, Judetul Bacau, regimul economic si tehnic al terenului este urmatorul:

REGIMUL ECONOMIC

Categoria de folosinta

- Zona teren agricol – pasune.

Destinatia stabilita prin P.U.G.

- Baza sportiva.
- Terenul se afla in zona A de impozitare.

REGIMUL TEHNIC

Funcțiunea dominanta

- Zona pentru spatii verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement.

Funcțiunile compatibile

- Constructii si amenajari sportive.

Utilitati existente

- Retea alimentare cu energie electrica.
- Retea alimentare cu apa.
- Conducta de transport titei apartinatoare S.C. Compet S.A. Ploiesti.
- Acces se realizeaza din strada Parcului.

Prin prezenta lucrare se intentioneaza:

- Schimbarea functiunii unui teren in suprafata de 3614 mp, aflat in intravilanul Comunei Dofteana, conform Plansei „Pl. 3. - Reglementari urbanistice”, in vederea dezvoltarii unei zone pentru institutii publice si servicii;
- Asigurarea accesului si a circulatiei carosabile si pietonale la nivelul cerintelor din zona;
- Analizarea compatibilitatii functiunii propuse cu zona functionala existenta;
- Organizarea urbanistica a zonei, prin stabilirea amplasamentelor noilor constructii prevazute a se realiza in zona si incadrarea lor intr-o solutie de ansamblu;
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare;

Ca urmare, in aceasta zona a comunei este necesara elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care sa stabileasca obiectivele, actiunile si prioritatile, compatibilitatea cu vecinatatile, reglementarile urbanistice necesare pentru utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor.

1.3. Surse documentare

Prezentul studiu are la baza prevederile Planului Urbanistic General si Regulamentul-local de urbanism aprobat al Com.Dofteana, Jud. Bacau.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Terenul studiat este situat in partea de nord a comunei Dofteana, intr-o zona pentru spatii verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement.

Evolutia dominanta a zonei este legata de tendinta de dezvoltare a localitatii spre zona studiată datorita pozitiei favorabile de care beneficiaza terenul, permitand astfel infiintarea cresei conform cerintelor impuse de Compania Nationala de Investitii.

2.2. Potential de dezvoltare

In ultimii ani se pune accent pe dezvoltarea economica si sociala echilibrata in profil teritorial. Aceasta tendinta s-a impus, in primul rând, datorita rolului important pe care dezvoltarea economica la nivel local il are in utilizarea eficienta a resurselor existente.

Dezvoltarea infrastructurii si a serviciilor locale de baza in zonele rurale reprezinta elemente esentiale in cadrul oricarui efort de a valorifica potentialul de crestere si de a promova durabilitatea zonelor rurale.

De asemenea, oportunitatea finantarii obiectivului care contribuie la cresterea calitatii vietii populatiei, poate determina o dezvoltare a acestei zone. Astfel, crearea conditiilor favorabile de construire si intretinerea infrastructurii au un efect multiplicator ce creeaza si mentin numeroase locuri de munca si impulsioneaza dezvoltarea economica si sociala.

De mentionat este faptul ca zona este nepoluata chimic si/sau fonic, relativ plana, buna pentru constructii, asa cum reiese din studiul geotehnic anexat, conditii necesare si suficiente pentru extinderea unei zone de servicii nepoluante fonic si chimic.

2.3. Incadrarea in localitate

Zona studiata se afla in partea de nord a comunei Dofteana, pe partea dreapta a drumului national DN 12 si a caii ferate Darmanesti-Targu Ocna, in Lunca Trotusului.

Vecinatatile terenului beneficiarului in conformitate cu documentatia cadastrala intocmita de Paul Antohi sunt:

N → Strada Parcului;

S → Consiliul Local Dofteana (nr. cad. 64539);

E → Consiliul Local Dofteana (nr. cad. 64537);

V → Consiliul Local Dofteana (nr. cad. 64539).

Terenul studiat nu se afla intr-o zona asupra careia s-a instituit interdictie temporara de construire si nici in perimetrul unor situri arheologice identificate sau in zona de protectie a monumentelor.

2.4. Elemente ale cadrului natural

2.4.1. *Relieful*

Comuna Dofteana se afla in zona vaii Trotusului, in depresiunea Tazlau – Casin, numita in unele lucrari si depresiunea Darmanesti.

Solurile din zona de referinta sunt predominant de tipul solurilor brune pozdolite, soluri pozdolice, dar si soluri aluviale. In aceasta regiune exista, deasemeni, soluri si protosoluri hidromorfe, halomomorfe si neevolute, iar in lunci soluri aluviale si lacovisti. Aceste tipuri de soluri sunt datorate padurilor de gorun si fag, avand o aciditate redusa si o mai mare bogatie in minerale solubile.

2.4.2. *Reteaua hidrografica*

Pentru zona de referinta, aceasta este centrata pe cursul raului Trotus si a plasarii comunei in apropierea confluenta cu Dofteana. Trebuie specificat faptul ca majoritatea apelor de suprafata din zona, permanente sau temporare, se orienteaza spre Siret, existand insa si exceptii. Pentru Dofteana, reseaua hidrografica este legata de raul Trotus, dar si de raul Dofteana sau paraurile Bogata, Ciunget sau Doftenita. Zona are si o bogata retea de ape subterane, cu niveluri hidrostatice diverse.

2.4.3. *Clima*

Clima, in zona de referinta, este una temperat continentală, cu influente ale aerului artic, uscat si rece-anticiclonul nord-uralian in perioada de iarna (ierni aspre, cu zapada viscolita) si ale

aerului cald mediteranean pe timp de vara, cu influenta de ariditate (veri calduroase, uneori secetoase).

Putem totusi afirma ca temperatura medie in zona este cuprinsa intre 8-9° C, iar precipitatiile medii anuale au o cantitate de 550-650 mm, cu variatii de la un an la altul, cu vanturi predominante dinspre nord si nord-vest, urmate de cele din sud si sud-est.

2.4.4. Riscuri naturale

Zona in care este situat amplasamentul este stabila si nu prezinta nici un semn al unei alunecari, curgeri de torenti sau eroziuni.

In conformitate cu P.U.G. al com. Dofteana, terenul nu se afla in zona cu riscuri naturale (Plansa 1 – Incadrarea in zona).

2.5. Circulatia

Terenul beneficiarului se afla in partea de nord a comunei Dofteana, in Lunca Trotusului si este adiacent pe latura de nord cu strada Parcului, care leaga amplasamentul reglementat de DN 12 Darmanesti-Targu Ocna.

Accesul la terenul beneficiarilor se face direct din strada Parcului, conform Extrasului de Carte Funciara nr. 64560, acesta avand imbracaminte provizorie – balast si latimea partii carosabile de 4.80 m.

2.6. Ocuparea terenurilor

Conform Planului Urbanistic General, terenul cu suprafata de 3614 mp are categoria de folosita „teren agricol – pasune” si se afla in intravilanul comunei Dofteana.

Disfunctionalitatile identificate in zona sunt:

Nr. crt.	DOMENIU	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
1.	Utilizarea terenurilor	- Suprafata de 3614 mp, proprietate a beneficiarului nu este reglementata din punct de vedere urbanistic, acesta avand functiunea de zona teren agricol – pasune in intravilan.	- Intocmire P.U.Z. pentru reglementarea suprafetei de 3614 mp si schimbarea functiunii din zona teren agricol – pasune in zona pentru institutii si servicii.
2.	Cai de comunicatie, circulatie	- Accesul la amplasament se realizeaza din strada Parcului care nu respecta in totalitate prevederile Ordinul 50/1998 emis de Ministerul Transporturilor - Terenul beneficiarului nu prezinta o organizare a circulatiei.	- Modernizarea platformei drumului conform legislatiei in vigoare. - Amenajarea cai de acces pe terenul beneficiarului.
3.	Rețele utilitati	- Dotarea tehnico-edilitare incomplete a zonei studiate.	- Extinderea retelei de energie electrica si alimentare cu apa pe terenul beneficiarului; - Identificarea solutiei privind apele

			menajere.
--	--	--	-----------

2.7. Echipare edilitara

In zona studita exista in prezent retea de alimentare cu energie electrica, retea de alimentare cu apa si conducte de transport titei ale S.C. Compet S.A. Ploiesti.

2.8. Probleme de mediu

In zona nu sau semnalat aspecte deosebite din punct de vedere al protectiei mediului.

2.9. Optiuni ale populatiei

Urmare a consultarii factorilor reprezentativi in transformarea si evolutia comunei se evidentiaza concluziile:

- Comuna Dofteana se afla in faza de dezvoltare socio-economica, fiind o comuna din zona de influenta a orasului Comanesti si municipiului Moinesti.
- Locuitorii comunei opteaza pentru infiintarea unei crese in zona, realizandu-se astfel conditii optime ca parintii sa fie activi, sa isi poata desfasura activitatile profesionale in prima parte a zilei.
- Una din directiile posibile a evolutiei acesteia este cea de conturare si infiintare de obiective specifice zonei centrale a localitatii.

Din punct de vedere urbanistic, s-au stabilit ca prioritati:

- Imbunatatirea aspectului arhitectural al zonei, consolidarea si dezvoltarea functiunilor complementare existente in zona studiata;
- Completarea retelei edilitare;

Prin Regulamentul Local de Urbanism s-au prevazut reguli de amplasare in teren si retrageri minime regulamentare, care vor fi particularizate prin prezenta lucrare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Prevederi ale PUG

In conformitate cu P.U.G. al Comunei Dofteana aprobat, terenul beneficiarului este amplasat in intravilanul localitatii Dofteana. Prin P.U.Z. se propune schimbarea functiunii terenului in suprafaa de 3614 mp din teren agricol – pasune in zona pentru institutii publice si servicii, in vederea realizarii obiectivului propus.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Realizarea obiectivului propus nu influenta cadrul natural existent, conditiile de clima si morfologia terenului, ci va crea posibilitati de valorificare a cadrului natural prin:

- Creerea unui microclimat optim pentru dezvoltarea zonei;
- ~~Amplasarea de constructii si obiective orientate favorabil fata de punctele cardinale;~~
- Respectarea zonelor de protectie aferente drumului de acces si a retelelor tehnico-edilinare;
- Amenajarea de spatii verzi plantate.

3.3. Modernizarea circulatiei

~~Accesul la terenul beneficiarului se realizeaza direct din strada Parcului care face legatura~~ intre amplasamentul studiat si drumul national DN 12 Darmanesti-Targu Ocna. Acesta are imbracaminte provizorie din balast si latimea medie a partii carosabile este de 4.80 m.

Conform Ordinului nr. 50/1998 emis de Ministerul Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale se propune modernizarea caii de acces in vederea obtinerii unui prospect de 9 m.

Conform Ordonantei Guvernului nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor cu modificarile si completarile ulterioare, regimul drumurilor reglementeaza in mod unitar administrarea drumurilor publice si private, dobandirea si folosirea terenurilor, conducerea, coordonarea si controlul activitatilor in legatura cu drumurile publice.

Conform Regulamentului General de Urbanism (H.G. nr. 525/1996) pentru constructiile de invatamant au fost asigurate:

- Anexa 4, pct. 4.6., alin. 4.6.1. - Pentru toate categoriile de constructii de invatamant se vor asigura accese carosabile de legatură cu rețeaua de circulație majora si cu mijloacele de transport in comun.
- Anexa 4, pct. 4.6., alin. 4.6.2. - Se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuari in caz de urgenta (cutremure, inundatii, incendii).
- Anexa 5, pct. 5.6., alin. 5.6.1. - Pentru toate categoriile de constructii de invatamant vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.
- Anexe nr. 4, pct. 4.12. - Pentru toate categoriile de constructii se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.

Intensitatea traficului rutier din zona nu impune amenajarea de semaforizari.

Accesul auto si pietonal la terenul reglementat se realizeaza din strada Parcului, propusa spre modernizare, iar in incinta terenului reglementat s-au propus doua alei carosabile si pietonale de 3.5 m, respectiv 5.00 m si 12 locuri de parcare.

Pozitionarea accesului propus s-a realizat astfel incat sa rezulte o divizare optima a intregii proprietati, atat din punct de vedere al ocuparii suprafetei, cat si pentru a asigura functiunile propuse.

Din punct de vedere al elementelor geometrice in plan, drumul de acces si platforma care asigura circulatia in incinta s-au proiectat ca platforme carosabile.

3.4. Zonificare functionala – Bilant teritorial, indici urbanistici

Fata de bilantul functiunilor existente, repartitia diverselor zone in cadrul bilantului teritorial s-a modificat prin propunerile facute in Plansa 3 - „Reglementari urbanistice”,

Conform P.U.Z., terenul studiat (proprietate a beneficiarului) va cuprinde următoarele zone functionale:

IS – Zona pentru institutii publice si servicii

Ssp – Subzona spatii verzi plantate

Sc – Subzona de circulatii in incinta

C – Zona cai de comunicatie rutiera

3.4.1. Bilanț teritorial

BILANT TERITRORIAL				
ZONE FUNCTIONALE TEREN BENEFICIAR	EXISTENT		PROPUS	
	S (mp)	% din total	S (mp)	% din total
1. Zona teren agricol - pasune	3614,00	100,00	0,00	0,00
2. Zona institutii publice si servicii din care:	0,00	0,00	3527,71	97,61
a. Subzona spatii verzi plantate	0,00	0,00	722,80	20,00
b. Cai de circulatie in incinta	0,00	0,00	703,22	19,46
3. Zona cai de circulatie rutiera	0,00	0,00	86,29	2,39
TOTAL TEREN BENEFICIAR	3614,00	100,00	3614,00	100,00
	POT=0	CUT=0	POT=52,10%	CUT=0,50
EXTRAVILAN	0,00	0,00	0,00	0,00
INTRAVILAN	3614,00	100,00	3614,00	100,00

Indici urbanistici admiși (limite valori maxime):

Regim maxim: P

P.O.T. maxim admis 52.10%

C.U.T. maxim admis 0.52

3.4.2. Regimul de înălțime

Pentru investitia propusa pe terenul beneficiarului se propune un regim de construire la nivel de P, Hmax = 7.75 m.

3.4.3. Regimul de aliniere a construcțiilor

Prin prezenta documentatie s-a stabilit o zona edificabila configurata dupa cum urmeaza:

- Regimul de aliniere este propus la 5.00 m fata de aliniamentul propus pentru limita frontala a terenului-reglementat, respectiv 9.50 m fata de axul drumului;*
- Retragerea minima a obiectivului propus fata de laturile laterale si posterioare va fi de 2.00 m daca in perete se practica goluri si 0,60 m in cazul in care constructia edificata nu prezinta goluri pe fatada dinspre limita de proprietate respectiva.*

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare**3.5.1. Alimentarea cu apa**

In zona studiata exista *retea de alimentare cu apa.*

Pentru dezvoltarea zonei studiate care include amplasamentul in cauza, se propune racordarea obiectivului propus la *retea de alimentare cu apa existenta.*

3.5.2. Canalizarea

In zona studiata nu exista *retea de canalizare.*

Apele uzate vor fi evacuate intr-un bazin vidanjabil amplasat in incinta, la distanta de minim 10 m fata de obiectivul propus, urmand ca la realizarea retelei de canalizare in zona amplasamentului, constructia sa fie racordata la aceasta.

Preluarea apelor pluviale de pe învelitoarea construcției se va face printr-un sistem de jgheaburi și burlane, cu aruncarea apei în zona verde a proprietății, de unde se va infiltra în pământ.

3.5.3. Alimentare cu energie electrică

În zona studiată există rețea de alimentare cu energie electrică.

Pentru dezvoltarea zonei studiate care include amplasamentul în cauză, se propune racordarea obiectivului propus la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă. Dimensionarea capacităților rețelei va fi studiată de către furnizorul de energie electrică, care va propune soluții și modalități de realizare ale acestora.

3.5.4. Telecomunicații

În zona studiată nu există rețea de telecomunicații.

Pentru dezvoltarea zonei studiate care include amplasamentul în cauză, se propune racordarea obiectivului propus după data realizării extinderii rețelei de telecomunicații în zona.

3.5.5. Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu căldură a obiectivului propus se va realiza prin elemente electrice sau cu sisteme de încălzire care funcționează pe baza de combustibil solid/lichid.

3.5.6. Alimentarea cu gaze naturale

În zona nu există rețea de gaze naturale.

Pentru dezvoltarea zonei studiate care include amplasamentul în cauză, se propune racordarea obiectivului propus după data realizării extinderii rețelei gaze naturale în zona.

Zona studiată este traversată de conductă de gaze administrată de S.C. Compet S.A. Ploiești și are un culoar de zonă de protecție de 20 m lățime.

3.5.7. Gospodărie comună

Comuna Doftana a încheiat un contract de prestări servicii în vederea preluării deșeurilor menajere ale populației în sistem individual cu un operator autorizat. Beneficiarul va beneficia de serviciul comună prin încheierea unui contract de prestări servicii de cu operatorul de salubritate.

3.6. Protecția mediului

Construcțiile propuse nu afectează calitatea mediului înconjurător.

Protecția aerului: Noxele rezultate din centrala termică vor fi evacuate în atmosferă printr-un cos de dispersie peste coama clădirilor.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor: Nivelul de zgomot se situează sub limita maximă admisă.

Protecția solului și subsolului; gospodărirea deșeurilor: Deșeurile menajere se vor colecta în containere ecologice amplasate pe o platformă special amenajată și vor fi ridicate periodic de către o firmă specializată.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase: Nu este cazul.

În caz de incendiu, accesul utilajelor specifice pompierilor este asigurat în mod liber, avându-se în vedere amplasamentul construcțiilor.

Spatiul verde amenajat pe terenul reglementat are o suprafață de 722.80 mp (20% din suprafața terenului)-conform plansei de Reglementari Urbanistice.

3.7. Obiective de utilitate publica

In zona studiata a fost propus un obiectiv de utilitate publică, altul decat cel existent, respectiv drumul de acces.

Conform Legii 213/1998 in Planșa 5 - „Proprietatea asupra terenurilor” au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului:

- teren proprietate publica a comunei;
- teren proprietate privata a comunei;
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Circulația terenurilor:

- zona studiata impune circulatia terenurilor din domeniul privat in domeniul public conform Ordinului 50/1998 a MADR, respectiv:

BILANT TERITORIAL						
DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI		
		Natioanal	Judetean	Local	suprafata	lungime
4. Cai de comunicatie rutiera	EXISTENT				1625.42	626.79
	PROPUS			X	2738.80	626.79

- zona studiata nu include terenuri in litigiu.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentatie reglementeaza un teren in suprafata de 3614 mp, proprietate a com. Dofteana, aflata in intavilanul comunei Dofteana, jud. Bacau, in vederea dezvoltarii unei zone pentru institutii publice si servicii.

Pentru ca acest studiu să devina un instrument de lucru in vederea urmaririi aplicarii prescriptiilor si recomandarilor detaliate, documentatia este insotita de un regulament.

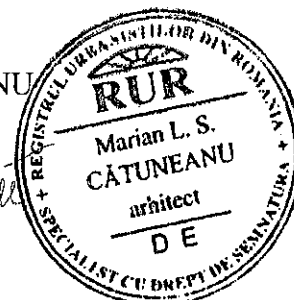
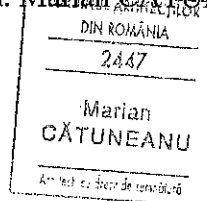
Prevederile P.U.Z.-ului devin aplicabile si operationale, dupa avizarea in Comisia Tehnica de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Judetean Bacau si aprobarea sa de catre Consiliul Local al Comunei Dofteana, conform anexa Legea nr.350/2001.

5. ANEXE

- Certificat de urbanism nr. 56 din 22.12.2021, eliberat de Primaria Comunei Dofteana;
- Act de alipire, autentificat prin nr. 3218/12.11.2021
- HCL privind completarea in inventarul domeniului public al Comunei Dofteana;
- Extras de Carte funciara nr. 64560 Dofteana;
- Certificat de inregistrare fiscala Comuna Dofteana.

Sef proiect,

Arh. Marian CĂTUNEANU



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului se elaboreaza in conformitate cu Legea nr. 50/1991 (modificata si completata) privind autorizarea executarii constructiilor, Ordinul Ministerului Transportului, Constructiilor si Turismului, H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata, precum si cu celelalte acte legislative specifice sau complementare documentului.

Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarui UTR.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare si ocupare a terenurilor, de amplasare si conformare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora, in acord cu prevederile legale.

Regulamentul local de urbanism stabileste reglementari referitoare la utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor pe teritoriul localitatii, explicand prevederile documentatiei de urbanism si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor si acordurilor prevăzute de lege si devine ACT DE AUTORITATE al administratiei publice locale.

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism stabileste, in aplicarea legii, reglementari referitoare la utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor pe teritoriul localitatii, explicand prevederile documentatiei de urbanism si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor:

- ✦ Amplasarea de constructii cu functiunea de servicii si functiuni conexe;
- ✦ Imbunatatirea nivelului de echipare tehnico-edilitara prin extinderea retelelor existente in zona si crearea de noi trasee pentru utilitatile care nu exista in zona;
- ✦ Infiintarea de noi cai de comunicatii;
- ✦ Autorizarea lucrarilor de constructie si amenajari sa se faca conform P.U.Z. si R.L.U..

1.2. Baza legala a elaborari

- ✦ Legea privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor nr. 50/1991, republicata si modificata;
- ✦ Ordonanta nr.43/1997, republicata, privind regimul drumurilor aprobata prin L82/1998;
- ✦ Legea nr. 18/1991, republicata privind fondul funciar;
- ✦ Legea nr. 10/1995-privind calitatea in constructii;
- ✦ Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.

1.3. Domeniul de aplicare

Prevederile P.U.G. aprobat, inclusiv prescriptiile Regulamentului aferent au fost preluate si detaliate in cadrul prezentei documentatii in functie de situatie si complexitate.

In procesul de aplicare a prevederilor din documentatiile de urbanism, serviciile tehnice ale administratiei publice locale desfasoara urmatoarea procedura:

- Obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de Urbanism si a Autorizatiei de construire precum si alte cereri ale colectivitatii (succesiune, partaj, instrainare, etc.).
- Din fisa U.T.R., din Regulament in care se incadreaza obiectul cererii, se extrag prescriptiile specifice (permisiuni, conditionari, restrictii, indici maximi P.O.T. sau C.U.T, regim de aliniere si inaltime).
- La prescriptiile specifice U.T.R. respective se adauga prescriptiile specifice zonei si subzonei din care face parte.

APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotararea Consiliului Local al Comunei Dofteana și constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute în lege. După aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării.

Prin prevederile Planului Urbanistic Zonal se schimba configurația generală a zonificării urbanistice reglementata prin P.U.G., întocmit și aprobat pentru Comuna Dofteana. Pentru construirea în aceasta zona în vederea realizării de spații pentru constructii, anexe și împrejurimi se va urmări :

- îmbunătățirea nivelului de echipare edilitară prin executarea și asigurarea rețelelor tehnico-edilitare;
- posibilitatea utilizării de structuri moderne sau materiale tradiționale la închideri exterioare și acoperișuri (învelitori);
- realizarea condițiilor optime din punct de vedere al protecției mediului;
- autorizarea lucrărilor de construire și amenajări se va face conform P.U.Z. aprobat și a Regulamentului aferent.

În vederea organizării prin prisma funcționalității terenului, sunt necesare anumite măsuri de promovare a lucrărilor și a operațiunilor urbanistice, după cum urmează:

- Respectarea amplasamentului prevazut in Planul Urbanistic Zonal pentru lotul individual delimitat.
- Amenajarea arhitectural functionala a spatiilor verzi de aliniament a spatiilor de circulatie si de stationare a autovehiculelor.
- Mobilarea prin orientarea fatadelor principale spre caile de acces.
- Mobilarea prin orientarea fatadelor principale optime fata de punctele cardinale

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR - PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

In conformitate cu prevederile Ordinului 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind Mediul de viata al populatiei, terenurile din zonele de servicii destinate amplasarii si dezvoltarii localitatii trebuie sa dispuna de posibilitati

de alimentare cu apa, de indepartare si neutralizare a apelor uzate si a rezidurilor, precum si de dezvoltarea normala a zonei verzi de recreere si odihna.

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai acut problema imbunatatirii serviciului de salubritate. Platformele organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoii menajere se vor amenaja la distante de minim 5 m de ferestrele constructiilor.

Totodata, precizam ca:

- Titularul obiectivului de investitie amplasat pe terenul agricol - pasune este obligat sa ia masuri prealabile executarii constructiei obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafetele amplasamentelor aprobate, pe care sa-l depoziteze si sa-l niveleze pe alte terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Directia pentru Agricultura a Judetului Bacau, in vederea punerii in valoare sau a ameliorarii acestora, conform prevederilor art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Beneficiarul de investitie va lua masuri corespunzatoare de a nu degrada terenurile si culturile din zona limitrofa, altele decat cele prevazute in documentatie, prin depozitarea de materiale ori deseuri de pietris, moloz, nisip, prefabricate, constructii metalice, reziduri, resturi menajere, gunoaie si altele asemenea.
- Beneficiarul de investitie va lua masuri corespunzatoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum si masuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin rezidurile provenite din activitatea de productie si prin scurgeri de orice fel.
- In situatia in care, se constata ca nu au fost respectate conditiile precizate mai sus, prin Actul de Constatate emis de Directia pentru Agricultura a Judetului Bacau se dispune suportarea pagubelor de catre beneficiarul obiectivului de investitie precum si restabilirea situatiei anterioare pe cheltuiala acestuia.

Terenul studiat nu se afla in zona de protectie a patrimoniului natural si construit.

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

Cladirile cu sau fara subsol vor tine seama de avizul geotehnic la stabilirea conditiilor de fundare si gradul seismic normat (Normativ P100/1991).

2.3. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale (art.17 Anexa nr.3 R.G.U.). Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice.

Pe Plansa 3 - „Reglementari urbanistice” s-a indicat un plan de amplasare a investitiei cu caracter orientativ.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- *Distanta minima obligatorie de la care se va retrage orice constructie (exceptie imprejmuirile) va fi de 5 m, respectiv 9.50 m fata de axul drumului;*
- *Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil: 2,00 m daca in perete se practica goluri, 0,60 m daca in perete nu se practica goluri, cu conditia ca apa de pe streasina sa se scurga pe terenul in cauza, orice tip de obiectiv putand fi autorizat numai in zona edificabila;*

- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Construcțiile se vor putea amplasa și în front continuu, cu calcane alipite (pe hat). Autorizarea construcției se eliberează numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus.

Regimul maxim de înălțime propus este P. Înălțimea maximă admisă va fi de $H_{max} = 7.75$ m. Se vor accepta construirea de imobile astfel încât diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de un nivel clădirile imediat învecinate.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distorsionează cu aspectul general al zonei.

Procentul de ocupare al terenului :

- o *POT maxim propus = 52.10 % ;*
- o *CUT maxim propus = 0.52*

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă, existând posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor.

- *pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.*

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției.

Reteaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu-Ordonanța 50/1991.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G. și P.U.Z.

Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor cu modificările și completările ulterioare, regimul drumurilor reglementează în mod unitar administrarea drumurilor publice și private, dobândirea și folosirea terenurilor, conducerea, coordonarea și controlul activităților în legătură cu drumurile publice.

Conform Regulamentului General de Urbanism (H.G. nr. 525/1996) pentru construcțiile de învățământ se vor asigura:

- Anexa 4, pct. 4.6., alin. 4.6.1. - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.
- Anexa 4, pct. 4.6., alin. 4.6.2. - Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).
- Anexa 5, pct. 5.6., alin. 5.6.1. - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.
- Anexa nr. 4, pct. 4.12. - Pentru toate categoriile de construcții se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.

Intensitatea traficului rutier din zonă nu impune amenajarea de semaforizări.

Accesul auto si pietonal la terenul reglementat se realizeaza din strada Parcului, propusa spre modernizare, iar in incinta terenului reglementat s-au propus doua alee carosabile si pietonale de 3.5 m, respectiv 5.00 m si 12 locuri de parcare.

Positionarea accesului propus s-a realizat astfel incat sa rezulte o divizare optima a intregii proprietati, atat din punct de vedere al ocuparii suprafetei, cat si pentru a asigura functiunile propuse.

Din punct de vedere al elementelor geometrice in plan, drumul de acces si platforma care asigura circulatia in incinta s-au proiectat ca platforme carosabile.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

- *se interzice autorizarea executarii constructiilor ce nu pot fi racordate ca noi consumatori la retelele tehnico-edilitare existente.*

- Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza conform art.28-R.G.U.

- *extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitori sau beneficiari. Lucrarile de racordare si bransare la retea edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.*

- Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare este stabilita ca fiind proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel, conform art.29-R.G.U. retelele de alimentare cu gaze, energie electrica si telecomunicatii sunt proprietate publica a statului daca legea nu dispune altfel. Lucrarile prevazute mai sus, indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica.

Echiparea tehnico-edilitara va fi respectata prin:

- Racordarea la retea de alimentare cu apa existenta si extinderea acesteia pe terenul beneficiarului;
- Racordarea la retea de alimentare cu energie electrica existenta si extinderea acesteia pe terenul beneficiarului. Dimensionarea capacitatii retelei va fi studiata de catre furnizorul de energie electrica, care va propune solutii si modalitati de realizarea al acesteia;
- Canalizarea se va realiza in prima etapa din bazin vidanjabil. In situatia in care in zona studiata se va infiinta retea de canalizare, beneficiarul se va racorda ulterior la aceasta;
- Reteaua de telecomunicatii va fi extinsa intr-o etapa viitoare;
- Alimentarea cu caldura, realizata din centrala termica cu combustibil solid, lichid sau electric;
- Reteaua de gaze naturale va fi extinsa intr-o etapa viitoare;
- Servicii de gospodarie comunală, in sensul in care deseurile menajere vor fi ridicate in sistem individual de catre un operator autorizat.

2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii, aspectul exterior al constructiilor

Pentru a fi constructibil, un lot de teren trebuie sa aiba front minim la strada de 8 m (cladiri insiruite), respectiv 12 m (cladiri individuale) si adancimea lotului trebuie sa fie cel putin egala cu latimea acestuia. Suprafata minima a parcelei trebuie sa fie egala cu 150 mp pentru cladiri insiruite, respectiv 200 mp pentru cladiri individuale.

Terenul beneficiarului propus pentru modernizare in intravilan are suprafata de 3614 mp, avand dimensiunea la strada de 41.10 m si adancimea de 87.90 m.

Aspectul exterior al cladirilor si al imprejmuirilor nu va contraveni functiunii acestora si nu va deprecia aspectul general al zonei.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi

In vederea respectarii principiului dezvoltarii durabile, in comuna se recomanda optimizarea densitatii de locuinte si a zonelor de servicii, corelata cu mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatiilor verzi, a parcurilor, a plantatiilor de aliniament stradal si de protectie. Prin spatii verzi se intelege totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori si arbusti, pomi, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori.

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei. In cazul zonei de institutii publice si servicii – constructii de invatamant, vor fi prevazute spatii verzi si plantate, minimum 20% din suprafata totala a terenului.

Cu privire la spatiul verde, prin prezentul R.L.U. se instituie regula amenajarii unui spatiu verde cu arbori, arbore ornamental, intre limita dintre domeniul public (trotuar) si domeniul privat: pe Plansa 3 - „Reglementari urbanistice” s-a indicat un plan de amplasare a constructiilor, cu caracter orientativ.

Pe terenul beneficiarului s-au propus 722.80 mp de spatii verzi plantate.

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile art 35.-R.G.U alt. (1), pct. b. care se refera la imprejmuiri transparente, decorative sau de gard viu, aplicabila numai pe latura nordica a terenului. Imprejmuirea va avea inaltimea maxima de 2 m, soclul de beton de maxim 80 cm.

Aspectul exterior al imprejmuirilor nu va contraveni functiunii acestora si nu va deprecia aspectul general al zonei.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile Regulamentului aferent, s-au stabilit limitele terenului, functiunea dominanta si limitele cadastrale ale terenului.

Zona studiata in Planul Urbanistic Zonal este situata in intravilanul com. Dofteana, jud. Bacau. Functiunea dominanta stabilita prin P.U.Z. a zonei studiate este cu caracter de institutii publice si servicii. Terenul in suprafata de 3614 mp va fi inclus in **U.T.R. nr. 1.1., cu functiune de institutii publice si servicii.**

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Pentru o mai buna intelegere a documentatiilor urbanistice si implicit a operativitatii in ceea ce priveste aplicarea reglementarilor in interiorul zonei studiate si acordarii Autorizatiilor de Construire, a rezultat zonificarea functionala figurata grafic in partea desenata si prezentata in memoriul general.

Zonificarea functionala a teritoriului este pusa in evidenta atat in analiza stadiului actual al dezvoltarii cat si in partea de reglementari, unde sunt evidentiata zonele functionale adaugate, determinand configuratia noului intravilan.

Astfel au fost identificate urmatoarele zone functionale:

IS – Zona pentru institutii publice si servicii

Ssp – Subzona spatii verzi plantate

Sc – Subzona de circulatii in incinta

C – Zona cai de comunicatie rutiera

- CONDITIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE

Pentru fiecare zona si subzona functionala regulamentul cuprinde reglementari specifice grupate in trei subcapitole:(1)generalitati;(2)utilizare functionala si (3)conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

IS – Zona institutii publice si servicii

A. Generalitati

-functiune predominanta : institutii si servicii – compusa din:

- ISi - institutii si servicii de invatamant maxim P

B. Utilizare functionala

• utilizari admise:

→ functiuni administrative, functiuni financiar-bancare, functiuni comerciale, en-detail cu suprafete desfasurate sub 200 mp, functiuni de cult, functiuni de cultura, functiuni de invatamant, functiuni de sanatate, functiuni de sport, functiuni de turism, functiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuinte (servicii de proximitate).

• utilizari interzise:

- constructii care prin destinatie produc noxe, polarizeaza sau genereaza trafic intens sau pot genera riscuri tehnologice – unitati/servicii de mica industrie sau cu profil agricol;
- constructii nereprezentative care prin conformare, volumetrie sau aspect exterior depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- constructii care nu sunt legate direct de activitati permise in zona;
- constructii cu caracter permanent sau provizoriu (tarabe, chioscuri) pe domeniul public, fara obtinerea avizelor legale;
- plantatii inalte si de amenajari ambientale ale spatiilor publice care pot afecta calitatea peisajului, vizibilitatea catre monumentele de arhitectura sau desfasurarea in bune conditii a circulatiei auto.

C. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Caracteristicile parcelei

Pentru a fi construita, o parcela trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute in cap. 2.6 din prezentul Regulament care specifica:

- Distanța minima obligatorie de la care se va retrage orice constructie (exceptie imprejmuirile) va fi de 5.00 m, respectiv 9.50 m fata de axul drumului;
- Distanțele minime între cladirile aceleiasi parcele respectiv 2,00 m daca in perete se practica goluri, 0,60 m daca in perete nu se practica goluri, cu conditia ca apa de pe streasina sa se scurga pe terenul in cauza;
- Accesibilitatea terenului reglementat cu strada Parcului cu posibilitati de modernizare, o alee auto si pietonala de 3.5. m, respectiv 5.00 m in incinta si minim 12 locuri de parcare formate dintr-o placa betonata;

- Conditii de echipare tehnico-edilitara formata din retea de electricitate, telecomunicatii, retea de alimentare cu caldura, apa, canal si gospodarie comunala.
In situatia in care zona nu dispune de retea publica de distributie a apei sau de canalizare, se admite:

- Alimentarea cu apa prin put forat, conditionat de asigurarea igienei generale a sursei si protectiei sanitare in raport cu posibilele surse de poluare din vecinatate.
- Evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare.

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt neconstruibile.

PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

- Cladirile de orice natura, drumurile, retelele tehnico-edilitare, amenajarile exterioare, imprejuririle etc., se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza Certificatului de Urbanism si a Autorizatiei de Construire, conform prezentului studiu.
- La eliberarea Autorizatiei de Construire urmeaza sa se verifice:
 - Dreptul de proprietate asupra terenului;
 - Inscrierea functiunilor solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile;
 - Respectarea conditiilor impuse de Certificatul de Urbanism;
 - Existenta pieselor scrise si desenate prevazute de Legea nr.50/1991 in documentatia de executie;
 - Posibilitatea bransarii cladirilor la retelele tehnico-edilitare.
- Cladirile cu sau fara subsol vor tine seama de avizul geotehnic anexat la stabilirea adancimii de fundare.
- Se vor respecta distantele minime ale cladirilor fata de limitele proprietatilor, in functie de tratarea fatadei dinspre parcela invecinata si ale conditiilor impuse prin prezenta documentatie.
- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.
- Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.
- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare a cailor de circulație carosabila și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a acestora.
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru: o lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor noi propuse; o modernizarea intersecțiilor; o realizarea spațiilor de parcare.

