

REALIZAREA UNUI TEREN DE SPORT TIP MINIFOTBAL

PROIECT NR. 16/2025
FAZA P.U.Z.

DOCUMENTAȚIE PENTRU PRIMĂRIA BERZUNȚI
ÎN VEDEREA OBȚINERII H.C.L. PRIVIND AVIZAREA DE PRINCIPIU

AMPLASAMENT:

**COMUNA BERZUNȚI, NR. CAD. 62676
JUDEȚUL BACĂU**

BENEFICIAR:

S.C. U.A.T. BERZUNȚI

PROIECTANT:

URBAN ARK STUDIO S.R.L.

URBAN ARK STUDIO S.R.L. BACĂU
CUI 49187123; J4/1823/2023
email: urbanarkstudio@gmail.com
Telefon: 0740 035 007

BORDEROU

PIESE SCRISE:

- MEMORIU DE PREZENTARE
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE:

- PLANȘA U0 - ÎNCADRARE ÎN TERITORIU
scara 1:5000
- PLANȘA U1 - SITUAȚIA EXISTENTĂ
scara 1:500
- PLANȘA U2 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE
scara 1:500
- PLANȘA U3 - REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ
scara 1:500
- PLANȘA U4 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
scara 1:500

Cod verificare



100196649810

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 62676, UAT Berzunți / BACAU, -

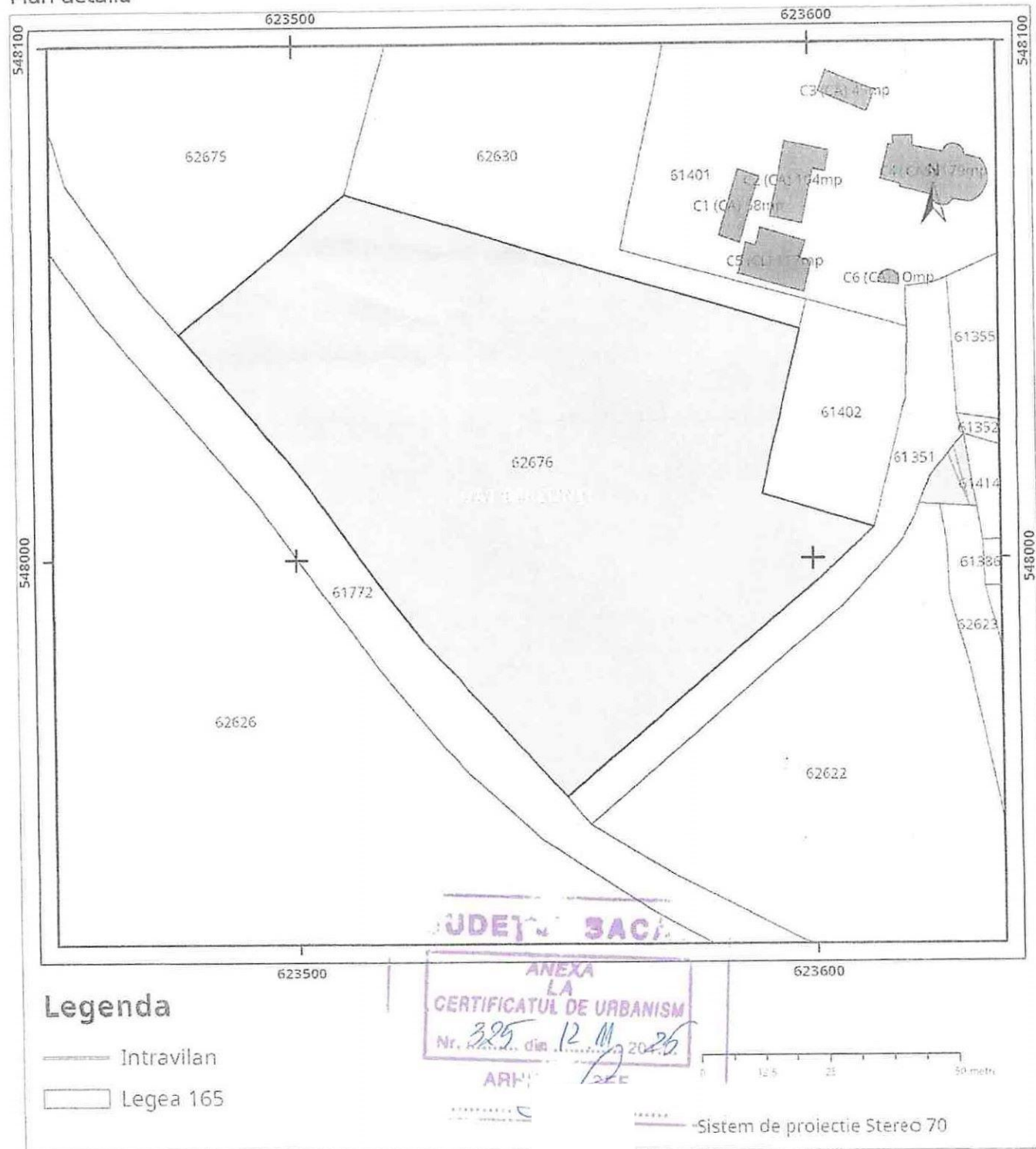
Nr.cerere	37347
Ziua	04
Luna	11
Anul	2025

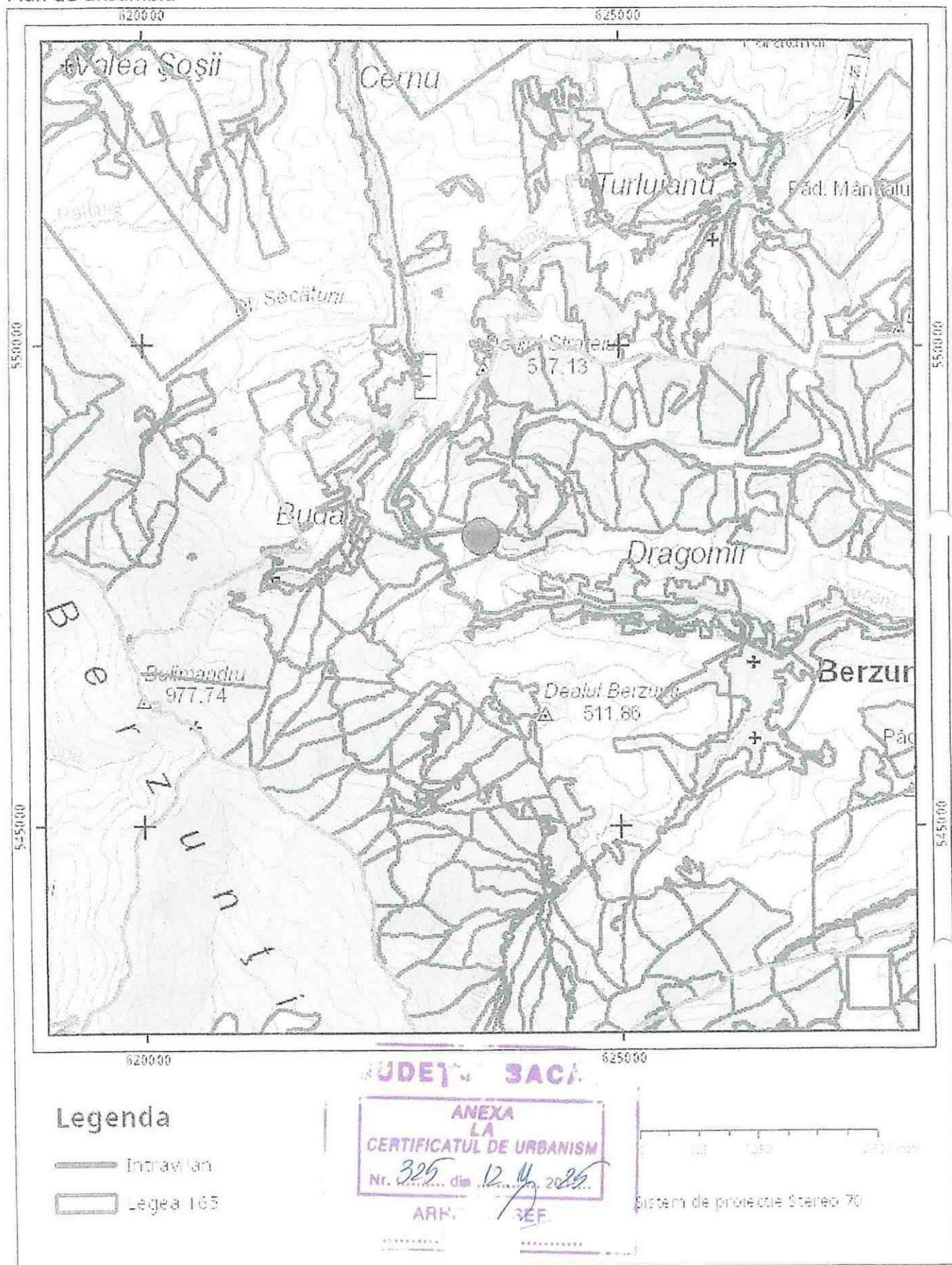
Teren: 8.338 mp

Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Pasune 8338mp

Plan detaliu





Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 18-09-2025
Data și ora generării: 04-11-2025 11:03

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL JUDEȚEAN BACĂU

Nr. cerere 30951 din 04.11.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 325 din 12.11.2025

În scopul:

REALIZAREA UNUI TEREN DE SPORT TIP MINIFOTBAL ÎN SAT DRAGOMIR, PUNCT BÂȘCA, COMUNA BERZUNȚI, JUDEȚUL BACĂU.

Ca urmare a cererii adresate de U.A.T BERZUNȚI PRIN PRIMAR PANȚIRU SORIN-MIHAI cu sediul în județul Bacău, Comuna BERZUNȚI, satul BERZUNȚI, cod poștal 607060, Strada MARTINI, nr. 1, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0234336304, email primaria@comunaberzunti.ro, înregistrată la nr. 30951 din 04.11.2025,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - EXTRAVILAN situat în județul Bacău, Comuna BERZUNȚI, satul BERZUNȚI cod poștal -, Strada -, nr. -, bloc -, sc. -, et. -, ap. - sau identificat prin C.F. 62676 BERZUNȚI, nr. topografic 62676, nr. cadastral 62676, .

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 39/1999 - faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local BERZUNȚI nr. 9/07.02.2011 - prelungit prin HCL BERZUNȚI nr. 8/31.03.2021 și HCL BERZUNȚI nr. 7/23.02.2024.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul în suprafața totală de 8.338 mp cu nr. cadastral 62676 reprezintă proprietatea comunei Berzunti, proprietate privată a comunei Berzunti în administrarea Consiliului Local Berzunti, conform extrasului de carte funciara pentru informare nr. 62676/2025.

Amplasamentul se află în extravilanul comunei Berzunti, conform Planului Urbanistic General proiect nr. 39/1999 aprobat prin HCL Berzunti nr. 9/07.02.2011 prelungit prin HCL Berzunti nr. 8/31.03.2021 și HCL Berzunti nr. 7/23.02.2024. La autorizare se va prezenta dreptul de execuție a lucrărilor conform Legii nr. 50 /1991, republicată cu modificările și completările ulterioare.

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINTA ACTUALA: pasune.

DESTINATIA STABILITA ÎN P.U.G: zona teren agricol în extravilan.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General proiect nr. 39/1999 aprobat prin HCL Berzunti nr. 9/07.02.2011 prelungit prin HCL Berzunti nr. 8/31.03.2021 si HCL Berzunti nr. 7/23.02.2024, terenul in suprafata totala de 8.338 mp cu nr. cadastral 62676, se afla in zona avand:

FUNCTIUNEA DOMINANTA: zona teren agricol situat in extravilan;

Pe terenurile din extravilan, in conditiile art. 90 -103 din Legea fondului funciar nr.18/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, se pot executa lucrari pentru retele magistrale, cai de comunicatie, imbunatatiri funciare, retele de comunicatii si alte lucrari de infrastructura, constructii/amenajari pentru combaterea si prevenirea factorilor naturali distructivi de origine naturala(inundatii, alunecari de teren, eroziunea solului), anexe gospodaresti ale exploatatiilor agricole, precum si constructii si amenajari speciale.

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM SI A REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM:

Terenul suprafata totala de 8.338 mp este situat in extravilanul comunei Berzunti, iar lucrarile propuse a se realiza in extravilan, nu sunt compatibile cu cele admise a conform Planului Urbanistic General proiect nr. 39/1999 aprobat prin HCL Berzunti nr. 9/07.02.2011 prelungita cu HCL Berzunti nr. 8/31.03.2021 si HCL Berzunti nr. 7/23.02.2024. Pentru stabilirea conditiilor urbanistice necesare pentru implementarea in zona a obiectivului este necesar intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal, pe suprafata totala de 8.338 mp conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, art.32, alin.(1). Potrivit aceleiasi Legi, art.32, alin.(5) - prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementari noi cu privire la: regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei; art.32, alin.(6) - dupa aprobarea Planului Urbanistic Zonal se poate intocmi documentatia tehnica in vederea obtinerii autorizatiei de construire.

Conform avizului primarului comunei Berzunti nr. 10741 din 05.11.2025, in zona sunt retele de alimentare cu energii electrice, iar accesul se face din drumul local existent conform extrasului de plan cadastral.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat pentru:

Intocmire Plan Urbanistic Zonal pentru: **REALIZAREA UNUI TEREN DE SPORT TIP MINIFOTBAL IN SAT DRAGOMIR, PUNCT BÂȘCA, COMUNA BERZUNȚI, JUDEȚUL BACĂU.**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

DIRECTIA JUDETEANA DE MEDIU BACAU Strada Oituz, nr. 23, Bacău, tel: 0234524691; fax: 0234517547

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFÎNȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
 c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale): Intocmire Plan Urbanistic Zonal pentru: REALIZAREA UNUI TEREN DE SPORT TIP MINIFOTBAL IN SAT DRAGOMIR, PUNCT BÂȘCA, COMUNA BERZUNȚI, JUDEȚUL BACĂU.
☒ D.T.A.C. ☐ D.T.A.D. ☒ D.T.O.E.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- | | |
|---|--|
| ☐ alimentare cu apă | ☐ gaze naturale |
| ☐ canalizare | ☐ telefonizare |
| ☒ alimentare cu energie electrică | ☐ salubritate |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban |

Alte avize/acorduri

- ☒ Avizul primarului comunei Berzuntii pentru faza de autorizare.
☒ Acordul prealabil si autorizatia de amplasare si/sau de acces in zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv, potrivit art.46,alin.1 si alin.4 din ORDONANTA nr. 43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicata cu modificarile si completarile ulterioare..

d.2) Avize și acorduri privind:

- ☒ securitatea la incendiu ☐ protecție civilă ☒ sănătatea populației

d.3) Avizele specifice ale administrației publice centrale și ale serviciilor descentralizate ale acestora:

☒ Aviz de oportunitate pentru faza PUZ aprobat conform Legii 350/2001 modificata si republicata. ☒ A.N. "Apele Romane". ☒ Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bacau. ☒ Raportul informarii si consultarii publicului. ☒ HCL Berzuntii privind avizare PUZ. ☒ Plan Urbanistic Zonal intocmit conform "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadrul al PUZ", indicativ GM-010-2000. ☒ Avizul arhitectului sef al judetului Bacau. ☒ Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale. ☒ Directia Judeteana pentru Cultura Bacau.

d.4) Studii de specialitate:

☒ Studiu geotehnic.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24 luni** de la data emiterii.

PRESEDINTE,

Ionela-Cristina Breahna-Pravat

L.S.

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,

dr. Elena Catalina Zăra

11.11.2025

p. Arhitect sef,

Ecaterina-Laura Beuran

Achitat taxa de lei, scutit, conform L. 227/2015

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului **DIRECT** la data de 17.11.2025

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM
de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRESEDINTE,

.....
L.S.

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,

.....
ARHITECT ȘEF,
.....
.....

Data prelungirii valabilității

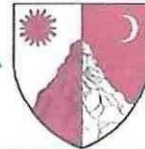
Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct / prin poștă.



ROMÂNIA

CONSILIUL JUDEȚEAN BACĂU



Str. Vasile Alecsandri nr. 63; tel.: 0234-537.200; fax: 0234-535.012; e-mail: csjbacau@csjbacau.ro

Structura Arhitect Șef
Nr. înregistrare 5984 / 14.04.2026

Către: U.A.T. BERZUNȚI
Adresa: localitatea berzunți, comuna Berzunți, județul Bacău

În atenția: domnului primar PANTÎRU SORIN-MIHAI

Referitor: PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU „REALIZAREA UNUI
TEREN DE SPORT TIP MINIFOTBAL”

Cu privire la solicitarea dumneavoastră înregistrată la Consiliul Județean Bacău cu nr. 5984/10.03.2026 referitoare la emiterea punctului de vedere al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism (CTATU) care funcționează la nivelul județului Bacău, vă aducem la cunoștință următoarele:

Documentația pe care ați depus-o a fost supusă analizei membrilor CTATU în ședința din data de 17.03.2026. Au fost înregistrate 11 voturi favorabile și două abțineri, iar membrii comisiei au formulat următoarele observații:

- se va depune la DSP Bacău documentația pentru notificare asistență de specialitate la faza PUZ; vor fi prevăzute toalete ecologice și sursă de apă;
- se va solicita punct de vedere al ABA Siret - SGA Bacău;
- se va solicita avizul ISUJ Bacău;
- se va solicita aviz DJ Mediu Bacău;
- se va solicita aviz DJC Bacău;
- se va ține cont de amploarea lucrărilor de amenajare a terenului ce prezintă o înclinare semnificativă pe direcția vest – est, precum și de dotările minime necesare funcționării unui teren de sport: grupuri sanitare, alimentare cu apă, vestiare, depozit materiale sportive.

Cu stimă,

Președinte,
Ionela-Cristina Breahnă-Pravăț



p. Arhitect Șef,
Ecaterina-Laura Beuran

Întocmit,
Sorin Alexandru Colac

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumire proiect:** REALIZAREA UNUI TEREN DE SPORT TIP MINIFOTBAL
Faza P.U.Z. – proiect nr. 16/2025
- **Amplasament:** NC 62676, comuna Berzunți, jud. Bacău
- **Beneficiar:** U.A.T. Berzunți, jud. Bacău
- **Proiectant urbanism:** URBAN ARK STUDIO S.R.L. Bacău
- **Coordonator urbanism:** arh. Ștefan V. Boiciuc
- **Data elaborării:** aprilie 2026

1.2. Obiectul PUZ

- **Solicitări ale temei program**

Terenul care a generat planul urbanistic zonal se află în proprietatea U.A.T. Berzunți și este înregistrat în evidențele Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară cu **numărul cadastral 62676**. Terenul are suprafața totală de **8.338 m²** și este situat în extravilanul comunei Berzunți din județul Bacău, în zona terenurilor agricole din extravilan.

Terenul este liber de construcții, iar terenurile din zona studiată, poziționate la nord față de strada Bâsca, sunt situate în zona terenurilor agricole din extravilan, zona instituții și servicii (biserica Nașterii Maicii Domnului Bîșca Berzunți), zona pentru locuințe cu regim mic de înălțime, cu un grad redus de dezvoltare, majoritatea terenurilor fiind libere de construcții.

Prezenta documentație a fost elaborată ca urmare a comenzii beneficiarului care intenționează ca pe terenul care face obiectul studiului să amplaseze un teren de sport tip minifotbal și extinderea limitei de intravilan. În acest scop se propune schimbarea destinației terenului din „zonă terenuri agricol în extravilan” în „zonă pentru spații plantate, agrement și sport”.

În vederea organizării activității zonei pentru spații plantate, agrement și sport, pe amplasamentul reglementat se propun următoarele intervenții:

- construirea unui teren de sport cu dimensiunile de 15 x 25 metri, o zonă pentru gradene,
- o zonă verde amenajată,
- o parcare cu o capacitate de 15 locuri de parcare.

Obiectul documentației constă în rezolvarea și aprofundarea problemelor funcționale, tehnice și urbanistice din zonă cu scopul de a schimba funcțiunea terenului reglementat și de a modifica indicatorii urbanistici maxim admiși pe acest teren. În acest scop a fost studiată o zonă cu suprafața de 24.740 mp care include atât terenul reglementat, cât și terenuri situate în vecinătate.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Berzunți, proiect nr. 39/1999, aprobat prin H.C.L. comunei Berzunți nr. 9/07.02.2011, terenul luat în studiu este situat în extravilanul unității administrativ-teritoriale, în zona destinată terenurilor agricole din extravilan.

Funcțiunea actuală a terenului și utilizările permise prin Regulamentul Local de Urbanism al comunei Berzunți nu corespund cu cerința beneficiarului și implică schimbarea destinației terenului.

În vederea construirii terenului de sport este necesară schimbarea funcțiunii actuale a terenului în zonă pentru *spații plantate, agrement, sport* și extinderea limitei de intravilan. Această modificare asupra terenului va avea loc în urma aprobării prezentului studiu urbanistic, pentru care s-a obținut Punctul de vedere nr. 5984/14.04.2026, emis de Consiliul Județean Bacău.

1.3. Surse documentare

- P.U.G. - comuna Berzunți și Regulamentul Local de Urbanism aferent
- Tema de proiectare stabilită cu initiatorul planului urbanistic zonal
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Codul civil
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completările și modificările ulterioare
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicată, cu modificările ulterioare
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Ordinul nr. 13/N/1999 Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice «Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.», indicativ GM - 010-2000

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- **Date privind evoluția zonei**

Comuna Berzunți se află în partea central-vestică a județului Bacău, situat la sud-vest de municipiul Bacău. Este traversată de șoseaua județeană DJ117, care o leagă spre nord de Poduri și Moinești și spre est de Livezi.

Zona studiată este caracterizată printr-un țesut rural cu funcțiuni predominant rezidențiale, agricole și de circulație, specifice localității Dragomir, comuna Berzunți. Funcțiunile existente sunt dispuse într-o relație directă cu trama stradală și cu relieful natural al terenului.

Funcțiunea dominantă în vecinătatea imediată este cea de locuire individuală, reprezentată prin gospodării cu regim redus de înălțime (P, P+1, P+1+M), amplasate în special de-a lungul drumului existent. Acestea sunt însoțite de funcțiuni complementare specifice mediului rural, precum anexe gospodărești. Structura construită este una dispersată, cu densitate redusă și caracter preponderent rezidențial.

În partea nord-estică a zonei studiate se află biserica "Nașterea Maicii Domnului" și cimitirul, reprezentând o funcțiune de cult și servicii comunitare cu rol important la nivel local. Această funcțiune generează un pol de interes public și conferă zonei un caracter comunitar și social.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Amplasamentul este situat în extrailanul comunei Berzunți, la vest față de trupul 2 a localității Dragomir, cu acces din strada Bâsca și la o distanță de aproximativ 400 m spre nord față de drumul județean DJ117.

Zona amplasamentului este caracterizată de prezența locuințelor individuale, iar în urma unei analize vizuale se apreciază că fondul construit din zona studiată a fost realizat după anii 2000.

Cele mai apropiate clădiri sunt o locuință individuală, situată la est de terenul propus a fi reglementat. Distanța dintre aceasta și terenul deținut de beneficiar este de aproximativ 5 m. La nord de locuință se află Biserica Nașterea Maicii Domnului Bîsca Berzunți și un cimitir.

- **Potențial de dezvoltare**

Principalul potențial al proiectului este cel social și comunitar, deoarece introduce o funcțiune comunitară într-un context rural care în prezent este dominat aproape exclusiv de locuire și activități agricole. Amplasarea terenului la sud de biserică îl poziționează într-o zonă accesibilă pentru majoritatea locuitorilor satului și îl transformă într-un punct de interes pentru comunitate.

2.2. Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată este situată în extravilanul comunei Berzunți în extremitatea nord-vestică a comunei Berzunți, fiind situat la nord de strada Bâsca, accesul făcându-se din calea de acces identificată cu numărul cadastral 61351, situată la limita estică a proprietății, drum cu două sensuri ce face legătura cu strada Bâsca.

Terenul reglementat are următoarele vecinătăți:

- la sud-vest: strada Bâsca, nr. cad. 61772;
- la sud-est: calea de acces – drum balast, nr. cad. 61351;
- la nord-vest: proprietate UAT Berzunți, nr. cad. 62675; proprietate UAT Berzunți, nr. cad. 62630;
- la nord-est: proprietate privată, nr. cad. 61402 (pe teren există o clădire – situată în zona terenurilor agricole din extravilan).

Terenul care face obiectul studiului nu se află în zona de protecție a obiectivelor de patrimoniu. Cel mai apropiat obiectiv este situat în partea sud-estică a amplasamentului, la o distanță de aproximativ 3000 m – Ansamblul Bisericii "Adormirea Maicii Domnului", și este înscris în Lista monumentelor istorice cu indicativul BC-II-a-B-00792. Monumentul este localizat în satul Berzunți, în spatele primăriei comunei Berzunți, la o distanță de aproximativ 3 km față de terenul reglementat.

- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general**

Terenul care a generat planul urbanistic zonal este situat în extremitatea nord-vestică a comunei Berzunți, fiind situat la o distanță de aproximativ 400 m spre nord față de drumul județean DJ117.

Conform Certificatului de urbanism nr. 325 din 12.11.2025 emis de Primăria comunei Berzunți în zona studiată, pe strada Bâsca există rețea de alimentare energie electrică. Informații certe privind traseul acestor rețele vor fi obținute în urma solicitării avizelor de la instituțiile care le administrează.

Prin proximitatea față de biserică și nucleul locuit al satului, proiectul poate contribui la formarea unui mic centru comunitar extins, în care funcțiunile religioase, sociale și recreative se completează reciproc.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere peisager, proiectul poate valorifica foarte bine cadrul natural al zonei. Satul Dragomir este înconjurat de păduri și versanți verzi, iar terenul propus beneficiază de deschideri vizuale ample către peisajul natural. Prin amenajarea spațiilor plantate și a zonelor de agrement, terenul de sport poate deveni un element de interes comunitar și peisager.

Terenul prezintă o pantă de la nord-vest la sud-est, cu diferențe de nivel de aproximativ 12 m pornind din latura nord-vestică spre sudul terenului, unde se află amplasamentul terenului de sport, continuând cu o cădere de încă 5 m până la extremitatea laturei sud-estice.

Informații suplimentare privind stabilitatea amplasamentului, nivelul apei freatice, zona seismică și stratul recomandat pentru fundare pot fi consultate în Studiul geotehnic.

2.4. Circulația

Amplasamentul este situat în extremitatea nord-vestică a comunei Berzunți, fiind situat la nord de strada Bâsca și la o distanță de aproximativ 400 m spre nord față de drumul județean DJ117, accesul făcându-se din calea de acces identificată cu numărul cadastral 61351, situată la limita estică a proprietății, drum cu două sensuri ce face legătura cu strada Bâsca.



Fotografia 1 – Vedere asupra străzii Bâsca în partea sudică a zonei studiate.

Sursa: Google Earth

Strada Bâsca este balastată, iar circulația carosabilă se desfășoară în două sensuri cu o bandă de circulație de circa 4,00 m lățime. Colectarea apelor pluviale se face într-un șanț situat pe latura nordică a străzii Bâsca, iar circulația pietonală nu este amenajată.

În zona amplasamentului nu există alte tipuri de căi de transport.

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.**
Relaționări între funcțiuni

Terenul care face obiectul planului urbanistic zonal, identificat cu numărul cadastral 62676, având suprafața totală de 8.338 m² este situat în zona terenurilor agricole din extravilan, are folosința pășune și se află în proprietatea U.A.T. Berzunți.



Fotografia 2 – Vedere către accesul pe amplasament asupra căii de acces (nr. cad. 61351)
Sursa: Google Earth

Terenurile situate în zona studiată fac parte, conform Planului Urbanistic General al comunei Berzunți, din aceeași zonă funcțională. Excepție fac terenurile destinate circulației rutiere.

Zona este caracterizată de prezența unui fond clădit relativ nou, reprezentat de locuințe individuale amplasate de-a lungul căilor de circulație.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit. Aspecte calitative ale fondului construit**

În zona studiată există terenuri libere de construcții. Fondul construit este relativ nou și este constituit din locuințe individuale și anexele gospodărești ale acestora. Clădirile sunt grupate într-un mod specific zonelor rurale, pentru a lăsa loc terenului agricol.



Fotografia 3: Vedere asupra lotului propus a fi introdus în intravilan
din drumul cu nr. cad. 61772. Sursa: Google Earth

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Unitățile comerciale și de servicii sunt amplasate în special în zona centrală a comunei, pentru a putea fi accesibile unui număr cât mai mare de locuitori. Zona studiată se află la limita cu intravilanul și are acces la aceste unități.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Berzunți, în zona studiată nu există spații verzi amenajate existente sau propuse.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

În zona studiată nu au fost identificate riscuri naturale sau antropice.

- **Principalele disfuncționalități**

Disfuncționalitățile identificate la nivelul amplasamentului sunt următoarele:

- incompatibilitate între obiectivul propus și funcțiunea zonei,
- lipsa locurilor de parcare amenajate în zona amplasamentului reglementat,
- lipsa spațiilor verzi amenajate în vecinătatea amplasamentului reglementat.

2.6. Echipare edilitară

Conform Certificatului de urbanism nr. 325 din 12.11.2025 eliberat de Primăria comunei Berzunți, în zona studiată există rețele de alimentare cu energie electrică și telefonie.

2.7. Probleme de mediu

Evaluarea problemelor de mediu existente evidențiază:

- amplasamentul nu prezintă riscuri naturale și antropice,
- conform Planului Urbanistic General al comunei Berzunți, terenul nu este grevat de condiții speciale impuse de zone de protecție sau protejate privind valorile naturale sau culturale.

2.8. Opțiuni ale populației

Propunerea de amenajare urbanistică a amplasamentului reglementat nu face parte din strategia generală de dezvoltare a comunei, dar inițiativa este susținută de faptul că terenul studiat are o accesibilitate bună și este poziționat într-o zonă de interes.

Populația va fi informată despre investiția propusă și consultată cu privire la oportunitatea acesteia, conform Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism al comunei Berzunți. Documentația va fi pusă la dispoziția publicului înainte de a fi aprobată, la sediul Primăriei Berzunți, conform prevederilor regulamentului.

Beneficiarul și elaboratorul planului urbanistic zonal consideră că investiția propusă este oportună, contribuind la conversia funcțională a unei zone care nu mai corespunde normelor actuale. Prin realizarea investiției propuse se vor obține:

- o mai bună valorificare a terenului reglementat;
- ocuparea terenului astfel încât să se realizeze o bună dimensionare a funcțiunii solicitate;
- reglementarea destinației terenului în vederea avizării favorabile a solicitării beneficiarului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Anterior elaborării planului urbanistic zonal au fost întocmite ridicarea topografică a zonei la scara 1:500 și studiul geotehnic.

3.2. Prevederi ale PUG și ale Strategiei de dezvoltare locală

Lotul reglementat este situat în extravilanul comunei, în zona terenurilor agricole. Regulamentul Local de Urbanism conține prevederi pentru această zonă funcțională, din care prezentăm următorul extras:

Informații pe larg privind prevederile legislației și ale Planului urbanistic general al comunei Berzunți referitoare la condițiile de amplasare a construcțiilor în cadrul zonei menționate pot fi consultate în Certificatul de urbanism, la punctul 3. Regimul tehnic.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul nu face parte dintr-o zonă naturală protejată sau din zone de protecție. Terenul prezintă o pantă de la nord-vest la sud-est, cu diferențe de nivel de aproximativ 12 m pornind din latura nord-vestică spre sudul terenului, unde se află amplasamentul terenului de sport, continuând cu o cădere de încă 5 m până la extremitatea laturei sud-estice.

La amplasarea viitoarelor obiective se va urmări încadrarea acestora cât mai armonios cu cadrul natural și construit existent, fără intruziuni brutale, atât din punct de vedere urbanistic, cât și arhitectural.

După edificarea construcțiilor se va proceda la replantarea spațiilor adiacente cu specii adecvate zonei.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul propus beneficiază de vizibilitate bună către circulația existentă și permite desfășurarea circulației în condiții de siguranță.

Investiția propusă nu generează trafic greu permanent și nu conduce la suprasolicitarea infrastructurii rutiere existente. Fluxurile suplimentare generate de funcțiunea sportivă sunt reduse și specifice unei utilizări locale, cu caracter ocazional și recreativ.

Accesul pietonal și carosabil pe amplasament se va face din calea de acces identificată cu numărul cadastral 61351, configurat conform reprezentării din planșa U2.1 „Mobilare posibilă”. Se propune modernizarea accesului carosabil adaptat normativelor în vigoare, conform O.U. 43/1997.

Se propune ca în perspectivă să fie amenajată circulația pietonală pe latura nord-vestică a căii de acces, prin grija Primăriei comunei Berzunți.

Circulația din interiorul amplasamentului va fi organizată conform planșei U2.1. Pentru zonă spații plantate, agrement și sport vor fi prevăzute 15 de locuri de parcare cu dimensiunile 2,50 m x 5,00 m pentru utilizatori și vizitatori, dispuse în interiorul parcelei pe care urmează să se realizeze investiția. Din totalul locurilor de parcare prevăzute, două locuri vor fi destinate persoanelor cu dizabilități.

Pentru reglementarea circulației, la ieșirea de pe amplasament, va fi montat semnalul "stop".

Configurarea aleilor carosabile permite accesul mijloacelor de intervenție (salvare și pompieri) pe teren.

3.5. Zonificare funcțională – categorii de intervenție, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Beneficiarul își propune să valorifice terenul pe care îl deține, situat în extravilanul comunei Berzunți, prin construirea unui teren de sport tip minifotbal. În acest scop, pentru terenul cu nr. cad. **62676** se propune **schimbarea funcțiunii terenului** care a general planul urbanistic zonal (cu suprafața de 5.160 m²) din „*terenuri agricole situate în extravilan*” în „*zonă pentru spații plantate, agrement și sport*”.

Astfel, amplasarea terenului de sport în zona sudică a suprafeței reglementate a fost stabilită în urma analizei configurației terenului și a curbelor de nivel. Poziția propusă permite realizarea unei platforme funcționale cu intervenții minime asupra reliefului natural, reducând necesarul de săpături și umpluturi comparativ cu celelalte zone ale amplasamentului.

Zona aleasă beneficiază de acces direct din circulația existentă și permite organizarea coerentă a funcțiunilor conexe — acces, parcare, gradene și spații verzi — fără afectarea semnificativă a cadrului natural.

Prin soluția propusă se urmărește adaptarea amenajării la configurația terenului, cu preluarea diferențelor de nivel prin taluzări locale, sistematizare verticală și amenajări peisagere, evitându-se intervențiile majore asupra versantului.

Organizarea funcțională a zonei reglementate va rezolva următoarele obiective principale:

- asigurarea accesului carosabil și pietonal la nivelul cerințelor actuale,
- reconsiderarea indicatorilor urbanistici maxim admiși având în vedere prevederile H.G. 525/1996 cu privire la zonele funcționale propuse,
- constituirea cadrului arhitectural - urbanistic adecvat,
- asigurarea accesului clădirii propuse la utilități.

În vederea organizării activității terenului de sport, pe amplasamentul reglementat se propun următoarele intervenții:

- construirea unui teren de sport cu o zonă de gradene,
- amenajarea de spații plantate,
- realizarea unei parcări.

Se propune schimbarea destinației terenului, amplasarea unui teren de sport cu dimensiunile de 15m x 25m și realizarea unei parcări destinate vizitatorilor.

BILANȚ TERITORIAL

BILANT TERITORIAL. TEREN REGLEMENTAT				
Nr. Cad. 62676				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	m ²	%	m ²	%
Spații plantate, agrement, sport	-	-	5.160	62
Zonă teren agricol extravilan	8.338	100	2.936	35
Zonă căi de circulație	-	-	242	3
TOTAL	8.338	100	8.338	100

Modul de organizare a incintei ilustrat în planșa U2.1 „Mobilare posibilă” reprezintă o propunere și poate fi modificat cu respectarea limitei zonei edificabile, a respectării indicatorilor urbanistici maxim admiși și a prevederilor Regulamentului Local de Urbanism.

Prin soluția propusă se urmărește integrarea armonioasă a amenajărilor sportive în cadrul natural existent. Amplasamentul beneficiază de deschideri vizuale către peisajul specific zonei colinare a satului Dragomir, caracterizat prin vegetație naturală, pășuni și versanți împăduși.

Zona edificabilă se propune a fi amplasată conform planșei U2 și va fi retrasă la o distanță de 4 m față de drumuri la sud-vest și sud-est și la 0 m față de celelalte limite a terenului ce va fi introdus în intravilan. Gradenele și terenul de sport sau oricare clădire va putea fi amplasată numai în interiorul zonei edificabile, cu respectarea indicatorilor urbanistici propuși și a retragerilor față de limitele de proprietate prevăzute în Codul Civil.

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

Necesitatea retragerii zonei edificabile față de limitele de sud-est și sud-vest a terenului, precum și zonele de teren ce prezintă declivități creează posibilitatea de a asigura o suprafață de spații plantate în această zonă a incintei. Conform planșei U2.1 pe amplasament se pot asigura spații plantate cu suprafață de minim 2000 m², reprezentând 38% din suprafața terenului ce se intenționează a fi introdus în intravilan.

INDICATORI URBANISTICI

La stabilirea indicatorilor urbanistici propuși s-a ținut cont atât de solicitările beneficiarului, cât și de prevederile Planului urbanistic general al comunei Berzunți și ale H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Valorile indicatorilor urbanistici propuși pentru amplasamentul studiat (zona pentru spații plantate, agrement și sport) sunt prezentate în tabelul următor:

Indicatori urbanistici	Valori propuse pe terenul NC 62676
Regimul de înălțime maxim admis	S+P+1
Înălțimea maximă admisă a clădirii	10 m
Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) maxim admis	50%
Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis	0,80

Luând în considerare solicitarea beneficiarului, pe lotul deținut de acesta nu se vor atinge valori ale indicatorilor urbanistici care se încadrează în limitele maxime propuse.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

• Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivelor ce vor fi edificate pe amplasament se va face de la un puț forat propus pe amplasament. Acestea va fi amplasat cu respectarea prevederilor Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014. Instalația de alimentare cu apă se va executa în baza unui proiect de specialitate.

Lucrările se vor realiza în baza unui proiect de specialitate, elaborat în faza următoare de proiectare (D.T.A.C.) și avizat de administratorul rețelei de alimentare cu apă.

• Canalizarea

Având în vedere că zona nu este deservită de un sistem public de canalizare, apele uzate menajere vor fi colectate într-un bazin vidanjabil propus. Acesta va fi poziționat la minim 10 m față de ferestrele locuințelor. În cazul în care, până la etapa de edificare a clădirilor, va fi introdusă în zonă rețeaua de canalizare, investiția propusă va fi racordată la aceasta.

Pentru deservirea funcțiunii propuse vor fi prevăzute grupuri sanitare de tip ecologic/modular, amplasate în interiorul incintei cu respectarea prevederilor Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 privind normele de igienă și sănătate publică.

Evacuarea apelor pluviale se va realiza controlat, prin rigole și dirijarea apelor către suprafețele verzi din incintă, astfel încât să fie prevenite eroziunea terenului și scurgerile necontrolate.

Apele pluviale din parcare vor fi colectate prin rigole, vor trece prin separatorul de hidrocarburi și vor fi direcționate către șanțul de colectare a apelor pluviale din calea de acces.

Lucrările se vor realiza în baza unui proiect de specialitate, elaborat în faza următoare de proiectare (D.T.A.C.) și avizat de administratorul rețelei de canalizare.

- **Alimentarea cu energie electrică**

Terenul de sport va avea acces la rețeaua de alimentare cu energie electrică a comunei prin racordarea la rețelele existente în zonă. Lucrările se vor realiza în baza unor soluții avizate de S.C. Delgaz Grid S.A. Instalațiile interioare și exterioare se vor executa în baza unui proiect de specialitate.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Nu este cazul.

- **Alimentarea cu energie termică**

Nu este cazul.

- **Evacuarea deșeurilor**

Deșeurile reciclabile se vor colecta selectiv, în pubele amplasate pe suprafață betonată, iar deșeurile menajere se vor colecta în pubele adecvate, amplasate conform cerințelor Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 actualizat.

Deșeurile generate pe amplasament vor fi evacuate periodic de o firmă de salubritate.

3.7. Protecția mediului

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)**

Lucrările de construire și organizare de șantier se vor executa cu afectarea unei suprafețe minime de teren. Constructorul va deține și utiliza rezervoare/recipienți etanși pentru depozitarea temporară a materialelor și substanțelor periculoase. Utilajele și mijloacele de transport folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă din punct de vedere tehnic, pentru a evita poluarea mediului cu noxe rezultate din combustie. Mașinile și utilajele folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă cerințelor tehnice de nivel acustic.

Se interzice deversarea pe sol a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.).

Deșeurile rezultate din activitatea propusă vor fi depozitate separat, în recipiente speciali, în incintă, și vor fi evacuate în mod regulat de o firmă de salubritate, în baza unui contract.

Investiția ce urmează a se realiza nu prezintă pericol de poluare a factorilor de mediu. Deoarece în vecinătate există locuințe, se vor lua măsuri pentru ca acestea să nu fie afectate de activitatea propusă. Pentru diminuarea impactului asupra vecinătăților vor fi amenajate spații plantate cu rol de zonă tampon între funcțiunea sportivă și proprietățile învecinate.

Activitățile sportive desfășurate pe amplasament vor avea caracter recreativ și comunitar și nu vor genera surse semnificative de poluare fonică. Funcționarea terenului de sport se va desfășura preponderent în interval diurn.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Terenul nu este încadrat într-o zonă cu riscuri naturale. Taluzurile rezultate în urma sistematizării verticale vor fi stabilizate și înierbate pentru prevenirea eroziunii și pentru integrarea acestora în peisajul natural.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Apele pluviale colectate pe amplasament vor fi direcționate în incintă către suprafața de teren liberă de construcții.

Apele pluviale din parcare vor fi colectate prin rigole, vor trece prin separatorul de hidrocarburi și vor fi direcționate către șanțul de colectare a apelor pluviale din calea de acces.

- **Depozitarea controlata a deșeurilor**

Constructorul va asigura:

- colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construcții;
- depozitarea temporară corespunzătoare a fiecărui tip de deșeu rezultat (depozitare în recipiente etanșe, cutii metalice/PVC, butoaie metalice/PVC etc.);
- efectuarea transportului deșeurilor în condiții de siguranță la agenții economici specializați în valorificarea deșeurilor.

Este interzisă arderea/neutralizarea și abandonarea deșeurilor în instalații, respectiv locuri neautorizate acestui scop.

Deșeurile rezultate din activitatea propusă pe amplasament vor fi gestionate conform celor prevăzute la subcapitolele „Evacuarea deșeurilor” și „Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare”.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.**

Nu este cazul recuperării terenurilor degradate.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Spațiile rămase libere de construcții vor fi amenajate ca suprafețe plantate, utilizând specii locale adaptate condițiilor climatice și reliefului existent. Plantările perimetrale vor avea rol de integrare vizuală a investiției, protecție față de circulații și diminuare a impactului asupra vecinătăților.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

Suprafețele de teren privat luate în studiu nu au fost identificate în studii de specialitate ca având valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care să necesite instituirea unui regim de protecție.

- **Refacerea peisagistica și reabilitarea urbana**

Nu este cazul.

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear**

Nu este cazul.

- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore**

Propunem ca odată cu dezvoltarea zonei, să fie amenajată circulația pietonală și pe latura nordică a drumului identificat cu numărul cadastral 61351, așa cum am arătat în capitolul 3.4.

Modul de asigurare a utilităților a fost descris în capitolului 3.6.

Constructorul va avea în vedere ca execuția lucrărilor să nu creeze blocaje ale căilor de acces particulare sau ale căilor rutiere învecinate amplasamentului lucrării.

3.8. Obiective de utilitate publică

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ					
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ EXISTENTE ÎN ZONA STUDIATĂ	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	Național	Județean	Local	Suprafața	Lungimea
Biserica "Nașterea Maicii Domnului"			•	1900 m ²	
Cimitirul aferent bisericii			•	1050 m ²	
Rețeaua de alimentare cu energie electrică			•		190 m
Strada Bâsca			•		240 m

Se propune ca Primăria Berzunți să finanțeze amenajarea zonei de circulație pietonală și carosabilă aferentă drumului identificat cu numărul cadastral 61351. Această lucrare nu reprezintă o necesitate pentru implementarea investiției propuse de beneficiar, însă ar aduce o îmbunătățire la nivelul zonei studiate.

Prin prezenta documentație se propune realizarea unui teren de sport cu caracter de interes local, destinat activităților recreative și sportive ale locuitorilor satului Dragomir și ale comunei Berzunți.

Funcțiunea propusă completează dotările comunitare existente din zonă și contribuie la dezvoltarea infrastructurii de agrement și sport la nivel local.

Prin amplasarea în proximitatea nucleului locuit și a obiectivelor comunitare existente, investiția poate funcționa ca spațiu de socializare și activități comunitare, contribuind la creșterea atractivității zonei.

3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse

În vederea implementării investițiilor propuse prin prezenta documentație se propune următorul plan de acțiune:

Nr. crt.	Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor	Responsabilul finanțării	Perioada preconizată
1	Elaborarea proiectelor la fazele DTAC și PT, avizarea și obținerea Autorizației de construire pentru terenul de sport propus	Beneficiar	10.2026 – 12.2026
2	Organizare de șantier	Beneficiar	01.2026 – 04.2027
3	Construirea terenului de sport și racordarea la utilități		
4	Construirea suprafeței carosabile din incintă		
5	Amenajarea spațiilor verzi din incintă și de pe terenurile adiacente aparținând beneficiarului		
6	Recepția lucrărilor executate	Beneficiar	05.2027
7	Intabularea construcțiilor		

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

• Înscrierea amenajării urbanistice propuse în prevederile PUG

Prezenta documentație asigură corelarea dezvoltării urbanistice propuse a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității. Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică pentru dezvoltarea urbanistică a unei zone din U.A.T.. Planul urbanistic zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prezenta documentație a fost întocmită în scopul stabilirii condițiilor de construibilitate a terenului în vederea realizării obiectivului propus în concordanță cu solicitările beneficiarului.

Prin documentația de urbanism s-au stabilit obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesar a fi aplicate în utilizarea terenului și conformarea construcțiilor de pe amplasamentul reglementat. Condițiile existente în teren, ca și condițiile de construibilitate ale lotului, au condus la soluțiile urbanistice prezentate.

Organizarea funcțională propusă pentru zona studiată nu este prevăzută în Planul urbanistic general al comunei Berzunți, fapt ce determină necesitatea introducerii sale ca prioritate după obținerea aprobării.

Profilul construcțiilor propuse va fi detaliat pe fiecare specialitate la faza următoare de proiectare (D.T.A.C.).

• Categoriile principale de intervenție

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, permisiunilor și restricțiilor impuse, au stat reglementările actuale și cerințele obiective ale dezvoltării prezente și de perspectivă a zonei.

Principalele categorii de intervenții necesare în zona studiată sunt:

- reconversia funcțională,
- amenajarea căilor de circulație.

• Priorități de intervenție

La nivelul zonei studiate prioritățile de intervenție vizează lucrări necesare pentru dezvoltarea zonei:

- reconversia funcțională a amplasamentului, în vederea ameliorării relației cu zonele funcționale învecinate,
- amenajarea căii de circulație, a parcărilor și a spațiilor plantate astfel încât să fie asigurat necesarul pentru funcțiunea propusă.

Realizarea acestora cade în sarcina beneficiarului. Investiția propusă nu implică lucrări cu finanțare din bugetul local.

• Precizări ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate

În prezenta documentație s-a studiat zona în vederea schimbării destinației terenului reglementat, obținerii dreptului de construire și găsirea unei soluții optime de modificare a zonei funcționale care să corespundă opțiunilor factorilor de decizie și totodată să permită soluționarea cererii beneficiarului, în condițiile creării unui cadru arhitectural - urbanistic armonios și unitar.

Pentru ca acest studiu să devină un instrument de lucru în vederea urmăririi aplicării prescripțiilor și recomandărilor detaliate, documentația este însoțită de un regulament local de urbanism.

Prevederile Planului urbanistic zonal devin aplicabile și operaționale numai după aprobarea sa de către Consiliul Local al comunei Berzunți.

Întocmit,
arh. urb. Alexandru Țornghibel

Verificat,
arh. Ștefan V. Boiciuc



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenului care a inițiat planul urbanistic zonal (suprafața de teren de **8338 m²** reprezentând lotul cu numărul cadastral **62676**), explicând prevederile documentației de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru proiectarea în faza D.T.A.C. și autorizarea executării construcțiilor.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care menționăm:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
- Codul civil,
- Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății,
- Legea 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară,
- Legea 107/1996 privind apele.

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și pe cele ale Regulamentului Local de Urbanism al comunei Berzunți în conformitate cu condițiile specifice ale zonei.

3. Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe suprafața de teren de **5160 m²**, parte din terenul cu nr. cad. **62676**, a cărei destinație va fi modificată în urma aprobării prezentei documentații din „*terenuri agricole situate în extravilan*” în „*zonă pentru spații plantate, agrement și sport*” – *teren de sport și spațiu verde amenajat*.

Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Berzunți și constituie act de autoritate al Administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și acordurilor prevăzute în lege.

Prin prevederile prezentului studiu se modifică funcțiunea inițială a terenului aprobată prin P.U.G. al comunei Berzunți.

Pentru construirea în aceasta zonă se vor urmări:

- schimbarea funcțiunii și categoriei de folosință a terenului;
- asigurarea accesului auto și pietonal și a necesarului de locuri de parcare;
- asigurarea accesului la utilități, prin extinderea racordurilor realizate pentru clădirea existentă;
- proiectarea obiectivelor de investiție propuse la faza D.T.A.C. cu respectarea indicatorilor urbanistici maximi prevăzuți în documentație;
- abordarea unui stil arhitectural și utilizarea de materiale de construcții care să nu deprecieze aspectul zonei;
- respectarea condițiilor de mediu;
- respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor față de calea de acces.

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

- pentru imobilul cu numărul cadastral **62676** - instituirea zonei funcționale pentru *spații plantate, agrement și sport – teren de sport și spațiu verde amenajat*;
- respectarea zonei edificabile;
- asigurarea locurilor de parcare și spațiilor verzi necesare desfășurării în condiții normale a activităților propuse.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Se vor respecta prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și cele ale O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Se vor respecta prevederile Ordinului 119/2014 al Ministrului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică - depreciază valoarea peisajului este interzisă conform art. 8 din R.G.U.

În cazul în care, în timpul desfășurării lucrărilor de construire și amenajare a terenului vor fi identificate vestigii arheologice, beneficiarul va informa Direcția Județeană pentru Cultură Bacău.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Se interzice autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de rețelele tehnico-edilitare, presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă pe baza documentațiilor de urbanism aprobate.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi admisibili P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) și C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului) stabiliți prin prezenta documentație. Pentru zona destinată spațiilor plantate, agrement și sport – teren de sport și spațiu verde amenajat. – s-au reglementat: **P.O.T.** maxim admis **50,00%**, **C.U.T.** maxim admis **0,80**, regimul de înălțime maxim admis **S+P+1** și înălțimea maximă admisă **10 m**.

Se interzice autorizarea producerii, preparării, experimentării, deținerii sau depozitării materialelor inflamabile și explozibile în clădiri și în spații neamenajate corespunzător.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute de Regulamentul General de Urbanism, anexa 3: *pentru construcții și amenajări sportive vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoirii excesive:*

– *copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;*

– *plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă.*

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-

sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Se pot amplasa clădiri doar cu respectarea distanței minime de 4 m față de calea de acces.

Prin amplasarea viitoarelor construcții exclusiv în zona edificabilă se asigură respectarea distanțelor impuse față de vecinătăți și rețelele tehnico-edilitare prezente în zona studiată.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Aliniamentul reprezintă, în cazul de față, limita dintre terenul reglementat și calea de acces. Clădirile noi vor fi amplasate la minim 4,00 m față de aliniament.

Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Distanțele minime obligatorii față de limitele parcelei rezultă din amplasarea zonei edificabile (vezi planșa U2 „Reglementări urbanistice - zonificare”). Zona edificabilă este amplasată după cum urmează:

- la 4,00 m față de aliniamentul propus,
- la 0 m față de celelalte limite a terenului ce va fi introdus în intravilan.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului civil, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (vezi art. 24 – RGU).

Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc. Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțime la cornișă a clădirii celei mai înalte ($H/2$), dar nu mai puțin de 3,0 m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor, conform art. 25 și Anexa nr. 4 la R.G.U.

Este interzisă autorizarea construcțiilor ce nu au posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică P.U.Z., existând posibilitate de acces direct din strada Bâsca.

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

În cazul parcelării terenului se vor respecta prevederile R.G.U. privind drumurile de acces.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de consumatori la rețele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică conform art. 27 - R.G.U.

În cazul de față există posibilitatea racordării obiectivelor propuse la rețeaua de alimentare cu energie electrică, urmând ca lucrările de racordare să fie executate în baza avizului obținut de la deținătorii rețelelor.

Alimentarea cu apă a obiectivelor ce vor fi edificate pe amplasament se va face de la un puț forat propus pe amplasament. Acestea va fi amplasat cu respectarea prevederilor Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014. Instalația de alimentare cu apă se va executa în baza unui proiect de specialitate.

Având în vedere că zona nu este deservită de un sistem public de canalizare, apa

colectată va fi evacuată într-un bazin vidanjabil propus. Acesta va fi poziționat la minim 10 m față de ferestrele locuințelor. În cazul în care, până la etapa de edificare a clădirilor, va fi introdusă în zonă rețeaua de canalizare, investiția propusă va fi racordată la aceasta.

Beneficiarul va opta pentru rețeaua de telefonie fixă existentă în zona străzii sau o rețea de telefonie mobilă. Clădirile ce vor fi amplasate pe terenul reglementat vor fi racordate la utilități prin extinderea racordurilor existente.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza de către investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale, conform art. 28 - R.G.U.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform art. 20 - R.G.U.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Autorizarea executării parcelărilor este permisă în condițiile respectării prevederilor art.30 din R.G.U.

Regim de înălțime

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentația urbanistică P.U.Z. (maxim S+P+1 și 10 m).

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei, conform art. 32 din R.G.U.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public și de aceea examinarea caracteristicilor proiectului în vederea identificării modului în care acesta urmează a se înscrie în specificul zonei va urmări respectarea principiilor de estetică arhitecturală precum și tradițiile locale.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje

Pentru obiectivul propus pe amplasament se recomandă adaptarea numărului de locuri de parcare la numărul de vizitatori/utilizatori care vor fi prezenți simultan pe amplasament. Numărul minim de locuri de parcare se va calcula luând în considerare prevederile Planului Urbanistic General al comunei Berzunți și Regulamentului General de Urbanism, anexa 5.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, un loc de parcare la 5-20 de locuri;

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

Astfel, pentru investiția propusă vor fi prevăzute 15 de locuri de parcare cu dimensiunile 2,50 m x 5,00 m pentru utilizatori și vizitatori, dispuse în interiorul parcelei pe care urmează să se realizeze investiția. Din totalul locurilor de parcare prevăzute, două locuri vor fi destinate persoanelor cu dizabilități.

Pentru alte tipuri de clădiri și construcții propuse care se încadrează în specificul funcțional al zonei se va consulta Anexa 5 din Regulamentul General de Urbanism, în funcție de tipul de activitate.

Locurile de parcare aferente funcțiunii propuse se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu normativele în vigoare și cu respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 din R.G.U.

Pentru reglementarea circulației, la ieșirea de pe amplasament, va fi montat semnalul "stop".

Configurarea aleilor carosabile permite accesul mijloacelor de intervenție (salvare și pompieri) pe teren.

Spații verzi și plantate

Spațiile verzi și plantate sunt constituite în accepțiunea regulamentului din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei cu plantații de arbuști, de arbori, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini cu flori.

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

Necesitatea retragerii zonei edificabile față de limitele de sud-est și sud-vest a terenului, precum și zonele de teren ce prezintă declivități creează posibilitatea de a asigura o suprafață de spații plantate în această zonă a incintei. Conform planșei U2.1 pe amplasament se pot asigura spații plantate cu suprafață de minim 2000 m², reprezentând 38% din suprafața terenului ce se intenționează a fi introdus în intravilan.

Împrejmuiiri

Împrejmuirile trebuie să fie în acord cu aspectul general al zonei.

Pentru ca incinta să comunice vizual cu spațiul public (strada și terenul adiacent), se interzic împrejmuirile opace orientate spre spațiul public. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,00 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Porțile împrejmuirilor situate la limita proprietății se vor deschide spre interiorul parcelei.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției, considerându-se că toate elementele definitorii aparțin spațiului public. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Pentru suprafața reglementată (de 5.160 mp) reprezentând parte din terenul cu numărul cadastral **71152** (de 8338 mp) se modifică funcțiunea aprobată prin Planul Urbanistic General al comunei Berzunți, de terenuri agricole situate în extravilan, în zonă pentru spații plantate, agrement și sport – teren de sport și spațiu verde amenajat (P).

În cazul în care după aprobarea planului urbanistic zonal beneficiarul va solicita autorizarea pe terenul reglementat a unei utilizări specifice altei subzone din cadrul zonei pentru spații plantate, agrement și sport, Primăria comunei Berzunți are posibilitatea:

- să solicite elaborarea documentației tehnice pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.), în cazul în care apreciază că pot fi respectate prevederile legale și normativele în vigoare (privind compatibilitatea funcțională, zone de protecție, distanțe față de vecinătăți, accesuri, necesar parcări, etc),
- să solicite elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism de tip plan urbanistic de detaliu, pentru a se asigura că pe amplasamentul dat pot fi respectate prevederile legale și normativele în vigoare (privind compatibilitatea funcțională, zone de protecție, distanțe față de vecinătăți, accesuri, necesar parcări, etc),
- să respingă solicitarea, motivat de imposibilitatea respectării prevederilor legale și a normativelor în vigoare (privind compatibilitatea funcțională, zone de protecție, distanțe față de vecinătăți, accesuri, necesar parcări, etc).

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZONA SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT (P)

Funcțiunea dominantă: Zona verde propusă: parc, spații verzi, amenajări pentru sport, agrement/loisire, perdele de protecție;

Funcțiunile complementare admise:

- circulație pietonală și carosabilă;
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente.

Utilizări permise:

- agrement/loisire,
- parc, scuar, spații de joacă,
- spații plantate amenajate,
- agrement, sport;
- platforme, terase (ne)acoperite amenajate ca spații de odihnă,
- perdele de protecție,
- împrejurimi.

Utilizări permise cu condiții:

- construcții și amenajări pentru funcțiuni compatibile:
 - comerț și servicii de proximitate pentru locuitorii din zonă (comerț alimentar și nealimentar și servicii profesionale și sociale), în limita unei suprafețe construite de 90 m², cu regimul de înălțime parter, cu condiția ca acestea să nu genereze poluare (inclusiv poluare fonică) și cu respectarea prevederilor Regulamentului general de urbanism și a distanțelor față de locuințe prevăzute în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății,
- rețele tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a zonei de locuit.

Utilizări interzise:

- construcții sau amenajări incompatibile cu funcțiunea zonei;
- activități poluante.

Aspectul exterior al construcțiilor: volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI	
P.O.T.* maxim admis	50%
C.U.T.* maxim admis	0,80
Regim de înălțime maxim admis	S+P+1; 10 m

* Indicatorii urbanistici P.O.T. (procent de ocupare a terenului) și C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului) se calculează conform prevederilor Legii nr. 350/2001, Anexa 2 – Definirea termenilor utilizați în lege.

Condițiile de amplasare a clădirilor și construcțiilor pe parcelă, asigurare a accesurilor, a echipării tehnico-edilitare, aspect exterior al clădirilor, parcare, spații verzi și împrejurimi pot fi consultate în capitolele anterioare.

Clădirile pot fi amplasate numai în interiorul zonei edificabile, așa cum a fost aceasta delimitată în piesele desenate ale prezentei documentații.

Întocmit,
arh. Alexandru Tornghibel

Verificat,
arh. Stefan V. Boiciuc

