

ARHIPROIECT SRL BACĂU



*Elaborare Plan Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism
Comuna Ardeoani, Județul Bacău*

STUDIU DE FUNDAMENTARE PRIVIND TIPURILE DE PROPRIETATE

DATĂ ELABORARE: 2024

BENEFICIAR: Comuna Ardeoani

PROIECTANT GENERAL SC ARHIPROIECT SRL BACĂU

PLAN URBANISTIC GENERAL

CUPRINS

1. DELIMITAREA OBIECTIVULUI STUDIAT	3
1.1 Cadrul legislativ	3
1.2. Prezentare a U.A.T.	4
2. ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE	5
2.1. Domeniul public	5
2.1.1. Terenuri proprietate publică de interes național	6
2.1.2. Terenuri proprietate publică de interes local	7
2.2. Domeniul privat	7
2.2.1. Terenuri proprietate privată de interes național	7
2.2.2. Terenuri proprietate privată de interes județean	8
2.2.3. Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice	8
3. DISFUNCȚIONALITĂȚI	9
4. PROPUNERI DE ELIMINARE/DIMINUARE A DISFUNCȚIONALITĂȚILOR	9
5. PROGNOZE, SCENARII ȘI ALTERNATIVE DE DEZVOLTARE	10
6. SINTEZA STUDIULUI	10
BIBLIOGRAFIE	12

1. DELIMITAREA OBIECTIVULUI STUDIAT

Încadrându-se într-un proces mai amplu de modernizare a Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism, Studiul de fundamentare privind tipurile de proprietate are rolul de a prezenta prognoze bazate pe o analiză atentă a situației actuale și a disfuncționalităților identificate, evidențiind prioritățile ce trebuie aplicate. Acest tip de studiu este esențial în cadrul comunei Ardeoani, județul Bacău.

Acest studiu utilizează surse publice de informare (rapoarte și documente accesibile publicului, planuri și documente strategice locale) și date oficiale obținute de la autoritățile locale.

Conceptul de proprietate, care reprezintă subiectul principal al acestui studiu de fundamentare, este un concept complex, caracterizat de aspecte juridice, filosofice și economice. Dintr-un punct de vedere juridic, proprietatea reprezintă dreptul de a utiliza și dispune de un bun într-un mod absolut și excesiv, cu unele restricții care sunt specificate de către autoritatea juridică.

În sens economic, proprietatea este definită ca totalitatea relațiilor dintre oameni în legătură cu bunurile, relații legate de norme istoricesc determinate pe plan social. Ca raport socio-economic, proprietatea exprimă:

- Dreptul de posesiune al bunurilor;
- Dreptul de dispoziție asupra obiectului proprietății;
- Dreptul de gospodărire, administrare, gestionare a bunurilor;
- Dreptul de a culege roadele utilizării proprietății.

1.1 Cadrul legislativ

TEMEIUL LEGAL privind conținutul cadru al PUG și RLU:

A. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare: art. 46, art. 46¹, art. 48¹, art. 49

B. ORDINUL MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism: art. 17, art.23, Anexa 2

PLAN URBANISTIC GENERAL

C. Ordinul MLPAT nr.13N/ 1999 - metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUG și RLU

D. ORDINUL ANCPI nr. 700 / 2014 (actualizat) privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară.

D. Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și urbanism (P.A.T.U.)

TEMEIUL LEGAL ce vizează aria de activitate a studiului de fundamentare:

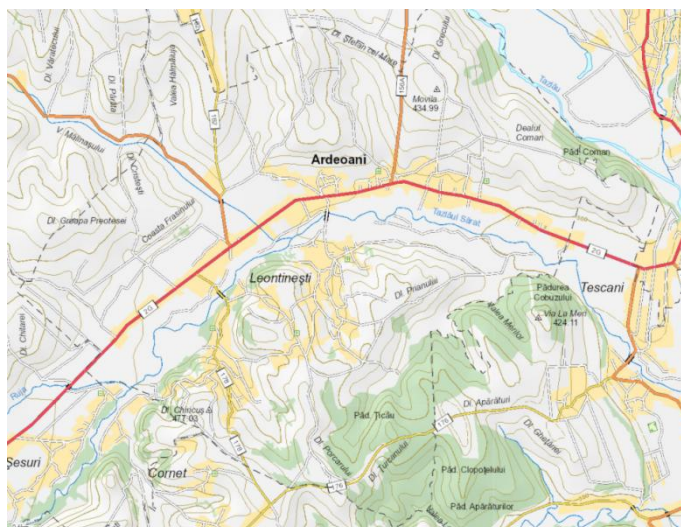
1. Legea fondului funciar nr. 18/1991, cu actualizările și modificările ulterioare.
2. Legea Nr. 213 din 17 noiembrie 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
3. Hotărârea Guvernului Nr. 1705 din 29 noiembrie 2006 pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului
4. Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr.668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii.

1.2. Prezentare a U.A.T.

Din punct de vedere geomorfic, teritoriul comunei Ardeoani face parte din marea unitate a Subcarpaților Răsăriteni, mai exact din zona Depresiunii Subcarpatice a Tazlăului, a cărei orientare este NV – SE, fiind drenată prin axul ei de Tazlăul Mare.

Teritoriul administrativ al comunei Ardeoani se învecinează cu teritoriul administrativ al următoarelor comune:

- În nord cu teritoriul administrativ al comunei Pârjol;
- În nord-est cu teritoriul administrativ al comunei Scorțeni;
- În nord-vest cu teritoriul administrativ al comunei Solonț;
- În sud-vest cu teritoriul administrativ al comunei Măgirești;
- În sud cu teritoriul administrativ al comunei Poduri;
- În sud-est cu teritoriul administrativ al comunei Berești-Tazlău.

PLAN URBANISTIC GENERAL

Din punct de vedere hidrografic, comuna Ardeoani se află situată în bazinul râului Tazlăul Mare.

Cel mai important afluent al Tazlăului este Tazlăul Sărat care iese din munte în aval de Lucăcești, apoi secționează transversal o buna parte din depresiune, își crează o vale largă și traversează comuna de la vest la est, după care se varsă în Tazlăul Mare pe teritoriul comunei.

Cei mai importanți afluenți pe care Tazlăul Sărat îi primește de pe teritoriul comunei Ardeoani sunt pâraiele Bănășoia și Cănuș. Restul afluenților (pâraiele Frasin și Mărzănești) sunt mai puțin importanți, având în mare parte un caracter de viituri.

2. ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE

2.1. Domeniul public

Domeniul public este compus din toate bunurile care fac parte din proprietatea publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, fiind destinate utilizării publice sau având un interes public, și care sunt dobândite conform modalităților prevăzute de lege sau prin natura lor.

Tipuri de proprietate asupra terenurilor:

- ❖ Proprietate publică
 - terenuri proprietate publică de interes național;
 - terenuri proprietate publică de interes județean;
 - terenuri proprietate publică de interes local;

PLAN URBANISTIC GENERAL

Bunurile care fac parte din domeniul public sunt caracterizate prin faptul că nu pot fi vândute sau grevate de alte obligații și nu pot fi confiscate sau urmărite silit. Acestea includ resursele subsolului, zona aeriană, apele cu potențial energetic sau de interes public, siturile istorice și arheologice, terenurile pentru parcuri naționale și rezervații naturale, terenurile necesare apărării naționale, zona de protecție a frontierei de stat, clădirile din punctele de frontieră, precum și sediile ministerelor, primăriilor și instituțiilor de învățământ de stat.

Conținutul dreptului de proprietate publică este stabilit prin dispozițiile art. 2 din Legea nr. 213/1998, în sensul că statul sau unitățile administrativ-teritoriale exercită posesia, folosința și dispoziția asupra bunurilor care alcătuiesc domeniul public în limitele și în condițiile legii.

În zona de studiu, se găsesc următoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

❖ Proprietate publică

- terenuri proprietate publică de interes național [teren M.A.I.]
- terenuri proprietate publică de interes comunal/local (DC 178, DC 182B), drumurile sătești, terenurile aferente instituțiilor publice;

❖ Proprietate privată

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

2.1.1. Terenuri proprietate publică de interes național

TERENURI PROPRIETATE PUBLICĂ DE INTERES NAȚIONAL	TERENURI PROPRIETATE PUBLICĂ DE INTERES NAȚIONAL							TOTAL HECTARE
	Terenuri arabile	Păduri și alte terenuri	Terenuri cu ape și ape cu stuf	Cai de comunicatie		Curti- constr.ii	Neproductiv	
				Rutier	Feroviar	Curti- constr.		
EXTRAVILAN	0.00	315.6	76.3	0.17	0.00	0.00	0.00	392.07
INTRAVILAN	0.00	0.00	4.41	7.82	0.00	0.08	0.00	12.31
TOTAL	0.00	315.6	80.71	7.99	0.00	0.08	0.00	404.38

PLAN URBANISTIC GENERAL

2.1.2. Terenuri proprietate publică de interes local

TERENURI PROPRIETATE PUBLICĂ DE INTERES LOCAL	TERENURI PROPRIETATE PUBLICĂ DE INTERES LOCAL								
	Terenuri arabile	Păduri	Spații verzi	Terenuri cu ape și ape cu stuf	Cai de comunicație		Curti- constructii	Neproductiv	TOTAL HECTARE
					Rutier	Ferovi ar	Curti- constr.		
EXTRAVILAN	0.00	0.00	0.00	0.00	1.01	0.00	0.00	0.00	1.01
INTRAVILAN	0	0	2.20	0.00	22.01	0	2.88	0.06	27.15
TOTAL	0	0	2.20	0.00	23.02	0	2.88	0.06	28.16

2.2. Domeniul privat

Bunurile care nu sunt incluse în domeniul public, și care aparțin persoanelor fizice, persoanelor juridice, precum și ale statului sau unităților administrativ-teritoriale, alcătuiesc domeniul privat.

Domeniul privat cuprinde bunurile mobile și imobile care nu sunt destinate sau necesare pentru uzul sau interesul public și care au trecut sau au intrat în posesia statului sau a unităților administrativ-teritoriale în conformitate cu legile în vigoare. Statul și unitățile administrativ-teritoriale dețin aceste bunuri în proprietate privată.

Referitor la sfera privată a unităților administrativ teritoriale, este important de menționat că, consiliile locale și cele județene au posibilitatea să decidă asupra administrării bunurilor ce fac parte din sfera privată de interes local sau județean. Acestea pot fi date în administrarea Regiilor Autonome și instituțiilor publice, concesionate sau închiriate, iar decizia de cumpărare și vânzare a acestor bunuri este în responsabilitatea lor. Pentru vânzarea, concesionarea sau închirierea acestor bunuri, este necesară organizarea unei licitații publice, în conformitate cu prevederile legale.

2.2.1. Terenuri proprietate privată de interes național

Pe teritoriul comunei Ardeoani nu se regăsesc terenuri de interes național aflate în proprietate privată.

PLAN URBANISTIC GENERAL

2.2.2. Terenuri proprietate privată de interes județean

Pe teritoriul comunei Ardeoani nu se regăsesc terenuri de interes județean aflate în proprietate privată.

2.2.3. Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice

TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE	TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE ȘI JURIDICE										
	Terenuri arabile	Păduri	Pășuni, fânețe	Livezi	Vii	Terenuri cu ape și ape cu stuf	Cai de comunicatie		Curti- constru ctii	Neproductiv	TOTAL HECTARE
							Rutier	Feroviar	Curti- constr.		
EXTRAVILAN	1256.74	0	710	3,6	0.3	0.92	0.00	0.00	1.22	67	2039.78
INTRAVILAN	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	284.92	0.00	284.92
TOTAL	1256.74	0.00	710	3.6	0.30	0.92	0.00	0.00	286.14	67	2257.7

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

LISTA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ existente și funcționale din comuna Ardeoani:

ÎNVĂȚĂMÂNT

- 1 școală (sat Ardeoani), în cadrul căreia funcționează și 2 săli de grădiniță.

SĂNĂTATE

- 1 dispensar uman (sat Ardeoani).

ADMINISTRAȚIE

- sediu primărie și consiliu local (sat Ardeoani).

CULTURĂ ȘI CULTE

- 1 cămin cultural (sat Ardeoani).

PLAN URBANISTIC GENERAL**COMERȚ**

- magazine cu profil mixt, alimentare și nealimentare;
- baruri și restaurante.

3. DISFUNCȚIONALITĂȚI

1. Rețeaua căilor de comunicații este subdimensionată și neadecvată la cerințele traficului conform standardelor;
2. Existența unui număr insuficient de terenuri alocate pentru dezvoltarea infrastructurii socio-culturale față de cerințele populației;
3. Lipsa terenurilor destinate construirii de locuințe sociale.

Prioritati de interventie

1. Transferul proprietății din domeniu privat în domeniu public în vederea lărgirii căilor de comunicații și reglementarea acestora;
2. Alocarea de terenuri pentru dezvoltarea infrastructurii socio-culturale.

4. PROPUNERI DE ELIMINARE/DIMINUARE A DISFUNCȚIONALITĂȚILOR

- actualizarea bazei topografice pentru întreg teritoriul;
- asigurarea căilor de circulație necesare dezvoltării zonei de locuit și realizării obiectivelor de utilitate publică în perspectiva ocupării raționale a teritoriului intravilan și implicit a creșterii numărului de locuitori;
- delimitarea teritoriului intravilan pentru fiecare localitate, organizarea coerentă a zonelor funcționale din această zonă, asigurându-se că există conexiuni facile între aceste zone și între localități.
- rezervarea terenurilor pentru realizarea lărgirii căilor de comunicație;
- se va lua în considerare ca terenurile pe care se vor amplasa construcțiile viitoarelor lucrări aferente obiectivelor de utilitate publică, să fie trecute în domeniul public al unității administrativ-teritoriale.

5. PROGNOZE, SCENARII ȘI ALTERNATIVE DE DEZVOLTARE

În vederea realizării obiectivelor de utilitate publică ce vor fi propuse prin prezentul PUG în lucru, se vor propune circulații ale terenurilor după cum urmează:

- ❖ Terenuri aparținând persoanelor fizice sau juridice ce vor trece în domeniul privat/public al administrației publice locale, în următoarele cazuri:
 - Pentru realizarea incintelor destinate echipamentelor edilitare care, din considerente tehnice, nu vor fi putea fi stabilite pe terenuri ce aparțin administrației publice locale;
 - Pentru realizarea eventualelor drumuri de acces.
- ❖ Terenuri aparținând domeniului privat al administrației locale destinate concesionării persoanelor fizice sau juridice.

6. SINTEZA STUDIULUI

În etapa ulterioară prezentului studiu, la faza de PUG propriu-zis, pentru comuna Ardeoani se recomandă ca pentru viitoarele propuneri urbanistice ce implică obiective de utilitate publică să se aloce terenuri ce se află în domeniul administrației publice locale, acolo unde condițiile tehnice permit iar acolo unde există restricții de proiectare să se găsească terenuri ce aparțin unuia sau doi proprietari privați, în scopul înlesnirii procesului de implementare a investițiilor propuse.

Concomitent cu extinderea intravilanului se rezervă terenuri ce trec din domeniul privat în domeniul public pentru reglementarea drumurilor, pentru o organizare echilibrată și coerentă a legăturilor între zonele funcționale.

PLAN URBANISTIC GENERAL

În comuna Ardeoani la aceasta dată, domeniul public din intravilanul comunei are o suprafață de 36.46 ha din care 29.83 ha reprezintă zona căilor de acces, 2.96 ha reprezintă proprietățile publice de interes local, 6.61 ha reprezintă suprafața spațiilor verzi și 0.06 este teren neproductiv.

Întocmit,

Arh. Marian CĂTUNEANU

Ing. Urb. Angelica STOICA



BIBLIOGRAFIE

- [1] Date furnizate de primăria comunei Ardeoani
- [2] Memoriu general – Reactualizare PUG Ardeoani
- [3] Domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale, Prof. Univ Dr. Negruț Vasile
- [4] Strategia de dezvoltare locală comuna Ardeoani, județul Bacău