

A V I Z U N I C
privind
**PLANUL URBANISTIC GENERAL AL SATELOR
COMPONENTE COMUNEI CIOCĂNEȘTI**

Comisia județeană de amenajare a teritoriului și urbanism, numită prin Hotărârea nr. 43/31.03.2009 a Consiliului Județean Dâmbovița, întrunită în sesiune de lucru pentru avizarea și analizarea documentației privind:

**" PLANUL URBANISTIC GENERAL AL SATELOR COMPONENTE
COMUNEI CIOCĂNEȘTI"**

întocmită în conformitate cu Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare; Ordinul MLPAT nr.13/N/1999; și Ordinul MLPAT 21/N/2000, proiect nr. 4/2010 elaborat de S.C. ARCHITECTURE S.R.L. TÂRGOVIȘTE constituit din P.U.G. și R.L.U. aferent.

**AVIZEAZĂ FAVORABIL
PLANUL URBANISTIC GENERAL
AL SATELOR COMPONENTE COMUNEI CIOCĂNEȘTI**

Urmând a fi respectate următoarele recomandări:

Președinte comisie,
Lect. univ. FLORIN POPESCU

Președinte
Consiliul Județean Dâmbovița



Secretar comisie,
arh. DAN NIȚESCU
Arhitect Șef al județului



AVIZEAZĂ FAVORABIL

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Dâmbovița

DIRECTOR,



Direcția Apelor Argeș-Vedea
S.H. Dâmbovița

DIRECTOR,



Consiliul local

PRIMAR,

Direcția de Sănătate Publică
Dâmbovița

DIRECTOR,



Furnizor de utilități urbane: gaze naturale
S.C. „Distrigaz Sud Rețele” S.R.L.
București – Punct de lucru Târgoviște

DIRECTOR,



Inspectoratul pentru situații de urgență
Basarab I
al jud. Dâmbovița

Inspector Șef,
Lt.col. Mirel Pietreanu



S.C. F.D.E.E. Muntenia Nord
Sucursala Târgoviște

DIRECTOR,



Regia Națională a Pădurilor ROMSILVA
Direcția Silvică Târgoviște

DIRECTOR,



Autoritatea Națională Imbunătățiri Funciare
Unitatea de Administrare Dâmbovița

INSPECTOR ȘEF,



Consiliul Județean Dâmbovița
Direcția Drumuri și Poduri

DIRECTOR,



Furnizor de utilități urbane: apa-canal
Serviciu Public Județean de Alimentare cu
Ape și de Canalizare

DIRECTOR,



ROMTELECOM S. A.
Direcția Telecomunicații Dâmbovița



HOTĂRÂRE

privind aprobarea AVIZULUI UNIC dat la Planul Urbanistic General al comunei CIOCĂNEȘTI prezentat în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism

Consiliul Județean Dâmbovița;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea AVIZULUI UNIC dat la Planul Urbanistic General al comunei CIOCĂNEȘTI prezentat în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, propus de domnul Florin Popescu – Președintele Consiliului Județean Dâmbovița.

Având în vedere:

- raportul de specialitate nr. 5187/IV.B.1/04/05.2010 al Direcției urbanism, amenajarea teritoriului și lucrări publice din cadrul Consiliului Județean Dâmbovița;
- prevederile art. 37 alin (5) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- rapoartele comisiilor de specialitate;
- dispozițiile art. 6 alin. (1) lit. „b” și alin. (3) lit. „e” și art. 47 alin. (1) și alin. (2) lit. „e” din Regulamentul de organizare și funcționare al Consiliului Județean Dâmbovița;

În temeiul art. 91 alin.(1) lit. „b” și alin.(3) lit. „e”, art. 91 alin. (5) lit. „c” și art. 97 alin (1) din Legea 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 - Se aprobă AVIZUL UNIC nr. 04/28.04.2010 dat la Planul Urbanistic General al comunei Ciocănești prezentat în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism.

Art. 2 - Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se obligă Arhitectul-Șef al județului și Biroul evidență acte administrative și transparență decizională pentru comunicare.

PREȘEDINTE,

Lector univ. Florin Popescu



SECRETARUL JUDEȚULUI,

Dr. Ivan Vasile Ivanoff

Data 16.09.2010

Nr. 206

COMUNA CIOCANESTI

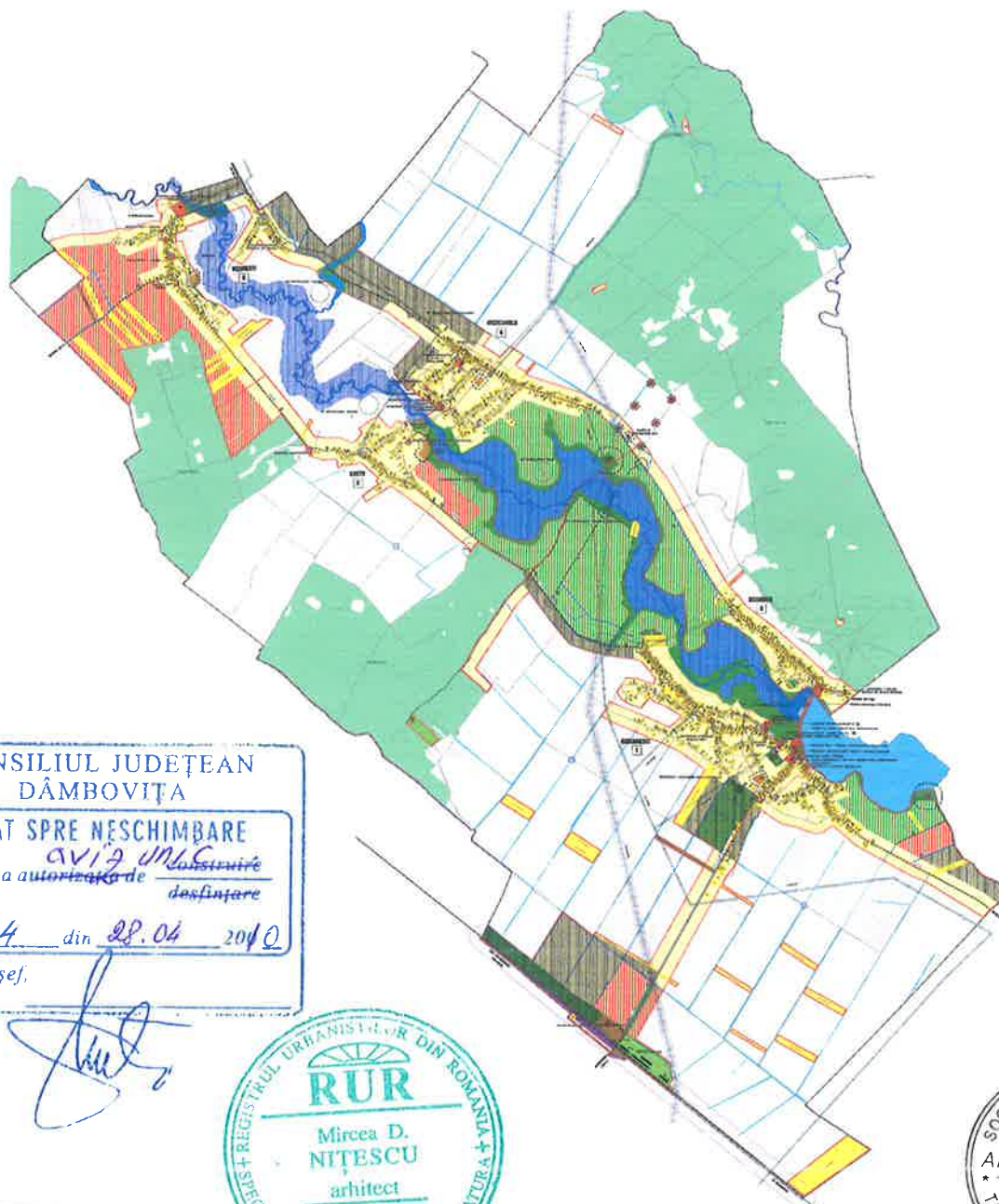
JUDETUL DAMBOVITA

PUG

PLAN URBANISTIC GENERAL

2010

PROIECT NR. 4 / 2010



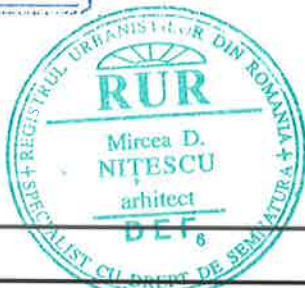
CONSILIUL JUDEȚEAN
DÂMBOVITA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la autorizația de construire
de desființare

Nr. 4 din 28.04 2010

Arhitect șef,



PROIECTANT :

SC ARCHITECTURE SRL - TARGOVISTE

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA

Targoviste, Calea Domneasca, Nr. 266 - Telefon / Fax : 0245 / 210 443, E-mail : architecture_tgv@yahoo.com

40/SEF PROIECT :

Arh. Razvan NITESCU

PROIECTAT :

Arh. Luchian NITESCU

VERIFICAT :

Arh. Mircea NITESCU

BENEFICIAR :

CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA, PRIMARIA COMUNEI CIOCANESTI

ARHITECT CU DREPT DE SEMNATURA

CONTINUTUL PUG SI RLU

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul lucrării
- 1.3 Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 Evoluție
- 2.2 Elemente caracteristice ale cadrului natural
- 2.3 Relații în teritoriu
- 2.4 Activități economice
- 2.5 Populația. Elemente demografice și sociale
- 2.6 Circulația
- 2.7 Intravilan existent. Zone funcționale. Bilanț teritorial.
- 2.8 Zone cu riscuri naturale și antropice
- 2.9 Echipare edilitară
- 2.10 Probleme de mediu - disfuncționalități, priorități
- 2.11 Disfuncționalități (la nivelul teritoriului și localităților)
- 2.12 Necesități și opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

- 3.1 Studii pregătitoare
- 3.2 Evoluție posibilă, priorități
- 3.3 Optimizarea relațiilor în teritoriu
- 3.4 Dezvoltarea activităților
- 3.5 Evoluția populației
- 3.6 Organizarea circulației rutiere
- 3.7 Intravilan propus. Zonificare funcțională. Bilanț teritorial.
- 3.8 Măsuri în zonele cu riscuri naturale și antropice
- 3.9 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.10 Protecția mediului
- 3.11 Reglementări urbanistice
- 3.12 Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

ANEXE

- ANEXA Nr.1 BILANTUL TERITORIAL AL SUPRAFETELOR DE TEREN CUPRINSE IN INTRAVILAN
- ANEXA Nr.2 LISTA MONUMENTELOR ISTORICE APROBATA DE DMI IN 1992 SI CONFORM LEGII 5 / 2000
- ANEXA Nr.3 PROFILE TRANSVERSALE STRĂZI

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG - 2009

I. DISPOZIȚII GENERALE

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

III. CONDIȚII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

IV. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

V. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

VI. UANITATI TERITORIALE DE REFERINTA (UTR)

PIESE DESENATE

- | | | |
|--------------|---|------------------|
| PLANSA Nr. 1 | ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV | SCARA 1 : 25 000 |
| PLANSA Nr. 2 | SITUAȚIA EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITATI | SCARA 1 : 10 000 |
| PLANSA Nr. 3 | REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE | SCARA 1 : 5 000 |
| PLANSA Nr. 4 | REGLEMENTĂRI - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ | SCARA 1 : 10 000 |
| PLANSA Nr. 5 | PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | SCARA 1 : 10 000 |

PROIECTANT GENERAL



ARCHITECTURE - TARGOVISTE

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA CIOCANESTI, JUDETUL DAMBOVITA**
- Beneficiar : **CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA - PRIMARIA COMUNEI CIOCANESTI**
- Proiectant general : **S.C. ARCHITECTURE S.R.L. - TARGOVISTE**
- Data elaborării : **Februarie 2010**

1.2 OBIECTUL LUCRARIII

In conformitate cu Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Planul Urbanistic General (PUG) are caracter director si de reglementare operationala; se actualizeaza la 5 - 10 ani (cu exceptia cazurilor, cand intervin elemente care justifica actualizarea documentatiei) si constituie **baza legala pentru realizarea programelor si actiunilor de dezvoltare ale localitatilor.**

PUG cuprinde reglementari pe termen scurt, la nivelul fiecarei localitati si al intregii comune, cu privire la :

- stabilirea si delimitarea teritoriului intravilan ;
- stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan ;
- zonificarea functionala in corelatie cu organizarea retelei de circulatie ;
- modernizarea infrastructurii tehnico – edilitare ;
- stabilirea zonelor protejate si de protectie ;
- pecizarea conditiilor de amplasare si conformare a zonelor construite, amenajate si plantate ;

Prevederile PUG pe termen mediu si lung cuprind :

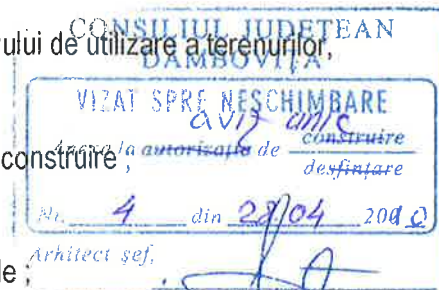
- evolutia in perspectiva a localitatilor componente ;
- directiile de dezvoltare functionala in teritoriu .

In conformitate cu TEMA–PROGRAM intocmita de beneficiar, scopurile principale pentru care se actualizeaza Planul Urbanistic General al comunei Ciocanesti sunt :

- Precizarea zonelor expuse la riscuri naturale : tipologia fenomenelor, localizarea acestora, consecinte asupra modului de utilizare al terenurilor si constructiilor in intravilan si in teritoriul administrativ;
- Utilizarea rationala si echilibrata a terenurilor necesare functiunilor urbanistice;
- Identificarea nevoilor de dezvoltare a obiectivelor de interes public la nivelul fiecarei localitati potrivit rangului acestora stabilit prin Legea nr. 351/2001;
- Stabilirea directiilor, prioritatilor si reglementarilor de amenajare a teritoriului si dezvoltarea urbanistica a localitatilor ;
- Corelarea intereselor public-privat si individual-colectiv in organizarea spatiala .

Obiectivele principale urmarite prin actualizarea PUG sunt :

- Identificarea posibilitatilor de extindere a suprafetei intravilanului ;
- Reevaluarea POT si a regimului de inaltime in functie de caracteristicile morfologice ale tesutului urban ;
- Rezervarea de amplasamente pentru institutii publice si servicii de interes general necesare ;
- Stabilirea si delimitarea zonelor cu constrangeri ale modului de utilizare a terenurilor si cladirilor (zone de risc natural si antropic) ;
- Organizarea spatial-urbanistica pentru fiecare sat component ; stabilirea modului de utilizare a terenurilor, conditiile de conformare si amplasare a constructiilor potrivit functiei acestora ;
- Stabilirea zonelor protejate si de protectie ale monumentelor istorice ;
- Stabilirea zonelor in care se instituie interdictie temporara si/sau definitiva de construire ,
- Modernizarea si dezvoltarea echiparii edilitare ;
- Modernizarea cailor de comunicatie rutiera, prioritati de interventie ;
- Stabilirea modului de gospodarie a deseurilor menajere, industriale si agricole ;
- Evidentierea regimului de proprietate asupra terenurilor din intravilan si necesitati de modificare privind situatia juridica a unor terenuri .



Documentatia « Actualizare PUG si RLU aferent, pentru localitatile : CIOCANESTI, Cretu, Decindea, Urziceanca, Vizuresti, localitati componente ale comunei CIOCANESTI » s-a intocmit conform reglementarilor tehnice "GHID privind Metodologia de elaborare si Continutul - Cadru al Planului Urbanistic General", indicativ GP-038-1999, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 13N/10.03.1999 si "GHID privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism", indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinului MLPTL nr. 21/N / 10.04.2000.

PUG si RLU pentru localitatile comunei CIOCANESTI, elaborat anterior, a fost aprobat prin Hotararea Consiliului Local.

Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, aprobate conform legii constituie documentatiile pe baza carora se elibereaza certificatele de urbanism si autorizatiile de construire pe teritoriile localitatilor componente ale comunei.

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

- PUG si RLU elaborat si aprobat anterior ;
- PUZ-uri elaborate si aprobate anterior ;
- PATN – sectiunile I, II, III, IV, V, aprobate prin Legile nr. 71/1996 (Cai de comunicatie), 171/1997 (Apa), 5/2000 (Zone protejate), 351/2001 (Reteaua de localitati), 575/2001 (Zone de risc natural) ;
- Date statistice – Directia Judeteana de Statistica Dambovita ;
- Date culese direct de pe teren si de la administratia publica locala ;
- Planuri Urbanistice Zonale, Studii de fezabilitate si alte proiecte elaborate anterior pentru lucrari de echipare tehnico-edilitara, reabilitari drumuri si strazi, lucrari hidrotehnice ;
- Programul administratiei publice locale pentru dezvoltarea comunei ;
- Legislatia de urbanism si cea complementara domeniului ;
- Dictionar istoric al judetului Dambovita (Colectiv condus de prof. dr. Nicolae Stoicescu si prof. dr. Mihai Oproiu - Institutul de istorie "N. Iorga" si Muzeul Judetean Dambovita) - 1983

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIE

2.1.1 Amplasare, incadrare in teritoriul administrativ

Comuna CIOCANESTI este situata in partea de sud-est a judetului Dambovita, la o distanta de cca 60 km fata de Municipiul Targoviste, la cca. 15 km fata de orasul Racari, la 5 km fata de satul Tartasesti (DN 7), la 4 km fata de satul Crevedia (DN 1A), la cca. 9 km fata de orasul Buftea si la cca. 25 km fata de Municipiul Bucuresti, in marea unitate de relief, Câmpia Romana - subunitatile Câmpiei Vlasiei si Câmpia de divagare - Câmpul Cherghitei, campie cu aspect general plan, fragmentata de cursurile de apa din zona - râul Colentina si pâraul Crevedia.

Teritoriul administrativ al comunei are o suprafata de **4573 ha**.

Legatura cu municipiul Targoviste-resedinta de judet, cu orasele Racari si Buftea, cu municipiul Bucuresti si cu celelalte localitati invecinate se asigura prin cai de comunicatie si transport rutier clasate : drumurile nationale **DN 7, DN 71 si DN 1A**, prin intermediul drumului judetean **DJ 701B** si al drumurilor comunale **DC 77A, DC 156 si DC 160**.

Comuna CIOCANESTI, cu o populatie de **5419 locuitori**, este constituita din cinci sate: **CIOCANESTI-resedinta de comuna, Cretu, Decindea, Urziceanca, Vizuresti**, amplasate pe ambele maluri ale raului Colentina ce traverseaza teritoriul administrativ al comunei pe linia mediana de la nord-vest la sud-est.

Comuna CIOCANESTI are urmatoarele vecinatati :

- N : Orasul **RACARI**, Comuna **BUTIMANU** ;
- E si SE : Comuna **CREVEDIA** ;
- V si SV : Comuna **TARTASESTI**.



2.1.2 Succinta evolutie istorica

Sursa datelor :

Dictionar istoric al judetului Dambovita (elaborat de un colectiv condus de prof. dr. Nicolae Stoicescu si prof. dr. Mihai Oproiu - Institutul de istorie "N. Iorga" si Muzeul Judetean Dambovita) - 1983.

Comuna CIOCANESTI cuprinde satele: **Ciocanesti, Cretu, Decindea, Urziceanca si Vizuresti**, asezate pe raul Colentina, in apropiere de Crevedia, in nordul judetului Ilfov de care a apartinut pana in 1981.

CIOCANESTI. In situl arheologic "Plantatie" au fost descoperite urme de locuire din neolitic, La Tène geto-dacic si apartinand civilizatiei romanesti timpurii (sec. IX-XI). Pe teritoriul localitatii, pe terasa din dreapta Colentinei, la jumatatea distantei dintre Ciocanesti si Cretu, a fost identificata o asezare de tip Tei (epoca bronzului).

Satul a intrat in istorie prin lupta dintre ostile lui Radu de la Afumati si trupele turcesti din anul 1522-1523, lupta terminata cu victoria ostilor romane si alungarea otomanilor.

Intrucat sunt mai multe sate cu numele Ciocanesti, este greu de precizat cand este mentionat prima oara in documente satul ; s-ar putea sa fie cel amintit la 23.IV.1628. La 3.V.1636 parte din sat era a lui Mircea pitar. In vremea domniei lui C. Brancoveanu, la 29.IV.1689 fiii lui popa Stan din Visina vand domnului mosie in Ciocanesti, "cazandu-i-se marii sale a o cumpara, avand maria sa mosie in acest hotar". Domnul a continuat sa cumpere ocine si in anii urmasori de la alti locuitori.

La Ciocanesti a avut conac familia Cantacuzino ; el era situat in centrul comunei, pe malul unui parau, avand in preajma un iaz si un parc. Din vechea cladire de odinioara, se mai vad urmele pivnitelor cu doua nave, care erau sustinute de arce dublouri, precum si urme de ziduri care par refaceri din sec. XVIII si XIX.

In sec. XVIII cunoastem mai multi stapani de mosii in sat ; la 11.V.1744 vornicul Radu Bujoreanu cumpara 300 stanjeni ; la 7.IX.1749, Maria Falcoianu si Radu Bujoreanu vornicul dau mitropoliei parte din sat.

In aceasta vreme exista un targ pe mosie, desi functiona un altul la Urziceanca, mosie "injugata" la Ciocanesti. In 1792 Manolache Brancoveanu cerea redeschiderea balciurilor avute din vechime ; se aproba cinci balciuri pe an si un targ saptamanal ; acest targ saptamanal functiona si in 1834, iar balciurile se desfasurau pe mosia familiei Cretulescu, apoi Ralet.

La 26.VIII.1784, mitropolia se plangea domniei ca mosia Ciocaneasca avea "padure cu copaci rodnici de ghinda" care, "in vremea trecutei razmerite", a fost taiata "foarte rau" de satele din jur.

La 6.X.1831 se face hotarnicia mosiei de acea a lui Constantin Cretulescu banul de la Cretulesti.

De la mijlocul sec. XIX taranii si-au manifestat adesea nemultimea fata de exploatare ; in aprilie 1859, prefectul judetului Ilfov raporta Ministerului de interne ca locuitorii din Ciocanesti nu s-au supus la muncile la care erau obligati si nu au vrut sa tina seama nici de eforturile facute de subprefect si de prefect care voiau sa-i impace cu arendasul ; ei "s-au retras cu totii intr-o larma generala", iar cativa mai indrazneti, "punandu-se in capul lor, au plecat spre Bucuresti, spunand ca se duc sa gaseasca dreptate".

La 1867 - arata din nou prefectul - "locuitorii se impotrivesc a indeplini invoiata cu arendasul relativ la lucrarea ogoarelor".

Lipsa de pamant si exploatarea mosiereasca explica vigoarea cu care s-a ridicat la lupta taranimea la 1888 si 1907. La 6.IV.1888, taranii au cerut impartirea porumbului din hambarele arendasului ; s-a alcătuit o lista cu satenii din catunele vecine, iar primarul, notarul si ispravnicul au fost siliti sa le satisfaca cererea. La 1894 mosia era proprietatea Elizei Vladimir Ghica.

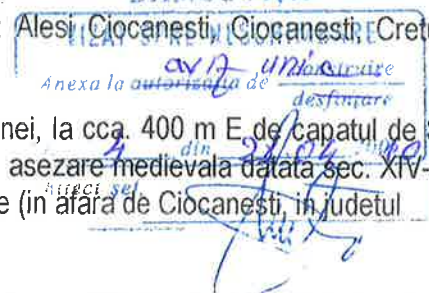
La 17.III.1907 au avut loc noi framantari din cauza invoielilor impovaratoare ; s-a trimis armata, s-au facut arestari, dar invoielile au trebuit modificate si administratorul schimbat, pentru linistirea spiritelor.

In timpul primului razboi mondial, locuitorii si-au manifestat ura impotriva ocupantilor germani ; in 1917 ei au fost amendati cu 2000 de lei pentru ca au taiat firele telefonice "fara ca faptuitorii sa poata fi aflati".

Populatia : la 1835 - 76 gospodarii ; la 1853 existau doua sate Ciocanesti Pamanteni cu 79 gosp. si Ciocanesti Sarbi cu 142 gosp. - total 221 gosp. ; la 1975 - 864 gospodarii.

La sfarsitul sec. XIX, comuna Ciocanesti era formata din satele : Ales, Ciocanesti, Ciocanesti, Cretu si Urziceanca si avea 2036 locuitori, care traiau in 435 case.

CRETU. Civilizatia geto-dacica este documentata pe malul drept al Colentinei, la cca. 400 m E. de capatul de S al localitatii. La cca. 200 m N de sat, pe malul Colentinei, a fost descoperita o asezare medievala datata sec. XIV-XV, ceea ce dovedeste vechimea satului dinainte de pomenirea sa in documente (in afara de Ciocanesti, in judetul Dambovita se gasea un sat Creata).



La 1643-1644 Matei Basarab intarea manastirii Margineni jumatate din satul Ciocanesti, daruita de Ilinca, nepoata lui Mihai Viteazul. Dintr-un alt document, din 1.1.1655, rezulta ca manastirea stapanea pe din doua satul impreuna cu megiasii. In 1894 mosia se afla in stapanirea bisericii Amza din Bucuresti care avea 245 ha.

A fost un sat mic ; la 1835 avea 31 gospodarii, iar la sfarsitul sec. XIX - 201 locuitori ; la 1975 - 286 gosp.

URZICEANCA. Civilizatia geto-dacica este documentata pe malul stang al Colentinei, in doua puncte deosebite : la "Fantana Mirii" si la 600 m SE de limita de S a satului, unde suprapune un nivel din epoca bronzului.

Mai tarziu, in sec. XVIII, mosia Urzicenca era "injugata" cu mosia Ciocanesti.

Mai vechi decat satul Urziceanca, este satul Alesi, mentionat la 8.VIII.1591, cand se spune ca exista din vremea domniei lui Petru cel Tanar (1559-1568). La 1835 este citat ALESII OT CIOCANESTI cu 27 gospodarii, separat de Urziceanca.

Stiri despre istoricul satului aflam dintr-o hotarnicie din 1895, unde se invoca numeroase documente care nu s-au pastrat. Mosia a fost a familiei Cretulescu ; la 20.XI.1807 vornicul Istrate Cretulescu a vandut serdarului Dumitru Polizu 550 de stanjeni de mosie. La 6.VII.1852 mosia este data ca zestre Mariei, fiica paharnicesei Sultana Urziceanu, casatorita cu praporgicul N. Socolescu.

La 30.III.1857 aceasta a vandut a vandut mosia la mezat lui Iorgu Vieroseanu ; mosia avea in latime 550 stanjeni si se intindea in lung "din apa Colentinei pana in apa Crevedia".

La 25.IX.1858 Vieroseanu vinde mosia cu 6500 galbeni serdarului Lambru Vasilescu. Din aceasta mosie, cei 22 clacasi au primit 204 pogoane, iar restul a fost vandut capitanului G. Cociu. In 1894 si aceasta si-a vandut mosia lui Ioan Ursulescu ; mosia avea 391 pogoane teren arabil, 61 pogoane padure si 10 pogoane curtea conacului boieresc. La sfarsitul sec. XIX satul avea 171 locuitori ; la 1975 - 276 gospodarii.

VIZURESTI. La 300 m V de capatul de N al satului, in punctul "Magura", au fost descoperite urme de locuire din neolitic (cultura Gumelnita) si epoca bronzului (cultura Tei). In punctul "La Morcila", situat in apropierea varsarii Vaii Musa in Colentina, a fost documentata o asezare (tell) neolitica (cultura Gumelnita) si o asezare geto-dacica.

Satul s-a numit in trecut VIEZURESTI (de la viezure) ; este amintit la 29.V.1624, cand se intareste manastirii Strambu "ocina in Poiana Lunga, in sa partea Viezurestilor, cat se va alege, din garduri pana in drumul Baiului" ; pietrele de hotarnicie puse de 12 boieri cuprindeau mosia "peste Dambovita, pana in matca bisericii". Cu acelasi prilej, se spune ca manastirea Strambu avea ocina in Poiana Lunga, fosta a lui Vintila logofat, "inca din zilele lui Vladul voievod Calugarul", deci de la sfarsitul sec. XV.

La 20.IV.1628 Grama clucer cumpara mai multe ocine in Vizuresti de la diversi localnici, ocine situate "din Pivnita Branzii pana in Dambovicioara", "din marginea salciilor pana la biserica Dalbanestilor" sau "din matca Colintinii pana la cursura Vornecului" (Dalbanesti este un sat disparut, fost langa Ghimpati).

La 31.V.1680 Stanca, fiica Lecai pitarul din Vizuresti, a vandut mosia "ce se chiama Viezureasca", 200 de stanjeni lui Miha parcalabul si Preda, fiii lui Radu comis din Brezoae ; mosia o cumparase Leca de a megiasii. Intre hotare este mentionat privalul Miricai, ce aminteste de Mirica Boteanu, stapan de ocina in regiune.

Mai tarziu, intr-o hotarnicie din 1904, se invoca un document din 3.XII.1687, din care rezulta ca Patrascu Brezoianu cumparase 200 de stanjeni din mosia Viezureasca, mosie care, la 1904 era un "trup" al unei mosii mai mari Brezoaia-Brailoiu.

La 20.X.1731 mosia, avand 2645 stanjeni in latime, a fost cumparata de Grigore Greceanu vel vistier de la Stanca, fosta sotie a lui Radu mare spatar ; Stanca cumparase mosia de la Ancuta Vizurescu in vremea lui C. Brancoveanu.

Din 14.II.1749, cand mosia se afla in stapanirea lui Grigore Greceanu vel vornic si a lui Constantin Cretulescu biv vel spatar, ne-a ramas o interesanta hotarnicie, in care se dau dimensiunile mosiei, precum si hotarele ei : "Deci adunandu-ne la zi acolo in fata locului, am inceput a trage mosia dupe obicei pe de ceia parte de Colentina, daspre drumul Perisului, puind funia den hotarul dumnealui po(l)covnecul Neculai Stirbei, care se numeste Inghimpatii, s-au pus piatra la un stejariu mai mare si trei mai mici, incepand a trage in jos, pe Drumul Mocanilor pana in hotarul lui Iordache si al popii Patru, precum sa numeste si in cartea a 6 boiari hotarnici, cu valeat (loc liber), din zilele fericitului raposatului domnu Constantin Basarab voevod, am gasit stanjeni 1814, dupe cum arata si foaia hotarnicilor care mai sus sa numesc. Dintr-acestia, am dat dumnealui Grigorie Grecean vel vornic stanjeni 849 si am pus piatra in camp la radacina unui par. Am dat si dumnealui Constantin Cretulescu biv vel spatar stanjeni 965, in sa cu mosia Golasai, care iaste cumparata dela Dumitru Albet. Am trecut si dincoace de Colentina, dinspre casele boeresti si am pus funie incepand a trage din hotarul lui Cerchez, mergand in sus pana unde ne-au aratat mosnenii ca iaste hotarul vornecului Sarban Cantacuzin, stanjeni 2140, care acum ii stapaneste Ianache biv vel sardar, dar au esit lipsa stanjeni 99, din foia mai sus numitilor hotarnici. Dintr-aciasta, am dat dumnealui Grigorie

Greceanul vel vornic, din hotarul lui Ianache sardar in jos, stanjeni 1305, puind piatra la raspantie a 2 drumuri, iar piatra den sus, despre Ianache sardar, am pus la radacina unui mar budesc in livade. Si am dat si dumnealui Constandin Cretulescu biv vel spatar dan piatra in jos pana in hotarul lui Cerchez stanjeni 836".

La 28.XI.1767 Nicolae Stirbei vel vornic a vandut o parte din mosia Viezuresti, numita Ghimpat, lui Badea Stirbei vel vistier ; mosia fusese cumparata de la Safta serdareasa.

La 1801 parte din mosia Viezuresti a fost data de Dumitrache Darascu biv vel medelnicer bisericii din mahalaua Moldovenilor din Bucuresti ; in aceeasi vreme, o alta parte de mosie, cu case, helesteu si gradina, se afla in stapanirea Mariei Obedeauu, care o lasa zestre ficei si nepoatei sale la 27.III.1803. La 1838-1844 mosia se afla in stapanirea lui Emanoil Florescu, mare vornic si unul din marii proprietari.

La 8.X.1848 acesta reclama ca 11 locuitori de pe mosia sa "afara ca in toata vremea s-au aratat indaratnici, iar mai cu seama la vremea revolutiei, cand nu au lipsit a-si arata fara sfiata raul lor cuget", indemnau si pe altii la asemenea fapte. Proprietarul avea probleme si cu alti doi locuitori, carora "nici acum nu le-a iesit din cap fumul revolutiei, indraznind a mai imprastia indemnuri catre ceilalti locuitori, impotriva inaltelor porunci". Departamentul din Launtru a ordonat carmuirii judetului Dambovita sa aplice "dojana (bataie) politieneasca" celor 11 clacasi si sa-i tina arestati pana vor promite ca se vor lasa de "asemenea netrebnicii".

In 1864, 171 locuitori au fost impropietariti pe mosia Ghimpat, dar in anul urmator reclamau ca inginerul nu le-a masurat pamantul drept.

La 1894 mosia se afla in stapanirea fratilor Epaminonda si Anton Dimitriu ; avea 3324 pogoane, din care 340 padure, avea curti boieresti cu parc si gradini, precum si un han.

Populatia : 1810 - 51 case cu 160 loc. (din care 72 tigani) ; 1835 - 25 gosp. ; 1838 - 143 familii cu 524 locuitori.

La sfarsitul sec. XIX, com. Viezuresti se compunea din catunele : Viezuresti, Ghimpat si Priseaca si avea o populatie de 1297 loc. ; la 1975 satul Viezuresti avea 226 gospodarii.

Scoala a fost infiintata inainte de 1844 si a functionat in conditii foarte grele, asa incat in 1847 revizorul M. Draghiceanu a gasit scoala in "nelucrare".

Dupa reinfintarea sa la 1857, localul cel vechi se repara si procesul de invatamant se desfasoara in conditii anevoioase, cu mobilier vechi si material didactic necorespunzator.

La inceputul sec. XX scoala functiona cu un invatator. Dupa primul razboi mondial procesul de invatamant se intensifica si scoala functiona cu doua posturi de invatatori si 7 clase.

In 1928 se incerca organizarea cursurilor de adulti, iar localul necesita construirea in plus a unei sali de clasa. La 1930 stia carte doar 37,9 % din locuitori.

Langa Viezuresti s-a aflat satul POIANA LUNGA.

La 1.VI.1620 se spune ca satul Poiana Lunga fusese cumparat de Vintila logofat "inca din zilele lui Vlad voivod Calugarul" cu 50 de florini. La 1571-1572 stapanii satului, Dragomir vornic si Cernida postelnic, au avut un proces cu urmasii celor care vandusera satul. In timpul lui Radu Serban, jupanita Maria, mama-lui Radu Florescu a dat satul manastirii Strambu (Gaiseni). La 1620 Serban vornicul "si cu Baldanestii si cu ceata lor" s-au judecat cu manastirea pentru stapanirea satului dar au pierdut procesul si au iesit din divan "mincinosi si cu rea rusine". La 29.V.1624, cand are loc un nou proces, se spune ca satul se afla in apropiere de drumul Baiului, in hotar cu Romanestii, Tatulestii si Viezurestii.

Tot langa Viezuresti se afla mosia GOLASEI, amintita la 1749, cand era proprietatea lui Constantin Cretulescu biv vel spatar.

La 1980 suprafata comunei Ciocanesti era de 4498 ha, din care 2749 ha teren arabil si 1238 ha fond forestier ; CAP-ul dispunea de 2205 ha, iar IAS-ul de 228 ha. Numarul total al populatiei era de 5191 locuitori.

Functionau : 5 gradinite cu 406 copii, 5 scoli generale cu 57 cadre didactice si 1095 elevi, un liceu de specialitate cu 124 elevi, 3 camine culturale, doua cinematografe si doua biblioteci cu 16325 volume.

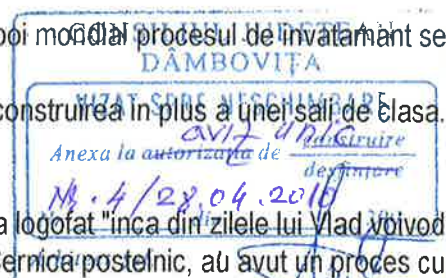
2.2 ELEMENTE CARACTERISTICE ALE CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere **geomorfologic**, teritoriul comunei **Ciocanesti** se situeaza in marea unitate de relief Câmpia Romana subunitatile Câmpiei Vlasia si Câmpia de divagare – Câmpul Cherghitei.

Câmpia Vlasiei prezinta un aspect tabular, inclinare nord vest - sud est si panta medie de 0.2%.

Aspectul general plan al câmpiei este fragmentat de cursurile de apa din zona - râul Colentina si pâraul Crevedia.

Câmpia de divagare datorita evolutiei în conditiile subsidentei continue a condus la aparitia unui relief sters, cu denivelari minore, pante longitudinale si transversale reduse si a unei retele hidrografice foarte mobile, care a migrat lateral în permanenta. Nu se observa terase, micile denivelari care apar sunt create de albiile actuale ale



râurilor sau de cele parasite, de grindurile depuse de acestea, de mici depresiuni lacustre colmatate si eventual de matori de eroziune de dimensiuni reduse.

Din punct de vedere **hidrografic**, comuna **Ciocanesti** se situeaza pe interfluviul dintre râul Dâmbovita la vest si râul Ialomita la nord est, fragmentat de o retea hidrografica secundara reprezentata de paraul Crevedia ce se varsa in raul Colentina la distanta de 4 Km sud - est de satul Ciocanesti. La aceasta confluenta se formeaza Lacul Zmeului (primul din lacurile ce se succed pe Valea Colentinei in zona Municipiului Bucuresti). Raul Colentina prezinta si lunca cu largimi medii de 200 - 300 m (largiri locale in jur de 600 - 800 m la nord de Vizuresti, intre Ciocanesti si Decindea). Pe Valea raului Colentina, prin amenajarea barajului peste care trece DJ 701B de la Ciocanesti la Decindea, s-a format o balta al carei debit este folosit la irigatii in sistem local. La precipitatii abundente, raul Colentina inunda partile mai joase ale luncii.

Râurile care strabat aceasta zona au maluri joase de cca. 1.50 - 2.00, cursurile sunt domoale, meandrele si despletirile aparând la tot pasul. Luncile sunt foarte extinse si trec pe nesimtite la câmpie, iar terasele sunt aproape inexistente. Cursul linistit, meandrat al celor doua artere hidrografice (pârâul Crevedia si râul Colentina) faciliteaza existenta la mica adâncime a apelor freatice. Intre structura freatica si cursurile de apa, exista un raport de interdependenta.

Prin asanarea partiala a baltilor s-a realizat o salba de lacuri pe valea râului Colentina, si a pârâului Crevedia, lacuri folosite atât la agrement, piscicultura si irigatii dar si ca factor de imbunatatire a microclimatului din partea de nord a capitalei.

Pe zonele depresionare la precipitatii abundente se formeaza trasee de scurgerea apei pe care datorita caracterului argilos al terenului apa stagneaza.

De aceea zona a fost amenajata prin executia a numeroase canale de irigatie - desecare.

Din punct de vedere **hidrogeologic**, stratul acvifer freatic in zona se situeaza la adâncimi ce oscileaza intre 8,0 m - 10,0 m in satul Cretu, 12,0 m in satul Ciocanesti, 12 - 14,0 m in satul Urziceanca, prezentand fluctuatii ale nivelului hidrostatic in functie de precipitatiile cazute pe bazin si nivelul apei din lacuri.

Din punct de vedere climatic, Comuna Ciocanesti se incadreaza zonei cu clima continentală de campie, cu padure, cu urmatoarele valori :

temperatura medie anuala a aerului + 10 C ;

temperatura minima absoluta a aerului - 31.2 C ;

temperatura maxima absoluta a aerului + 40.6C;

adâncimea maxima de inghet - 0.90 m STAS 6054/77.

- sarcina data de vânt - zona B - tip I, cu viteza mediata pe 2 minute de 26 m/sec. si presiunea dinamica de baza stabilizata la inaltimea de 10 m deasupra terenului de 0.42 kN/m², STAS/10101/20-90;

- sarcina data de zapezi - zona C cu $g_z = 1.5 \text{ kN/m}^2$ la o perioada de revenire de 10 ani si 2.5 kN/m² la o perioada de revenire de 50 ani, STAS 10101/21-92 ;

Comuna **Ciocanesti** se incadreaza din punct de vedere **seismic** in zona de intensitate macroseismica I = 8, (opt) pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani, conform SR 11.100/1-93.

Conform reglementarii tehnice „Cod de proiectare seismica - Partea I - Prevederi de proiectare pentru cladiri, indicativ P 100 / 1 - 2006 amplasamentul prezinta o valoare de vârf a acceleratiei terenului $a_g = 0.24 \text{ g}$, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurenta IMR = 100 ani cu perioada de control (colt) a spectrului de raspuns $T_c = 1.0 - 1.6 \text{ sec}$.

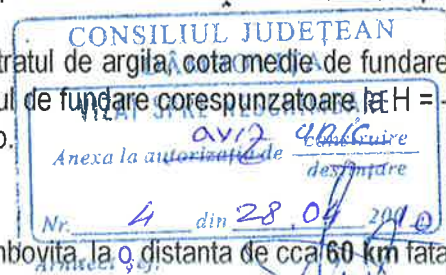
Stratificatia terenului se caracterizeaza prin prezenta in suprafata a unei paturi de sol vegetal brun - roscat, cu grosimi de 0,40 - 0,50 m, asezat pe un pachet de argila prafoasa, nisipoasa, pana la adancimi de cca - 5,0 m, dupa care se intalnesc depozite aluvionare grosiere (pietrisuri si nisipuri).

Pentru fundarea viitoarelor constructii, stratul de fundare il constituie stratul de argila, cota medie de fundare fiind de - 1,50 m de la fata terenului natural. Presiunea conventionala pe stratul de fundare corespunzatoare la $H = 2,00 \text{ m}$ si $b = 0,60 - 1,00 \text{ m}$, conform STAS 8316/77 este $P_{conv} = 2,5 \text{ Kg / cmp}$.

2.3 RELATII IN TERITORIU

Comuna **CIOCANESTI** este situata in partea de sud-est a judetului Dambovita, la o distanta de cca 60 km fata de Municipiul Targoviste, la cca. 15 km fata de orasul Racari, la 5 km fata de satul Tartasesti (DN 7), la 4 km fata de satul Crevedia (DN 1A), la cca. 9 km fata de orasul Buftea si la cca. 25 km fata de Municipiul Bucuresti.

Legatura cu municipiul Targoviste-resedinta de judet, cu orasele Racari si Buftea, cu municipiul Bucuresti si cu celelalte localitati invecinate se asigura prin cai de comunicatie si transport rutier clasate (drumuri nationale DN 7, DN 71 si DN 1A), prin intermediul drumului judetean DJ 701B si al drumurilor comunale DC 77A, DC 156 si DC 160.



Principalele cai de comunicare de nivel teritorial, ce asigura circulatia mijloacelor de transport rutier si feroviar, transport de marfuri si calatori, in teritoriul administrativ al comunei, dar si in afara acestuia, comunicatia cu reseaua generala de localitati a Judetului Dambovita si cu capitala tarii, sunt reprezentate de :

DRUMURI :

DJ 701 B Tartasesti (DN 7) - Ciocanesti - Decindea - Crevedia (DN 1 A)
 DC 77 A Limita jud. Ilfov - Samurcasi - Ciocanesti - Decindea - Urziceanca - Vizuresti - Ghimpati (DC 43 A)
 DC 156 Baldana (DN 71) - Vizuresti (DC 160)
 DC 160 Ciocanesti (DJ 701 B) - Cretu - Vizuresti

CAI FERATE : CF BUCURESTI - TITU - PITESTI - TARGOVISTE

Cea mai apropiata statie de cale ferata (**Halta Ciocanesti**) se afla la cca **3,5 km** sud-vest de localitatea Ciocanesti, la limita administrativa cu comuna Tartasesti, in imediata vecinatate a **DJ 701 B** si asigura comunicatiile feroviare pe directiile Bucuresti, Titu, Pitesti, Targoviste.

Comuna **CIOCANESTI** se afla in aria de influenta a oraselor **Buftea** si **Racari**, situate in vecinatatea de nord-vest, respectiv de sud-est.

Cele doua centre urbane apropiate, sunt in masura sa exercite o influenta importanta asupra dezvoltarii economice viitoare a localitatilor comunei **CIOCANESTI**.

In **plansa 1-"Incadrare in teritoriu"** si in **plansa 2-"Situatia existenta - Disfunctionalitati"** sunt prezentate principalele cai de comunicare rutiera si feroviara care deserve sc teritoriul administrativ al comunei **CIOCANESTI** si disfunctionalitatile constatate.

2.4 ACTIVITATI ECONOMICE

Regresul activitatilor economice din centrele urbane au influentat foarte mult dezvoltarea economica si sociala a satelor. Tendinta de depopulare manifestata in perioada anterioara s-a diminuat odata cu revenirea interesului pentru agricultura si a atractiei fata de locuinta individuala pe lot, fata de activitatile specifice mediului de viata din mediul rural.

Profilul economic dominant al comunei este agricultura, cu cele doua ramuri de baza, cultura plantelor si cresterea animalelor, solurile fiind favorabile culturii cerealelor (grau, porumb, floarea soarelui si sfecla de zahar). Activitatile specifice se desfasoara in sistem privat individual sau asociativ.

Evolutia functiunii economice de baza a comunei este strans legata de schimbarile survenite in forma de proprietate asupra terenurilor. Atat sectorul zootehnic cat si cel vegetal sunt intr-un regres continuu, unele activitati fiind complet sistate (fostele CAP-uri).

2.4.1 Potential natural al solului si subsolului Sursa datelor : PATJ - DAMBOVITA 2005

Sectiunea Infrastructura - Sinteza - Echipare hidroedilitara

- | | |
|---|------------------------------|
| - Evaluare resurse de apa potabila : | - mica si medie adancime |
| - Zone cu lucrari hidrotehnice si hidroameliorative : | - desecari |
| - Gospodarirea complexa a apelor : | - categoria I, Pr. Colentina |

Sectiunea Potential economic si oportunitati - Sinteza - Agricultura, piscicultura, silvicultura, industrie

- | | |
|---|--|
| - Ponderea si utilizarea terenului agricol comparativ cu media pe judet : | - teren agricol 56-65 % din admin. |
| - Ponderea terenului arabil din total agricol judet : | - 91,13 % |
| - Productia animaliera in gospodariile populatiei (animale / 100 ha teren arabil + pasuni + fanete) | |
| bovine : 500-1000 cap ; ovine + caprine : 1500 - 2000 cap . | |
| - Specificul productiei agricole : | - culturi de camp |
| - Agricultura - oportunitati : | - lucrari de imbunatatiri funciare (irigatii, desecari, CES) |
| - Pondere paduri din teritoriul administrativ : | - 28,25 % |
| - Tipuri de vegetatie forestiera : | - stejar, garnita si cer. |
| - Amenajari piscicole existente : | - SC Piscicultorul SA |



2.4.2 Agricultura

Profilul economic dominant al comunei este agricultura, solurile fiind favorabile culturii cerealelor (grau, porumb, floarea soarelui).

Structura fondului funciar, conform situatiei prezentate de Primaria comunei Ciocanesti, se prezinta astfel:

Categoria de folosinta	Suprafata totala (ha)	%
TOTAL AGRICOL , din care :	2864	62,63
- terenuri arabile	2682	58,65
- pasuni	176	3,84
- fanete		
- vii	4	0,10
- livezi	2	0,04
TOTAL NEAGRICOL , din care :	1709	37,37
- paduri si alte terenuri forestiere	1292	28,25
- ape, ape cu stuf	205	4,48
- drumuri si cai ferate	73	1,60
- curti constructii	133	2,91
- terenuri degradate si neproductive	6	0,13
TOTAL TERITORIU ADMINISTRATIV	4573	100

CONSILIUL JUDETEAN
DAMBOVITA

VIZA SPRE NESCHIMBARE

anexa la autorizatia de construire
desfasurare

Nr. 4 din 28.04.2010

Arhitect sol.

Se observa ca terenurile agricole reprezinta 62,63 % din suprafata teritoriului administrativ al comunei, iar arabilul ocupa cca 58,65 % din total agricol.

Structura fondului funciar in teritoriului administrativ, dupa proprietatea asupra terenurilor - anul 2008 :

Sursa datelor : Primaria comunei CIOCANESTI

DENUMIRE	PROPRIETATE PUBLICA (ha)	%	PROPRIETATE PRIVATA (ha)	%
Proprietatea statului	403	77,50	1	0,03
Proprietatea comunei	117	22,50	176	4,34
Proprietatea pers. juridice			11	0,27
Proprietatea pers. fizice			3864	95,33
Prop. obsteasca si coop.			1	0,03
TOTAL	520	100	4053	100

Persoanele fizice detin 95,33% din totalul terenurilor proprietate privata situate in teritoriul administrativ al comunei **CIOCANESTI**.

Terenurile proprietate privata situate in teritoriul administrativ al comunei detin ponderea - 88,60 %.

Potentialul agricol al comunei (evidentiat pentru intreaga suprafata agricola - **2864 ha**), este determinat si de gradul de favorabilitate, fertilitate a solurilor pentru marile culturi, care se prezinta astfel :

GRAU (ha)

PORUMB (ha)

FLOAREA SOARELUI (ha)

- | | | |
|--|---|---|
| - 65 ha - clasa de favorabilitate I | - 92 ha - clasa de favorabilitate I | - 65 ha - clasa de favorabilitate I |
| - 200 ha - clasa de favorabilitate II | - 174 ha - clasa de favorabilitate II | - 200 ha - clasa de favorabilitate II |
| - 2 118 ha - clasa de favorabilitate III | - 2116 ha - clasa de favorabilitate III | - 1487 ha - clasa de favorabilitate III |
| - 483 ha - clasa de favorabilitate IV | - 484 ha - clasa de fertilitate IV | - 876 ha - clasa de favorabilitate IV |
| | | - 238 ha - clasa de favorabilitate V |

Sursa datelor : PATJ DAMBOVITA, pr. nr. 1000/5883

Zona de câmpie în care se afla comuna este propice pentru practicarea unei agriculturi intensive, pe suprafete mari, in sistem privat individual sau asociativ.

Activitatea de crestere a animalelor se desfasoara numai in gospodariile populatiei ; baza materiala a fostelor ferme se degradeaza continuu, fiind partial distrusa, partial folosita pentru alte activitati sau neutilizata.

Evolutia functiunii economice de baza a comunei este strans legata de schimbarile survenite in forma de proprietate asupra terenurilor. Atat sectorul zootehnic cat si cel vegetal sunt intr-un regres continuu, unele activitati fiind complet sistate (fostele CAP-uri).

2.4.3 Activitati industriale, de depozitare si transport

Activitatile industriale, mica industrie sateasca, se desfasoara preponderent in sistem privat, in cadrul unor mici ateliere private, sau mici unitati de productie in domeniul industriei alimentare, de procesare carne, prelucrarea laptelui, morarit si panificatie, in domeniul constructiilor, prelucrarea lemnului, achizitionare, depozitare si valorificare produse agricole, comert.

O activitate economica importanta se desfasoara in cadrul SC PISCICULTORUL SA cu sediul in satul Decindea (0,50 ha), cu sectorul de productie si exploatare piscicola pe teritoriul comunei Crevedia.

Activitatile economice sunt slab reprezentate in comuna prin mici unitati de prestari servicii de tip industrial, amplasate dispersat pe teritoriul localitatilor, sau in incintele fostelor ferme (mori, brutarii, ateliere de reparatii si intretinere utilaje agricole, depozite).

Sistarea unora dintre activitatile economice conduce la blocarea unor terenuri cu constructii si echipamente, ce ar putea fi disponibilizate si realocate unor activitati din domeniul agriculturii, sau altor activitati industriale, de depozitare si transport, cu perspective de dezvoltare.

2.4.4. Activitati comerciale si de prestari servicii, turism

Aceste activitati sunt reprezentate in toate localitatile comunei sub forma unor mici spatii comerciale si de alimentatie publica. Acestea sunt dispuse echilibrat pe teritoriul localitatilor, in fronturile strazilor principale, sau grupate in zonele centrale.

In domeniul turismului se constata o slaba preocupare, desi cadrul natural este favorabil dezvoltarii acestei activitati.

Lipsa unor amenajari minime de protectie si punere in valoare a elementelor naturale atractive de care dispune comuna (padure, cursuri si oglinzi de apa), marile deficiente privind infrastructura rutiera si edilitara, starea fizica si calitatea nesatisfacatoare a fondului construit, lipsa unor spatii verzi amenajate, starea avansata de degradare a unor valori de patrimoniu natural si construit ce ar putea constitui atractii turistice, reprezinta disfunctionalitati majore ce impiedica dezvoltarea retelei de activitati in domenii ce ar putea conduce la relansarea economica a localitatilor.

2.5 POPULATIA. ELEMENTE DEMOGRAFICE SI SOCIALE

Distributia populatiei pe principalele grupe de varsta la recensamantul din 2002:

DENUMIRE SAT	POPULATIA STABILA	GRUPE DE VARSTA		
		0 – 14ani (nr. / %)	15 – 59 ani (nr. / %)	60 ani si peste (nr. / %)
CIOCANESTI	2168 / 100	461 / 21	1296 / 60	411 / 19
CRETU	560 / 100	114 / 20	302 / 54	144 / 26
DECINDEA	540 / 100	108 / 20	335 / 62	97 / 18
URZICEANCA	1040 / 100	221 / 21	573 / 55	246 / 24
VIZURESTI	1111 / 100	319 / 29	615 / 55	177 / 16
TOTAL	5419 / 100	1223 / 22	3121 / 58	1075 / 20

Populatia stabila a comunei CIOCANESTI, dupa stare civila legala – ambele sexe:

Populatia stabila totala : **5419** locuitori, din care ambele sexe:

- necasatoriti	2482 locuitori	- casatoriti	2277 locuitori
- divortati	95 locuitori	- vaduvi	565 locuitori

Populatia pe sexe, dupa etnie in comuna CIOCANESTI :

Total ambele sexe: **5419** locuitori, din care:
5043 romani (2471+2572), 373 rromi (187+186), 2 germani (0+2), 1 alta etnie (0+1)



Populatia din comuna CIOCANESTI dupa religie :**Sursa datelor : recensamant 2002**

5244 ortodoxa , 137 penticostala , 35 crestina dupa Evanghelie , 2 evanghelica , 1 luterana

Populatia de 10 ani si peste , pe sexe dupa nivelul institutiei de invatamant absolvite**Sursa datelor : recensamant 2002**

Sexul	Populatia de 10 ani si peste	Invatamant superior	Postliceal	Secundar	Primar	Fara scoala absolvita
Ambele sexe	4663	22	26	2862	1274	479
Masculin	2269	16	14	1616	530	93
Feminin	2394	6	12	1246	744	386

Populatia activa si inactiva pe sexe**Sursa datelor : recensamant 2002**

Sexul	Populatia stabila, total	Populatia activa, total	Populatia activa ocupata	Someri	Populatia inactiva, total
Ambele sexe	5419	2915	2840	75	2504
Masculin	2658	1567	1515	52	1091
Feminin	2761	1348	1325	23	1413

Populatia activa pe sexe si grupe de varsta**Sursa datelor : recensamant 2002**

Sexul	Pop. Activa total	GRUPA DE VARSTA												
		15-19 ani	20-24 ani	25-29 ani	30-34 ani	35-39 ani	40-44 ani	45-49 ani	50-54 ani	55-59 ani	60-64 ani	65-69 ani	70-74 ani	75 ani si peste
Ambele sexe	2915	118	362	415	503	198	221	255	258	192	174	118	77	24
Masculin	1567	67	212	232	298	114	135	121	137	95	76	39	31	10
Feminin	1348	51	150	183	205	84	86	134	121	97	98	79	46	14

Populatia activa totala a comunei **CIOCANESTI** este de **2915 locuitori**, adica **53,80 %** din populatia totala stabila a comunei.

Sporul natural (+/- Sn = Nascuti vii - Decese) in intervalul 2002-2009 nu poate fi calculat deoarece inregistrările nasterilor nu sunt complete (sunt redade numai nasterile de pe raza comunei)

Evolutie spor natural**Sursa datelor : Primaria comunei CIOCANESTI**

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nascuti vii (N)	56	93	81	61	71	68	63	67
Decedati (D)	81	84	53	78	63	58	54	34
Spor natural (Sn)	- 25	+ 9	+ 28	- 17	+ 8	+ 10	+ 9	+ 33

Mortalitate infantila

Un alt indicator este mortalitatea infantila care reprezinta frecventa deceselor sub 1 an, raportata la totalul nascuturilor vii dintr-o perioada determinata. Si acest indicator este puternic influentat de factori sociali, economici, sanitari si educationali. Pentru perioada analizata (2002 – 2009) nu s-au putut obtine informatii suficiente pentru cuantificarea evolutiei mortalitatii infantile.

Populatia ocupata pe sexe in activitati ale economiei nationale**Sursa datelor : recensamant 2002**

SEXUL	Populatia ocupata	ACTIVITATI ALE ECONOMIEI NATIONALE								
		Agricultura	Silvicultura	Piscicultura	Industria extractiva	Industria prelucratoare	Energie el termica, apa	Construcții	Comert	Hoteluri, restaurante
Ambele sexe	2840	2089	13	15	2	184	24	60	49	8
Masculin	1515	943	13	14	2	146	24	57	49	4
Feminin	1325	1146		1		38		3	23	4



SEXUL	Populatia ocupata	ACTIVITATI ALE ECONOMIEI NATIONALE								
		Transporturi depozitare	Posta, Telecomunic	Finante Asigurari	Imobiliare	Administratie publica	Invatamant	Sanatate As. sociala	Serv. colect. soc. si pers.	Activitati in gosp. pers.
Ambele sexe	2840	97	7	2	43	90	50	24	59	1
Masculin	1515	82	4	1	42	55	17	13	48	1
Feminin	1325	15	3	1	1	35	33	11	11	

Se constata ca din totalul populatiei ocupate, ponderea activitatilor o detine agricultura (73,60 %), urmata de industria prelucratoare (6,50 %).

Principalele disfunctionalitati ale structurii urbane - analiza si diagnosticare

Dezechilibre sociale si demografice :

Evolutie demografica negativa in ultimii 5 ani

Frecvente deplasari ale populatiei catre mediile urbane invecinate (Racari, Buftea, Bucuresti) ;

Proces de imbatranire al populatiei ;

Spor natural negativ.

Absenta investitiilor in activitati economice care sa creeze locuri de munca in comuna.

Regresul activitatilor din centrele urbane au influentat foarte mult dezvoltarea economica si sociala a satelor.

Tendinta de depopulare manifestata in perioada anterioara s-a diminuat odata cu revenirea interesului pentru agricultura si a atractiei fata de locuinta individuala pe lot.

2.6 CIRCULATIA

Principalele cai de comunicatie de nivel teritorial, ce asigura circulatia mijloacelor de transport rutier si feroviar, transport de marfuri si calatori, in teritoriul administrativ al comunei, dar si in afara acestuia, comunicatia cu reseaua generala de localitati a Judetului Dambovita si cu capitala tarii, sunt reprezentate de :

DRUMURI :

DJ 701 B Tartasesti (DN 7) - Ciocanesti - Decindea - Crevedia (DN 1 A)

DC 77 A Limita jud. Ilfov - Samurcasi - Ciocanesti - Decindea - Urziceanca - Vizuresti - Ghimpatu (DC 43 A)

DC 156 Baldana (DN 71) - Vizuresti (DC 160)

DC 160 Ciocanesti (DJ 701 B) - Cretu - Vizuresti

CAI FERATE :

CF BUCURESTI - TITU - PITESTI - TARGOVISTE

Pe teritoriul localitatilor circulatia se desfasoara pe ulite asfaltate, impietruite sau balastate.

Atat drumurile clasate (drumul judetean si drumurile comunale), cat si celelalte strazi sunt in cea mai mare parte intr-o stare avansata de uzura (stare rea), cu infrastructura si elemente geometrice necorespunzatoare, cu imbracaminti uzate, degradate.

Traversarile peste cursurile de apa se realizeaza pe podete sau punti dintre care unele necesita reparatii importante, reabilitare, modernizare. In anumite puncte sunt necesare poduri noi.

Traseele de drum ce necesita reparatii, modernizare cu prioritate, precum si disfunctionalitatile legate de traversarile peste cursuri de apa, ori intersectii ce necesita amenajari specifice, sunt marcate pe **plansa 2 "Situatia existenta-Disfunctionalitati"**.

2.7 INTRAVILAN EXISTENT. ZONE FUNCTIONALE. BILANT TERITORIAL

INTRAVILANUL EXISTENT este constituit din teritoriul intravilan al localitatilor comunei, conform ultimului PUG si Regulament aferent, aprobat, la care s-au adaugat o serie de alte trupuri (terenuri) ce au facut obiectul unor Planuri Urbanistice Zonale, elaborate si aprobate ulterior, prin Hotarari ale Consiliului Local al Comunei CIOCANESTI.



Suprafetele de teren cuprinse in teritoriul intravilan existent, pe localitati, raportate la total intravilan comuna sunt urmatoarele :

CIOCANESTI	- resedinta de comuna :	425,04 ha – 58,14 %
CRETU	- sat component :	39,74 ha – 05,44 %
DECINDEA	- sat component :	95,98 ha – 13,13 %
URZICEANCA	- sat component :	92,36 ha – 12,63 %
VIZURESTI	- sat component :	77,89 ha – 10,66 %

Suprafata totala a intravilanului existent aprobat este de **731,01 ha** si reprezinta suprafetele trupurilor de baza ale localitatilor componente si ale trupurilor izolate din teritoriu, conform Planului Urbanistic General si a tuturor Planurilor Urbanistice Zonale elaborate anterior, avizate si aprobate conform legii.

Suprafata totala a intravilanului existent reprezinta **15,99 %** din suprafata teritoriului administrativ al comunei (**4573 ha**).

Pe plansa nr. 2 "**SITUATIA EXISTENTA-DISFUNCTIONALITATI**", este prezentata in detaliu structura functionala existenta a fiecarui sat component al comunei.

ZONE FUNCTIONALE

■ **Zona pentru institutii publice si servicii de interes general** ocupa, la nivelul comunei, o suprafata totala de cca. **5,99 ha** reprezentand **0,82 %** din total intravilan si este reprezentata de obiectivele de interes public, cu toate amenajarile exterioare aferente, clasificate pe domenii de activitati (administratie, sanatate, cultura si culte, invatamant si educatie, comert, alimentatie publica, prestari servicii, constructii pentru agrement si sport) astfel :

ADMINISTRATIE, ACTIVITATI FINANCIAR BANCARE, ALTELE

CIOCANESTI - PRIMARIE, POSTA CENTRALA TELEFONICA, POLITIE, OBIECTIV MILITAR, STATIE CF

SERVICII DE SANATATE

CIOCANESTI - DISPENSAR UMAN, DISPENSAR VETERINAR

URZICEANCA - DISPENSAR UMAN

VIZURESTI - DISPENSAR UMAN

CULTURA , CULTE

CIOCANESTI - CAMIN CULTURAL + BIBLIOTECA, BISERICA "SF. ELISABETA" (monument) ,
BISERICA "ADORMIREA MAICII DOMNULUI" (monument) ,

CRETU - BISERICA

URZICEANCA - CAMIN CULTURAL, BISERICA

VIZURESTI - BISERICA, CASA DE CULT PENTICOSTAL

INVATAMANT, EDUCATIE

CIOCANESTI - SCOALA 8 ani P+1, SCOALA VECHE, GRADINITA 2 grupe

DECINDEA - GRADINITA 1 grupa + SCOALA DE ARTE SI MESERII

URZICEANCA - SCOALA 8 ani, GRADINITA 2 grupe

VIZURESTI - SCOALA 8 ani, GRADINITA 2 grupe

COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA, PRESTARI SERVICII, TURISM

CIOCANESTI - 3 MAGAZINE CU ALIM. PUBLICA , 2 MAGAZINE MIXTE ,

URZICEANCA - 2 MAGAZINE MIXTE

VIZURESTI - 4 MAGAZINE MIXTE CU ALIM. PUBLICA



■ **Zona pentru locuinte si functiuni complementare** este constituita din parcele cu locuinte individuale, cu regim de inaltime predominant parter. Starea fizica a fondului construit este predominant in stare mediocra.

Cladiri, locuinte si unitati locuite din necesitate :**Sursa datelor : recensamant 2002**

LOCALITATEA	Numarul cladirilor	Numarul locuintelor	Numarul camerelor	Suprafata camerelor	Nr. unitati locuite din necesitate
CIOCANESTI	693	703	2017	22949	
CRETU	187	187	629	6607	
DECINDEA	176	179	542	6272	
URZICEANCA	355	355	1237	14899	
VIZURESTI	270	287	771	10279	
TOTAL COMUNA	1681	1711	5196	61006	

Numarul locuintelor, nr. si suprafata camerelor, nr. gospodariilor si persoanelor in com. CIOCANESTI :**Sursa datelor : recensamant 2002**

- Numarul locuintelor permanente si sezoniere:	1711
- Numarul camerelor de locuit:	5186
- Suprafata camerelor de locuit:	60795
- Camere utilizate numai in scopuri profesionale, comerciale etc.:	10
- Suprafata utilizata numai in scopuri profesionale:	211
- Numarul gospodariilor:	1527
- Numarul persoanelor:	5419
- Nr. camerelor de locuit pe o locuinta:	3,03
- Nr. gospodariilor pe o locuinta:	0,89
- Suprafata camerelor de locuit (mp) pe o locuinta:	35,53
- Suprafata camerelor de locuit (mp) pe o persoana:	11,22
- Numarul persoanelor pe o camera de locuit:	1,04

RITMUL DE CONSTRUIRE (autorizatii emise 2005 – 2009) : Sursa datelor : Primaria comunei CIOCANESTI

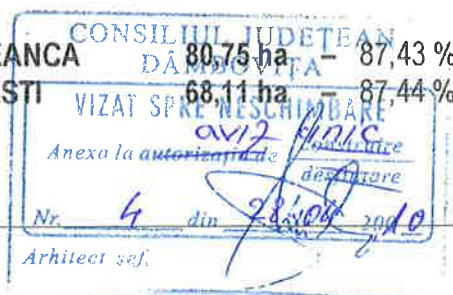
SATUL	2005	2006	2007	2008	2009
	Locuinte noi / extinderi (numar)	Locuinte noi / extinderi (numar)	Locuinte noi / extinderi (numar)	Locuinte noi / extinderi (numar)	Locuinte noi / extinderi (numar)
CIOCANESTI	3 / 1	7 / 8	12 / 7	17 / 4	9 / 3
CRETU	2 / 0	6 / 0		7 / 0	2 / 0
DECINDEA	1 / 2	6 / 0	4 / 2	4 / 0	1 / 1
URZICEANCA	2 / 3	5 / 1	4 / 1	9 / 1	4 / 2
VIZURESTI	4 / 0	1 / 2	2 / 0	1 / 1	1 / 0
TOTAL COMUNA	12 / 6	25 / 11	22 / 10	38 / 6	17 / 6

- Se constata un ritm mediu de construire de **30** constructii pe an, in ultimii cinci ani ;
- Majoritatea locuintelor existente sunt executate din zidarie de caramida, iar anexele gospodaresti sunt realizate in cea mai mare parte din paanta sau lemn.

Suprafata aferenta functiei de locuire la nivelul comunei (curti constructii si terenuri neconstruite) este de **430,88 ha**, reprezentand functiunea cu cea mai mare pondere din intravilanul existent - **58,94 %**.

Pe sate, suprafetele zonelor pentru locuinte si functiuni complementare (curti constructii si terenuri agricole destinate locuirii), raportate la total intravilan pe localitati, sunt :

CIOCANESTI	200,51 ha	- 47,17 %	URZICEANCA	80,75 ha	- 87,43 %
CRETU	34,64 ha	- 87,17 %	VIZURESTI	68,11 ha	- 87,44 %
DECINDEA	46,87 ha	- 48,83 %			



DENSITATI IN ZONA AFERENTA LOCUINTELOR SI FUNCTIUNILOR COMPLEMENTARE

DENUMIRE SATE	Locuitori (numar)	Zona locuintelor (curti constructii) (ha)	Terenuri neconstruite in zona de locuit (ha)	Total zona de locuinte si functiuni complementare (ha) Col. 3 + 4	Densitati in zona de locuinte si functiuni complemntare (locuitori / ha)	
					Densitate neta (loc. / ha) col. 2 / col. 3	Densitate bruta (loc. / ha) col. 2 / col. 5
1	2	3	4	5	6	7
CIOCANESTI	2168	101,04	99,47	200,51	21,50	10,80
CRETU	560	11,17	23,47	34,64	50,10	16,20
DECINDEA	540	12,51	34,36	46,87	43,20	11,50
URZICEANCA	1040	23,91	56,84	80,75	43,50	12,90
VIZURESTI	1111	40,41	27,70	68,11	27,50	16,30
TOTAL COMUNA	5419	189,04	241,84	430,88	28,66	12,60

MARIMEA MEDIE A LOTULUI / GOSPODARIE

DENUMIRE SATE	Gospodarii (nr.)	Zona curti constructii (ha)	Suprafata totala a zonei de locuinte si functiuni complementare (ha)	Marimea medie a lotului mp / gospodarie	
				Curti constructii col. 3 / 2 mp / gospodarie	Curti constructii + teren neconstruit col. 4 / 2 mp / gospodarie
1	2	3	4	5	6
CIOCANESTI	834	101,04	200,51	1200	2400
CRETU	215	11,17	34,64	520	1600
DECINDEA	208	12,51	46,87	600	2250
URZICEANCA	400	23,91	80,75	600	2000
VIZURESTI	427	40,41	68,11	950	1600
TOTAL COMUNA	2084	189,04	430,88	910	2070

■ **Zona pentru unitati industriale, de depozitare si transport** este reprezentata de : mici unitati de productie si depozitare private; ateliere de reparatii intretinere; mici ateliere private.

Suprafata ocupata de activitatile industriale de depozitare si transport, la nivelul comunei, este de **2,96 ha**, reprezentand **0,41 %** din suprafata totala cuprinsa in intravilanul existent.

■ **Zona pentru unitati agricole** este reprezentata de : mici unitati de productie si depozitare private; o serie de activitati in mare parte sistate; ateliere de reparatii intretinere; depozite produse agricole.

Suprafata ocupata de aceasta functiune la nivelul comunei, este de **12,13 ha**, reprezentand **1,66 %** din suprafata totala cuprinsa in intravilanul existent.

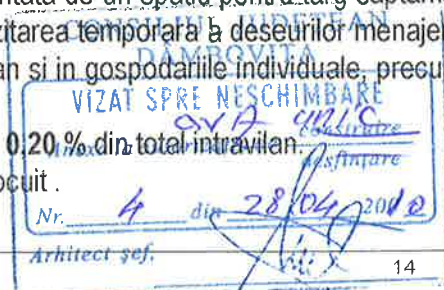
■ **Zona pentru spatii verzi, agrement si sport, plantatii de protectie** este reprezentata de parcuri si scuaruri pentru odihna si agrement, terenuri de sport, plantatii de protectie, zonele verzi utilitare si specializate din incintele diferitelor obiective de pe teritoriul localitatilor, precum si cele din cuprinsul arterelor de circulatie rutiera, sau limitrofe cursurilor de apa, de spatiile verzi din gospodariile individuale.

Suprafata ocupata de aceasta functiune, la nivelul comunei, este de **35,26 ha**, reprezentand **4,82 %** din suprafata totala a intravilanului existent.

■ **Zona pentru obiective de gospodarie comunală** este reprezentata de un spatiu pentru targ saptamanal si festivitati ocazionale, de spatii amenajate pentru pre colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere si stradale (platforme gospodaresti), la toate obiectivele din teritoriul intravilan si in gospodariile individuale, precum si cimitire, in localitatile **Ciocanesti, Urziceanca, Vizuresti**.

Aceasta zona ocupa, la nivelul comunei, cca. **1,43 ha**, reprezentand **0,20 %** din total intravilan.

- Cimitirele existente sunt in majoritatea cazurilor integrate in zonele de locuit.



- Colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere de pe teritoriul comunei este controlata in prezent prin concesionarea serviciului de salubritate unei firme specializate, care asigura colectarea, transportul si depozitarea deseurilor la deponia TITU.
- Precolectarea deseurilor menajere se asigura in containere de 24 mc, sau in pubele individuale, amplasate in locuri special amenajate stabilite de catre administratia publica locala, in fiecare sat, la fiecare obiectiv; colectarea deseurilor menajere se face saptamanal de catre firma specializata si apoi se transporta la rampa ecologica.
- Aceeasi firma specializata in servicii de salubritate exercita si controlul asupra deseurilor depozitate necontrolat indeosebi in albiile cursurilor de apa, in zona lacurilor sau la periferia vetrelor de sat.

■ **Zona pentru cai de comunicatie si transport rutier** este reprezentata de drumul judetean, drumuri comunale, drumuri de exploatare si straziile de pe teritoriul localitatilor, cu toate amenajarile aferente (statii pentru mijloacele de transport in comun, parcaje, garaje, zone verzi) si ocupa, la nivelul comunei, cca. **47,84 ha**, reprezentand **6,54 %** din teritoriul intravilan.

■ **Zona pentru cai de comunicatie si transport feroviar** este reprezentata de calea ferata Bucuresti-Titu-Targoviste si Pitesti, cu toate amenajarile aferente (statia Ciocanesti cu toate constructiile si amenajarile aferente), si ocupa, la nivelul comunei, cca. **4,72 ha**, suprafata de teren ce nu a fost cuprinsa in intravilanul existent aprobat.

■ **Terenuri agricole in intravilan, terenuri neproductive, cursuri si oglinzi de apa**

- In intravilanul existent al comunei **CIOCANESTI** exista o rezerva mare de terenuri cu categoria de folosinta « agricol » (arabil), terenuri care sunt de regula prelungiri ale parcelelor cu functiunea « curti constructii » in vetrele de sat si care se constituie in mare parte in rezerve pentru constructii de locuinte si functiuni complementare, sau pentru alte functiuni stabilite prin Planuri Urbanistice Zonale elaborate si aprobate;
- In intravilanul localitatilor mai sunt cuprinse si alte categorii de terenuri afectate de cursurile de apa cu zone de mlăstinire si zone verzi adiacente, precum si alte terenuri neproductive, impropii pentru constructii, care ocupa cca. **72,50 ha**, reprezentand **9,92 %** din total intravilan.

BILANT TERITORIAL

In **anexa nr. 1 - "Bilant teritorial al suprafetelor de teren cuprinse in intravilan"** se prezinta structura functionala pentru fiecare sat component (existenta si propusa).

Bilantul teritorial s-a intocmit prin planimetrarea digitala a intravilanului actual, transpus pe suport topografic digital nou.

2.8 ZONE CU RISCURI NATURALE SI ANTROPICE

ZONE CU RISCURI NATURALE

Zonele de risc natural sunt areale delimitate geografic, in interiorul carora exista un potential de producere a unor fenomene naturale distructive, care pot afecta populatia, activitatile umane, mediul natural si cel construit si pot produce pagube si victime umane.

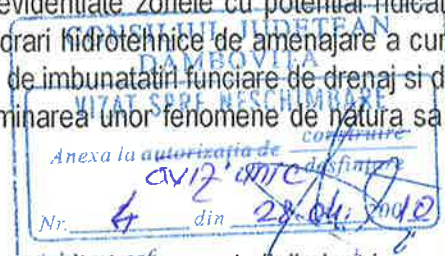
Riscurile naturale sunt de natura hidrologica, hidrogeologica, geologica si geofizica.

Pe teritoriul localitatilor, sau in vecinatatea acestora, sunt semnalate zone afectate de actiuni erozionale exercitate de cursurile de apa meandrate, zone de baltire a apelor din precipitatii majore, zone cu exces de umiditate (mlăstinire).

In **plansa nr. 2 "Situatia existenta-Disfunctionalitati"** sunt evidentiata zonele cu potential ridicat de risc natural, preponderent in valea raului Colentina, zone care necesita lucrari hidrotehnice de amenajare a cursului de apa, indiguiri si consolidari de maluri, amenajare oglinzi de apa, lucrari de imbunatatire funciare de drenaj si desecare pentru recuperarea unor terenuri degradate, pentru prevenirea si eliminarea unor fenomene de natura sa puna in pericol integritatea zonelor construite sau destinate constructiilor.

ZONE CU RISCURI ANTROPICE

Teritoriul intravilan al localitatilor este strabatut sau traversat, in anumite sectoare, de linii electrice aeriene de inalta si medie tensiune, ale caror **zone de protectie si zone de siguranta** (conform **"Norma tehnica privind**



delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice" aprobata prin **Ordinul 4/2007 al ANRE**, modificata si completata prin **Ordinul 4/2007 al ANRE**), constituite in servitute de utilitate publica, greveaza asupra dreptului de proprietate, limitand posibilitatea de construire pe terenurile respective.

Alte obiective cu potential de risc antropic, ce necesita instituirea unor zone de protectie pentru evitarea impactului negativ asupra zonelor rezidentiale invecinate, sunt :

- anumite echipamente tehnico-edilitare (statie de reglare gaze, conducta de gaze, statie de epurare)
- anumite obiective industriale, sau alte activitati de natura ce pot constitui surse de poluare sau disconfort.
- anumite obiective care, prin natura activitatilor, necesita instituirea unor zone de protectie conform prevederilor cuprinse in "**Normele de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei**", aprobate prin **Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536 din 23.06.1997** (cimitire, statii de epurare).

Tot in categoria zonelor cu riscurilor antropice intra si unele terenurile cu drenaj insuficient, ce favorizeaza stagnarea apelor din precipitatii, unde este instituita interdictia temporara de construire pana la realizarea unor amenajari care sa permita evacuarea rapida a apelor si indepartarea excesului de umiditate.

2.9 ECHIPARE EDILITARA

In **plansa nr.4. - "REGLEMENTARI-ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA"**, este prezentata situatia existenta si reglementarile privind asigurarea cu utilitati a zonelor construite si amenajate din intravilan.

A UTILITATI EXISTENTE

A 1. SISTEMUL DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Pe arealul comunei **CIOCANESTI** se regasesc urmatoarele tipuri de retele electrice :

A1.1. Retele electrice de medie tensiune + posturi de transformare.

Alimentarea cu energie electrica a comunei se face din axul 20 KV Ghimpati si din axul de 20 KV UM prin intermediul a noua posturi de transformare aeriene si a unui PTZ.

Traseele majore ale retelei de 20 KV, precum si pozitia posturilor de transformare sunt prezentate pe plansa nr. 4, dupa cum urmeaza :

CIOCANESTI	PTA 190 - 20 / 0,4 KV - 100 KVA	DECINDEA	PTA 189 - 20 / 0,4 KV - 100 KVA
	PTA 201 - 20 / 0,4 KV - 100 KVA	URZICEANCA	PTA 187 - 20 / 0,4 KV - 100 KVA
	PTA CAP - 20 / 0,4 KV - 160 KVA		PTA 188 - 20 / 0,4 KV - 100 KVA
	PTZ UM - 20 / 0,4 KV - 2 x 250 KVA	VIZURESTI	PTA 184 - 20 / 0,4 KV - 100 KVA
CRETU	PTA 186 - 20 / 0,4 KV - 100 KVA		PTA 185 - 20 / 0,4 KV - 100 KVA

Reteaua electrica de medie tensiune (20 KV) ce alimenteaza PT-urile este amplasata de regula in lungul strazilor principale si secundare avand un traseu ramificat de tip arborescent.

A1.2. Retele electrice de joasa tensiune (220 v / 380 v)

Pentru alimentarea cu energie electrica a consumatorilor locali (gospodarii individuale, obiective social-culturale, de administratie publica, prestari servicii, unitati furnizoare de utilitati publice, etc.) exista bransamente electrice de U = 220/380 v racordate la posturile de transformare mentionate la pct A1.1.

• Retelele electrice de joasa tensiune (220 v / 380 v) sunt realizate in sistem aerian (stalpi beton + conductori electrici), dar si punctual cu cabluri electrice subterane.

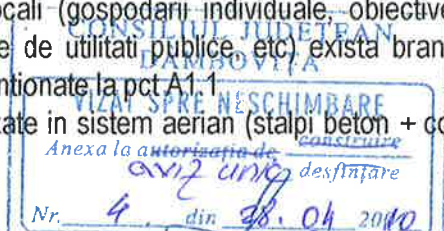
A1.3. Iluminatul public stradal

Iluminatul public stradal exista pe majoritatea strazilor principale si secundare realizat cu corpuri de iluminat de exterior, montate pe stalpi din beton amplasati de-a lungul strazilor, comanda stingerii aprinderii iluminatului stradal realizandu-se printr-un "punct de aprindere" cu comanda automata prin ceas programator.

A 2. SISTEMUL DE ALIMENTARE CU APA

Comuna nu dispune in prezent de un sistem centralizat de alimentare cu apa, existand puturi individuale care asigura nevoile gospodaresti de apa potabila.

In satul Ciocanesti exista un foraj de 100 m adancime, care debiteaza aerian de mai multi ani (neexploatat) si indica prezenta unor acvifere de medie adancime sub presiune.



A 3. SISTEMUL DE CANALIZARE MENAJERA SI PLUVIALA

In prezent comuna nu dispune de un sistem centralizat de canalizare menajera.

Evacuarea apelor uzate menajere se face in prezent in latrine uscate, puturi absorbante sau fose septice, fapt ce conduce la infestarea apelor de suprafata si a stratului freatic de mica adancime, reprezentand un pericol permanent pentru mediu si sanatatea populatiei.

Nu exista nici un fel de amenajare privind canalizarea pluviala ; evacuarea acestora se face prin santuri si rigole direct in mediul natural, fara epurare.

A 4. SISTEMUL DE ALIMENTARE CU GAZE

In comuna nu exista la momentul intocmirii documentatiei prezente un sistem centralizat de alimentare cu gaze naturale. Prepararea hranei si apei calde menajere se face cu butelii cu GPL, cu aparate si plite electric, sau cu combustibil solizi si lichizi utilizati in sobe.

A 5. SISTEMUL DE FURNIZARE A ENERGIEI TERMICE

In comuna nu exista sistem centralizat de producere si furnizare a energiei termice pentru incalzirea spatiilor. In prezent incalzirea spatiilor se realizeaza cu combustibili solizi (lemn, carbuni), cu combustibili lichizi, cu aparate electrice (radiatoare, aeroterme, resouri, etc).

A 6. SISTEMUL PUBLIC DE TELEFONIE

In comuna exista retea publica de telefonie racordata la sistemul national ROMTELECOM prin centrala telefonica a orasului Racari.

Serviciile telefonice sunt completate prin telefonie mobila, care are o larga raspandire in teritoriul comunei.

A 7. SISTEMUL PUBLIC DE RECEPTIE AL PROGRAMELOR TV

In satele comunei exista retea de cablu TV amplasata pe stalpii electrici de joasa tensiune, cu racorduri aeriene spre abonati. Sunt de asemenea abonati cu antene individuale via satelit, arondati sistemelor nationale de operare.

2.10 PROBLEME DE MEDIU - DISFUNCTIONALITATI , PRIORITATI

Principalele probleme sunt prezentate in **plansa nr. 2 "Situatia existenta-Disfunctionalitati"**.

Protectia mediului natural si construit (aer, ape, sol, subsol, vegetatie terestra si acvatica, rezervatii si monumente ale naturii, asezari umane si bunuri materiale create de om), reprezinta un obiectiv de importanta majora in dezvoltarea durabila a societatii.

Pe teritoriul localitatilor, in vecinatatea acestora, sunt semnalate actiuni erozionale exercitate asupra terenului de cursurile de apa meandrate, zone de baltire, terenuri cu exces de umiditate, zone inundabile la precipitatii abundente.

Aria de manifestare a acestor fenomene (zona de risc natural) se poate restrange prin aplicarea unor masuri eficiente numai dupa o cercetare atenta, specializata a tuturor manifestarilor. In acest context se defineste ca oportuna initierea unui studiu de specialitate pentru identificarea si delimitarea, cu maxima rigurozitate, a zonelor bune de construit, a zonelor improprie pentru realizarea constructiilor, a zonelor bune de construit cu amenajari speciale si a solutiilor tehnice recomandate.

Depozitarea necontrolata a deseurilor menajere si de la obiectivele economice in apropierea cursurilor de apa, sau chiar in albia acestora, precum si lipsa unui sistem de canalizare centralizat poate conduce la infestarea solului, a apelor freactice si de suprafata.

Zonele in care au fost identificate constructii cu valoare istorica si arhitecturala (monumente istorice si de arhitectura, situri arheologice) au dobandit calitatea de zone protejate. Aceasta calitate implica coordonarea operatiunilor de interventie in sensul conservarii sau reconstituirii valorilor de patrimoniu.

Zonele cu valoare ecologica si peisagistica, reprezentate de cursurile de apa (raul Colentina, paraul Crevedia) si zonele cu vegetatie forestiera aflate pe teritoriul comunei (padurea Ciocanesti, padurea Popeasca, padurea Vizureasca) necesita anumite lucrari de protectie, amenajare si punere in valoare, constituind elemente de cadru natural deosebit de importante in dezvoltarea localitatilor.

In **Anexa nr. 2** este prezentata lista monumentelor si siturilor arheologice, monumentelor si ansamblurilor de arhitectura, de pe teritoriul comunei, obiective cu valoare de patrimoniu cultural necesar a fi protejate.



Pe langa aceste aspecte majore, alte disfunctionalitati pe probleme de protectia mediului sunt urmatoarele :

- Starea avansata de degradare a infrastructurii rutiere ;
- Starea de degradare progresiva a unor terenuri cu exces de umiditate in zona raului Colentina ;
- Mari deficiente privind infrastructura edilitara (alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala, alimentarea cu gaze naturale) ;
- Starea precara a spatiilor verzi existente (necesita reabilitare si lucrari de intretinere) ;
- Lipsa plantatiilor de protectie pe perimetrul interior al cimitirelor existente si pe malurile cursurilor de apa ;
- Lipsa spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental, in incintele cu activitati industriale, sau a unitatilor agricole, in incintele unor institutii publice si servicii de interes general ;
- Lipsa plantatiilor de aliniament si altor spatii verzi din cuprinsul principalelor artere de circulatie rutiera ;
- Poluarea solului si a panzei freatice datorate deversarii necontrolate a apelor uzate menajere .

2.11 DISFUNCTIONALITATI (la nivelul teritoriului administrativ si al localitatilor)

Analiza stadiului actual de dezvoltare urbanistica al localitatilor comunei **CIOCANESTI**, a evidenciat urmatoarele disfunctionalitati majore :

- Conditii nefavorabile ale cadrului natural si construit, necesar a fi remediate

Lipsa amenajarilor hidrotehnice specifice si a unor plantatii de protectie pe cursul meandrat al raului Colentina, impotriva eroziunii malurilor, pentru prevenirea inundatiilor si degradarii progresive a terenurilor riverane, lipsa unor lucrari de desecare si drenaj pentru eliminarea excesului de umiditate in zonele de baltire a apelor din precipitatii abundente, sau din zonele mlastinoase adiacente cursului de apa, starea avansata de degradare a unor spatii verzi neamenajate si neintretinute, starea de uzura fizica si morala a fondului construit, lipsa de preocupare privind reabilitarea si punerea in valoare a unor obiective cu valoare istorica si arhitecturala ;

- Dezechilibre in dezvoltarea economica a satelor

Deficiente majore in ceea ce priveste infrastructura rutiera si tehnico-edilitara la nivelul tuturor localitatilor, nivelul redus de echipare in sfera serviciilor publice de interes general pe teritoriul satelor **Decindea si Cretu** ;

- Disfunctionalitati in cadrul activitatilor economice

Sistarea sau declinul unor activitati economice au condus la pierderea locurilor de munca pentru populatia activa, la imobilizarea, destructurarea si degradarea unor terenuri, constructii si echipamente din intravilan, cu repercursiuni grave de ordin economic si social asupra comunitatii locale ;

In sectorul agro-zootehnic se poate constata un regres evident, prin disparitia oricaror forme de activitate, privind cresterea animalelor, prelucrarea si valorificarea produselor agricole in sistem organizat si structurat pe principii moderne ;

In domeniul agroturismului nu s-a manifestat nici un fel de preocupare, desi teritoriul comunei dispune de un cadru natural favorabil, atractiv, dar neamenajat, nevalorificat. Amenajarea complexa a raului Colentina, realizarea unor oglinzi de apa pentru agrement si exploatare piscicole, ar putea conduce la dezvoltarea unor activitati benefice.

- Probleme sociale datorate saraciei si gradului de dotare necorespunzator

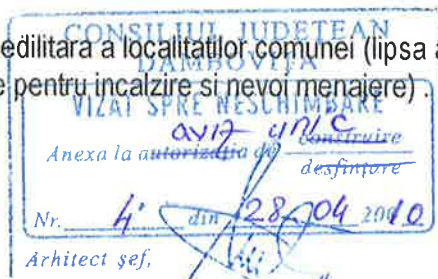
Pe teritoriul comunei **CIOCANESTI** exista zone cu populatie de romi si cu populatie saracita, cu un nivel de trai extrem de scazut, mici comunitati lipsite de resurse materiale si initiativa privind dezvoltarea unor activitati traditionale, mestesugaresti. Aceste zone defavorizate necesita asistenta sociala, sprijin logistic si efort investitional in vederea reabilitarii .

- Aspecte critice privind organizarea circulatiei

Pe teritoriul localitatilor si in afara acestora exista sectoare de drumuri si strazi cu profile transversale si infrastructura necorespunzatoare, cu imbracaminti provizorii degradate, drumuri ce necesita lucrari de reparatii-modernizare, intersectii ce necesita amenajare, podete si puncte ce necesita reparatii-modernizare, lipsa unor podete peste cursuri de apa, terenuri nestructurate, cuprinse in intravilan, fara cai de acces rutier amenajate, sau cu accese nefunctionale, subdimensionate, in stare avansata de degradare.

- Aspecte legate de gradul de echipare tehnico-edilitara

Se constata deficiente majore in ceea ce priveste echiparea tehnico-edilitara a localitatilor comunei (lipsa alimentare cu apa si canalizare in sistem centralizat, alimentare cu gaze naturale pentru incalzire si nevoi menajere) .



2.12 NECESITATI SI OPTIUNI ALE POPULATIEI

Cerintele si optiunile populatiei, punctul de vedere al administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare a localitatilor, punctul de vedere al proiectantului, solicitarile, propunerile si sugestiile exprimate, s-au concentrat pe urmatoarele probleme :

- Extinderea teritoriului intravilan al localitatilor, de o parte si de alta a principalelor cai de comunicatie rutiera, pana la jonctiunea dintre localitati (CIOCANESTI-Statia CF pe DJ 701 B, CIOCANESTI-Cretu pe DC 160, CIOCANESTI-spre Samurcasi pe DC 77 A, Cretu-Vizuresti pe DC 160) ;
- Extinderea teritoriului intravilan al localitatii CIOCANESTI in partea de sud-vest in zona statiei CF, pana la limita cu comuna Tartasesti si in partea de est pana la limita cu comuna Crevedia, cu o suprafata relativ mare ;
- Extinderea teritoriului intravilan al localitatilor Decindea si Urziceanca in zona adiacenta raului Colentina pentru locuinte de vacanta, obiective turistice, activitati de agrement si sport, amenajarea unor mari spatii plantate ;
- Extinderea localitatii Vizuresti in zona adiacenta padurii Vizureasca ;
- Extinderea teritoriului intravilan pe terenuri adiacente unor drumuri de exploatare existente, in diferite zone de interes pentru realizarea de locuinte in perspectiva ;
- Valorificarea parcelelor si constructiilor cu activitati sistate, acolo unde situatia juridica permite acest lucru, in vederea dezvoltarii unor activitati benefice, care sa creeze locuri de munca in folosul comunitatii locale ;
- Efectuarea unui studiu de specialitate pentru identificarea si delimitarea, cu maxima rigurozitate, a zonelor improprii pentru realizarea constructiilor, a zonelor bune de construit cu amenajari si pentru stabilirea unor solutii tehnice eficiente de combatere a eroziunii, de prevenire a inundatiilor ;
- Declansarea lucrarilor de reparatii, intretinere si modernizare drumuri si strazi in toate localitatile comunei ;
- Reabilitarea zonelor de interes turistic, amenajarea raului Colentina cu oglinzi de apa pentru imbunatatirea microclimatului si sporirea atractivitatii pentru investitii in turism, agrement si sport, realizarea obiectivelor propuse prin PUZ-uri aprobate ;
- Efectuarea lucrarilor de reparatii-modernizare a unor podete peste cursul de apa, realizarea unor podete noi unde sunt necesare ;
- Realizarea principalelor lucrari de infrastructura tehnico-edilitara in sistem centralizat in toate localitatile ;
- Stimularea dezvoltarii activitatilor economice, atragerea de investitori si dezvoltatori, in activitati traditionale rentabile, bazate valorificarea resurselor locale ; imbunatatirea cooperarii intre mediul de afaceri si administratia publica locala ; dezvoltarea sectorului privat axat pe exploatarea resurselor naturale existente, realizarea si marketingul produselor agricole cu valoare adaugata ridicata ;
- Finalizarea lucrarilor de reabilitare, modernizare a tuturor obiectivelor de interes public pentru care exista proiecte si surse de finantare ;

Toate aceste probleme constituie elemente de tema pentru PUG sau pentru alte faze de proiectare ce urmeaza a se elabora in continuare.

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICA

3.1 STUDII PREGATITOARE

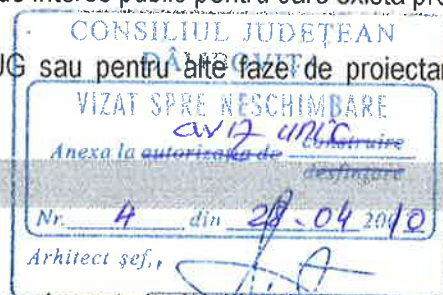
In pocesul elaborarii propunerilor de organizare urbanistica si amenajarea teritoriului localitatilor s-au folosit concluziile studiilor analitice (caracteristicile teritoriale si ale fiecărei localitati), consultative (evidentierea unor optiuni ale populatiei, legate de dezvoltarea urbanistica, in baza unor sondaje si anchete socio-urbanistice in randurile populatiei, specialistilor si institutiilor) si prospective (prognoze pe domenii privind evolutia activitatilor, mutatii functionale, reconversii ale fortei de munca, dezvoltarea turismului si activitatilor conexe, marketing urban), prezentate anterior (Stadiul actual al dezvoltarii).

Analiza elementelor demografice si sociale, a cadrului natural (factor de conditionare a activitatilor), a problematicii teritoriului localitatilor (functiuni, activitati), au relevat o serie de disfunctionalitati, necesitati, aspiratii si optiuni ale colectivitatii locale, de importanta majora in definirea strategiei de dezvoltare urbanistica.

Analiza disfunctionalitatilor constatate (identificarea efectelor previzibile, a cauzelor reale, a prioritatilor de interventie - prevenire, remediere) a impus instituirea unor masuri de interventie prin mijloace urbanistice sau organizatorice.

Masurile de interventie vizeaza cu prioritate remedierea urmatoarelor disfunctionalitati :

- Probleme de risc natural - eroziuni de maluri, inundatii, zone cu exces de umiditate, zone de baltire;



- Deteriorarea fondului locuibil (uzura fizica si/sau morala);
- Folosirea nerationala a unor terenuri, blocarea unor terenuri cu activitati sistate;
- Inexistenta unor categorii de functiuni complementare;
- Nerespectarea regulilor de igiena si confort urban in amplasarea unor constructii;
- Starea tehnica nesatisfacatoare a unor artere de circulatie cu amenajarile specifice aferente;
- Lipsa spatiilor de parcare in zona obiectivelor de interes public si in zona centrala;
- Lipsa punctelor de pre colectare pentru toate categoriile de deseuri;
- Lipsa platformelor de pre colectare si depozitare temporara deseuri menajere si stradale;
- Depozitarea defectuasa a deseurilor - poluare sol, apa, aer;
- Mari deficiente privind echiparea tehnico-edilitara;
- Probleme de salubritate, igiena si poluare la obiective economice, lipsa unui serviciu de salubritate;
- Lipsa unei strategii coerente privind protectia si valorificarea zonelor naturale si construite cu valoare ecologica si peisagistica, lipsa unui plan de management elaborat intr-un cadru stiintific, necesitatea desemnarii unui administrator care sa gestioneze cu responsabilitate obiectivele cu valoare de patrimoniu natural sau construit.

Necesitatile, cerintele si optiunile colectivitatii locale, reprezentand o alta categorie de factori ce contribuie la elaborarea strategiei de dezvoltare urbanistica a localitatilor, vizeaza cu prioritate urmatoarele probleme :

- Includerea in intravilan a unor terenuri libere, proprietate privata, sau aflate in domeniul public local, in vederea realizarii de locuinte si alte obiective economice de mare interes pentru comunitatea locala;
- Realizarea unor obiective de interes public si reabilitarea celor existente;
- Elaborarea unor politici si strategii, a unor proiecte atractive pentru accesarea unor programe de finantare si atragerea de investitori, in ideea relansarii economice si aducerii de noi locuri de munca in comuna.
- Realizarea unor obiective economice si asigurarea acestora cu utilitati.

3.2 EVOLUTIE POSIBILA , PRIORITATI

Datorita dezechilibrelor economice, consecinta a mutatiilor existente in tipul de proprietate si in folosinta terenurilor, intarzierii restructurarii si revigorarii unor activitati traditionale din sfera productiei industriale sau agricole, si a activitatilor situate in aval de productia agricola, se apreciaza ca, pe termen scurt, nu se poate vorbi de o evolutie pozitiva.

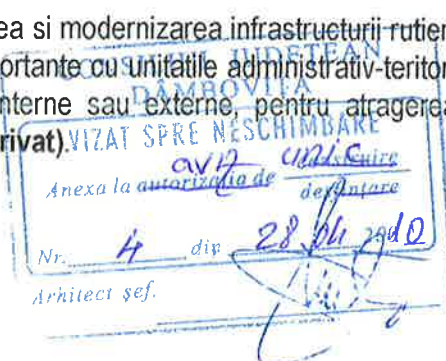
Comuna **CIOCANESTI** beneficiaza de conditii optime de dezvoltare a activitatilor economice prin valorificarea potentialului natural, economic si uman existent, in domeniul exploatarei si prelucrarii produselor agricole vegetale, cresterii animalelor in domeniul silviculturii, exploatarei si prelucrarii lemnului, si in aceeaasi masura ofera un cadru natural deosebit de valoros si atractiv pentru dezvoltarea asezarilor rurale existente si pentru dezvoltarea turismului, in stransa corelare cu prevederile / propunerile din sectiunile **PATN, PATJ** (programe pe termen mediu si lung, sau alte studii cu implicatii in aprecierea directiilor de dezvoltare).

Prioritatile de interventie, in functie de nevoile imediate de amenajare si dezvoltare si de fondurile avute la dispozitie de Consiliul Local (fonduri proprii, fonduri de la bugetul statului, fonduri externe) vizeaza rezolvarea problemelor prioritare prezentate anterior, la cap. 2.10, 2.11, 2.12.

Apropierea de capitala tarii si de celelalte centre urbane, gradul mare de accesibilitate in spatiul interregional prin intermediul unor importante cai de comunicatie rutiera, precum si tendinta de extindere a zonei rezidentiale a oraselor catre spatiul periurban mai putin expus poluarii, contribuie la cresterea atractivitatii zonei.

Piata imobiliara din teritoriile invecinate poate fi interesata si poate stimula achizitionarea de terenuri pe teritoriul comunelor situate in zonele de influenta, in efortul de satisfacere a cererii mari de terenuri pentru locuinte individuale pe lot, sau pentru anumite activitati economice atrase de pozitia avantajoasa la reseaua majora de comunicatie rutiera si feroviara.

Administratia publica locala face eforturi sustinute pentru dezvoltarea si modernizarea infrastructurii rutiere si edilitare, pe teritoriul localitatilor si in afara acestora, pe toate relatiile importante cu unitatile administrativ-teritoriale invecinate, pentru identificarea si atragerea unor surse de finantare interne sau externe, pentru atragerea si stimularea investitiilor private sau in formula de **parteneriat mixt (public-privat)**.



3.3 OPTIMIZAREA RELATIILOR IN TERITORIU

Pe baza prevederilor / propunerilor / informatiilor din PATJ si din studiile de fundamentare, propunerile de optimizare a relatiilor in teritoriu vizeaza in principal :

- Integrarea comunei , prin valorile de patrimoniu natural si cultural, in sistemul teritorial de valori al judetului Dambovita ;
- Reabilitarea si modernizarea unor artere de circulatie rutiera de pe teritoriul localitatilor si in afara acestora, amenajare intersectii, reparatii, modernizare podete existente si realizarea unor podete noi peste cursuri de apa, pentru facilitarea transportului de marfuri si calatori ; realizarea unor strazi noi pentru deservirea parcelelor cu locuinte, sau destinate locuirii, din intravilanul localitatilor ;
- Dezvoltarea si modernizarea infrastructurii tehnico-edilitare pe teritoriul tuturor localitatilor.

Propunerile de amenajare si dezvoltare la nivel teritorial depasesc limita administrativa a comunei **CIOCANESTI** si se inscriu in prevederile de ansamblu ale politicii de dezvoltare regionala (Planul de dezvoltare al regiunii 3 Sud-Muntania) privind Resursele umane, Economia, Infrastructura (de transport si tehnico-edilitara), Mediul si Turismul.

3.4 DEZVOLTAREA ACTIVITATILOR

Propunerile privind relansarea economica a localitatilor, sunt axate pe valorificarea resurselor solului si subsolului, a potentialului agricol existent (cultura cerealelor-grau, porumb, floarea soarelui si cresterea animalelor), a capacitatilor existente si fortei de munca din teritoriu, dezvoltarea prin reorganizare, re tehnologizare si rentabilizare a unitatilor economice existente, folosirea rationala a rezervelor existente de teren, asigurarea cu utilitati.

Activitatile din domeniul agriculturii se desfasoara preponderent in sistem privat individual sau asociativ.

Se pot dezvolta si activitati conexe, de depozitare en-gros si de prelucrare a productiei agricole in comuna.

Zootehnia mai este practicata doar in gospodariile populatiei; se propune revitalizarea capacitatilor ramase la fostele ferme, pentru productie si servicii agricole (cuplate, eventual, cu activitati conexe de tip industrial).

Sunt necesare masuri de stimulare privind valorificarea resurselor agricole, atat prin prelucrare locala, cat si pentru desfacere in sistem organizat, diversificarea si marketingul produselor agricole si animaliere.

Desfacerea produselor vegetale si animale in cadrul unui targ saptamanal sau piete agro-alimentare, posibil de realizat in satul **CIOCANESTI**, sau in centrele urbane invecinate.

Este necesara crearea unor asociatii agricole private pentru valorificarea eficienta a potentialului agricol existent, infiintarea unor centre de achizitie zonale pentru produsele agricole excedentare de la populatie si comercializarea lor printr-o retea extracomunala, infiintarea unei piete agroalimentare, dezvoltarea sectorului de procesare a carni.

Silvicultura, o ramura economica deosebit de importanta, beneficiaza de un fond forestier insemnat si atrage o serie de activitati de tip industrial (exploatare si prelucrare lemn, constructii). Vegetatia forestiera ofera conditii deosebite dezvoltarii unui fond cinegetic bogat si variat.

Activitatile industriale, de mica industrie sateasca, se vor desfasura preponderent in sistem privat, in cadrul unor mici ateliere, unitati de productie si depozitare, servicii industriale.

Se preconizeaza infiintarea unor unitati specializate in productia si comercializarea materialelor de constructii, pentru intretinerea si repararea locuintelor si obiectivelor de interes public, cat si pentru realizarea de constructii noi (locuinte, case de vacanta si alte obiective).

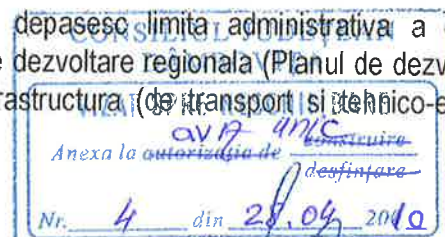
Este necesara valorificarea de catre administratia locala a parcelelor si constructiilor cu activitati sistate, acolo unde situatia juridica permite acest lucru, declansarea procedurilor legale de trecere a acestor terenuri si constructii in domeniul public al comunei in vederea concesiunii lor pentru dezvoltarea unor activitati economice rentabile, in folosul comunitatii locale .

Este necesara identificarea si revigorarea unor activitati traditionale, mestesuguri, prin masuri administrative si facilitati fiscale stimulatoare.

Se vor incuraja activitatile si investitiile din domeniul agroturismului (atragerea unor investitori romani si straini) prin valorificarea cadrului natural, realizarea unor pensiuni agroturistice, case de vacanta, se vor amenaja zone de agrement si sport indicate.

Se vor incuraja activitatile de prestari servicii pentru agricultura si industrie.

Rezervele mari de teren situate in intravilan, terenuri ce apartin domeniului privat si public al comunei, sau proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, vor fi valorificate de catre potentialii investitori privati, sau in



24

parteneriat, pentru realizarea de parcuri rezidentiale moderne, asezari de vacanta, agrement si sport (parcuri, baza sportiva, terenuri de sport, lacuri piscicole si de agrement, sat vacanta, motel etc.), obiective comerciale si de prestari servicii, unitati de productie si depozitare.

În **plansa nr.3 "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE"** este prezentata solutia urbanistica de dezvoltare a localitatilor.

Pe langa activitatile enumerate, pentru care s-au rezervat terenuri in zonele destinate acestor functiuni, mai pot apare si alte cerinte in sfera serviciilor industriale, de industrie mica, mestesugareasca, artizanala, traditionala, neprevazute la momentul elaborarii documentatiei. Daca respectivele solicitari vor viza terenuri destinate altor functiuni, sau ar putea sa creeze aspecte de incompatibilitate (incomodare) cu functiunile invecinate, se va impune, prin certificatul de urbanism, elaborarea unei documentatii specifice (PUZ, PUD) pentru analiza impactului si implicatiilor in zonele riverane, pentru stabilirea conditiilor de amplasare si executie a constructiilor si amenajarilor.

Administratia publica va sprijini initiativele locale, sau investitorii privati din afara comunei, in realizarea de parcuri rezidentiale, sau alte obiective economice, in zonele rezervate prin PUG, (sau initierea unor documentatii de urbanism pentru alte amplasamente) si se va implica, eventual, in valorificarea unor terenuri proprietate privata pentru activitati economice, pe calea cea mai convenabila pentru parti (schimb, instrainare, asociere).

3.5 EVOLUTIA POPULATIEI

Analiza demografica, pe baza criteriilor specifice, urmareste furnizarea unei imagini cuprinzatoare a caracteristicilor si evolutiilor cu privire la capitalul uman - resursa de baza si creatoare a fiecarei societati.

Dinamica populatiei, indicator de definire a resurselor de munca necesare procesului de planificare, arata ca **populatia comunei**, a carui numar de locuitori este de **5419**, a avut în ultimii ani o tendinta de scadere continua.

Factorul cel mai important care a determinat reducerea populatiei rurale a fost migratia, fenomen demografic, social si economic complex cu implicatii majore în evolutia numarului persoanelor domiciliata în mediul rural si în structura demografica a acestuia.

Un alt factor demografic care a avut un impact major asupra dinamicii populatiei rurale si a dimensiunii comunitatii l-a constituit sporul natural negativ.

Scaderea populatiei din mediul rural a fost totodata însoțita de îmbatrânirea acesteia, determinata de o serie de factori demografici si socio-economici.

Structura pe sexe a populatiei se caracterizeaza printr-o usoara predominare numerica a populatiei feminine - **(2761) 51 %** fata de **(2658) 49 %** barbati.

Evolutia structurii pe vârste a populatiei releva, atât scaderea ponderii populatiei tinere cât si aparitia unui proces lent dar constant de îmbatrânire demografica, fenomene caracteristice mediului rural.

Dezechilibrul în structura pe vârste, determinat de scaderea natalitatii si de fenomenul de migratie al populatiei tinere, are influente sociale majore, determinând schimbarea raportului dintre persoanele active ocupate si cele întreținute si inactive.

Un alt factor demografic cu impact major asupra dinamicii populatiei si a dimensiunii comunitatilor îl constituie **sporul natural**, a carui caracteristica dupa 1992 a fost una negativa.

Miscarea naturala a populatiei dupa 1992 a fost caracterizata de scaderea continua a natalitatii concomitent cu cresterea mortalitatii, ambele fenomene încadrându-se în tendinta nationala.

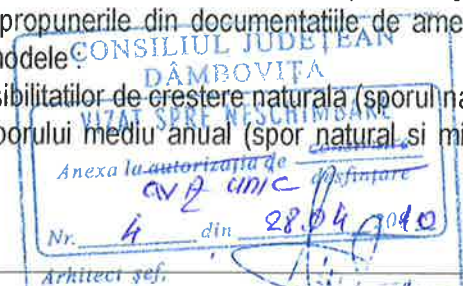
Mortalitatea infantila, indicator indirect al nivelului de trai, s-a mentinut până în prezent peste media pe tara, evolutia ei în aceasta-perioada având tendinta de scadere.

Sub raport etnic **93,00 %** din populatia comunei este de nationalitate romana, minoritatile nationale reprezentând **6,90 %** romi si **0,10 %** alte etnii.

Structura confesionala indica faptul ca **96,80 %** din populatia comunei este ortodoxa, restul aparținând altor confesiuni religioase.

În privinta evolutiei de perspectiva a populatiei se iau în considerare sporul natural, sporul migrator si perspectivele de dezvoltare economica. În corelare cu prevederile/propunerile din documentatiile de amenajarea teritoriului, evolutia populatiei se poate determina dupa urmatoarele modele:

- modelul de crestere biologica, în care calculul se face pe baza posibilitatilor de crestere naturala (sporul natural)
- modelul de crestere tendentiala, prin luarea în considerare a sporului mediu anual (spor natural si migrator), înregistrat în ultimii 15-20 de ani.



Opțiuni ale strategiei privind evoluția populației :

- Oprirea tendinței de declin demografic, ocuparea locurilor de muncă oferite de localitățile învecinate și realizarea stabilizării evoluției populației ;
- Reducerea ratei somajului ;
- Creșterea ponderii sectorului terțiar-construcții, servicii la nivelul localității, dezvoltarea turismului ca activitate de echilibrare și diversificare a economiei (agroturism, piscicultură), dezvoltarea activităților de industrie mică și a activităților de depozitare, data fiind apropierea de capitală.

Prin valorificarea resurselor existente - excedentul de terenuri destinate construirii de locuințe, prin dezvoltarea turismului, a activităților din sectorul construcțiilor și cel al serviciilor, a activităților industriale, de depozitare și transport, a activităților agricole în domeniul culturii cerealelor și creșterii animalelor, la nivelul comunei, se poate estima o stabilizare a populației tinere în localitate, prin reducerea fluxului migrator spre orașele apropiate, dar și datorită tendinței de migrare a populației dinspre județele învecinate.

Astfel se poate prelucra o creștere importantă a populației comunei **CIOCANESTI**.

EVOLUTIA POPULATIEI

Sursa datelor : Primaria comunei CIOCANESTI

DENUMIRE SAT	EXISTENT (2009)		PROPUS (PERSPECTIVA)	
	nr. locuitori	nr. gospodarii	nr. locuitori	nr. gospodarii
CIOCANESTI	2280	939 (2,4)	2430	1000 (2,4)
CRETU	575	210 (2,7)	760	280 (2,7)
DECINDEA	562	207 (2,7)	700	260 (2,7)
URZICENCA	1111	439 (2,5)	1400	560 (2,5)
VIZURESTI	1021	341 (3,0)	1200	400 (3,0)
TOTAL COMUNA	5549	2136 (2,6)	6490	2500 (2,6)

EVOLUTIA POPULATIEI

Sursa datelor : recensamant 2002

DENUMIRE SAT	EXISTENT (2002)		PROPUS (PERSPECTIVA)	
	nr. locuitori	nr. gospodarii	nr. locuitori	nr. gospodarii
CIOCANESTI	2168	834 (2,6)	2430	1000 (2,4)
CRETU	560	215 (2,6)	760	280 (2,7)
DECINDEA	540	208 (2,6)	700	260 (2,7)
URZICENCA	1040	400 (2,6)	1400	560 (2,5)
VIZURESTI	1111	427 (2,6)	1200	400 (3,0)
TOTAL COMUNA	5419	2084 (2,6)	6490	2500 (2,6)

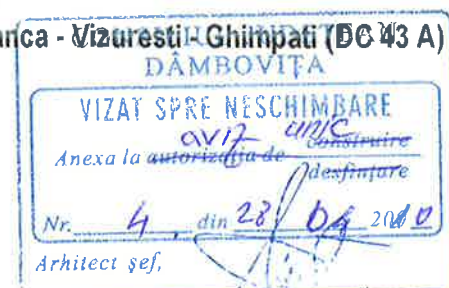
3.6 ORGANIZAREA CIRCULATIEI RUTIERE

Principalele cai de comunicație de nivel teritorial, ce asigură circulația mijloacelor de transport rutier și feroviar, transport de marfuri și calatori, în teritoriul administrativ al comunei, dar și în afara acestuia, comunicația cu rețeaua generală de localități a Județului Dâmbovița și cu capitala țării, sunt reprezentate de :

DRUMURI :

- DJ 701 B Tartasesti (DN 7) - Ciocanesti - Decindea - Crevedia (DN 1 A)
 DC 77 A Limita jud. Ilfov - Samurcasi - Ciocanesti - Decindea - Urziceanca - Vizuresti - Ghimpati (DC 43 A)
 DC 156 Baldana (DN 71) - Vizuresti (DC 160)
 DC 160 Ciocanesti (DJ 701 B) - Cretu - Vizuresti

CAI FERATE : CF BUCURESTI - TITU - PITESTI - TARGOVISTE



Cea mai apropiata statie de cale ferata (**halta Ciocanesti**) se afla la cca **3,5 km** sud-vest de localitatea Ciocanesti, la limita administrativa cu Tartasesti, in imediata vecinatate a **DJ 701 B** si asigura comunicatiile feroviare pe directiile Bucuresti, Titu, Pitesti, Targoviste.

Comuna **CIOCANESTI** se afla in aria de influenta a oraselor **Buftea** si **Racari**, situate in vecinatatea de nord-vest, respectiv de sud-est.

Pe teritoriul localitatilor circulatia se desfasoara pe strazi asfaltate, impietruite si/sau balastate, iar in afara localitatilor pe drumuri de exploatare, drumuri de pamant in stare rea.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a disfunctionalitatilor constatate, s-au formulat urmatoarele propunerile prioritare privind imbunatatirea circulatiei rutiere pe teritoriul localitatilor si in afara acestora, propuneri evidentiuate pe **Plansa 3 - "Reglementari urbanistice - zonificare"** :

- Modernizare, reabilitare drumuri si strazi - tronsoanele marcate pe plansa 3 ;
- Reparatii, modernizare podete si punti peste cursuri de apa, realizarea unor podete noi ;
- Realizarea unor strazi pe trasee noi, pentru deservirea zonelor destinate locuintelor, sau altor functiuni ;
- Amenajare modernizare intersectii (cu prioritate cele de pe drumul judetean si drumurile comunale) ;
- Lucrari de reabilitare, largire, amenajare, alei de acces subdimensionate sau degradate ;
- Amenajare parcaje publice de zona (proponeri informative) ;
- Amenajare, modernizare statii pentru mijloacele de transport in comun existente ;
- Amenajare spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie rutiera.

In **Anexa nr. 3 "Profile transversale strazi"** sunt prezentate tipurile de profile reprezentative propuse.

La **amplasarea noilor constructii** se vor respecta **Zonele de protectie** ale DJ si DC (necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului), conform **O.G. nr. 43/1997 (anexa nr. 1 b)** modificata si completata prin **OG nr.7/30.01.2010**. Limitele zonelor de protectie sunt situate la distanta, masurata din axul drumului, de **22 m** pentru drumurile nationale, de **20 m** pentru drumuri judetene si de **18 m** pentru drumuri comunale.

Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale, distanta dintre axul drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minimum **26 m** pentru drumurile nationale, de minimum **24 m** pentru drumurile judetene si de minimum **20 m** pentru drumurile comunale, conform **OG nr. 7/30.01.2010, art. 19, alin. 4 si 5**.

3.7 INTRAVILAN PROPUȘ. ZONIFICARE FUNCTIONALA. BILANT TERITORIAL

In urma analizei problematii complexe privind disfunctionalitatile, necesitatile si prioritatile de dezvoltare a localitatilor, potrivit cerintelor si optiunilor comunitatii locale, ale administratiei publice locale, in concordanta cu nevoile de dezvoltare si cu particularitatile fiecareia dintre localitati, structura functionala existenta a suferit modificari de organizare si suprafata.

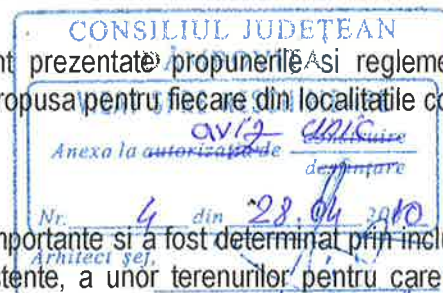
In **Plansa 3 - "Reglementari urbanistice - zonificare"** sunt prezentate propunerile si reglementarile urbanistice, strategia de organizare urbanistica, structura functionala propusa pentru fiecare din localitatile comunei **CIOCANESTI**.

INTRAVILAN PROPUȘ

Teritoriul intravilan al localitatilor a suferit o serie de modificari importante si a fost determinat prin includerea tuturor suprafetelor de teren ocupate de constructii si amenajari existente, a unor terenurilor pentru care exista documentatii de urbanism aprobate (Planuri Urbanistice Zonale elaborate anterior), precum si a unor terenuri de folosinta agricola, necesare dezvoltarii zonei rezidentiale, realizarii de locuinte, obiective turistice, unitati industriale de depozitare si transport, unitati agricole si altele, intr-o etapa mai indepartata, de larga perspectiva, la solicitarea administratiei publice locale.

Modificarile majore privind extinderea teritoriului intravilan au vizat cu precadere :

- Extinderea teritoriului intravilan al localitatilor, de o parte si de alta a principalelor cai de comunicatie rutiera, pana la jonctiunea dintre localitati (CIOCANESTI-Statia CF pe DJ 701 B, CIOCANESTI-Cretu pe DC 160, CIOCANESTI-spre Samurcasi pe DC 77 A, Cretu-Vizuresti pe DC 160) ;
- Extinderea teritoriului intravilan al localitatii CIOCANESTI in partea de sud-vest in zona statiei CF, pana la limita cu comuna Tartasesti si in partea de est pana la limita cu comuna Crevedia, cu o suprafata relativ mare ;



- Extinderea teritoriului intravilan al localitatilor Decindea si Urziceanca in zona adiacenta raului Colentina pentru locuinte de vacanta, obiective turistice, activitati de agrement si sport, amenajarea unor mari spatii plantate ;
- Extinderea localitatii Vizuresti in zona adiacenta padurii Vizureasca ;
- Extinderea teritoriului intravilan pe terenuri adiacente unor drumuri de exploatare existente, in diferite zone de interes pentru realizarea de locuinte in perspectiva ;

In anumite sectoare ale localitatilor, acolo unde limita teritoriului intravilan urmareste traseul strazilor, iar zona functionala se desfasoara pe un singur rand de loturi adiacent (perimetral) strazii, pe o singura parte sau pe ambele parti ale strazii, se considera in intravilan fasia de teren cu adancimea de 120 m masurata de la limita de proprietate dinspre strada.

Suprafata totala a intravilanului propus este de **1344,75 ha**, in care sunt incluse si suprafetele trupurilor din teritoriu . Se inregistreaza o crestere de **613,74 ha**.

Suprafetele de teren cuprinse in teritoriul intravilan propus, pe sate, raportate la total intravilan comuna, cu diferentele fata de intravilanul existent, sunt urmatoarele :

CIOCANESTI – resedinta de comuna	629,70 ha – 46,83 %	+ 204,66 ha
CRETU	126,80 ha – 09,43 %	+ 87,06 ha
DECINDEA	109,94 ha – 08,18 %	+ 13,96 ha
URZICEANCA	251,52 ha – 18,70 %	+ 159,16 ha
VIZURESTI	226,79 ha – 16,86 %	+ 148,90 ha

Configuratia teritoriului intravilan propus, pentru fiecare localitate, este prezentata in Plansa 3 - "Reglementari urbanistice - zonificare".

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Ca urmare a necesitatilor de dezvoltare, pe baza concluziilor studiilor de fundamentare, studii cu caracter analitic, consultativ si prospectiv, zonele functionale existente au suferit modificari importante in structura si marimea lor. Structura functionala propusa, este prezentata in **Plansa 3 - "Reglementari urbanistice - zonificare"**.

■ Zona pentru institutii publice si servicii de interes general

va cuprinde o gama larga de activitati (administratie, activitati financiar-bancare, posta si telecomunicatii, servicii de sanatate si asistenta sociala, cultura si culte, invatamant si educatie, comert, alimentatie publica, prestari servicii, cu toate constructiile si amenajarile exterioare aferente) si se prezinta, fie grupate ca un nucleu situat intr-un sector mai dezvoltat al localitatii, fie sub forma unor obiective izolate, distribuite relativ echilibrat in vatra satului, amplasate de regula la strazile principale.

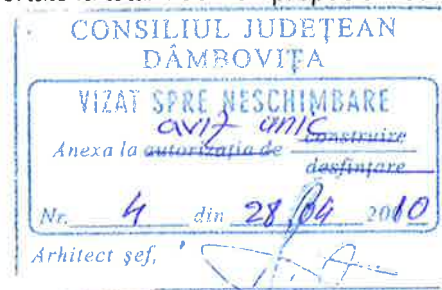
In localitatea CIOCANESTI-resedinta de comuna, si in localitatea Urziceanca, sunt delimitate **zonele centrale** (nuclee centrale), constituite pe baza unitatilor structurale existente (activitati cu pondere in structura sociala si functionala a localitatii), institutii si servicii publice, alaturi de locuinte si functiuni complementare sau compatibile, amplasate grupat la o artera majora de circulatie rutiera (DJ 701B, DC 77A).

Zona centrala, reprezinta o structura urbanistica complexa, cu functii polarizatoare specializate (materiala, culturala, simbolica si reprezentativa) capabile de a satisface o serie de necesitati ale colectivitatii.

Zona destinata institutiilor publice si serviciilor de interes general, ocupa, la nivelul comunei, o suprafata de **6,32 ha**, reprezentand **0,47 %** din suprafata totala a intravilanului propus.

Suprafetele ocupate de aceasta functiune pe fiecare sat in parte, raportate la total intravilan propus al fiecarei localitati, se prezinta astfel :

CIOCANESTI – resedinta de comuna	2,86 ha – 00,45 %
CRETU	0,33 ha – 00,26 %
DECINDEA	0,55 ha – 00,50 %
URZICEANCA	1,03 ha – 00,41 %
VIZURESTI	1,55 ha – 00,68 %



Structura acestei zone, pe sate si categorii de activitati, cu *propunerile si masurile de interventie*, se prezinta astfel :

ADMINISTRATIE, ACTIVITATI FINANCIAR BANCARE, ALTELE

CIOCANESTI - PRIMARIE *modernizare sau reconstrucie*, POSTA CENTRALA TELEFONICA *modernizare*, POLITIE, OBIECTIV MILITAR, STATIE CF constructii si amenajari aferente

CRETU -

DECINDEA -

URZICEANCA -

VIZURESTI -

SERVICII DE SANATATE

CIOCANESTI - DISPENSAR UMAN *reabilitare modernizare*, DISPENSAR VETERINAR

CRETU -

DECINDEA -

URZICEANCA - DISPENSAR UMAN *reabilitare modernizare*

VIZURESTI - DISPENSAR UMAN

CULTURA, CULTE

CIOCANESTI - CAMIN CULTURAL + BIBLIOTECA *reabilitare modernizare*,

BISERICA "SF. ELISABETA" (monument), BISERICA "ADORMIREA MAICII DOMNULUI" (monument),

CRETU - BISERICA

DECINDEA -

URZICEANCA - CAMIN CULTURAL *reabilitare modernizare*, BISERICA

VIZURESTI - BISERICA, CASA DE CULT PENTICOSTAL

INVATAMANT, EDUCATIE

CIOCANESTI - SCOALA 8 ani P+1 - *reabilitare + grup sanitar, teren sport propus*, SCOALA VECHIE- restaurare, GRADINITA 2 grupe - *reabilitare + grup sanitar*

CRETU - CENTRU ASISTENTA TIP AFTER SCHOOL *propus*

DECINDEA - GRADINITA 1 grupa + SCOALA DE ARTE SI MESERII

URZICEANCA - SCOALA 8 ani - *reabilitare + grup sanitar*, GRADINITA 2 grupe *modernizare sau refacere*

VIZURESTI - SCOALA 8 ani - *reabilitare + grup sanitar*, GRADINITA 2 grupe

COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA, PRESTARI SERVICII, TURISM

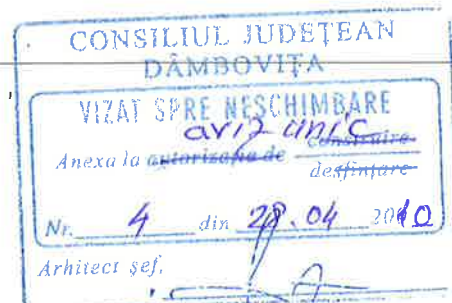
CIOCANESTI - 3 MAGAZINE CU ALIM. PUBLICA, 2 MAGAZINE MIXTE,

CRETU -

DECINDEA -

URZICEANCA - 2 MAGAZINE MIXTE

VIZURESTI - 4 MAGAZINE MIXTE CU ALIM. PUBLICA



■ Zona pentru locuinte si functiuni complementare

Destinata preponderent realizarii de locuinte individuale pe lot, cu regim mic de inaltime P, P+1(2), anexe gospodaresti si functiuni complementare, aceasta zona se afla in relatie directa cu celelalte zone functionale, fara aspecte semnificative de incomodare.

Aceasta zona s-a constituit prin inglobarea tuturor terenurilor cu constructii si amenajari existente (curti constructii) si a unor terenuri libere, de folosinta agricola, solicitate pentru realizarea de locuinte noi, asigurandu-se astfel, pentru o perioada indelungata de timp, rezerva de teren necesara dezvoltarii functiunii respective.

Zona va include si anumite amplasamente rezervate locuintelor pentru specialisti, locatiile respective urmand a fi stabilite si aprobate de Consiliul Local.

Zona pentru locuinte si functiuni complementare, ocupa, la nivelul comunei, o suprafata de **651,35 ha**, reprezentand **48,44 %** din suprafata totala a intravilanului propus.

Suprafetele ocupate de aceasta functiune pe fiecare sat in parte, raportate la total intravilan propus al fiecarei localitati, se prezinta astfel :

CIOCANESTI – resedinta de comuna	301,32 ha – 47,85 %
CRETU	55,64 ha – 43,88 %
DECINDEA	48,14 ha – 43,79 %
URZICEANCA	123,26 ha – 49,00 %
VIZURESTI	122,99 ha – 54,23 %

■ **Zona pentru locuinte sociale, locuinte pentru tineri, sau locuinte in caz de catastrofe naturale**

Zona rezervata acestei functiuni se afla in partea de nord-vest a localitatii **Ciocanesti**, pe teren de folosinta agricola, apartinand domeniului public local (islaz comunal), teren destinat in exclusivitate realizarii de locuinte si functiuni complementare cu regim mic de inaltime P, P+1, si amenajari exterioare aferente. Pe aceasta zona este deja realizata o parcelare, cu drum de acces dinspre DC 160.

Suprafata ocupata de aceasta functiune, raportata la total intravilan propus al localitatii, se prezinta astfel :

CIOCANESTI	1,96 ha – 0,31 %
-------------------	-------------------------

■ **Zona Teren agricol rezervat pentru FUNCTIUNI MIXTE 1 (locuire, comert, servicii, zone verzi, sport)**

Zona rezervata acestei functiuni se desfasoara pe terenuri de folosinta agricola, proprietate privata a persoanelor fizice, si este destinata realizarii de locuinte si functiuni complementare, locuinte individuale pe lot, in spatiu predominant plantat, cu regim mic de inaltime P, P+1, spatii comerciale si de alimentatie publica, functiuni complexe de interes public, prestari servicii, zone verzi de agrement si sport, amenajari exterioare aferente.

Pe aceasta zona este instituita interdictia temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea altor documentatii de urbanism (PUZ cu regulament), care sa stabileasca obiectivele, actiunile si masurile specifice, prioritatile, reglementarile privind amenajarea si dezvoltarea urbanistica a zonei (categorii de interventii, permisiuni si restrictii), necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor, in functie de intentiile potentialilor investitori, pe baza unei teme program.

Suprafetele ocupate de aceasta functiune pe fiecare sat in parte, raportate la total intravilan propus al fiecarei localitati, se prezinta astfel :

CIOCANESTI – resedinta de comuna	27,55 ha – 04,38 %
CRETU	29,04 ha – 22,90 %
VIZURESTI	83,45 ha – 36,80 %

■ **Zona Teren agricol rezervat pentru FUNCTIUNI MIXTE 2 (locuinte de vacanta, turism, comert, servicii, agrement, sport, in spatiu predominant plantat)**

Zona rezervata acestei functiuni se desfasoara in sectorul de jonctiune al localitatilor **CIOCANESTI, Cretu, Decindea, Urziceanca**, adiacent raului Colentina, pe ambele maluri ale acestuia, pe teren de folosinta agricola, proprietate privata a persoanelor fizice, sau proprietate publica a comunei, si este destinata realizarii unor obiective de interes turistic, de agrement si sport, in spatiu predominant plantat, eventual pentru amenajarea unei statii de golf, cu regim de inaltime P, P+1, cu amenajarile exterioare aferente.

Pe aceasta zona este instituita interdictia temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea altor documentatii de urbanism (PUZ cu regulament, sau PUD), care sa stabileasca obiectivele, actiunile si masurile specifice, prioritatile, reglementarile privind amenajarea si dezvoltarea urbanistica a zonei (categorii de interventii, permisiuni si restrictii), necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor, in functie de intentiile potentialilor investitori, pe baza unei teme program.

Suprafetele ocupate de aceasta functiune pe fiecare sat in parte, raportate la total intravilan propus al fiecarei localitati, se prezinta astfel :

CIOCANESTI – resedinta de comuna	101,04 ha – 16,05 %
CRETU	23,41 ha – 18,46 %
DECINDEA	42,01 ha – 38,21 %
URZICEANCA	44,15 ha – 17,55 %



■ Zona pentru unitati industriale, de depozitare si transport

Zona rezervata acestei functiuni se afla in extremitatea de sud-vest a localitatii **CIOCANESTI**, spre statia CF, cu acces din drumul judetean DJ 701 B, la limita administrativa cu comuna Tartasesti, si in localitatea **Vizuresti**, pe drumul comunal DC 156 (PUZ aprobat), fiind destinata realizarii unor obiective industriale, cu amenajarile aferente.

Terenurile ocupate, sau destinate acestei functiuni sunt situate in imediata vecinatate a zonei de locuit necesitand anumite masuri de protectie (plantatii de protectie), masuri de igienizare, salubritate, echipare tehnico-edilitara corespunzatoare.

Suprafetele ocupate de aceasta functiune pe fiecare sat in parte, raportate la total intravilan propus al fiecarei localitati, se prezinta astfel :

CIOCANESTI	- resedinta de comuna	6,07 ha – 00,96 %
VIZURESTI		0,92 ha – 00,41 %

■ **Zona pentru unitati agricole** este destinata dezvoltarii activitatilor agricole (cultura plantelor si cresterea animalelor), spatii de productie si depozitare, ateliere de reparatii intretinere utilaje, pe terenuri proprietate privata, in cadrul incintelor actuale, sau pe alte amplasamente.

Zona destinata acestei functiuni, ocupa, la nivelul comunei, o suprafata de **28,21 ha**, reprezentand **2,13 %** din suprafata totala a intravilanului propus.

Suprafetele destinate acestei functiuni, pe fiecare sat in parte, raportate la total intravilan propus al fiecarei localitati, se prezinta astfel :

CIOCANESTI	- resedinta de comuna	27,85 ha – 04,42 %
DECINDEA		0,36 ha – 00,33 %

■ Zona pentru spatii verzi de agrement si sport, plantatii de protectie

este reprezentata de parcuri si scuaruri pentru odihna si agrement, terenuri de sport, plantatii de protectie, zonele verzi utilitare si specializate din incintele diferitelor obiective de pe teritoriul localitatilor, precum si cele din cuprinsul arterelor de circulatie rutiera, sau limitrofe cursurilor de apa, de spatiile verzi din gospodariile individuale.

Principalele obiective (constructii si amenajari) din aceasta categorie, existente si propuse, sunt repartizate astfel :

CIOCANESTI - TEREN DE SPORT, PARC, CURTEA CANTACUZINILOR - *propunere de restaurare, amenajare*
CRETU - *BAZA SPORTIVA propusa*

Din categoria spatiilor verzi publice, de folosinta generala, cu acces nelimitat pot fi mentionate spatiile verzi din cuprinsul arterelor de circulatie rutiera (plantatii de aliniament, fasiile plantate din lungul strazilor).

In categoria celor cu acces limitat se incadreaza spatiile verzi din incinta scolilor, cele aferente altor obiective publice, terenurile de sport, gradinile locuintelor individuale.

Ca spatii verzi cu profil specializat se mentioneaza cele din cimitire.

Alte formatiuni de spatii verzi sunt cele cu functii utilitare (plantatii de protectie a surselor de apa si de protectie impotriva nocivitatilor), apoi cele din zonele turistice.

Spatiile verzi mentionate, la care se adauga masivele de vegetatie spontana (paduri, vegetatia de lunca, cea din zona exploatarilor piscicole si din vecinatatea cursurilor de apa).

Indeplinind functii de protectie sanitara, utilitara si de agrement, toate spatiile verzi vor fi intretinute si dezvoltate pentru a asigura cadrul, ambianta si conditiile corespunzatoare de mediu.

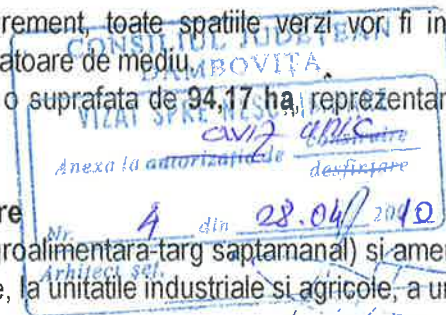
Zona destinata acestei functiuni, ocupa, la nivelul comunei, o suprafata de **94,17 ha**, reprezentand **07,00 %** din suprafata totala a intravilanului propus.

■ Zona pentru obiective de gospodarie comunală, cimitire

este destinata dezvoltarii unor obiective existente (cimitire, piata agroalimentara-targ saptamanal) si amenajarii unor platforme de pre colectare a deseurilor menajere la obiective publice, la unitatile industriale si agricole, a unui serviciu de salubritate.

- Se va finaliza organizarea activitatii de igiena si salubritate dupa concesionarea serviciului de salubritate pentru toate satele componente ;

- Administratia publica locala va stabili locurile in care vor fi amenajate platformele de pre colectare secundara a deseurilor menajere de la populatie si ritmul de evacuare al acestora ;



- Se va stabili de asemenea modul in care vor fi colectate, transportate si depozitate deseurile animaliere ;
- Deseurile rezultate de la demolari vor fi precollectate, evacuate si transportate separat fata de cele menajere ;
- Se instituie zona de protectie sanitara de 50 m fata de limita cadastrala a imprejuririi la toate cimitirele .

Principalele obiective (constructii si amenajari) din aceasta categorie, existente si propuse, sunt repartizate astfel :

CIOCANESTI - PIATA AGROALIMENTARA propusa, CIMITIR , REMIZA PSI, GRUP POMPIERI propus

CRETU - CIMITIR propus

URZICEANCA - CIMITIR

VIZURESTI - CIMITIR

Zona destinata acestei functiuni, ocupa, la nivelul comunei, o suprafata de **2,41 ha**, reprezentand **00,18 %** din suprafata totala a intravilanului propus.

Suprafetele destinate acestei functiuni, pe fiecare sat in parte, raportate la total intravilan propus, al fiecarei localitati, se prezinta astfel :

CIOCANESTI - resedinta de comuna	0,61 ha – 00,10 %
CRETU	0,98 ha – 00,77 %
URZICEANCA	0,35 ha – 00,14 %
VIZURESTI	0,47 ha – 00,21 %

■ Zona pentru echipamente tehnico-edilitare

este reprezentata de o serie de echipamente specifice situate in teritoriu, sau in vetrele satelor, echipamente pentru alimentarea cu apa potabila a comunei (surse de apa - puturi, rezervoare de inmagazinare, statii de tratare si pompare), canalizare menajera si pluviala (statii de epurare), echipamente pentru alimentare cu energie electrica si telecomunicatii, alimentare cu gaze naturale.

Zona destinata acestei functiuni, ocupa, la nivelul comunei, o suprafata de **1,38 ha**, reprezentand **00,10 %** din suprafata totala a intravilanului propus.

Suprafetele destinate acestei functiuni, pe fiecare sat in parte, raportate la total intravilan propus, al fiecarei localitati, se prezinta astfel :

CIOCANESTI - resedinta de comuna	0,15 ha – 00,02 %
CRETU	0,04 ha – 00,03 %
DECINDEA	0,14 ha – 00,13 %
URZICEANCA	1,01 ha – 00,40 %
VIZURESTI	0,04 ha – 00,02 %



■ **Zona pentru cai de comunicatie si transport rutier** este reprezentata de drumul judetean, drumuri comunale, drumuri de exploatare si straziile de pe teritoriul localitatilor, cu toate amenajarile aferente (statii pentru mijloacele de transport in comun, parcaje publice, garaje, zone verzi) si ocupa, la nivelul comunei, cca. **61,15 ha**, reprezentand **04,55 %** din teritoriul intravilan.

■ **Zona pentru cai de comunicatie si transport feroviar** este reprezentata de calea ferata Bucuresti-Titu-Targoviste si Pitesti, cu toate amenajarile aferente (statia Ciocanesti cu toate constructiile si amenajarile aferente), si ocupa, la nivelul comunei, cca. **4,72 ha**, reprezentand **00,35 %** din teritoriul intravilan. .

■ Alte zone (paduri, cursuri si oglinzi de apa, terenuri neproductive)

In teritoriul intravilan al localitatilor sunt incluse in mod inevitabil si alte categorii de terenuri neconstruibile, cursuri de apa ce traverseaza localitatile, oglinzi de apa, cu zonele verzi de protectie adiacente, cu lucrarile hidrotehnice aferente, terenuri neproductive, paduri etc.

Zona respectiva cupa, la nivelul comunei, o suprafata de **135,21 ha**, reprezentand **10,05 %** din suprafata totala a intravilanului propus.

BILANT TERITORIAL AL SUPRAFETELOR DE TEREN CUPRINSE IN INTRAVILAN

In anexa nr. 1 - "Bilant teritorial al suprafetelor de teren cuprinse in intravilan" se prezinta structura functionala pentru fiecare sat component (existenta si propusa).

Bilantul teritorial s-a intocmit prin planimetrarea digitala a intravilanului actual, transpus pe suport topografic digital nou.

3.8 MASURI IN ZONELE CU RISCURI NATURALE SI ANTROPICE

Masuri in zonele cu riscuri naturale

Zonele de risc natural sunt areale delimitate geografic, in interiorul carora exista un potential de producere a unor fenomene naturale distructive, care pot afecta populatia, activitatile umane, mediul natural si cel construit si pot produce pagube si victime umane.

Riscurile naturale sunt de natura hidrologica, hidrogeologica, geologica si geofizica.

Pe teritoriul localitatilor, sau in vecinatatea acestora, sunt semnalate unele actiuni erozionale asupra terenului, exercitate de cursurile de apa meandrate. Aceste actiuni distructive, alaturi de alti factori cunoscuti si de lipsa unor amenajari specifice, pot determina rupturi de maluri si degradarea unor terenuri, punand in pericol integritatea zonelor construite sau destinate constructiilor.

In **Plansa nr. 2 "Situatia existenta-Disfunctionalitati"**, cat si in **Plansa nr. 3 - "Reglementari urbanistice - zonificare"** sunt evidentiata zonele de risc natural, conform Legii nr. 575 / 2001 si concluziilor unor observatii si cercetari de specialitate.

In aceste zone s-au propus o serie de lucrari hidrotehnice de amenajare cursuri si oglinzi de apa, de protectie si consolidare maluri, impotriva eroziunii si pentru prevenirea inundatiilor, lucrari de imbunatatiri funciare-desecari pentru eliminarea excesului de umiditate. Pentru unele din aceste situatii exista, sau sunt in curs de elaborare proiecte specifice.

Aria zonelor de riscuri naturale previzibile se poate restrange prin aplicarea unor masuri eficiente, numai dupa o cercetare atenta, specializata, a tuturor manifestarilor.

In acest context este necesara initierea unor studii de specialitate (studiu geotehnic) pentru identificarea si delimitarea, cu maxima rigurozitate, a zonelor improprie pentru realizarea constructiilor, a zonelor bune de construit cu amenajari si a solutiilor tehnice recomandate.

Prioritatile de interventie vor fi stabilite de catre Consiliul Local, in functie de amploarea riscurilor.

Pana la elaborarea documentatiilor specifice, urmate de PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii, la autorizarea constructiilor se vor avea in vedere masurile precizate prin regulamentul local de urbanism la emiterea autorizatiilor de construire (avize geotehnice, avizele de la Agentia de Mediu, avize de la Inspectoratul de Protectie Civila).

In toate zonele cu riscuri naturale previzibile se instituie interdictia temporara de construire pana la eliminarea cauzelor ce au generat-o.

Masuri in zonele cu riscuri antropice

Teritoriul intravilan al localitatilor este traversat, in anumite sectoare, de linii electrice aeriene de inalta si medie tensiune, ale caror **zone de protectie si zone de siguranta** (conform "**Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice**" aprobata prin **Ordinul 4/2007 al ANRE**, modificata si completata prin **Ordinul 4/2007 al ANRE**), constituita in servitute de utilitate publica, greveaza asupra dreptului de proprietate, limitand posibilitatea de construire pe suprafetele respective.

La delimitarea zonelor de protectie si de siguranta ale capacitatilor energetice se va lua in considerare complexul de factori naturali, economici si sociali ai zonei si caracteristicile acestora, astfel incat coexistenta ansamblului sa asigure functionarea normala a capacitatilor energetice, evitarea punerii in pericol a persoanelor, a bunurilor si a mediului.

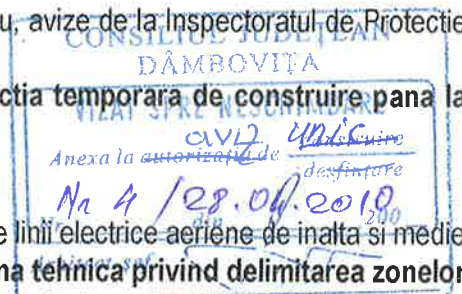
Prin delimitarea zonelor de protectie ale capacitatilor energetice se asigura: exploatarea corespunzatoare a capacitatilor energetice, mentenanta capacitatilor energetice, minimizarea expunerii capacitatilor energetice la : riscuri tehnologice, riscuri rezultate ca urmare a unor activitati umane, riscuri naturale.

Prin delimitarea zonelor de siguranta ale capacitatilor energetice se urmareste minimizarea riscurilor pentru siguranta persoanelor si a bunurilor din apropierea capacitatii energetice.

In aceste sectoare autorizarea executarii constructiilor va necesita avizul administratorului de retea.

Alte obiective cu potential de risc antropic, ce necesita instituirea unor zone de protectie pentru evitarea impactului negativ asupra zonelor rezidentiale invecinate, sunt :

- anumite echipamente tehnico-edilitare (statie de reglare gaze, conducta de gaze, statie de epurare)
- anumite obiective industriale, sau alte activitati de natura ce pot constitui surse de poluare sau disconfort.
- anumite obiective care, prin natura activitatilor, necesita instituirea unor zone de protectie conform prevederilor cuprinse in "Normele de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei", aprobate prin Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536 din 23.06.1997 (cimitire, statii de epurare).



Tot in categoria zonelor cu riscurilor antropice intra si unele terenurile cu drenaj insuficient, ce favorizeaza stagnarea apelor din precipitatii, unde este instituita interdictia temporara de construire pana la realizarea unor amenajari care sa permita evacuarea rapida a apelor si indepartarea excesului de umiditate.

3.9 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

In **plansa 4 - "REGLEMENTARI - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA"**, este prezentata situatia existenta si reglementarile privind asigurarea cu utilitati a zonelor construite si amenajate din intravilan.

Utilitatile necesare functionarii in bune conditii a obiectivelor existente si propuse pentru comuna **CIOCANESTI**, prevazute in **PLANUL URBANISTIC GENERAL**, se compun din :

A – Utilitati existente

B – Utilitati propuse

A UTILITATI EXISTENTE

A 1. SISTEMUL DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Pe arealul comunei **CIOCANESTI** se regasesc urmatoarele tipuri de retele electrice :

A1.1. Retele electrice de medie tensiune + posturi de transformare.

Alimentarea cu energie electrica a comunei se face din axul 20 KV Ghimpati si din axul de 20 KV UM prin intermediul a noua posturi de transformare aeriene si a unui PTZ.

Traseele majore ale retelei de 20 KV, precum si pozitia posturilor de transformare sunt prezentate pe plansa nr. 4, dupa cum urmeaza :

CIOCANESTI	PTA 190 - 20 / 0,4 KV - 100 KVA	DECINDEA	PTA 189 - 20 / 0,4 KV - 100 KVA
	PTA 201 - 20 / 0,4 KV - 100 KVA	URZICEANCA	PTA 187 - 20 / 0,4 KV - 100 KVA
	PTA CAP - 20 / 0,4 KV - 160 KVA		PTA 188 - 20 / 0,4 KV - 100 KVA
	PTZ UM - 20 / 0,4 KV - 2 x 250 KVA	VIZURESTI	PTA 184 - 20 / 0,4 KV - 100 KVA
CRETU	PTA 186 - 20 / 0,4 KV - 100 KVA		PTA 185 - 20 / 0,4 KV - 100 KVA

Reteaua electrica de medie tensiune (20 KV) ce alimenteaza PT-urile este amplasata de regula in lungul strazilor principale si secundare avand un traseu ramificat de tip arborescent.

A1.2. Retele electrice de joasa tensiune (220 v / 380 v)

Pentru alimentarea cu energie electrica a consumatorilor locali (gospodarii individuale, obiective social-culturale, de administratie publica, prestari servicii, unitati furnizoare de utilitati publice, etc) exista bransamente electrice de U = 220/380 v racordate la posturile de transformare mentionate la pct A1.1

Retelele electrice de joasa tensiune (220 v / 380 v) sunt realizate in sistem aerian (stalpi beton + conductori electrici), dar si punctual cu cabluri electrice subterane.

A1.3. Iluminatul public stradal

Iluminatul public stradal exista pe majoritatea strazilor principale si secundare realizat cu corpuri de iluminat de exterior, montate pe stalpi din beton amplasati de-a lungul strazilor, comanda stingerii-aprinderii iluminatului stradal realizandu-se printr-un "punct de aprindere" cu comanda automata prin ceas programator.

A 2. SISTEMUL DE ALIMENTARE CU APA

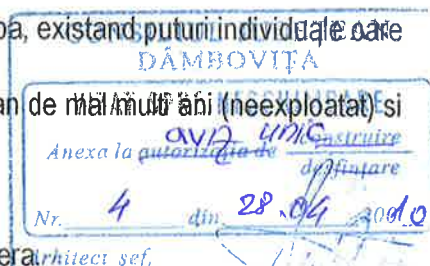
Comuna nu dispune in prezent de un sistem centralizat de alimentare cu apa, existand puturi individuale care asigura nevoile gospodaresti de apa potabila.

In satul Ciocanesti exista un foraj de 100 m adancime, care debiteaza aerian de mult timp (neexploatat) si indica prezenta unor acvifere de medie adancime sub presiune.

A 3. SISTEMUL DE CANALIZARE MENAJERA SI PLUVIALA

In prezent comuna nu dispune de un sistem centralizat de canalizare menajera.

Evacuarea apelor uzate menajere se face in prezent in latrine uscate, puturi absorbante sau fose septice, fapt ce conduce la infestarea apelor de suprafata si a stratului freatic de mica adancime, reprezentand un pericol permanent pentru mediu si sanatatea populatiei.



Nu exista nici un fel de amenajare privind canalizarea pluviala ; evacuarea acestora se face prin santuri si rigole direct in mediul natural, fara epurare.

A 4. SISTEMUL DE ALIMENTARE CU GAZE

In comuna nu exista la momentul intocmirii documentatiei prezente un sistem centralizat de alimentare cu gaze naturale. Prepararea hranei si apei calde menajere se face cu butelii cu GPL, cu aparate si plite electric, sau cu combustibil solizi si lichizi utilizati in sobe.

A 5. SISTEMUL DE FURNIZARE A ENERGIEI TERMICE

In comuna nu exista sistem centralizat de productie si furnizare a energiei termice pentru incalzirea spatiilor. In prezent incalzirea spatiilor se realizeaza cu combustibil solizi (lemn, carbuni), cu combustibili lichizi, cu aparate electrice (radiatoare, aeroterme, resouri, etc).

A 6. SISTEMUL PUBLIC DE TELEFONIE

In comuna exista retea publica de telefonie racordata la sistemul national ROMTELECOM prin centrala telefonica a orasului Racari.

Serviciile telefonice sunt completate prin telefonie mobila, care are o larga raspandire in teritoriul comunei.

A 7. SISTEMUL PUBLIC DE RECEPTIE AL PROGRAMELOR TV

In satele comunei exista retea de cablu TV amplasata pe stalpii electrici de joasa tensiune, cu racorduri aeriene spre abonati. Sunt de asemenea abonati cu antene individuale via satelit, arondati sistemelor nationale de operare.

B UTILITATI PROPUSE

B1. SISTEMUL DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

B1.1. Retelele electrice de medie tensiune si posturi de transformare

Pentru alimentarea cu energie electrica a puturilor de apa si a gospodariei de apa propuse in prezentul PUZ va fi necesara extinderea retelei de 20 KW si amplasarea unui PT 20 / 04KW – 60KVA amplasat in incinta gospodariei de apa noi.

De asemenea se propune realizarea unui post nou 20 / 04 KW – 40 KVA amplasat in incinta statiei de epurare propuse in prezentul PUZ.

De asemenea, din informatiile culese, cele doua posturi de transformare din satul Urziceanca sunt inechitate si dau dese probleme abonatilor din aceasta zona. Se propune reabilitarea acestora, eventual inlocuirea lor cu unele noi de capacitate sporita justificat de extinderea intravilanului si aparitia in viitorul apropiat a unor noi consumatori.

B1.2. Retele electrice de joasa tensiune

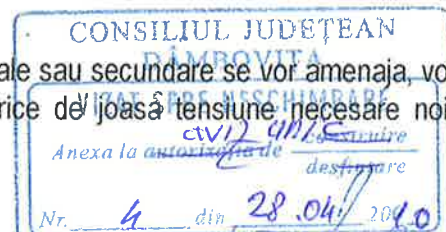
In prezentul PUG se propune extinderea intravilanului in anumite zone precum si amenajarea de zone separate pentru depozitare, sau zone de agrement etc.; aceste zone noi, necesita a fi alimentate cu energie electrica prin retele aeriene sau subterane de joasa tensiune (220 / 380 V) ce vor fi racordate la sistemul energetic al comunei.

B1.3. Iluminatul public stradal

Pe toate zonele de dezvoltare a intravilanului unde drumurile principale sau secundare se vor amenaja, vor fi extinse si retelele de iluminat public stradal impreuna cu retelele electrice de joasa tensiune necesare noilor obiective.

B2. SISTEMUL DE ALIMENTARE CU APA

Pentru alimentarea cu apa a satelor Ciocanesti si Decindea exista elaborat un Proiect nr 119 investitor MLPTL pentru care au fost obtinute avizele necesare, dar care nu a fost pus in practica. Proiectul prevede realizarea unui sistem de captare alcatuit din 3 foraje de exploatare – exploatare de medie adancime H= 100 m amplasat in partea de N-E a satului Decindea pe un teren aflat actualmente pe teritoriul administrativ al comunei Crevedia. Proiectul prevedea alimentarea cu apa a satelor Ciocanesti si Decindea pentru un numar de 3 164 locuitori. Restul satelor: Urziceanca 1400 loc; Cretu 760 loc si Vizuresti 1200 loc, populatiile estimate nu erau luate in considerare.



Modelul actual de asigurare a apei, din puturi gospodaresti de suprafata, nu satisface cerinta de apa a comunei si nici standardele de potabilitate pentru locuitori si in consecinta se impune realizarea folosintei de apa in sistem centralizat.

Conform unui referat hidrogeotehnic realizat in anul 2000 exista posibilitatea amplasarii unui front de captare (foraje de medie adancime) in zona de nv a comunei Ciocanesti. De asemenea, luand in considerare proiectul amintit mai sus un put forat la adancimea de 100 m este capabil sa furnizeze un debit de 8 l/s.

Necesarul de apa pentru comuna Ciocanesti se determina conform STAS 1343/1 - 91 cu relatia:

$W = N_g + N_p + N_S + N_{im} + N_{inc}$ unde:

N_g = necesar apa pentru nevoi gospodaresti

N_p = necesar apa pentru nevoi publice

N_S = necesar apa pentru spalut si stropit

N_{im} = necesar apa pentru industria unica

N_{inc} = necesar apa pentru refacerea rezervei de incendiu

Exprimate in m^3 / zi

Populatia comunei Ciocanesti estimata este de 6 490 locuitori permanenti si flotanti;

Necesarul pentru nevoi gospodaresti:

$N_g = 1/1000 \text{ ui} \times n_{gi}$

U_i = numar de locuitori = 6 490 locuitori

n_{gi} = necesar de apa specific pentru nevoi gospodaresti = 210 l/ om zi

$N_g = 1/1000 \times 6\,490 \times 210 = 1362,9 \text{ mc/zi}$

Necesarul pentru nevoi publice

$N_p = 1/1000 \times u_i \times u_{pi}$

u_{pi} = necesar apa pentru nevoi publice = 85 l/ om zi

$N_p = 1/1000 \times 6\,490 \times 85 = 551,65 \text{ mc/zi}$

Necesarul de apa zi mediu

$Q_{nzimed} = 1362,9 + 551,65 = 1914,55 \text{ mc /zi}$

Determinarea cerintei de apa:

$Q_{szimed} = K_p \times K_s \times Q_{nzimed}$

$K_p = 1,1$; $K_g = 1,02$

$Q_{szimed} = 1,1 \times 1,02 \times 1914,55 = 2148 \text{ mc/zi} = 24,9 \text{ l/s}$

$Q_{szimax} = 1,1 \times 1,02 \times 1,3 \times 1914,55 = 2792,5 \text{ mc/zi} = 32,3 \text{ l/s}$

$Q_{sormax} = \frac{1,1 \times 1,02 \times 3982}{24} = 186,2 \text{ mc/h} = 51,7 \text{ l/s}$

Calculul rezervorului

$V_{rez} = V_{comp} + V_{inc} + V_{supl} + V_{inc\ t}$

$V_{comp} = a \times V = 0,4 \times 2792,5 = 1117 \text{ mc}$

$V_{inc} = T_e [(Q_{sormax} + 3,6 \times n \times Q_{ie} - Q_{si})] + 3,6 \times Q_{ii} \times T_i$

$T_e = 3 \text{ ore}$

$Q_{ie} = 10 \text{ l/s}$ (localitate cu peste 5 000 locuitori)

$Q_{ii} = 5 \text{ l/s}$

$T_i = 10 \text{ min} = 0,17 \text{ h}$

$V_{inc} = 3[0,4 \times 186,2 + 3,6 \times 1 \times 10 - 0] + 3,6 \times 5 \times 0,17 = 334,5 \text{ mc} = 3,9 \text{ l/s}$

$V_{rez} = 1117 + 334,5 = 1452 \text{ Mc}$

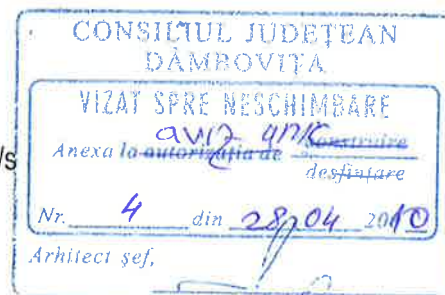
Se aleg 2 rezervoare de 750 mc fiecare.

$Q_{sursa} = Q_{smax} + Q_{si} = 32,3 + 3,9 = 36,2 \text{ l/s}$

Sunt necesare 6(sase) puturi amplasate la distanta de 250 m intre ele.

Puturile vor fi echipate cu pompe submersibile avand: $Q=6,6 \text{ l/s}$, $H=139 \text{ mCA}$, $P=15 \text{ KW}$

De la puturi apa va fi colectata printr-o conducta din PEHD si condusa la cele doua rezervoare de cate 750 mc fiecare si care asigura volumul de compensare orara si volumul de apa pentru combaterea incendiilor simultane.



Puturile vor avea un perimetru, împrejmuit, de protecție sanitară cu o rază de 22 m în jurul fiecăruia, iar conducta de aducțiune o zonă de protecție sanitară de 10m de la generatoarele exterioare ale acesteia.

Din rezervoare apă va fi preluată printr-o stație de pompare-clorinare și trimisă în rețeaua de distribuție. Presiunea în rețea va fi asigurată constantă prin intermediul unui vas de hidrofor cu membrană elastică.

Rezervoarele și stația de pompare-clorinare constituie gospodăria de apă. Aceasta se va împrejmui cu gard de protecție perimetral asigurând protecția sanitară a instalațiilor pe o rază de 20 m de la colturile clădirilor componente.

Rețeaua de distribuție se va realiza din conducte PEHD PN 6 atm cu diametre $\Phi 180-63\text{mm}$. Pe rețea se vor monta hidranți de incendiu exteriori $\Phi 100\text{mm}$ dispusi la distanțe de 200m între ei și cistemele stradale dispuse la intersecții de străzi, dar maxim 300m distanță.

Rețeaua va fi dimensionată pentru a furniza apă curentă prin racorduri individuale la cca 80% din gospodării.

B3. SISTEMUL DE CANALIZARE MENAJERĂ

Având în vedere că în viitor majoritatea caselor vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă centralizat debitul de calcul pentru apă uzată se va lua conform STAS 1343, 1478, 1846 și 3051.

Sistemul de canalizare nu va prelua și ape pluviale deoarece pantele permit scurgerea acestor ape gravitațional prin canale deschise către emisarul natural (raul Colentina).

Debitul apelor uzate care se varsă la rețeaua de canalizare este:

$Q_{uz} = 0,8 \times Q_a$ (mc/zi sau mc/h) unde

Q_a = debitul de apă potabilă în mc/zi sau mc/h

Conform STAS 1478/90 necesarul specific de apă pentru clădiri este de 170 litri/zi și persoană.

Debitul unitar zilnic de apă menajeră deversată în rețea este de

$Q_{uz} = 1,3 \times 0,8 \times 170 = 176,8 \text{ l/zi om}$

Debitul unitar mediu de calcul este:

$Q_{mo} = 176,8/24 = 7,36 \text{ l/ora om sau } 0,0031/\text{s om}$

Debitul unitar maxim de calcul este:

$Q_{max\ o} = 8,5/4,17 \times 0,0020 = 0,0041 \text{ l/s om}$

Pentru reducerea costurilor, usurarea exploatarei și împărțirea pe etape a lucrărilor se propune ca rețeaua de canalizare să se execute separat pe localități după cum urmează:

- localitatea Vizurești cu un nr de 1200 locuitori
- localitatea Urziceanca – 1400 locuitori
 - localitatea Cretu - 760 locuitori
 - localitatea Decindea - 700 locuitori
 - localitatea Ciocanesti - 2430 locuitori

Se propune realizarea de rețele separate racordate la stații de epurare dimensionate corespunzător.

SE 1 VIZUREȘTI

Debitul de calcul al stației de epurare este

$Q_{uz} = q_{uz} \times N = 176,8 \times 1200 = 212160 \text{ l/zi} = 12 \text{ mc/zi}$

Se alege o stație BIOPAK C6 având $Q = 250 \text{ mc/zi}$ amplasată pe malul drept al râului Colentina la 300m de localitate.

SE 2 URZICEANCA

Debitul de calcul al stației de epurare este

$Q_{uz} = q_{uz} \times N = 176,8 \times 2160 = 381900 \text{ l/zi} = 382 \text{ mc/zi}$

Se alege o stație de epurare mecano-biologică având $Q = 400 \text{ mc/zi}$ amplasată la ieșirea din localitatea Cretu pe malul drept al râului Colentina.

SE 3 CIOCANESTI

Debitul de calcul al stației de epurare este

$Q_{uz} = q_{uz} \times N = 176,8 \times 3164 = 559395 \text{ l/zi} = 559 \text{ mc/zi}$

Se alege o stație de epurare mecano-biologică având $Q = 600 \text{ mc/zi}$ amplasată pe malul drept al râului Colentina la 300m de localitatea Ciocanesti.



Reteaua de canalizare

Aceasta se va executa unitar pe localitati (corespunzator arondarii catre statiile de epurare) cu colectoare amplasate pe drumul principal si ramificatii spre strazile secundare.

Pentru retele se recomanda folosirea de conducte din polipropilena ingropate in pamant sub adancimea de inghet, avand camin de racord STAS 2448. cu capace carosabile.

Sistemul decanalizare propus este destinat cu precadere consumatorilor casnici si social-culturali din comuna. In cazul in care pe arealul localitatii vor fi edificate obiective ce vor produce ape uzate cu i, puritati neacceptate de reseaua de canalizare centralizata, acestora li se va cere executarea in incintelele proprii a unor statii de preepurare astfel incat sa indeplineasca indicatorii de calitate ceruti de NTPA 002/05 sau alti indicatori nominalizati de personalul de exploatare al retelei impreuna cu proiectantul acesteia.

B4. SISTEMUL DE CANALIZARE PLUVIALA

Deoarece relieful comunei permite, se propune ca apele pluviale sa fie preluate prin santuri, rigole si canale deschise amenajate si conduse la emisarul natural raul Colentina care strabate comuna.

B5. SISTEMUL DE ALIMENTARE CU GAZE

In cadrul comunei sunt obiecte de genul gospodarii individuale, social-culturale, administrative, comert, prestari servicii etc care pot deservi viitorii consumatori de gaze naturale.

Pentru alimentare cu gaze a comunei este necesara infiintarea unei retele de distributie gaze redusa presiune la nivelul comunei racordata la o statie de reglare masurare-predare proprii.

Aceasta este posibila datorita vecinatatii cu magistrala de inalta presiune Suta – Bucuresti Progresul.

NECESARUL DE GAZE

Necesarul de gaze / bransament, pentru o gospodarie conventionala pentru preparare hrana si incalzire este de $V_{med} = 2 \text{ Nmc/h}$.

Consumul orar mediu pe localitati va fi:

Ciocanesti : $V_h \text{ med} = 810 \times 2 = 1620 \text{ Nmc/h}$

Decindea : $V_h \text{ med} = 233 \times 2 = 466 \text{ Nmc/h}$

Urziceanca : $V_h \text{ med} = 467 \times 2 = 934 \text{ Nmc/h}$

Cretu : $V_h \text{ med} = 253 \times 2 = 506 \text{ Nmc/h}$

Vizuresti : $V_h \text{ med} = 400 \times 2 = 800 \text{ Nmc/h}$

TOTAL CONSUM ORAR POPULATIE= 4326 Nmc/h

Suprafata construita pentru obiective, altele decat locuinte in comuna este 7000 mp.

Consumul orar mediu pentru incalzirea acestor spatii este $V_{hmed} = 0,02 \text{ Nmc/mp}$ ($2 \text{ Nmc} / 100 \text{ mp}$ suprafata)

TOTAL CONSUM ORAR MEDIU pentru incalzirea altor obiective decat locuinte

$V_{hmed} = 7000 \times 0,02 = 140 \text{ Nmc/h}$

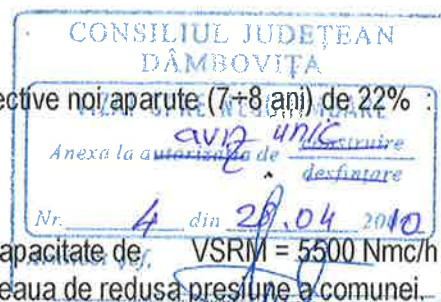
B. 5.1. Capacitatea SRM va fi $4326 + 140 = 4466 \text{ Nmc/h}$

La aceasta se adauga un spor de capacitate pentru alte locuinte sau obiective noi aparute (7+8 ani) de 22% : $22\% \times 4466 = 983 \text{ Nmc/h}$

* **Total capacitate REALA SRM ***

$VSRM = 4466 + 983 = 5449 \text{ Nmc/h}$

Se propune mobilarea comunei Ciocanesti cu o statie SRMP gaze cu o capacitate de $VSRM = 5500 \text{ Nmc/h}$ amplasata in localitatea Cretu in apropierea DC 160 de unde se distribuie in reseaua de redusa presiune a comunei.

**B. 5.2. Conducta dea ductiune gaze**

Pentru realizarea acesteia, primaria comunei Ciocanesti va trebui sa contacteze o firma agrementata pentru astfel de lucrari in vederea proiectarii dupa ce in prealabil va obtine ACORDUL DE RACORDARE de la furnizorul de gaze.

B. 5.3. Reteaua de distributie gaze redusa presiune

Reteaua de distributie gaze resusa presiune catre consumatori este propusa a se realiza pe toate strazile principale si secundare ale comunei Ciocanesti. Conductele de distributie vor fi din PEHD SDR 11 amplasate pe ambele parti a strazilor principale si cu ramificatii pe cele secundare. Bransamentele catre consumatori se va realiza

prin PRM amplasate la limita proprietatilor continuate cu instalatia de utilizare de joasa presiune catre consumatori. La intocmirea temei de proiectare catre firma agrementata aleasa, primaria va tine seama si de perspectiva de dezvoltare a comunei (7+8 ani) pe zonele noi introduse in intravilan.

B6. SISTEMUL DE FURNIZARE A ENERGIEI TERMICE

Aceasta nu poate fi asigurata in mod centralizat la nivelul comunei.

Energia termica necesara fiecarui obiectiv se propune a fi asigurata prin puncte individuale de preparare si anume:

- centrale termice murale pe gaz amplasate in locuinte si alte tipuri de obiective
- sobe pe gaz idem amplasate
- centrale termice statice cu capacitati mai mari functionand pe gaz amplasate pe pardoseala pentru obiective cu volume mari de incalzit.
- focuri de gaze tehnologice pentru obiective din sfera industriei mici si serviciilor

B7. SISTEMUL PUBLIC DE TELEFONIE

Acest gen de utilitate este asigurat prin serviciul ROMTELECOM prin centrala din orasul Racari.

Alternativa luata de dezvoltarea retelelor de telefonie mobila conduce la concluzia ca nu este necesara extinderea retelei fixe existente.

B8. SISTEMUL PUBLIC DE RECEPTIE AL PROGRAMELOR TV

Acest gen de utilitate acopera in proportie de 90 % gospodariile din comuna se propune extinderea retelelor de cablu in zonele de dezvoltare rurala nou aparute prin extinderea intravilanului.

CENTRALIZATOR UTILITATI PROPUSE

In prezenta documentatie au fost prezentate propuneri privind dezvoltarea de utilitate publice dupa cum urmeaza:

1. SISTEMUL DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

1.a. REELE DE MEDIE TENSIUNE (20 KW)

Se propune extinderea retelei de medie tensiune si amplasarea a doua posturi de transformare 1.PT 20/04 KW – 60KVA pentru gospodaria de apa si cate 1 PT 20/04 KW – 40KVA pentru statiile de epurare.

Reabilitarea PT-urilor din satul Urziceanca.

1.b. REELE DE JOASA TENSIUNE

- se propune extinderea acestora in toate zonele de extindere a intravilanului

1.c. ILUMINATUL PUBLIC

- se propune extinderea retelelor de iluminat public in toate zonele de extindere a intravilanului

2. SISTEMUL DE ALIMENTARE CU APA

Se propune infiintarea sistemului centralizat de alimentare cu apa al comunei Ciocanesti prin realizarea:

2.a. Captare de apa din front acvifer de medie adancime prin puturi forate si a unei conducte de aductiune a apei

2.b. Gospodarie de apa compusa din rezervoare de inmagazinare si statie de pompare-clorinare

2.c. Retea de distributie la consumatori desfasurata pe toate arterele principale si secundare de circulatie.

3. SISTEMUL DE CANALIZARE

3.a. Se propune infiintarea unor retele de canalizare a apelor uzate menajere, racordate la statii de epurare mecano-biologice zonale.

3.b. Se propune colectarea apelor pluviale prin amenajarea de santuri si rigole in lungul arterelor de circulatie si conducerea lor prin canale deschise catre emisar (raul Colentina).

4. SISTEMUL DE ALIMENTARE CU GAZE

Se propune:

realizarea unei conducte de racord la magistrala de inalta presiune Suta-Bucuresti – Progresul
realizarea unei SRM.P cu o capacitate de $V = 5500 \text{ Nmc/h}$ in localitatea Cretu.



realizarea unei rețele de distribuție de reducere a presiunii în toate satele comunei

5. SISTEMUL DE FURNIZARE A ENERGIEI TERMICE

- nu sunt propuneri pentru înființarea unui sistem centralizat de preparare și furnizare.

6. SISTEMUL PUBLIC DE TELEFONIE

- nu sunt propuneri de extindere a sistemului public existent de telefonie fixă (se preferă varianta telefoniei mobile).

7. SISTEMUL PUBLIC DE RECEPTIE TV

- se propune extinderea sistemului existent în toate zonele în care există dezvoltare rurală prin extinderea intravilanului.

GOSPODARIE COMUNALA, SALUBRITATE

Disfuncționalitățile constatate au impus o serie de reglementări specifice privind un ansamblu de lucrări, amenajări și activități, menite să contribuie la asigurarea condițiilor de igienă și confort pe teritoriul localităților, astfel

- Conform legislației actuale problema gestionării deșeurilor urbane revine administrației locale care trebuie să asigure condițiile și structura instituțională necesare colectării, transportului și depozitării acestora în condiții sigure pentru mediu și pentru sănătatea umană ;

- Pentru strângerea și depozitarea pe timp limitat a deșeurilor se vor amenaja puncte de pre colectare stradale și la obiectivele publice, industriale și agricole, dotate cu surse metalice, pubele sau containere;

- În gospodăria pre colectarea (strângerea și depozitarea pe timp limitat) a deșeurilor neutilizabile se va face manual în pubele, situate în apropierea unui acces carosabil ;

- În sarcina administrației publice locale intra înființarea unui serviciu de salubritate al comunei, dotat cu punct de spălare și dezinfectie, cu echipamente și mijloace mecanizate pentru colectarea (preluarea) ritmică și transportul deșeurilor la platforma de depozitare și neutralizare de pe teritoriul Orașului Titu, conform asocierilor intercomunale încheiate sub egida Consiliului Județean, sau se va încheia un contract cu o firmă specializată, capabilă să asigure serviciile respective.

3.10 PROTECTIA MEDIULUI

Protecția mediului natural și construit (aer, apă, sol, subsol), vegetație forestieră și acvatică, rezervații și monumente ale naturii, respectiv așezări umane și bunuri materiale create de om), reprezintă un obiectiv de importanță majoră în dezvoltarea durabilă a societății.

Pe teritoriul localităților, în vecinătatea acestora, sunt semnalate acțiuni erozionale exercitate asupra terenului, de cursurile de apă meandrate, la precipitații abundente. Aceste acțiuni, alături de alți factori cunoscuți, sunt de natură să producă inundații ce pot pune în pericol integritatea zonelor construite sau destinate construcțiilor.

Aria de manifestare a acestor acțiuni (zona de risc natural) se poate restrange prin aplicarea unor măsuri eficiente numai după o cercetare atentă, specializată a tuturor manifestărilor. În acest context se definește ca oportuna inițierea unui studiu de specialitate pentru identificarea și delimitarea, cu maximă rigurozitate, a zonelor bune de construit, a zonelor improprii pentru realizarea construcțiilor, a zonelor bune de construit cu amenajări speciale și a soluțiilor tehnice recomandate.

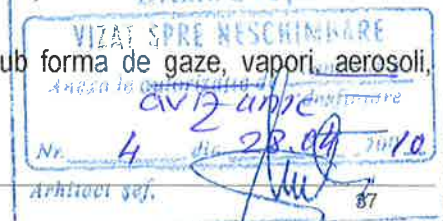
Raul Colentina, ce străbate de la nord-vest la sud-est teritoriul comunei Ciocanesti, precum și masivele de vegetație forestieră desfășurate pe ambele maluri, oferă condiții deosebite de cadru natural, microclimat și peisaj necesar a fi protejat, valorificat, și integrat într-un sistem complex de amenajări piscicole, de agrement, sport, turism.

Zonele în care au fost identificate construcții cu valoare arhitecturală și istorică au dobândit calitatea de zone protejate. Aceasta calitate implică coordonarea operațiunilor de intervenție în sensul conservării sau reconstituirii valorilor de patrimoniu.

În **Anexa nr. 2** este prezentată lista monumentelor și siturilor arheologice, monumentelor și ansamblurilor de arhitectură, de pe teritoriul comunei, obiective cu valoare de patrimoniu cultural necesar a fi protejate.

S-au instituit o serie de prescripții urbanistice și tehnice, îndreptate împotriva oricăror acțiuni ce pot produce ruperea echilibrului ecologic, daune sănătății, liniștii și stării de confort a oamenilor, modificări distructive ale mediului natural și construit, în conformitate cu legislația specifică actuală :

INTERDICȚIA de evacuare în atmosferă a substanțelor daunatoare sub formă de gaze, vapori, aerosoli, particule solide, etc. peste limitele admisibile.



Se impune : amplasarea obiectivelor ce prezinta pericol, in zonele unde consecintele defectiunilor pot fi reduse la minimum, cu utilizarea instalatiilor si dispozitivelor corespunzatoare pentru retinerea si neutralizarea substantelor poluante.

PROTECTIA zonelor cu valoare ecologica (cursurile de apa, exploatarile piscicole, padurea).

PROTECTIA zonelor cu valoare peisagistica.

INTERDICTIA de evacuare, aruncare sau injectare in apele de suprafata si subterane a apelor uzate, deseuri, reziduuri, sau produse de orice fel care contin diverse substante nocive, bacterii sau microbi in cantitati si concentratii ce pot schimba caracteristicile apei, depozitarea pe malurile sau in albiile cursurilor de apa sau ale lacurilor, de gunoarie ori deseuri de orice fel, folosirea de ingrasaminte chimice sau pesticide la distante mai mici de 300 m fata de malurile cursurilor de apa si lacurilor.

Amplasarea unor obiective zootehnice in apropierea cursurilor de apa si a zonei de locuit, impune declansarea procedurii de evaluare a impactului activitatilor ce se desfasoara in cadrul acestor unitati, asupra mediului inconjurator (analiza de impact) si aplicarea masurilor de remediere a tuturor deficientelor constatate.

PROTECTIA surselor de alimentare cu apa potabila (zone de protectie sanitara).

INTERDICTIA exploatarii materialelor din albiile sau malurile cursurilor de apa, fara autorizatie.

EXECUTAREA unor lucrari hidrotehnice, pentru protectia si consolidarea malurilor, in zonele unde s-au remarcat actiuni erozionale exercitate de cursurile de apa din teritoriu.

IMBUNATATIREA microclimatului, infrumusetarea peisajului, mentinerea si dezvoltarea spatiilor verzi, a amenajarilor peisagistice cu functie estetica si recreativa, mentinerea conditiilor de igiena.

OBLIGATIVITATEA, pentru persoanele fizice sau juridice, cu privire la intretinerea si infrumusetarea cladirilor, curtilor si imprejurimilor acestora, a spatiilor verzi din curti si dintre cladiri.

RESPECTAREA prevederilor cuprinse in "Normele speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica" aprobate prin HG nr. 930 / 11.08.2005 .

RESPECTAREA prevederilor cuprinse in "Normele de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei", aprobate prin Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536 din 23.06.1997.

Alte masuri privind protectia mediului natural si construit :

- Masurilor de protectie si punere in valoare a monumentelor istorice si de arhitectura clasate ;
- Masurilor pentru limitarea eroziunilor de mal si degradarii terenurilor adiacente cursurilor de apa ;
- Asigurarea canalizarii menajere in sistem centralizat in toate satele comunei, inclusiv statii de epurare ;
- Realizarea infrastructurii tehnico-edilitare complete pe intreg teritoriul localitatilor ;
- Organizarea sistemelor de spatii verzi cu rol ambiental, de agrement si sport, conform normelor legale;
- Realizarea plantatiilor de protectie pe perimetrul interior al cimitirelor existente si pe malurile cursurilor de apa ;
- Realizarea spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental, in incintele cu activitati industriale, in incintele unor institutii publice si servicii de interes general ;
- Realizarea plantatiilor de aliniament si altor spatii verzi din cuprinsul principalelor artere de circulatie ;
- Reabilitarea si modernizarea arterelor de circulatie rutiera cu toate amenajarile aferente ;
- Reabilitarea fondului construit degradat.

3.11 REGLEMENTARI URBANISTICE

In **Plansa 3 "Reglementari urbanistice-Zonificare"** sunt prezentate toate reglementarile urbanistice privind structura functionala si configurativ-spatiala a satelor componente ale comunei **CIOCANESTI**.

3.11.1 SOLUTIA GENERALA DE ORGANIZARE SI DEZVOLTARE A LOCALITATILOR

Noua configuratie urbanistica a localitatilor comunei **CIOCANESTI** este o consecinta a solicitarilor de extindere a teritoriului intravilan, cu suprafete relativ mari de teren agricol rezervat pentru dezvoltarea zonei rezidentiale, sau pentru dezvoltarea activitatilor economice, preponderent in zona adiacenta arterelor majore de circulatie rutiera, de-alungul acestora pana la jonctiunea dintre asezari, sau in alte zone atractive din teritoriu.

Aceste extinderi excesive, constituind rezerve de teren pentru o etapa de larga perspectiva, presupun un mare efort investitional al administratiei locale privind dezvoltarea infrastructurii rutiere si edilitare.

Zonele centrale, structuri urbanistice complexe, cu functii polarizatoare specializate (materiala, culturala, simbolica si reprezentativa), capabile de a satisface o gama larga de necesitati ale colectivitatii, sunt bine reprezentate in localitatile **CIOCANESTI** si **URZICEANCA**, fiind constituite din principalele institutii publice si servicii



de interes general, spatii comerciale, zone verzi, locuinte, amplasate grupat in sectoare mai dezvoltate ale localitatilor, la artere de circulatie importante.

Organizarea retelei de comunicatie rutiera, structura functionala cu masurile de interventie, pentru fiecare localitate, au fost prezentate la **cap.3.6 si 3.7.**

Zonele functionale inca nestructurate din cadrul fiecarei localitati, prezentate ca rezerve de teren pentru diferite activitati, urmeaza a face obiectul unor documentatii de urbanism ulterioare (PUZ cu regulament), care sa stabileasca obiectivele, actiunile si masurile specifice, prioritatile si reglementarile privind amenajarea si dezvoltarea urbanistica a zonei (parcelari, reparcelari, categorii de interventii, permisiuni si restrictii), necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor, in functie de intentiile, optiunile si prioritatile administratiei publice locale si ale potentialilor investitori, sau dezvoltatori, pe baza unei teme program.

3.11.2 ZONE DE PROTECTIE INTERDICTIE

Zone protejate, zone de protectie

Pe teritoriul intravilan al localitatilor, sau in afara acestora s-au instituit anumite zone protejate, sau zone de protectie

- Zona de protectie a monumentelor istorice si de arhitectura, situri arheologice ;
- Zone protejate cu valoare ecologica si peisagistica, rezervatii naturale, monumente ale naturii ;
- Zone de protectie sanitara in jurul surselor de apa, si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila, conform **HG nr. 930 din 11.08.2005** ;
- Zone de protectie sanitara, la obiectivele ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort, conform **OMS nr. 536 din 23.06.1997** pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei (ferme zootehnice, cimitire, statie de epurare);
- Zone de protectie la constructii si culoare tehnice, la diferite echipamente tehnologice, unitati de productie si depozitare, cu potential de risc antropoc sau de poluare, pe baza normelor specifice (line electrice aeriana de inalta si medie tensiune, conducta magistrala de transport gaze naturale, statie reglare gaze);
- Zone de protectie la drumurile publice : drumuri judetene, drumuri comunale.

Interdictie temporara de construieste :

- In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate - pana la obtinerea avizelor legale In zonele ce cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local, atat in imediata vecinatate a monumentului (in interiorul parcelei delimitate topografic) precum si in zonele de protectie, autorizarea constructiilor se face cu respectarea stricta a avizelor serviciilor publice specializate.

- In zonele naturale protejate, delimitate prin studii de specialitate - pana la elaborarea si aprobarea unor documentatii de specialitate care sa stabileasca strategia de dezvoltare in relatie cu zonele invecinate, sa formuleze regulile de functionare si construire specifice zonei si activitatilor respective.

- In zonele cu riscuri naturale previzibile - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia

- In zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort (zonele de protectie sanitara, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei) - pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si/sau Autorizatiei de mediu conform prevederilor **OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protectia mediului**

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), sau alt gen de studiu care sa stabileasca regulile si conditiile de construire.

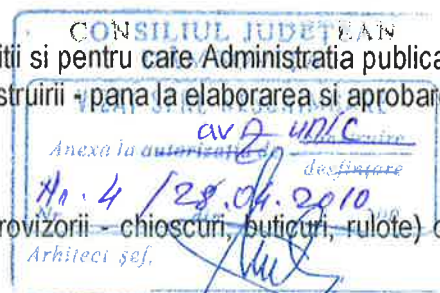
- In toate celelalte zone in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD).

Interdictie permanenta de construieste :

- Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii - chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

- In zonele expuse la riscuri naturale previzibile .

- In zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura.



- In zonele cu grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului.
- In zonele de protectie sanitara din jurul surselor de apa, si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila, conform **"Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica"**, aprobate prin HG nr. 930 / 11.08.2005;
- In zonele cu valoare ecologica si peisagistica protejate prin lege, rezervatii naturale.

3.12 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

In **plansa 5. - "Proprietatea asupra terenurilor"** sunt listate obiectivele de utilitate publica pe categorii de interes : national, judetean si local, de asemenea s-au prezentat toate tipurile de proprietate : publica si privata.

S-au facut propuneri privind circulatia juridica a terenurilor, in functie forma de proprietate actuala si de modificarile intervenite in structura functionala, ca urmare a reglementarilor urbanistice stabilite in planșa 3, astfel :

Terenuri proprietate privata ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public local pentru realizarea de obiective publice

Terenuri aflate in domeniul public local destinate concesiionarii.

Zone unde Planurile Urbanistice Zonale (PUZ) vor stabili schimbarile in regimul de proprietate asupra terenurilor.

Obiectivele de utilitate publica necesare dezvoltarilor viitoare sunt prezentate pe plansele 3 si 5.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

4.1 AMENAJAREA SI DEZVOLTAREA COMUNEI CIOCANESTI, IN CORELARE CU TERITORIILE ADMINISTRATIVE INCONJURATOARE

Patrimoniul natural si cultural, calitatea mediului, resursele umane, infrastructura sociala, infrastructura tehnica si de transport, de care dispune comuna **CIOCANESTI**, o situeaza pe o pozitie favorabila in rețeaua de localitati a judetului Dambovita, conferindu-i sansa de integrare in sistemul teritorial de valori, in circuitul economic si turistic interjudetean si regional.

Situata in zona centrala a Regiunii 3 Sud Muntenia, comuna **CIOCANESTI** beneficiaza de acces direct la marile axe de comunicatie rutiera din regiune, precum si la alte cai de comunicatie rutiera de importanta teritoriala (**DJ 701B**, si drumuri comunale: **DC 77A, DC 160, DC 156**). Acest context ii confera un grad ridicat de acoperire privind transportul de marfuri si calatori spre si dinspre zonele de interes economic, cultural si turistic din judet si din afara judetului, constituind unul din principalele punctele tari privind nivelul de accesibilitate.

Dezvoltarea infrastructurii tehnice (alimentarea cu energie electrica, telecomunicatiile, alimentarea cu gaze naturale), la nivelul teritoriului administrativ al comunei, implica un alt palier de cooperare extrateritoriala.

Un alt aspect de interrelatare cu zonele invecinate il constituie deplasările pentru munca, generate de accentuarea declinului economic si mentinerii unor dezechilibre structurale in sfera activitatilor industriale si agricole, cat si in sfera serviciilor.

Existenta unor suprafete mari de teren neconstruit (agricol), situat in imediata vecinatate a principalelor cai de comunicatie rutiera de pe teritoriul comunei **CIOCANESTI**, constituie o mare atractie pentru potentialii investitori si dezvoltatori privati din teritoriile invecinate, chiar si din centrele urbane, in cautare de amplasamente favorabile pentru realizarea unor obiective economice. Acest aspect se poate inscrie tot in categoria relatiilor de cooperare extrateritoriale apreciate ca benefice pentru comunitatea locala, aducand locuri de munca, anumite produse de interes, aport financiar prin taxe si impozite, contributie la dezvoltarea infrastructurii.

4.2 SANSELE DE RELANSARE ECONOMICO-SOCIALA A LOCALITATILOR IN CORELARE CU PROGRAMUL PROPRIU DE DEZVOLTARE

Pentru relansarea dezvoltarii economico-sociale a localitatilor comunei sunt necesare schimbari fundamentale privind nivelul de performanta si eficienta economica, bazate pe valorificarea resurselor proprii si pe adoptarea unor conceptii inovatoare sustinute de folosirea unor tehnologii moderne, atat in domeniul agriculturii, cat si in sectorul serviciilor industriale, identificarea si dezvoltarea de noi sectoare viabile, diversificarea economiei rurale, conservarea si dezvoltarea zonelor cu potential natural si peisager, dezvoltarea de noi atractii turistice si sustinerea celor existente, dezvoltarea agroturismului, protejarea traditiilor istorice si culturale, imbunatatirea marketingului pentru serviciile si produsele din zona, sustinerea

cooperarii in mediul afacerilor, imbunatatirea cooperarii intre mediul de afaceri si administratia publica locala, imbunatatirea calitatii fortei de munca si orientarea acesteia in concordanta cu cererile pietii.

Masurile de relansare economica si crearea de locuri de munca in domeniul prestarilor de servicii si alte mestesuguri traditionale, dezvoltarea IMM-urilor in domenii productive si de servicii specifice mediului rural, relansarea si stimularea sectorului agricol concomitent cu masurile de valorificare a produselor agricole primare obtinute in gospodariile populatiei, diversificarea produselor agricole si animaliere, dezvoltarea culturilor agricole si legumicole organice vor determina cresterea veniturilor si nivelului de trai al populatiei si in consecinta vor stimula dezvoltarea localitatilor.

Propunerile privind relansarea economica a localitatilor, sunt axate pe valorificarea resurselor solului si subsolului, a capacitatilor existente si fortei de munca din teritoriu, dezvoltarea prin reorganizare, re tehnologizare si rentabilizare a unitatilor economice existente, diversificarea activitatilor, pe folosirea rationala a rezervelor existente mari de teren, asigurarea cu utilitati.

Este necesara identificarea si revigorarea unor activitati traditionale, mestesuguri, activitati de mica industrie sateasca, agroturism, prin masuri administrative stimulative, prin atragerea unor investitori romani si straini pentru valorificarea potentialului deosebit de valoros.

4.3 CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENTIE, CARE SA SUSTINA MATERIALIZAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE

Masurile menite sa conduca la imbunatatirea situatiei economice si sociale sunt structurate pe urmatoarele patru domenii prioritare :

DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII

(Scopul : Asigurarea conditiilor fizice pentru o economie si un mod de viata modern)

Aceasta include aspecte ale infrastructurii fizice de acces ; aspectele economice ale transportului ; aspecte legate de infrastructura tehnica si imbunatatirea conditiilor de mediu si aspecte legate de infrastructura necesara dezvoltarii si cresterii gradului de utilizare a Tehnologiei Comunicatiei si Informatiei.

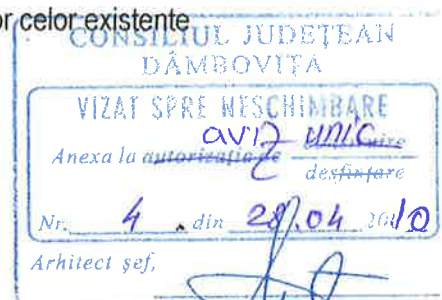
Infrastructura, element cheie al prosperitatii economice si al competitivitatii necesita investitii majore pentru eliminarea barierelor economice si sociale generate de aspectele negative.

DEZVOLTAREA AFACERILOR

(Scopul : Asigurarea unui climat favorabil imbunatatirii performantelor economice)

În contextul obiectivului vizat, aceasta prioritate este orientata si urmareste revigorarea sectorului industrial traditional, dezvoltarea IMM-urilor productive si a serviciilor de calitate, avandu-se in vedere urmatoarele aspecte :

- cresterea competitivitatii si eficientei activitatilor economice
- incurajarea inceperii de noi afaceri si imbunatatirea performantelor celor existente
- dezvoltarea de noi tehnologii
- stimularea folosirii pe scara larga a Tehnologiei Informatiei
- exploatarea oportunitatilor pietei
- valorificarea superioara a potentialului economic local
- crearea unui mediu favorabil investitiilor indigene si straine
- imbunatatirea conditiilor de mediu si a imaginii zonei



DEZVOLTAREA RURALA SI EFICIENTIZAREA AGRICULTURII

(Scopul : Cresterea gradului de participare al comunitatilor rurale si al agriculturii la economia regiunii)

Prioritatea urmareste eliminarea barierelor care în timp au contribuit la îngreunarea procesului de dezvoltare economica si sociala a mediului rural si a agriculturii si promovarea unor actiuni care pot contribui la schimbarea imaginii si la revigorarea acestora.

Parte componenta a masurilor din cadrul acestor prioritati, actiunile ce vor fi întreprinse vizeaza urmatoarele domenii si aspecte:

- infrastructura fizica de acces
- infrastructura tehnica si de sustinere a activitatilor
- cooperarea
- mediul

- cultura si educatie
- sanatate
- agroturismul
- dezvoltarea serviciilor si IMM-urilor productive
- diversificarea activitatilor economice
- valorificarea superioara a resurselor locale
- imbunatatirea activitatilor de prelucrare si a marketingului produselor agricole si neagricole
- cresterea competitivitatii agriculturii si diversificarea acesteia

DEZVOLTAREA RESURSELOR UMANE

(Scopul : Asigurarea de resurse umane flexibile, capabile si moderne, necesare sustinerii dezvoltarii economice si sociale durabile)

Factor determinant si cu influente majore în progresul economic si social al regiunii, domeniul resurselor umane necesita o atentie deosebita si o abordare care sa-i permita adaptarea la schimbarile economice si la cerintele pietei muncii.

Masurile din cadrul acestei prioritati urmaresc sa acopere si bazate pe activitati concrete sa contribuie la :

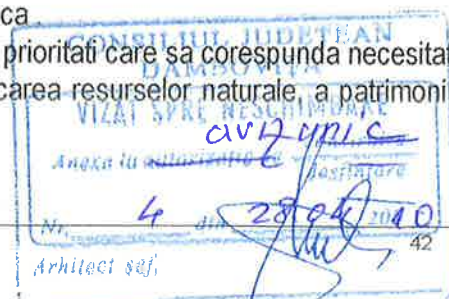
- calificarea, competitivitatea si flexibilitatea fortei de munca
- cresterea calitatii sistemului educational si de instruire si adaptarea acestuia la prezentele si viitoarele cerinte ale pietei muncii
- cresterea cooperarii între sistemul de învățământ, mediul antreprenorial si agentiile de angajare a fm
- mobilitatea fortei de munca
- diminuarea problemelor sociale
- crearea de conditii optime de dezvoltare a resurselor umane

4.4 PRIORITATI DE INTERVENTIE, IN FUNCTIE DE NECESITATILE POPULATIEI

- Declansarea lucrarilor de reparatii, intretinere si modernizare drumuri si strazi in toate localitatile comunei ;
- Modernizarea traseelor de interes turistic si realizarea obiectivelor propuse prin PUZ-uri aprobate ;
- Modernizare cu prioritate a acelor drumuri si strazi marcate pe planşa 3 "Reglementari urbanistice-zonificare", reparatii modernizare podete peste cursuri de apa, realizarea unor podete noi unde sunt necesare, amenajare intersectii, intr-o ierarhizare ce urmeaza a fi stabilita de catre Consiliul Local ;
- Amenajarea infrastructurii rutiere, cu prioritate in zonele care sustin si potenteaza dezvoltarea localitatilor ;
- Realizarea infrastructurii edilitare in sistem centralizat pe intregul teritoriu al localitatilor ;
- Masuri cu caracter social si educational pentru zonele defavorizate ;
- Atragerea unor investitii care sa conduca la crearea de noi locuri de munca pentru locuitorii comunei ;
- Facilitati si conditii avantajoase pentru eventualii investitori in activitati turistice ;
- Initiative si programe complementare turismului (servicii specializate atractive) ;
- Realizarea obiectivelor de utilitate publica propuse, in ordinea stabilita de catre Consiliul Local ;
- Atragerea de fonduri pentru reabilitarea si punerea in valoare a obiectivelor de patrimoniu natural si construit .
- Stimularea dezvoltarii activitatilor economice, atragerea de investitori si dezvoltatori, in activitati traditionale rentabile, bazate valorificarea resurselor locale ; imbunatatirea cooperarii între mediul de afaceri si administratia publica ; dezvoltarea sectorului privat axat pe exploatarea resurselor naturale existente, realizarea si marketingul produselor agricole cu valoare adaugata ridicata ;
- Finalizarea obiectivelor de interes public pentru care exista proiecte si surse de finantare

4.5 APRECIERI ALE ELABORATORULUI PUG

- Proiectantul apreciaza ca extinderea excesiva a intravilanului, in conditiile unui ritm de construire modest, mareste eforturile comunitatii si presiunea asupra bugetului local, pentru dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare pe suprafetele mari de teren rezervate dezvoltarii localitatilor.
- Dezvoltarea localitatilor comunei este strans legata de evolutia economica
- Administratia publica locala va trebui sa-si intocmeasca un program de prioritati care sa corespunda necesitatilor populatiei, care sa asigure relansarea activitatilor economice prin valorificarea resurselor naturale, a patrimoniului istoric si cultural.



- Imbunatatirea calitatii infrastructurii si atragerea de investitii private sau in parteneriat mixt (stat-privat) va putea conduce la modificarea structurii rurale actuale a satelor pe termen mediu si lung, la schimbari importante ale stilului si modului de viata a populatiei.

4.6 STUDII SI PROIECTE NECESAR A FI ELABORATE IN PERIOADA URMATOARE

- Efectuarea unui studiu de specialitate pentru identificarea si delimitarea, cu maxima rigurozitate, a zonelor improprii pentru realizarea constructiilor, a zonelor bune de construit cu amenajari, pentru stabilirea unor solutii eficiente de combatere a eroziunii, de prevenire a inundatiilor (lucrari hidrotehnice de consolidare si protectie a malurilor, regularizari cursuri de apa), masuri de eliminare a cauzelor ce pot declansa fenomene distructive ;
- Studii si proiecte pentru diminuarea si/sau eliminarea factorilor de risc natural si antropic, cu prioritate in zonele construite si in imediata vecinatate a acestora ;
- Studii de specialitate pentru modernizare drumuri si strazi ;
- Studii de specialitate privind dezvoltarea si modernizarea infrastructurii edilitare, cu prioritate pentru acele echipamentele ce lipsesc in totalitate (sistem centralizat de alimentare cu apa, canalizare menajera, sistem de alimentare cu gaze naturale) ;
- Elaborarea unor studii de specialitate pentru redelimitarea zonelor protejate istoric ;
- Planuri Urbanistice Zonale cu Regulamente aferente, sau Planuri Urbanistice de Detaliu pentru zonele in care s-a instituit interdictia temporara de construire ;
- Proiecte prioritare de investitii, in special in domeniul interesului public ;
- Elaborarea unor proiecte de investitii, viabile, in domeniul agriculturii, activitatilor industriale, turismului si serviciilor, accesarea de programe si fonduri europene.
- Studii si Proiecte pentru accesarea de fonduri europene, pe principiul cofinantarii de investitii private, in cadrul Programului National pentru Dezvoltare Rurala-PNDR.

Intocmit

Arh. Luchian NITESCU



Anexa la aviz unic
Nr. 4 / 28.04.2010

BILANȚ TERITORIAL AL SUPRAFEȚELOR DE TEREN CUPRINSE ÎN TERITORIUL INTRAVILAN AL LOCALITĂȚILOR

ZONE FUNCȚIONALE	CIOCANESTI reședința de comună				CRETU				DECINDEA				URZICEANCA				VIZUREȘTI				TOTAL COMUNA			
	EXISTENT		PROPUS		EXISTENT		PROPUS		EXISTENT		PROPUS		EXISTENT		PROPUS		EXISTENT		PROPUS		EXISTENT		PROPUS	
	Suprafața (ha)	Procente din total intravilan	Suprafața (ha)	Procente din total intravilan	Suprafața (ha)	Procente din total intravilan	Suprafața (ha)	Procente din total intravilan	Suprafața (ha)	Procente din total intravilan	Suprafața (ha)	Procente din total intravilan	Suprafața (ha)	Procente din total intravilan	Suprafața (ha)	Procente din total intravilan	Suprafața (ha)	Procente din total intravilan	Suprafața (ha)	Procente din total intravilan	Suprafața (ha)	Procente din total intravilan	Suprafața (ha)	Procente din total intravilan
INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL	2,47	0,58	2,86	0,45	0,33	0,83	0,33	0,26	0,55	0,57	0,55	0,50	1,03	1,12	1,03	0,41	1,61	2,08	1,55	0,68	5,99	0,82	6,32	0,47
LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE REGIM DE ÎNĂLȚIME P, P+1(2) TOTAL, DIN CARE :	200,51	47,17	301,32	47,85	34,64	87,17	55,64	43,88	46,87	48,83	48,14	43,79	80,75	87,43	123,26	49,00	68,11	87,44	122,99	54,23	430,88	58,94	651,35	48,44
CURȚI CONSTRUCȚII	101,04	50,39	101,65	33,73	11,17	32,25	11,24	20,20	12,51	26,69	12,83	26,65	23,91	29,61	22,59	18,33	40,41	59,33	40,57	32,99	189,04	43,87	188,88	27,08
TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN	99,47	49,61	199,67	66,27	23,47	67,75	44,40	79,80	34,36	73,31	35,31	73,35	56,84	70,39	100,67	81,67	27,70	40,67	82,42	67,01	241,84	56,13	462,47	72,92
LOCUINȚE SOCIALE, TERENURI REZERVATE PENTRU LOCUINȚE ÎN CAZ DE CATASTROFE			1,96	0,31																			1,96	0,15
TERENURI AGRICOLE REZERVATE PENTRU FUNCTIUNI MIXTE 1 (locuire, comerț, servicii, zone verzi)			27,55	4,38			29,04	22,90											83,45	36,80			140,04	10,41
TERENURI AGRICOLE REZERVATE PT. FUNCȚIUNI MIXTE 2 (locuințe de vacanță, turism, agrement, sport)	87,14	20,50	101,04	16,05			23,41	18,46	34,65	36,10	42,01	38,21			44,15	17,55					121,79	16,66	210,61	15,66
UNITĂȚI INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE ȘI TRANSPORT	2,04	0,48	6,07	0,96													0,92	1,18	0,92	0,41	2,96	0,41	6,99	0,52
UNITĂȚI AGRICOLE	11,77	2,77	27,85	4,42					0,36	0,37	0,36	0,33									12,13	1,66	28,21	2,10
GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE	0,61	0,14	0,61	0,10			0,98	0,77					0,35	0,38	0,35	0,14	0,47	0,60	0,47	0,21	1,43	0,20	2,41	0,18
ECHIPAMENTE TEHNICO - EDILITARE			0,15	0,02			0,04	0,03			0,14	0,13			1,01	0,40			0,04	0,02			1,38	0,10
DESTINAȚII SPECIALE (OBIECTIVE MILITARE)	0,23	0,05	0,23	0,04																	0,23	0,03	0,23	0,02
SPAȚII VERZI AGREMENT, PLANTAȚII DE PROTECȚIE, TERENURI DE SPORT	28,86	6,80	53,45	8,49			10,54	8,31	6,40	6,67	11,27	10,25			14,18	5,64			4,73	2,09	35,26	4,82	94,17	7,00
CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT RUTIER, SI AMENAJARI AFERENTE	20,74	4,88	27,81	4,42	4,77	12,00	6,70	5,29	5,75	6,00	5,95	5,41	9,84	10,65	10,99	4,38	6,74	8,65	9,70	4,26	47,84	6,54	61,15	4,55
CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT FEROVIAIR, SI AMENAJARI AFERENTE			4,72	0,75																			4,72	0,35
CURSURI SI OGLINZI DE APA, TEREN NEPRODUCTIV	70,67	16,63	74,08	11,76			0,12	0,10	1,40	1,46	1,52	1,38	0,39	0,42	56,55	22,48	0,04	0,05	2,94	1,30	72,50	9,92	135,21	10,05
ACTIVITĂȚI NEPRECIZATE, ACTIVITĂȚI SISTATE																								
TOTAL INTRAVILAN	425,04	100,00	629,70 +204,66	100,00	39,74	100,00	126,80 +87,06	100,00	95,98	100,00	109,94 +13,96	100,00	92,36	100,00	251,52 +159,16	100,00	77,89	100,00	226,79 +148,90	100,00	731,01	100,00	1344,75 +613,74	100,00



LISTA MONUMENTELOR ISTORICE 2004

MONUMENTE SI SITURI ARHEOLOGICE

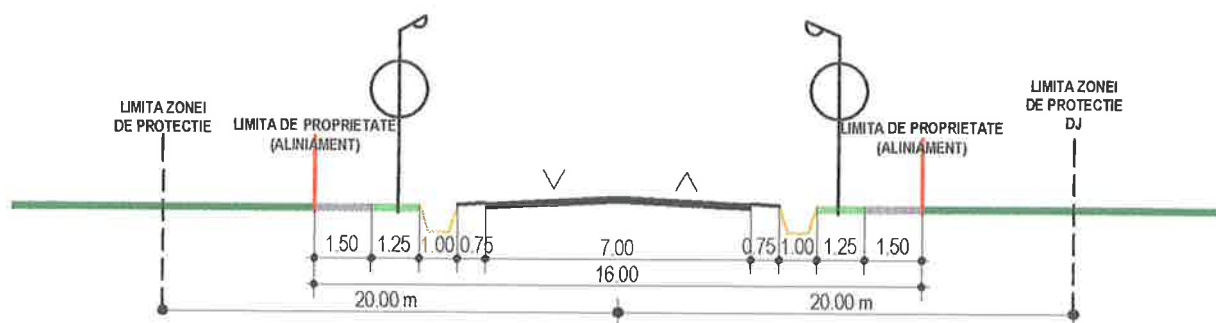
21	DB-I-s-B-16955	- Sit arheologic "PLANTATIE", sat Ciocanesti, pe malul drept al Pr. Colentina, in vatra satului
114	DB-I-s-B-16999	- Asezare "Padurea Popeasca", sat Ciocanesti, intre Ciocanesti si Cretu, malul drept al Pr. Colentina, in dreptul padurii - Epoca bronzului, Cultura Tei
169	DB-I-s-B-17020	- Asezare "GRAJDURI", sat Cretu, pe malul drept al Pr. Colentina, la 0,5 km E de capatul de sud al satului - La Tène
170	DB-I-s-B-17021	- Asezare "SILISTE", sat Cretu, pe malul drept al Pr. Colentina, la 0,2 km NE de sat - sec. XIV-XV, Epoca medievala
409	DB-I-s-B-17141	- Asezare "FANTANA MIRII", sat Urziceanca, pe malul stang al Pr. Colentina, in vatra satului - La Tène
410	DB-I-s-B-17142	- Sit arheologic "ISLAZ", sat Urziceanca, in cotul Pr. Colentina, la 0,6 km SE de limita de sud a satului
411	DB-I-m-B-17142.01	- Asezare "ISLAZ", sat Urziceanca, in cotul Pr. Colentina, la 0,6 km SE de limita de sud a satului - La Tène
412	DB-I-m-B-17142.02	- Asezare "ISLAZ", sat Urziceanca, in cotul Pr. Colentina, la 0,6 km SE de limita de sud a satului - Epoca bronzului
443	DB-I-s-B-17156	- Sit arheologic "MAGURA", sat Vizuresti, la NV de sat
444	DB-I-m-B-17156.01	- Asezare "MAGURA", sat Vizuresti, la NV de sat - Epoca bronzului
445	DB-I-m-B-17156.02	- Asezare "MAGURA", sat Vizuresti, la NV de sat - Neolitic
446	DB-I-s-B-17157	- Sit arheologic "MORCILA", sat Vizuresti, la la confluenta Vaii Musa cu Colentina
447	DB-I-m-B-17157.01	- Asezare "MORCILA", sat Vizuresti, la la confluenta Vaii Musa cu Colentina - La Tène
448	DB-I-m-B-17157.02	- Asezare "MORCILA", sat Vizuresti, la la confluenta Vaii Musa cu Colentina - Neolitic

MONUMENTE SI ANSAMBLURI DE ARHITECTURA

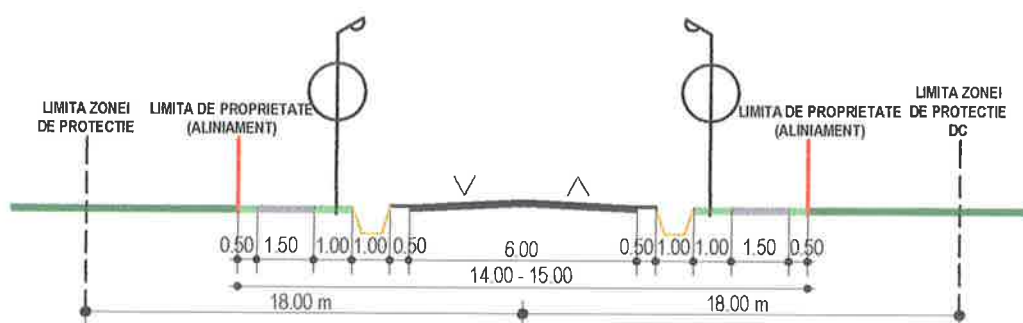
743	DB-II-m-B-17418	- Biserica "Sf. Elisabeta", "Taierea capului Sf. Ioan Botezatorul", sat Ciocanesti - 1843
744	DB-II-a-B-17419	- Biserica "Adormirea Maicii Domnului", sat Ciocanesti, in cimitir - 1850
745	DB-II-a-B-17420	- Ansamblul conacelor Ghika-Cantacuzino, sat Ciocanesti - sec. XVII-XIX
746	DB-II-m-B-17420.01	- Beciuri conac, sat Ciocanesti - sec. XVII
747	DB-II-m-B-17420.02	- Conac-azi Camin cultural, sat Ciocanesti - sec. XIX
748	DB-II-m-B-17420.03	- Cuhnie-azi dispensar, sat Ciocanesti - sec. XVII
749	DB-II-m-B-17420.04	- Parc, sat Ciocanesti - sec. XIX
750	DB-II-m-B-17420.05	- Zid de incinta ruinat, sat Ciocanesti - sec. XVII-XIX
751	DB-II-m-B-17421	- Scoala-azi biblioteca scolii, sat Ciocanesti - sf. sec. XIX - inc. sec. XX
752	DB-II-m-B-17422	- Scoala-azi depozit, sat Ciocanesti - sf. sec. XIX - inc. sec. XX
753	DB-II-m-B-17423	- Pravalia Florin Teodorescu, sat Ciocanesti - 1920
1103	DB-II-m-B-17730	- Conacul Paunescu, sat Urziceanca - sf. sec. XIX



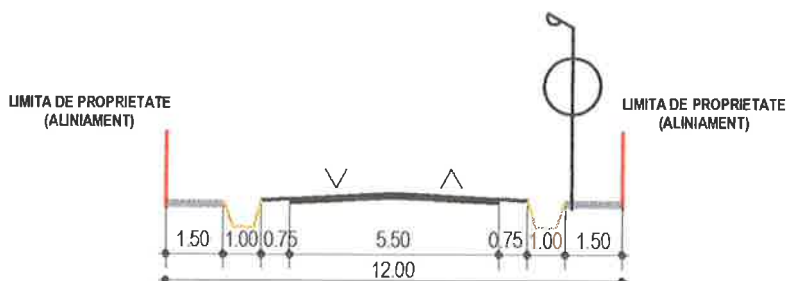
SCARA 1 : 200



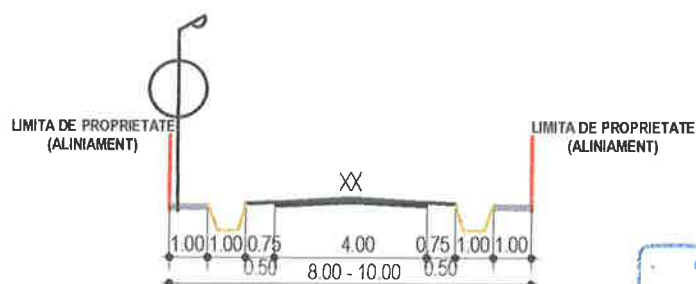
PROFIL TRANSVERSAL TIP 1 - DJ 701 B



PROFIL TRANSVERSAL TIP 2 - DC 77A, 156, 160



PROFIL TRANSVERSAL TIP 3 (STRAZI LOCALE PRINCIPALE)



PROFIL TRANSVERSAL TIP 4 (STRAZI LOCALE SECUNDARE)

CONSILIUL JUDEȚEAN
DĂMBROVIȚA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la autorizație de construire

Nr. 4 din 28.04.2010

Arhitect șef,

COMUNA CIOCANESTI

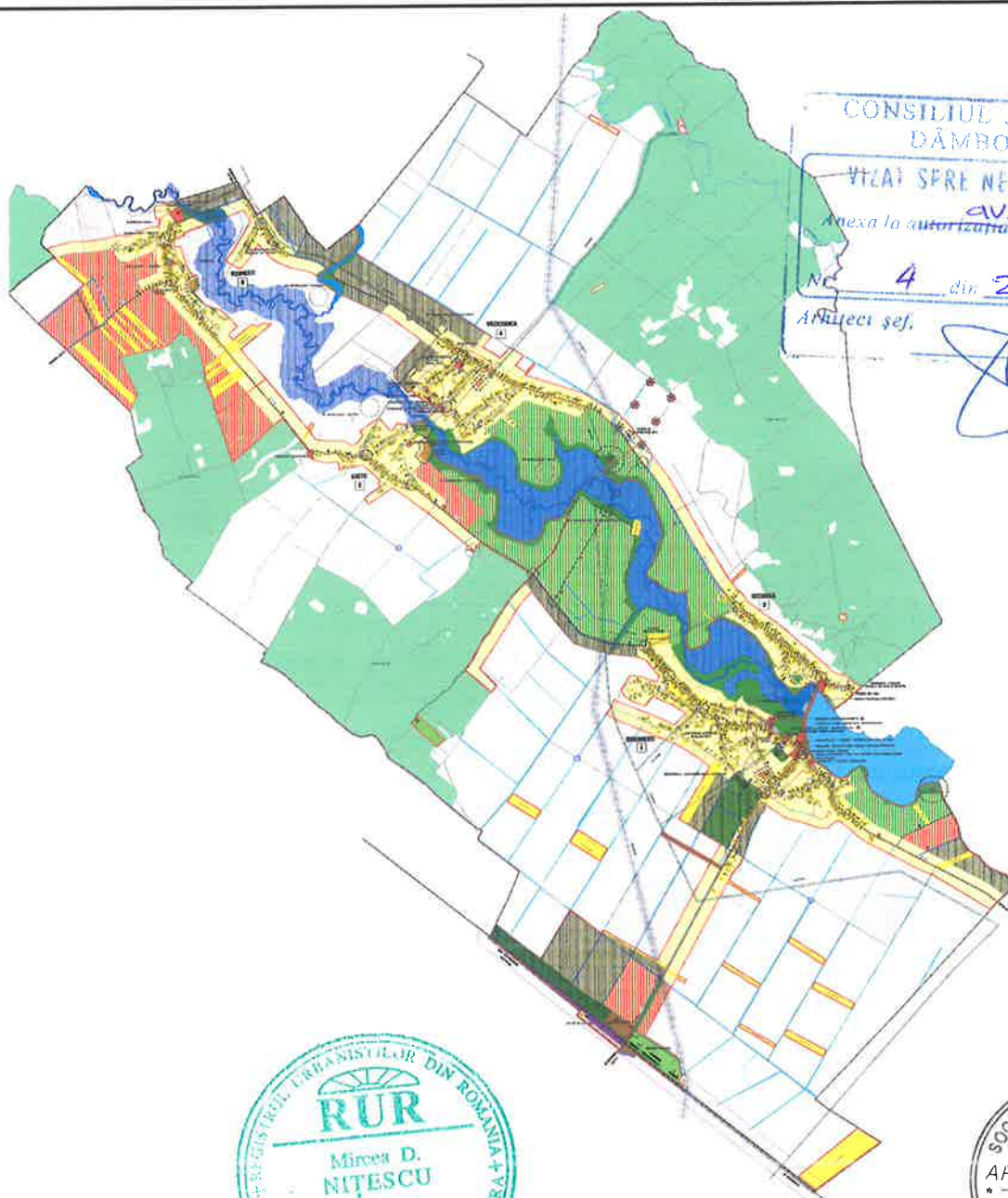
JUDETUL DAMBOVITA

RLU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG

2010

PROIECT NR. 4 / 2010



CONSILIUL JUDEȚEAN
DĂMBOVIȚA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la autorizația de
destinație

Nr. 4 din 28/04 2010

Arhitect șef.



PROIECTANT :

SC ARCHITECTURE SRL - TARGOVISTE

Targoviste , Calea Domneasca , Nr. 266 - Telefon / Fax : 0245 / 210 443 , E-mail : architecture_tgv@yahoo.com

SEF PROIECT :
Arh. Razvan NITESCU

PROIECTAT :
Arh. Luchian NITESCU

VERIFICAT :
Arh. Mircea NITESCU

BENEFICIAR :

CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA , PRIMARIA COMUNEI CIOCANESTI

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA

457

Mircea
NITESCU

ARHITECT CU DREPT DE SEMNATURA

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG (RLU)

1.1. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (RLU) aferent PLANULUI URBANISTIC GENERAL (PUG) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, reguli de amplasare, realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora, pe intreg teritoriul intravilan al localitatilor componente ale Comunei CIOCANESTI.

1.2. RLU insoteste, explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului urbanistic general aprobat.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, ca urmare a aprobarii sale de catre Consiliul Local al Comunei CIOCANESTI pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile legale.

1.4. Daca prevederile altor documentatii de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale - PUZ sau Planuri Urbanistice de Detaliu - PUD), pentru una sau mai multe parti componente ale localitatilor Comunei CIOCANESTI, schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat si implicit a Regulamentului Local de Urbanism aferent, este necesara actualizarea Planului Urbanistic General, conform legii.

1.5. **Modificarea PUG si RLU, aprobate conform legii de catre Consiliul Local al Comunei CIOCANESTI, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.**

Orice alta documentatie de urbanism (PUZ, PUD) care modifica prevederile prezentului regulament, va contine piesele desenate modificatoare ale UTR, precum si un capitol distinct in regulamentul aferent, piesa scrisa continand toate reglementarile noi care le modifica pe cele din documentatia initiala.

Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial.

Hotararea Consiliului Local privind aprobarea PUZ sau PUD va contine descrierea explicita a modificarilor aduse documentatiei de urbanism aprobate initial.

2. BAZA LEGALA A RLU

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent PUG se elaboreaza pe baza unui sistem unitar de norme tehnice si juridice, se sprijina pe o vasta baza legala -legi si alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si sigurantei in exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului in acord cu principiile de dezvoltare durabila - configuratia parcelelor, natura proprietatilor, amplasarea si conformarea constructiilor, din care cele mai importante sunt :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996 - republicare 27.11.2002;
- GHIDUL privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP-038-1999, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.13N / 10.03.1999 (COMUNE - Volumul 2 - Regulament local de urbanism);
- GHIDUL privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MPLAT nr. 21/N / 10.04.2000 ;
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul - republicata ;
- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii - republicata ;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, aprobate prin Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Locuintei nr. 839 / 12.10.2009
- Legea fondului funciar, nr. 18/1991 - republicata, cu modificarile si completarile ulterioare ;
- Legea nr. 7 / 1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara ;
- Legea nr. 213 / 1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia ;
- Legea nr. 54 / 1998 privind circulatia juridica a terenurilor, cu modificarile ulterioare ;
- Legea nr. 219 / 1998 privind regimul concesiunilor, cu modificarile ulterioare ;
- Legea nr. 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica ;



- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare ;
- OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protecția mediului ;
- Legea apelor nr. 107 din 25.09.1996, republicată ;
- Legea nr. 422 / 2001 privind protejarea monumentelor istorice ;
- HG nr. 930 / 11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică ;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536 din 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare ;
- OG nr. 43 / 1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare ;
- OG nr. 7 / 30.01.2010 pentru modificarea și completarea OG nr. 43 / 1997 privind regimul drumurilor ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum-mediu înconjurător ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale ;
- Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2.314 / 2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute ;
- Legea nr. 71 / 1996 privind aprobarea PATN – Secțiunea a I-a – Cai de comunicație ;
- Legea nr. 171 / 1997 privind aprobarea PATN – Secțiunea a II-a – Apa ;
- Legea nr. 5 / 2000 privind aprobarea PATN – Secțiunea a III-a – Zone protejate ;
- Legea nr. 351 / 2001 privind aprobarea PATN – Secțiunea a IV-a – Reteaua de localități ;
- Legea nr. 575 / 2001 privind aprobarea PATN – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural ;
- Legea nr. 46 / 2008 privind aprobarea CODULUI SILVIC ;
- Legea nr. 287 / 17.07.2009 privind CODUL CIVIL
- Legislația actuală complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului.

2.2. Regulamentul Local de Urbanism preia soluțiile urbanistice de bază din PUG aprobat și operează anumite modificări și completări în concordanță cu cerințele actelor normative și legislative apărute ulterior elaborării documentației inițiale.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent PUG aprobat, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri situate în intravilan.

Teritoriul intravilan este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor (trupurile principale ale satelor Comunei CIOCANESTI și celelalte trupuri aparținătoare acestora).

Teritoriul intravilan al comunei CIOCANESTI este compus din :

- 1 - Trupul principal și celelalte trupuri aparținătoare satului CIOCANESTI - reședința de comună ;
- 2 - Trupurile principale și celelalte trupuri aparținătoare satelor Cretu, Decindea, Urziceanca, Vizurești .

3.2. Teritoriul intravilan al Comunei CIOCANESTI, aprobat conform legii și figurat în planșa nr. 3 "Reglementări Urbanistice - Zonificare" va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7 / 1996, prin grija administrației publice locale.

3.3. Zonificarea funcțională prezentată în planșa nr. 3 a fost stabilită în funcție de categoriile activităților umane desfășurate, de tradițiile și nevoile de dezvoltare ale fiecărei localități, conform prevederilor art. 14 din RGU.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.



3.4. Teritoriul intravilan al Comunei **CIOCANESTI** a fost impartit in 5 unitati teritoriale de referinta (UTR), astfel :

UTR 1 - Satul **CIOCANESTI** - resedinta de comuna ;

UTR 2 - Satul **CRETU**

UTR 3 - Satul **DECINDEA**

UTR 4 - Satul **URZICEANCA**

UTR 5 - Satul **VIZURESTI**

UTR-ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona a teritoriului cu o functiune predominanta, omogenitate functionala, caracteristici morfologice unitare care sa conduca la reguli comune pentru cea mai mare parte din suprafata, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

UTR-urile sunt delimitate prin elemente fizice existente in teren (limite de proprietate, strazi, ape etc.).

Desi UTR-rile au suprafete relativ mari, exista suficiente elemente naturale si antropice , care sa permita delimitarea si implicit studiul de detaliu pe suprafete mai mici in cadrul Planurilor Urbanistice Zonale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

4.1. **Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan** se supune prevederilor art. 3 din **Regulamentul general de urbanism**; terenurile agricole din extravilan sunt evidentiata in **Plansa nr. 1 "Incadrare in teritoriul administrativ al comunei"**.

■ Utilizari permise :

Lucrarile de utilitate publica de interes national sau local, admise in conditiile **Legii nr. 18 / 1991 (republicata), art. 91(2,3) si art. 92(2)**, pe baza unor documentatii specifice, aprobate conform legii. Lucrarile prevazute de **Legea nr. 50 / 1991 (republicata)**.

■ Utilizari permise cu conditii :

Retele tehnico-edilitare cu conditia amplasarii grupate, in imediata apropiere a cailor de comunicatie (**Legea nr. 18 / 1991 republicata, art. 102**).

Constructiile care prin natura si destinatie nu pot fi incluse in intravilan (**Legea nr. 18 / 1991 republicata, art. 91, alin 2 si 3**), cu conditia realizarii unor procente minimale de ocupare a terenului si a obtinerii Acordului de mediu, in conditiile **legislatiei privind protectia mediului**.

Constructiile civile vor fi amplasate la minimum 2400 m de limita obiectivelor speciale apartinand MApN, MI, si SRI.

■ Utilizari interzise :

Nu se admit constructii pe terenuri agricole de clasa I si II de calitate, pe terenuri amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare sau plantate cu vii si livezi, in rezervatii si locuri cu monumente ale naturii (**Legea nr. 18 / 1991 republicata, art. 92**).

4.2. **Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor** se realizeaza in conditiile art. 4. din **Regulamentul general de urbanism** si a altor prevederi legale ce vor aparea ulterior elaborarii documentatiei ; destinatia acestor terenuri este prezentata in **Plansa nr. 3 "Reglementari Urbanistice - Zonificare"**.

■ Utilizari permise :

Toate tipurile de constructii si amenajari care indeplinesc conditiile impuse de lege si de prezentul Regulament.

■ Utilizari permise cu conditii :

Constructii amplasate in vecinatatea obiectivelor speciale apartinand MApN, MI si SRI, cu respectarea distantelor impuse prin norme specifice.

■ Utilizari interzise :

Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publica prin documentatii aprobate se interzice autorizarea constructiilor cu caracter definitiv, pentru alte obiective.

4.3. **Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera din extravilanul si intravilanul localitatii** se supune prevederilor art. 5 din **Regulamentul general de urbanism, CODULUI SILVIC** si altor reglementari legale ce vor aparea ulterior.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare



întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului.

Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor și protecției mediului și al ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor.

4.4. Autorizarea executării construcțiilor în zonele cu resurse identificate ale subsolului, delimitate conform legii se realizează în condițiile respectării prevederilor **art. 6** din **Regulamentul general de urbanism** și a altor prevederi legale.

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

4.5. Autorizarea construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor, precum și în zona de protecție a platformelor meteorologice se realizează în condițiile respectării prevederilor **art. 7** din **Regulamentul general de urbanism** și a altor prevederi legale care pot apărea ulterior elaborării documentației.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

În ceea ce privește: regimul de folosire a apelor și albiilor, regimul de servituti și expropriere, gospodărirea apelor (cunoașterea resurselor de apă, protecția albiilor minore, a malurilor și a lucrărilor de gospodărire a apelor), regimul lucrărilor care se construiesc pe ape sau care au legătura cu apele, apararea împotriva inundațiilor, fenomenelor meteorologice periculoase și accidentelor la construcțiile hidrotehnice, latimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale și de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor, și a altor lucrări hidrotehnice (înstituite pentru asigurarea accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice, în scopul menținerii integrității albiilor minore și pentru efectuarea intervențiilor operative în situații excepționale) - se vor respecta cu strictete prevederile **Legii apelor nr. 107 / 1996**.

În scopul prevenirii pericolului de alterare a calității apei se vor respecta "**Normele speciale privind caracterul și marimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică**" aprobate prin **HG nr. 930 / 11.08.2005**.

4.6. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile respectării prevederilor **art. 8** din **Regulamentul general de urbanism**.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

4.7. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor **art. 9** din **Regulamentul general de urbanism**.

Pe teritoriul comunei **CIOCANESTI** au fost identificate o serie de construcții cu valoare istorică și arhitecturală, bunuri culturale imobile deținute de persoane fizice sau juridice, incluse pe Lista monumentelor istorice .

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (2).

Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii și cultelor.

■ **Utilizări permise :**

Lucrări de utilitate publică de interes național pe baza documentațiilor specifice aprobate conform legii.

■ **Utilizări permise cu condiții :**

Toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor continute în avizele conforme ale serviciilor administrației publice centrale specializate, în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național.

Orice tip de intervenție la o construcție declarată monument istoric, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor continute în avizele conforme ale serviciilor administrației publice centrale specializate, în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național, declarate ca atare.

În zonele ce cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local, atât în imediata vecinătate a monumentului (în interiorul parcelei delimitate topografic) precum și în zonele de protecție, stabilite (200 m de la incinta monumentului delimitată topografic), autorizarea construcțiilor se face cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor.

■ **Utilizări interzise :**

Orice fel de construcții și amenajări care, prin funcțiune, configurație arhitecturală sau mod de amplasare compromit aspectul general al zonei, distrug calitățile țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor **art. 10** din **Regulamentul general de urbanism**.

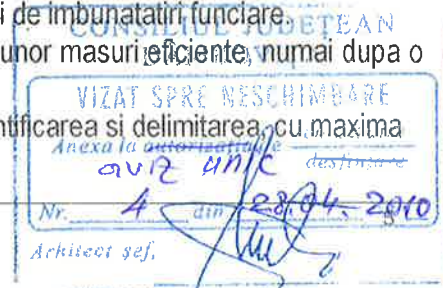
Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelorora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, risipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

În **plansa nr. 2 "Situația existentă-Disfuncționalități"** sunt evidențiate zonele de risc natural, conform concluziilor unor observații și cercetări de specialitate, respectiv zonele cu potențial ridicat de producere a erodării de maluri și a inundațiilor, exercitate de cursurile de apă puternic meandrate, în timpul unor precipitații majore ; în această categorie se încadrează **valea raului Colentina**. Sunt semnalate zonele ce necesită lucrări hidrotehnice de amenajare cursuri de apă și consolidare maluri, amenajare oglinzi de apă, lucrări de îmbunătățiri funciare.

Aria zonelor de riscuri naturale previzibile se poate restrange prin aplicarea unor măsuri eficiente, numai după o cercetare atentă, specializată a tuturor manifestărilor.

În acest context este necesară inițierea unui studiu de specialitate pentru identificarea și delimitarea, cu maxima



rigurozitate, a zonelor improprie pentru realizarea constructiilor, a zonelor bune de construit cu amenajari si a solutiilor tehnice recomandate.

Pana la elaborarea documentatiilor specifice, urmate de PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii, la autorizarea constructiilor se vor avea in vedere masurile precizate prin prezentul regulament local de urbanism la emiterea autorizatiilor de construire (avize geotehnice, avizele de la Agentia de Mediu, avize de la Inspectoratul de Protectie Civila).

■ Utilizari permise :

In zonele expuse la riscuri naturale sunt permise constructii si amenajari de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrari hidrotehnice pentru atenuarea si devierea viiturilor, sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigatii si desecari, regularizari de albie, lucrari de protectie si consolidare maluri, lucrari de combatere a eroziunii de adancime, etc.).

■ Utilizari permise cu conditii :

Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor **Legii nr.10 / 1995** si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor, pe terenurile cu umiditate ridicata, pe terenurile macroporice, cu panza freatica agresiva, neprecizate la **art.10 din RGU**.

Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in **art. 10, alin.2 din RGU**, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

■ Utilizari interzise :

Constructii si amenajari in zonele expuse la riscuri naturale mentionate, precum si in alte zone in care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de catre autoritatile competente in protectia mediului, lucrarile de eliminare a factorilor de risc pentru constructii.

5.2. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitude si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de transport petrol, de gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 11 din Regulamentul general de urbanism.

■ Utilizari permise :

In zonele expuse la riscuri tehnologice si in zonele de servitude a echipamentelor tehnico-edilitare, evidentiata in **Plansa nr. 3 - "Reglementari urbanistice - Zonificare"**, sunt permise orice fel de constructii si amenajari care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice si limitarea efectelor acestora (lucrari de consolidare a malurilor la exploatarea de suprafata a resurselor minerale, lucrari de marcare si reperare a retelelor de conducte si cabluri, accese pentru interventie rapida in caz de incendii sau explozii, etc.).

■ Utilizari permise cu conditii :

Toate tipurile de constructii cu conditia respectarii servitutilor de utilitate publica existente sau propuse, pentru retele tehnico-edilitare, cai de comunicatie, explorare si exploatare resurse, apararea tarii, ordinii publice si a sigurantei nationale, precum si a exigentelor **Legii nr. 10 / 1995** privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

Se vor respecta distantele minime de protectie fata de unitatile industriale, agrozootehnice sau de salubritate, generatoare de posibile accidente, poluare si disconfort pentru sanatatea publica, distante stabilite prin norme specifice, astfel incat sa se asigure conditiile de protectie a populatiei.

■ Utilizari interzise :

Toate tipurile de constructii amplasate in zonele de protectie stabilite prin norme sanitare si de protectia mediului, ale unitatilor industriale, agricole sau de alta natura, in zonele cu servituti legal instituite pentru lucrarile publice generatoare de riscuri tehnologice, in vecinatatea depozitelor de combustibil si materiale explozive, etc.

5.3. Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice, conform prevederilor art. 12 din Regulamentul general de urbanism, pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform legii. Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministerelor cu competente in domeniul industriei si resurselor, agriculturii, apelor, padurilor, protectiei mediului, sanatatii, lucrarilor publice, transporturilor, dezvoltarii, apararii nationale sau al internelor.

5.4. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din RGU.



In conformitate cu competentele legale, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate sa asigure corelarea dezvoltarii localitatilor cu programele de dezvoltare a echiparii edilitare, conditionate de posibilitatile financiare de executare a acestora.

Extinderea retelelor edilitare existente sau a capacitatii acestora, care nu poate fi finantata din bugetele locale, se va putea realiza prin finantarea totala sau partiala a acestor lucrari de catre investitorii interesati.

In cazul unor investitii ce pot antrena dupa sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitara, pe care autoritatile publice locale sau investitorul nu le pot acoperi din bugetele lor, iar lucrarile nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat sau din alte surse, autorizarea executarii constructiei nu se va face decat dupa asigurarea surselor de finantare necesare.

Pe terenurile asupra carora s-a instituit servitute de utilitate publica (protectia sanitara a surselor, lucrarilor de captare, retelelor, constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila, a statiilor de epurare etc.), construirea se face in conditiile respectarii prevederilor **art. 16 din Regulamentul general de urbanism**.

■ **Utilizari permise :**

Orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de administratia publica, de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

■ **Utilizari permise cu conditii :**

Constructiile vor fi executate dupa stabilirea, prin contract prealabil, a obligatiei efectuării lucrarilor de echipare edilitara aferente (in parte sau total), de catre investitorii interesati.

■ **Utilizari interzise :**

Orice constructii care, prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata (acoperire sub aspect teritorial si capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesati.

5.5. In privinta compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii constructiilor se face, conform prevederilor **art. 14 din Regulamentul general de urbanism**, cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

Conditii de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute in **Anexa 1 la RGU**.

5.6. Autorizarea executarii constructiilor se face, conform prevederilor **art. 15 din RGU**, cu conditia ca procentul de ocupare a terenului (POT) sa nu depaseasca limita superioara stabilita in **Anexa 2 la RGU**.

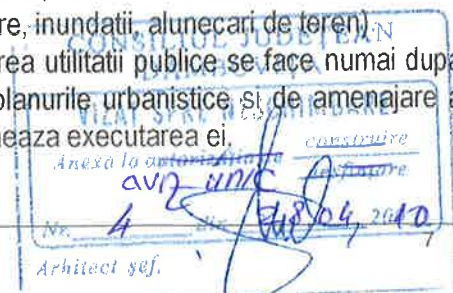
5.7. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care este instituita servitutea de utilitate publica, se face in conditiile respectarii prevederilor **art. 16 din Regulamentul general de urbanism**.

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Sunt de utilitate publica lucrarile de interes national sau local privind : prospectiunile si explorarile geologice, extractia si prelucrarea substantelor minerale utile, instalatii pentru producerea energiei electrice, caile de comunicatie, deschiderea, alinfearea si largirea strazilor, sistemele de alimentare si transport energie electrica, telecomunicatii, petrol si gaze, termoficare, apa, canalizare, instalatii pentru protectia mediului, indiguiri si regularizari de cursuri de apa, lacuri de acumulare pentru surse de apa si atenuarea viiturilor, statii hidrometeorologice, seismice, sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase si de combatere a eroziunii de adancime, cladirile si terenurile necesare constructiilor de locuinte sociale si altor obiective sociale, de invatamant, sanatate, cultura, sport, protectie si asistenta sociala, administratie publica si pentru autoritatile judecatoresti, salvare, pompieri, apararea tarii, ordine publica si siguranta nationala, protejarea si punerea in valoare a monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice, precum si a parcurilor nationale, rezervatiilor naturale si stiintifice, a monumentelor naturii, prevenirea si inlaturarea dezastrelor naturale (cutremure, inundatii, alunecari de teren).

Utilitatea publica se declara in conformitate cu prevederile legii. Declararea utilitatii publice se face numai dupa efectuarea unei cercetari prealabile si conditionat de inregistrarea lucrarii in planurile urbanistice si de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localitati sau zone unde se intentioneaza executarea ei.



Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea statului, a unitatii administrativ teritoriale, sau pe terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea functiunii si afectarea valorii terenurilor, necesitand, dupa caz, expropriu sau instituirea unor servituti de utilitate publica.

Delimitarea terenurilor necesare se stabileste prin documentatiile tehnice si studiile de fezabilitate, iar autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

Folosirea temporara sau definitiva si scoaterea temporara sau definitiva a terenurilor din circuitul agricol si silvic se fac in conformitate cu prevederile legale.

■ **Utilizari permise :**

Toate categoriile de lucrari de utilitate publica cuprinse in documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

■ **Utilizari permise cu conditii :**

Constructiile cu durata limitata de existenta (provizorii).

■ **Utilizari interzise :**

Orice fel de constructii si amenajari, altele decat cele pentru care au fost rezervate terenurile.

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Conform art. 17 din Regulamentul general de urbanism autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale cu respectarea prevederilor **Anexei nr. 3** din RGU.

6.1.1. Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face, in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte :

- asigurarea insoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic)
- asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire (retrageri si orientare pentru lacase de cult, terenuri de sport, constructii pentru invatamant si sanatate).

Insorirea constructiilor se analizeaza printr-un studiu specific, care determina pe baza calculului astronomic partile umbrite si insorite ale constructiilor, perioada de insorire de-a lungul zilei in diverse anotimpuri, precum si umbrele purtate ale constructiilor noi asupra imobilelor invecinate.

Iluminatul natural este asigurat de lumina difuza ce provine de la bolta cereasca (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea cladirii fata de punctele cardinale), precum si de radiatiile solare directe.

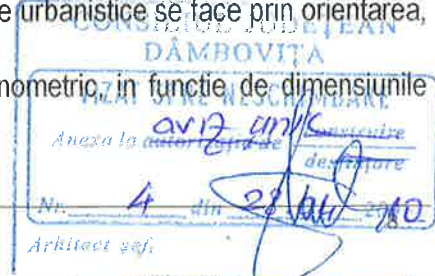
Confortul psihologic se realizeaza prin vizibilitatea unei parti a boltii ceresti, neafectata de obstacole, ale caror efecte de obturare a vizibilitatii pot fi determinate prin calcule geometrice.

6.1.2. Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale, cat si prin evitarea amplasarii constructiilor unele in raport cu altele astfel incat sa se umbrasca reciproc sau sa impiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor.

Prin prevederile regulamentului local de urbanism se urmareste respectarea normelor de igiena prin rezolvarea problemelor legate de insorire, iluminat natural, vizibilitate si ventilatie.

Durata minima de insorire ceruta de normele sanitare este fie de 1 1/2 ore la solstitiul de iarna sau de 2 ore in perioada 21 februarie - 21 octombrie, pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud). Asigurarea duratei de insorire, dependenta de solutiile urbanistice se face prin orientarea, distantarea si dimensionarea constructiilor.

Dimensiunile elementelor ce determina zona de umbra se stabilesc trigonometric in functie de dimensiunile cladirilor (H, I, L) in zilele de referinta, pentru latitudinea de 45° nord.



Reducerea vizibilității cerului din interiorul incaperilor (și implicit posibilitățile de însoțire ale acestora), se poate compensa, atunci când funcțiunea construcției o cere, prin mărirea dimensiunilor ferestrelor la etajele inferioare.

6.1.3. Necesitățile de însoțire și iluminat natural, care determină în general orientarea construcțiilor față de punctele cardinale sunt foarte diferite atât de la un program arhitectural la altul, cât și în cadrul aceluiași program.

În acest sens anexa nr. 3 vine în sprijinul examinării condițiilor în care trebuie făcută autorizarea construcției, prin recomandări de orientare față de punctele cardinale a construcțiilor cu diferite funcțiuni.

6.2. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc conform prevederilor **art. 18 din Regulamentul general de urbanism**, cu respectarea prevederilor **Ordonanței Guvernului nr. 43/1997** privind regimul drumurilor, modificată și completată prin **Ordonanța Guvernului nr. 7/30.01.2010**, precum și a normelor tehnice cuprinse în **Ordinul ministrului transporturilor nr. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50 / 1998**.

6.2.1. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

6.2.2. **Drumurile publice** sunt drumuri de utilitate publică și/sau de interes public destinate circulației rutiere și pietonale, în scopul satisfacerii cerințelor generale de transport ale economiei, ale populației și de apărare a țării; acestea sunt proprietate publică și sunt întreținute din fonduri publice, precum și din alte surse legal constituite.

Din punct de vedere funcțional și administrativ-teritorial, în ordinea importanței, drumurile publice pot fi drumuri de interes național, județean sau local.

6.2.3. **Drumurile de interes național** aparțin proprietății publice a statului și cuprind drumurile expres, drumurile naționale europene, drumurile naționale principale și secundare.

6.2.4. **Drumul de interes județean, DJ 701B :** Tartasesti (DN 7) - Ciocanesti - Decindea - Crevedia (DN 1 A)

6.2.5. **Drumurile de interes local - drumurile comunale :** **DC 77 A :** Limita jud. Ilfov - Samurcasi - Ciocanesti - Decindea - Urziceanca - Vizuresti - Ghimpat (DC 43 A), **DC 156 :** Baldana (DN 71) - Vizuresti (DC 160), **DC 160 :** Ciocanesti (DJ 701 B) - Cretu - Vizuresti.

aparțin proprietății publice a unității administrative pe teritoriul careia se afla.

6.2.6. **Zona drumului public** cuprinde : ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

6.2.7. **Ampriza drumului** este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului în secțiune transversală : parte carosabilă, acostamentele, santurile, rigolele, trotuarele, piste pentru cicliști, taluzuri, santuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

6.2.8. **Zonele de siguranță** sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantărilor rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.

Limitele zonelor de siguranță a drumurilor, podurilor și viaductelor, în cale curentă și aliniament, sunt prevăzute în **anexa nr. 1(a)** la **O.G. nr. 7/2010**.

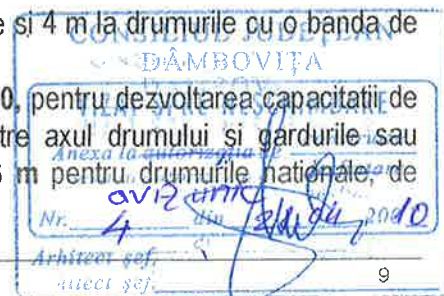
6.2.9. **Zonele de protecție** sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecție, prevăzute în **anexa nr. 1(b)** la **O.G. nr. 43/1997**, sunt situate la distanță, măsurată din axul drumului, de **22 m** pentru drumuri naționale, **20 m** pentru drumuri județene și **18 m** pentru drumuri comunale.

Zonă de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului.

6.2.10. Conform **"Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor"** aprobate prin **Ordinul ministrului transporturilor nr. 45/1998**, lățimea platformei și a părții carosabile se stabilește în funcție de clasa tehnică, de categoria funcțională și de elementele prevăzute în **anexa 1**, astfel :

Lățimea platformei : 7 m - 12 m, la drumurile cu două benzi de circulație și 5 m la drumurile cu o bandă de circulație
Lățimea părții carosabile : 5,5 m - 7 m, la drumuri cu două benzi de circulație și 4 m la drumurile cu o bandă de circulație

6.2.11. Conform **art. 19 din O.G. nr. 43/1997**, modificat prin **O.G. nr. 7/2010**, pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de **minimum 26 m** pentru drumurile naționale, de



minimum 24 m pentru drumurile județene și de **minimum 20 m** pentru drumurile comunale, constituind prescripție tehnică imperativă, cu consultarea administratorului drumului.

6.2.12. Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităților, servind totodată și ca strazi. Modificarea traseelor acestora în traversarea localităților se poate face numai cu acordul administrației drumului respectiv, în concordanță cu planul de urbanism aprobat.

6.2.13. Zona strazilor include partea carosabilă, acostamentele, santurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționari sau opriri, precum și suprafețele necesare amplasării anexelor acestora.

6.2.14. Zonele de siguranță și protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentații de urbanism, cu avizul administratorului drumului.

6.2.15. Clasificarea strazilor de pe teritoriul localităților comunei **CIOCANESTI**, în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinesc, caracteristicile acestora :

Strazi principale - cu două benzi de circulație (platforma de minimum 7 m, rigole, trotuare, spații verzi) pentru trafic în dublu sens :

DJ 701 B Tartasesti (DN 7) - Ciocanesti - Decindea - Crevedia (DN 1 A)

DC 77 A Limita jud. Ilfov - Samurcasi - Ciocanesti - Decindea - Urziceanca - Vizuresti - Ghimpatii (DC 43 A)

DC 156 Baldana (DN 71) - Vizuresti (DC 160)

DC 160 Ciocanesti (DJ 701 B) - Cretu - Vizuresti

Alte strazi principale - ce străbat localitățile comunei **CIOCANESTI**.

Strazi secundare - cu o singură bandă de circulație (platforma de minimum 5 m, santuri sau rigole, trotuare) pentru trafic de intensitate redusă :

Celelalte ulite și fundaturi de pe teritoriul localităților, denumite **ramificații**.

■ Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

■ Utilizări permise cu condiții

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice: construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, întreținere și exploatare, parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante), conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

■ Utilizări interzise

În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care, prin amplasare, configurație sau exploatare periclitează siguranța și buna desfășurare a circulației.

6.3. AMPLASAREA FATA DE CAILE FERATE DIN ADMINISTRAREA CNCF "CFR" SA

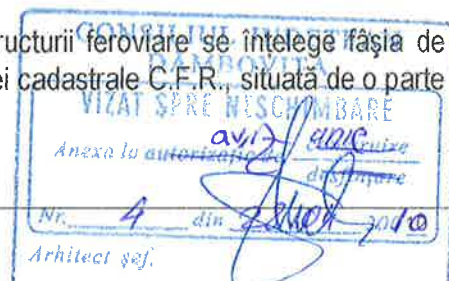
Conform prevederilor art. 20 din **Regulamentul general de urbanism** :

6.3.1. În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței :

- a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

6.3.2. Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

6.3.3. În sensul prezentului regulament, prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.



6.3.4. Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, și anume:

- a) căi ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;
- c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

6.3.5. În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

6.3.6. Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

6.4. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Pozitia constructiilor in raport cu drumurile si spatiile publice reprezinta un element determinant al morfologiei urbane. Amplasarea constructiilor noi fata de aliniament se face de regula cu respectarea configuratiei arhitecturale existente, conform prevederilor **art. 23 din Regulamentul general de urbanism**.

6.4.1. Aliniamentul fiind definit ca linia de demarcatie dintre domeniul public si domeniul privat, constructiile pot fi amplasate, sau alinate (aliniera constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in urmatoarele situatii :

■ **la aliniament**, (frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada) - obligatoriu in cazul zonelor construite compact ;

■ **retras de la aliniament** (din ratiuni functionale, estetice sau ecologice), in urmatoarele cazuri :

- inscrierea in regimul de aliniere existent ;
- largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei) ;
- respectarea distantelor de protectie la drumurile publice ;
- facilitarea creerii de piete sau degajamente in prejma unor constructii cu circulatie pietonala intensa ;
- obtinerea latimii minime a frontului la strada ;
- protectia contra zgomotelor si nocivitatilor .

6.4.2. Alinierea fatadelor poate coincide cu aliniamentul stradal, ori poate constitui o linie retrasa, paralela sau neperalela cu acesta.

In cazul zonelor construite compact, constructiile noi vor fi amplasate la aliniamentul constructiilor existente. Retragerea de la aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat.

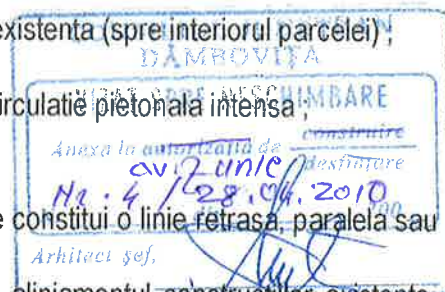
6.5. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Conditile de amplasare a constructiilor in interiorul parcelei sunt cele prevazute in **art. 24 din RGU**.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) **distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil ;**
- b) **distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.**

Parcela este suprafata de teren ale carei limite sunt sau nu sunt materializate pe teren, avand unul sau mai multi proprietari, apartinand domeniului public sau privat, si care are un numar cadastral ce se inscrie in registrul de publicitate funciara. Parcela, impreuna cu amenajarile sau constructiile de pe suprafata sa reprezinta un bun imobil.



Prevederile **articolului 24** din **RGU** se refera la toate construcțiile principale aflate pe suprafața parcelei. Retragerile impuse față de limitele laterale ale terenului se bazează în principal pe prevederile **Codului Civil** (servitutea de vedere) și pe cele cuprinse în normele de protecție contra incendiilor. Retragerile impuse au un caracter minimal și vor fi completate de normele locale, după caz, pentru realizarea următoarelor cerințe de asigurare a confortului urban :

- asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural ;
- respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit), în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate ;
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiunilor mobile de pompieri, după caz ;
- asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților în cazul când parcela se învecinează cu surse de poluare (construcții industriale, amenajări comerciale etc.) ;
- necesități de conservare a țesutului urban, având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor, în regim izolat, cuplat, înșiruite sau în sistemul curților închise sau deschise ;
- obținerea unei anumite grupări a construcțiilor, în ansamblurile noi pentru care se urmărește o dezvoltare coerentă a țesutului urban.

6.5.1. În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și anexe. Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și de alinierea impusă față de limitele laterale și posterioare ale acesteia.

6.5.2. Către drumurile publice construcțiile pot fi amplasate "la aliniament" (pe limita dintre domeniul public și cel privat) sau retrase din aliniament, în conformitate cu regulile urbanistice sau tradiția zonei.

6.5.3. În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate : în regim închis (înșiruite, în regimul curților închise sau deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate ; în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) ; în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți).

6.5.4. În practica urbanistică se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

6.5.5. Distanța minimă admisă de **Codul Civil** între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății învecinate, îngrădită sau nu este de **2,00 m (Art. 615, alin. 1 - "Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond" ; alin. 2 - "Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de 1 metru" ; alin. 3 "Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie")**.

6.5.6. Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri, recomandându-se, dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale nu impun altfel, să se asigure :

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fatadă vitrată (două pentru clădiri înalte, sau cu săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public ;
- posibilitățile de acces a mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fatadă, prin amenajări cu lățimea de **12 m** ; în cazul când acest lucru nu este posibil se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de **1,5 m**.

Accesele și pasajele carosabile trebuie păstrate libere în permanență fără să fie obstrucționate de obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc.

Nu se asigură acces pentru autospeciale de intervenție în situația în care parcela se află la diferențe de nivel față de drumul public mai mari de **0,50 m**.



7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR CAROSABILE

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora, în conformitate cu prevederile **art. 25 din Regulamentul general de urbanism**.

7.1.1. Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcela și drumul public sau cu un minimum de servituti de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.

7.1.2. Construcțiile care nu beneficiază de accese directe, conform **alin. (1) al art. 25 din RGU**, vor fi astfel conformate încât să respecte condițiile din avizul unității teritoriale de pompieri **alin. (2)**.

7.1.3. Numărul și configurația acceselor se determină conform **Anexa 4 la RGU**, în raport cu :

- destinația, structura funcțională și capacitatea construcției, corespunzător condițiilor de amplasament ;
- accesele dimensionate ca număr și capacitate în funcție de caracteristicile construcției proiectate și ale altor clădiri existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componenta și caracterul traficului de pe drumurile publice ;
- accesele directe la rețeaua majoră de circulație din localitate sau din teritoriu - cu circulație continuă sau discontinuă ;
- condițiile de fluentă, securitate, confort și bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, greu, tehnologic, pietonal, biciclisti, transport în comun).

În cazul localităților care nu dispun de artere de categoria I și II se vor prevedea accese din arterele rețelei majore de categoria a III-a (2 benzi) cu amenajări corespunzătoare (largiri locale, benzi suplimentare de intrare-iesire etc.).

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

7.1.4. Orice acces la drumurile publice se va face conform **avizului și autorizației speciale de construire**, eliberate de administratorul acestora. Prin **autorizația specială de construire**, precizată la **alin. (4) al art. 25 din RGU**, se înțelege actul emis de administrația drumului public prin care se recunoaște îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public (indiferent de categoria acestuia) să poată fi autorizat, executat și utilizat ca atare.

7.1.5. Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor (**alin. 1, art. 25, din RGU**) este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drumul public (neracordată funcțional prin pante-rampe carosabile), mai mică de 0,50 m.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Pentru curțile interioare închise menționate, la diferențe de nivel mai mari neracordate (funcțional), se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime.

■ Utilizări permise

Construcțiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute), respecta normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

■ Utilizări permise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri ;

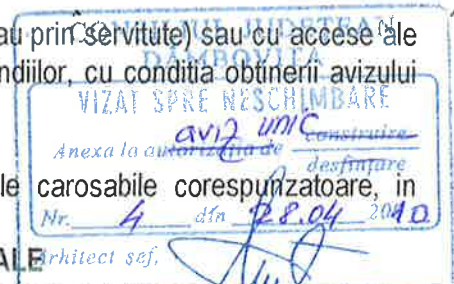
■ Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legale.

7.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR PIETONALE

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, în conformitate cu prevederile **art. 26 din Regulamentul general de urbanism**.

Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.



7.2.1. Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie.

■ **Utilizări permise**

Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și cai pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

■ **Utilizări permise cu condiții**

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servitute de utilitate publică cum sunt :

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere) ;
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de alte condiții.

■ **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor pentru care nu sunt prevăzute accesul pietonale.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

8.1. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform **art. 27** din **RGU**.

8.1.1. De la dispozițiile alineatului (1) se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții :

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

8.1.2. Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

8.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

Condițiile de realizare a rețelelor edilitare se supun prevederilor **art. 28** din **Regulamentul general de urbanism**.

8.2.1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

8.2.2. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

8.2.3. Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor **Legii nr. 10/1995** privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

8.2.4. Realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestionează lucrările din domeniul respectiv.

8.3. PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELOR EDILITARE

Conform **art. 29** din **RGU**, rețelele edilitare publice, indiferent de modul de finanțare, aparțin proprietății publice a statului sau a unității administrativ-teritoriale, după caz.

8.3.1. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

8.3.2. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.



9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCȚIILOR

9.1. PARCELAREA se supune prevederilor art. 30 din Regulamentul general de urbanism.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

9.1.1. Autorizarea executării parcelărilor, cu funcțiunea de locuire, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții :

- a) front la stradă de minimum **8 m** pentru clădiri înșiruite și de minimum **12 m** pentru clădiri izolate sau cuplate ;
- b) suprafața minimă a parcelei de **150 mp** pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum **200 mp** pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate ;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Terenul afectat unei parcelări comportă parti comune (strazi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi - parti private aparținând unor proprietari diferiți.

Construibilitatea reprezintă calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servitutele care îl grevează) ale acestuia.

9.1.2. Actele vizând orice formă de împărțire a unui teren nu vor putea fi înregistrate și legalizate conform legii (la administrația financiară, cadastru, notar public) decât însoțite de certificatul de urbanism emis de autoritatea publică locală competentă.

9.1.3. În funcție de terenul disponibil și de configurația tesutului urban specific localității sau zonei, construcțiile de locuințe vor putea fi amplasate pe teren în regim închis (înșiruite), izolate sau cuplate.

În funcție de această opțiune (însoțită de autoritatea publică locală, care va emite un certificat de urbanism în acest sens) vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.

9.1.4. Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt : condițiile cadrului natural, funcțiunea principală a zonei în care sunt situate, folosința terenului, regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristic tesutului urban existent (specificități legate de tipologia localității privind mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiuni economice dominante), accesul pe parcele (pieton, auto, special pentru servicii și intervenții), poziția loturilor și construcțiilor față de drumuri, posibilitățile de realizare a echipării edilitare.

9.1.5. Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, în condițiile asigurării accesului la un drum public (direct sau prin servitute), asigurării echipării tehnico-edilitare necesare, respectării retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare (conform cu prevederile Codului Civil, cu regulile generale de protecție contra incendiilor și cu prevederile documentației de urbanism), este apt să primească o construcție cu o configurație funcțională în acord cu destinația sa.

9.1.6. Pentru obținerea unui țesut urban coerent și asigurarea confortului de locuire, adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

9.1.7. Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării construcțiilor cu alte destinații decât locuința (comert, depozitare, activități de producție, servicii, birouri) se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism (PUZ cu regulament aferent și/sau PUD), având în vedere complexitatea funcțională a construcțiilor și amenajărilor respective.

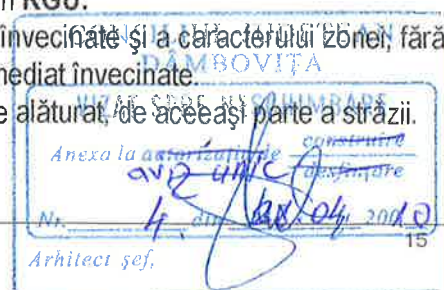
9.1.8. Pentru suprafețele parcelate incluse în planuri urbanistice zonale și de detaliu (PUZ, PUD) aprobate de Consiliul Local înainte de apariția prezentului Regulament local de urbanism, pot fi eliberate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism.

9.1.9. În zonele nestructurate, pentru care s-a instituit interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism, autorizația de construire se va elibera numai după elaborarea și aprobarea PUZ cu regulament aferent.

9.2. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR se supune prevederilor art. 31 din RGU.

Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alături, de aceeași parte a străzii.



Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

9.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR se supune prevederilor art. 32 din RGU.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (aspect arhitectural)- conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, precum și valoarea peisajului, este interzisă.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

10.1. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE conform prevederilor art. 33 din RGU.

10.1.1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

10.1.2. Prin excepție de la prevederile alin. (1), art. 33 din RGU, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

10.1.3. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Anexei nr. 5 la RGU.

10.2. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI PLANTATE

Spatiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea Regulamentului general de urbanism, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.

10.2.1. Autorizarea de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform art. 34 și Anexei nr. 6 la RGU.

10.2.2. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului, ținând seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității și zona geografică în care aceasta este amplasată, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului.

10.2.3. În vecinătatea monumentelor istorice, în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor protejate. Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată sub aspectul stabilității.

10.2.4. Valorile prevăzute în Anexa nr. 6 la RGU, privind suprafața spațiilor verzi, sunt considerate minimale și orientative.

10.3. REGULI CU PRIVIRE LA IMPREJMUIRI

Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

10.3.1. Conform art. 35 din RGU, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :

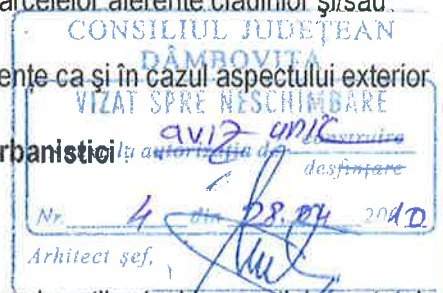
a) **împrejmuiri opace**, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale ;

b) **împrejmuiri transparente**, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

10.3.2. Configurația împrejmuirilor este determinată de următorii factori urbanistici:

- poziția pe parcelă (la aliniament, laterale sau posterioare) ;
- funcțiunea construcției ce este amplasată pe parcelă ;
- caracteristicile cadrului natural ;
- caracteristicile cadrului construit al zonelor (tesut compact, realizate în sistemul curților închise parțial sau total, construcții insiruite, realizate grupat la limita parcelelor, sau izolate pe suprafețele acestora) ;
- modalitățile tradiționale de construire a împrejmuirilor în localități rurale cu diverse tipologii și tendințe actuale de realizare a acestora în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbana și rurală.



10.3.3. Elementele ce caracterizează împrejmuirile sunt :

- **Elemente functionale** (porti de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.)
- **Elemente formale** (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantări, mod de realizare - în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

10.3.4. Împrejmuirile la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin **regulamente ale administrației publice locale**.

Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de **interes public** datorită calității de participare la crearea peisajului rural, alături de construcțiile pe care le protejează, sau a căror parcelă o delimitează.

Împrejmuirile la aliniament vor fi de preferință transparente. Excepțiile pot fi determinate de funcțiunea clădirilor (obiective speciale, etc.) sau de modul tradițional de realizare a împrejmuirilor în diferite zone geografice.

10.3.5. Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioară ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se referă la zidurile despartitoare dintre construcțiile cuplate sau înșiruite, precum și la condițiile în care se realizează împrejmuirile grădinilor.

Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioară a parcelei vor fi de preferință opace. Înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 m.

10.3.6. Împrejmuirile cu caracter temporar se aprobă în cazul santierelor de construcții, al santierelor arheologice etc.

10.3.7. În zonele protejate împrejmuirile se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.

10.3.8. Împrejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vor fi vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant.



IV. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

11.1. Zona functionala este o categorie urbanistica si reprezinta un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane ce se pot inscrie intr-o functiune principala si alte functiuni secundare ; zonele functionale stabilite conform alin. (6.3), cap.III din "Ghidul cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea Regulamentului local de urbanism de catre Consiliile locale" (aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/18.11.1996) sunt puse in evidenta in **plansa nr. 3 - "Reglementari urbanistice - zonificare"**.

11.2. Subzonele functionale reprezinta subdiviziuni ale zonelor, avand functiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris acelorasi reguli.

11.3. Teritoriul intravilan al localitatilor comunei **CIOCANESTI** este impartit in urmatoarele zone functionale :

- ZC ZONA CENTRALA , NUCLEE CENTRALE
- IS ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL
- L ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP RURAL - locuinte si functiuni complementare P, P+1(2)
- LS ZONA PENTRU LOCUINTE SOCIALE , LOCUINTE IN CAZ DE CALAMITATE
- M1 ZONA FUNCTIUNI MIXTE 1 (locuire, comert, servicii publice, zone verzi, sport)
- M2 ZONA FUNCTIUNI MIXTE 2 (locuinte de vacanta, turism, comert, servicii, sport, in spatiu plantat)
- I ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
- A ZONA UNITATI AGRICOLE
- V ZONA VERDE PENTRU AGREMENT, SPORT, PLANTATII DE PROTECTIE
- GC ZONA GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE
- TE ZONA CONSTRUCTIILOR AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO – EDILITARE
- CR ZONA AFERENTA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
- CF ZONA AFERENTA CAILOR DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE
- TH ZONA CURSURI SI OGLINZI DE APA, CANALE HIDROTEHNICE
- P ZONA CU VEGETATIE FORESTIERA IN INTRAVILAN

V . PREVEDERILE RLU LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

12. CONTINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare zona functionala, prevederile regulamentului cuprind reglementari specifice, pe articole, grupate in trei capitole :

CAP.1 - GENERALITATI

CAP.2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

CAP.3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR



12.1. ZC, IS - ZONA CENTRALA, INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL**CAP. 1 GENERALITATI**

Zona centrala este o categorie urbanistica protejata functional (in sensul ca aici conditiile de construire sunt mai severe decat in alte zone ale localitatii) si reprezinta teritoriul unde se concentreaza functiunile cu caracter de centralitate si reprezentativitate, obiective cu functii polarizatoare specializate (materiala, culturala, simbolica), unitati structurale existente si propuse, institutii si servicii publice de interes general (primarie, politie, centru cultural, gradinita, scoala, dispensar uman, oficiu postal, centrala telefonica, complexe comerciale), locuinte si functiuni complementare, activitati cu pondere in structura sociala si functionala a localitatii si a teritoriului sau de influenta.

Calitatea sitului natural, valoarea arhitectural-urbanistica a fondului construit, densitatea si calitatea constructiilor, calitatea infrastructurii tehnico-edilitare, pozitia avantajoasa in centrul de greutate al localitatilor, justifica dezvoltarea zonelor centrale in localitatile **CIOCANESTI, URZICEANCA** si **VIZURESTI** pe amplasamentele respective.

Delimitarea zonelor centrale mentionate este prezentata in plansa nr. 3 "Reglementari urbanistice - zonificare".

12.1.1. Zone si subzone functionale :

IS Zona pentru institutii publice si servicii de interes general
subzone :

- administratie
- comert, alimentatie publica
- cultura si culte
- invatamant prescolar si scolar
- sanatate
- prestari servicii

IS ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

L ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU CLADIRI P, P+1(2)

V ZONA SPATII VERZI CU ROL DE AGREMENT, SPORT, PLANTATII DE PROTECTIE

GC ZONA GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE

CR ZONA AFERENTA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

12.1.2. Functiune dominanta : IS**12.1.3.a Functiuni complementare admise : L, V, TE, CR, TH****12.1.3.b Functiuni interzise : I, A****CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR****12.1.4. Utilizari permise :**

12.1.4.1. Institutii publice si servicii de interes general+functiuni complementare, in proportie de 100% din SD a fiecarei cladiri, pe parcelele cu destinatia **IS**.

12.1.4.2. Locuinte si functiuni complementare pe parcelele cu destinatia **L** in proportie de minimum 50% din Sd a fiecarei cladiri.

12.1.4.3. In cazul cuplarii functiunilor **L** si **IS** (compatibile) pe parcelele cu destinatia **L**, proportia dintre acestea urmeaza a se stabili prin PUZ cu regulament aferent si/sau PUD, in care locuintele vor detine minimum 50% din Sd a fiecarei cladiri.

12.1.4.4. Spatii verzi, platforme gospodaresti.

12.1.4.5. Constructii aferente lucrarilor edilitare, modernizarea celor existente, cu conditia integrarii corecte in spatiul construit existent.

12.1.4.6. Spatii pentru circulatie rutiera, parcaje la obiective publice, garaje.

12.1.4.7. Spatii pentru circulatie pietonala, pietre civice, folosinte publice partiale pe terenuri private.

12.1.5. Utilizari permise cu conditii :

12.1.5.1. In zona de protectie a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri in conditiile specificate in art. 4.7. din RLU.

12.1.5.2. In zona de protectie a drumurilor publice si a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare.



12.1.6. Interdicții temporare de construire :

12.1.6.1. În zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate - până la obținerea avizelor legale conform, **art. 4.7.** din **RLU**.

12.1.6.2. Pe terenurile unde apar probleme deosebite de amplasare ce necesită studii și cercetări suplimentare - până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism (PUZ și regulament, PUD).

12.1.7. Utilizări interzise :

12.1.7.1 Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;

12.1.7.2. Construcții provizorii inestetice ;

12.1.7.3. Activități de depozitare en-gros ;

12.1.7.4. Depozitarea spre vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice ;

12.1.7.5. Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din incintele institutiilor publice ;

12.1.7.6. Depozitare de materiale re folosibile ;

12.1.7.7. Platforme de pre colectare a deșeurilor menajere ;

12.1.7.8. Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice .

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

12.1.8. Orientarea față de punctele cardinale : conform **art. 17** și **anexa nr. 3** din **RGU**, cu respectarea prevederilor **art. 6.1.** din **RLU**.

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale, cât și prin evitarea amplasării construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să se umbrească reciproc.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare.

Pentru obiective publice se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.

Construcțiile de locuințe vor fi orientate astfel încât, pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1 1/2 h la solstițiul de iarnă, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

12.1.9. Amplasarea față de drumurile publice : conform **art. 18** din **RGU** și **art. 6.2.** din **RLU**, cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

12.1.14. Amplasarea față de aliniament : conform **art. 23** din **RGU** și **art. 6.4.** din **RLU**.

Față de **aliniament** (linia de demarcație între domeniului public și domeniul privat), construcțiile pot fi amplasate, sau aliniate (**aliniera** construcțiilor fiind definită ca linia convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor), în următoarele situații :

- **la aliniament**, în cazul când frontul construit se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă;
- **retras de la aliniament**

În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul construcțiilor existente. Retragera construcțiilor de la aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat.

Pentru situațiile ce nu se pot încadra în prevederile art. 23, alin. (1) și (2) din RGU, este necesară elaborarea prealabilă a unui PUZ, în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

12.1.15. Amplasarea în interiorul parcelei : conform **art. 24** din **RGU** și **art. 6.5** din **RLU**.

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), a normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și vibrațiilor, sau dictate de necesități de conservare a specificului local privind țesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor.



Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

12.1.16. Accese carosabile : conform art. 25 si anexa nr. 4 din RGU si art. 7.1. din RLU.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor trebuie să fie adaptate naturii și importanței funcțiunii pe care o servesc, să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, precum. Ele se amenajează astfel încât să împiedice cel mai mic risc posibil pentru circulație.

Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții și să fie în număr cât mai mic pe același drum.

Pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis.

În cazul drumurilor cu circulație intensă, accesul la acestea a unei suite de parcele se poate face printr-un drum local.

Numărul și configurația acceselor se determină conform **Anexei nr. 4** din **RGU**.

Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și executia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.

12.1.17. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU si art. 7.2. din RLU.

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții.

Accesele pietonale reprezintă calea de acces și circulație pentru pietoni, conectate la un drum public, dispuse și alcătuite structural, în funcție de caracterul funcțional și condițiile locale.

Calele pietonale sunt de mai multe feluri : trotuare pentru circulație curentă dispuse în paralel cu carosabilul străzii, alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă ce pot fi amenajate și pentru accesul ocazional și controlat al unor categorii de vehicule pentru servicii și intervenții, strazi pietonale (rezervate pietonilor, de regulă în zona centrală), piete pietonale, pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Calele și accesele pietonale se autorizează de regulă ca parti componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, (ansambluri de construcții sau dotări), sau pot constitui obiective independente.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

12.1.18. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente : conform art. 27 din RGU si art. 8.1. din RLU.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente.

Dacă localitatea nu dispune de rețele edilitare publice, sau rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectivă prevăd dezvoltarea acestora, **se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare**, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (asigurarea distanței minime de 30 m între fantani și fose septice, etc.), precum și prevederile Codului Civil.

În momentul realizării rețelei centralizate publice beneficiarul se va obliga să racordeze construcția la noua rețea, potrivit regulilor impuse de Consiliul local.

12.1.19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare : conform art. 28 din RGU si art. 8.2. din RLU.

În urma examinării posibilităților de marire a capacității rețelelor edilitare existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce au fost înglobate ulterior în intravilan, autoritățile publice locale pot decide, potrivit atribuțiilor legale ce le revin, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

Realizarea extinderilor sau maririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale, de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ, precum și de către regiile de specialitate.

În vederea realizării lucrărilor respective este necesară fundamentarea, în cadrul documentațiilor de specialitate, a anumitor măsuri privind interzicerea construcțiilor noi și stabilirea servitutilor, pentru acele porțiuni din terenurile



proprietate privată unde urmează să se realizeze rețelele tehnico-edilitare, în cazurile în care din studiile de fezabilitate aprobate rezultă imposibilitatea rezolvării acestora pe teren aparținând domeniului public.

12.1.20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare : conform art. 29 din RGU și art. 8.3. din RLU.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Toate aceste lucrări, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

12.1.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU și art. 9.1. din RLU.

Pentru realizarea unor parcelări noi, necesare amplasării de construcții cu alte destinații decât locuința se recomandă întocmirea altor documentații de urbanism (PUZ cu regulament aferent și/sau PUD), având în vedere complexitatea funcțională a acestora.

12.1.22. Înălțimea construcțiilor : conform art. 31 din RGU.

Regimul de înălțime a noilor construcții va respecta, în principiu înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii).

Pentru noile construcții regimul de înălțime stabilit este **Parter, P+1+M, sau P+2 (cu studiu și aviz geotehnic)**.

În cazuri speciale înălțimea construcțiilor se stabilește prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu parametri care definesc condițiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent, respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică, asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor, asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă a zonei în care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulație și staționare și asupra capacității rețelelor tehnico-edilitare din zonă, respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, pentru construcția respectivă și pentru construcțiile din zonă învecinată).

În zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zonele naturale sau construite protejate, înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza unor studii specifice și documentații de urbanism.

12.1.23. Aspectul exterior al construcțiilor : conform art. 32 din RGU.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora, nu depreciază aspectul general și valoarea arhitectural-urbanistică a zonei, nu alterează calitățile sitului și valorile de patrimoniu.

12.1.24. Procentul de ocupare a terenului : conform art. 15 și anexa nr. 2 din RGU.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat : $POT = SC / ST \times 100$.

Suprafața construită la sol este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota ± 0.00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al peretilor, exclusiv rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp, nisele cu aria mai mare de 0,4 mp, treptele exterioare și terasele neacoperite.

Suprafața terenului considerat este suprafața parcelei înscrisă în Cartea funciară, cu datele sale definitorii (dimensiune, destinație, categorie de folosință, numele detinatorului)

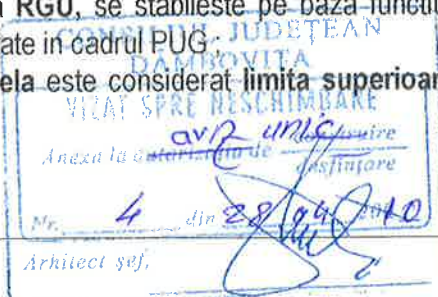
Procentul maxim de ocupare a terenului este un instrument urbanistic important. El este utilizat în planificarea localităților pentru limitarea ocupării excesive cu construcții a terenurilor și realizarea de spații plantate.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare pe teren, stabilite prin Regulamentul local de urbanism.

Referitor la zonele în care urmează să fie amplasată construcția se impun următoarele precizări :

- **Destinația zonei**, specificate la punctul 2.1. din Anexa nr. 2 la RGU, se stabilește pe baza funcțiunilor dominante ale construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenurile delimitate în cadrul PUG.

- **Procentul de ocupare a terenului**, calculat pentru fiecare parcelă este considerat limita superioară de ocupare a terenului ;



- **Construcțiile amplasate în zonele centrale și/sau comerciale** pot atinge valorile maxime ale procentului de ocupare, ținând seama și de configurația clădirilor (construite în general în regim închis-înșiruite, în sistemul curților deschise sau închise) în raport cu specificul consacrat de tradiție al acestor zone ;

- **Zonele rurale** de la **subpunctul 2.1.4. din Anexa nr. 2 la RGU** cuprind suprafețele de teren cu funcțiune dominantă agricolă de pe teritoriul satelor ;

- **Zonele rezidențiale**, specificate la **subpunctul 2.1.5. din Anexa nr. 2 la RGU** reprezintă principalele ansambluri tipologice cu funcțiuni de locuire, delimitate prin PUG sau pe baza studiilor de fundamentare ale acestora, referitoare la morfologia țesutului urban al localității.

- **Zonele de recreere** de la **subpunctul 2.1.7. din Anexa nr. 2 la RGU** sunt spații publice de folosință generală în care se amplasează construcții și amenajări necesare diverselor programe de recreere. În numeroase cazuri construcțiile și amenajările necesare pentru recreere se interferează cu alte funcțiuni, dintre care cele mai frecvente sunt : unități pentru cultură, sport, turism, comerț, parcuri și grădini publice, spații verzi naturale (padure).

În sensul **Anexei nr. 2 din RGU**, procentul maxim de ocupare a terenului se calculează în limita parcelei propuse pentru realizarea construcției, ținând seama de amplasamentul acesteia în cadrul zonei cu o funcțiune dominantă tradițională, caracterizată de tipologia țesutului urban și conformare spațială proprie, sau cu o funcțiune stabilită prin PUG.

Procentul de ocupare a terenului (POT) în zonele cu construcții noi va fi :

maximum 35% pe terenurile cu destinația L

maximum 50% pe terenurile cu destinația IS

Depășirea procentului maxim de ocupare a terenului (POT) prestabilit se poate face prin PUZ sau PUD aprobat, cu justificarea imposibilității respectării POT.

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

12.1.25.Parcaje : conform **art. 33 și anexa nr. 5 din RGU**, precum și **art. 10.1. din RLU**.

Pentru un amplasament dat, destinația, configurația, dimensiunea și capacitatea unei construcții noi se vor stabili ținând seama de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei, corelat cu asigurarea acceselor carosabile și pietonale.

Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor.

Anexa nr. 5 din RGU cuprinde normele minime de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv în parte va fi dimensionat conform prevederilor **Normativului P 132-93**.

Spațiile de parcare / garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrală se asigură proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restricționarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră și trotuare) pentru parcare.

Pentru amplasarea parcajelor de mari dimensiuni sunt necesare studii de impact, atât asupra circulației din zonă, cât și asupra mediului înconjurător.

12.1.26.Spații verzi : conform **art. 34 și anexa nr. 6 din RGU**, precum și **art. 10.2. din RLU**.

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile a localităților se recomandă optimizarea densității de locuire, corelată cu menținerea și dezvoltarea spațiilor verzi publice, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție.

^ Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea Regulamentului general de urbanism, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori, etc.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului, ținând seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității și zona geografică în care aceasta este amplasată, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

În vecinătatea monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor și ansamblurilor protejate.

Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor.

Valorile prevăzute în **Anexa nr. 6 din RGU**, privind suprafața spațiilor verzi, sunt considerate minime și orientative (**minimum 2 mp/locuitor**).

12.1.27.Imprejurimi : conform **art. 35 din RGU și art. 10.2. din RLU**.

Imprejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

Imprejmuirile la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale Administrației publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea peisajului rural, alături de construcțiile pe care le protejază, sau a căror parcelă o delimitează.

Imprejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se referă la zidurile despartitoare dintre construcțiile cuplate sau înșiruite, precum și la condițiile în care se realizează imprejmuirile grădinilor.

Imprejmuirile cu caracter temporar se aprobă în cazul santierelor de construcții, al santierelor arheologice, etc.

Configurația imprejmuirilor este determinată de o serie de factori urbanistici ca: poziția pe parcelă (la aliniament, laterale, posterioare), funcțiunea construcției, caracteristicile cadrului natural și construit, modalitățile tradiționale de construire a imprejmuirilor cu diverse tipologii, tendințele actuale de realizare a acestora rezultate în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală.

Elementele ce caracterizează imprejmuirile sunt :

elemente funcționale (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.) și elemente formale (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantatii, mod de realizare - în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face în cadrul altei documentații de urbanism (PUD), sau în cadrul PAC.

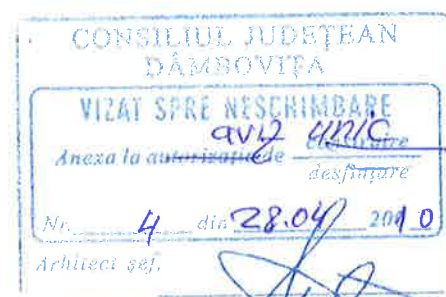
Aspectul imprejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor (**art. 12.1.23 din RLU**)

Prezentul Regulament local de urbanism face următoarele recomandări de realizare a imprejmuirilor :

- Imprejmuirile spre aliniament vor fi de preferință transparente.

Excepțiile pot fi datorate clădirilor (obiective speciale) sau modului tradițional de realizare a acestora.

- Imprejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință opace. Înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 m.
- În zona protejată imprejmuirile se autorizează cu avizul organismelor teritoriale competente.
- Se recomandă ca imprejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, să fie vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant.
- Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comercială, în condițiile legii.



- 12.2. L - ZONA REZIDENTIALĂ CU CLADIRI DE TIP RURAL P, P+1(M), P+2
 LS - ZONA PENTRU LOCUINTE SOCIALE, LOCUINTE ÎN CAZ DE CALAMITATE
 M1 - ZONA FUNCȚIUNI MIXTE 1 (locuire, comerț, servicii publice, zone verzi, sport)
 M2 - ZONA FUNCȚIUNI MIXTE 2 (locuințe de vacanță, turism, comerț, servicii, sport, în spațiu plantat)

CAP. 1 GENERALITĂȚI

Această zonă cuprinde terenurile cu construcții și amenajări existente precum și terenuri libere destinate realizării de locuințe noi.

12.2.1. Zone și subzone funcționale :

- L Zona rezidențială de tip rural cu clădiri Parter, P+1(M), P+2
 subzone :
 - exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)
 - predominant rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare + funcțiuni compatibile) în zona centrală.
 - terenuri agricole în intravilan rezervate pentru locuințe și funcțiuni complementare
 LS Zona pentru locuințe sociale, locuințe în caz de calamitate
 M1 Zona funcțiuni mixte 1 (locuire, comerț, servicii publice, zone verzi, sport)
 M2 Zona funcțiuni mixte 2 (locuințe de vacanță, turism, comerț, servicii, sport, în spațiu plantat)

12.2.2. Funcțiune dominantă : L - locuințe individuale pe lot, regim de înălțime P, P+1(M), P+2.

12.2.3. Funcțiuni complementare și compatibile admise :

- pe aceeași parcelă - IS, V, TE, CR ; GC
 pe parcele distincte - LS, M1, M2, IS, I și A (activități nepoluante), V, CR .

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

12.2.4. Utilizări permise :

12.2.4.1. În subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) :

Locuire, ca activitate preponderantă pe fiecare parcelă în parte ; ponderea locuirii în clădirile principale va fi de minimum 70 % din suprafața desfasurată a fiecărei clădiri .

Activități compatibile cu locuirea, ca activități secundare pe fiecare parcelă cu locuințe în parte ; aceste activități se pot desfășura în clădirile principale, în conformitate cu reglementările Consiliului local. Ponderea spațiului destinat activităților compatibile cu locuirea este de maximum 30 % din suprafața desfasurată a fiecărei clădiri în parte.

12.2.4.2. În subzona predominant rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare+funcțiuni compatibile) :

Locuire pe fiecare parcelă în parte ; ponderea locuirii în clădirile principale va fi de minimum 50 % din suprafața desfasurată a fiecărei clădiri.

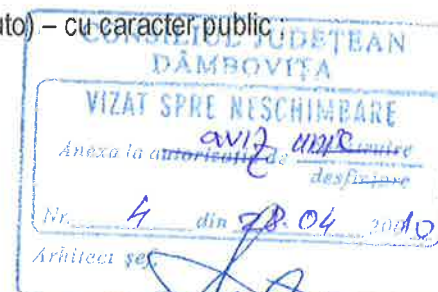
Activități compatibile locuirii pe fiecare parcelă cu locuințe în parte. Ponderea spațiului destinat activităților compatibile locuirii este de maximum 50 % din suprafața desfasurată a fiecărei clădiri în parte.

a. Funcțiunile complementare locuirii la nivelul zonei sunt următoarele :

- servicii publice pentru deservirea zilnică și ocazională a populației : (învățământ primar și gimnazial, servicii de sănătate, comerț, cultură, distracții etc.) ;
- spații verzi, pentru joacă și agrement (recreere) ;
- străzi și alei carosabile, alei pietonale, parcaje și garaje (circulație și staționare auto) – cu caracter public ;
- alimentare cu apă (în sistem centralizat) ;
- alimentare cu energie electrică ; telecomunicații ;
- evacuarea apelor uzate (canalizarea) în sistem centralizat sau individual ;
- salubritate și igienă urbană ;

b. Funcțiunile compatibile cu locuirea la nivelul zonei, sunt următoarele :

- servicii profesionale, sociale și personale, alte tipuri de servicii ;
- locuințe de vacanță (locuire cu caracter nepermanent) ;
- structuri de primire turistice – pensiuni agroturistice integrate în zone rezidențiale ;
- activități economice nepoluante și care nu necesită un volum mare de transporturi, activități meșteșugărești .



c. Funcțiunile complementare locuirii la nivel de parcela sunt următoarele :

- depozitarea accesoriilor necesare exploatarei terenurilor, creșterii animalelor și a produselor agricole proprii (depozite pentru fructe, fan etc.) ;
- adăposturi pentru animalele proprii gospodăriei ;
- parcaje și / sau garaje pentru nevoi proprii ale gospodăriei ;
- platforma amenajată pentru colectarea deșeurilor menajere și a gunoierului de grajd ;
- ocupații relaxante : piscină, bricolaj – în toate subzonele ;

d. Funcțiunile compatibile cu locuirea la nivelul parcelei , sunt următoarele :

- parcare și / sau garare (până la maximum 5 autoturisme / parcela) ;
- comerț, depozitare de marfuri (en gros) ;
- comerț en - detail ;
- servicii de primire turistică în clădire independentă de clădirea destinată locuirii ;
- activități profesionale liberale, în conformitate cu actele normative în vigoare ;
- activități de mică industrie , nepoluante și cu volum mic de trafic, activități meșteșugărești ;

12.2.4.3. In subzona "terenuri agricole în intravilan rezervate pentru locuințe și funcțiuni complementare", constituită în momentul de față din terenuri de folosință agricolă : locuințe și funcțiuni complementare ; funcțiuni compatibile cu locuirea.

12.2.4.4. In toate subzonele sunt permise activități complementare locuirii și compatibile cu locuirea (comerț, servicii, activități productive nepoluante, turism ocazional, turism de sejur, anexe, parcaje, garaje, spații verzi, alei pietonale, lucrări edilitare, platforme precollectare deșeurilor menajere).

12.2.5. Utilizări permise cu condiții :

12.2.5.1. În zona de protecție a monumentelor istorice cuprinse în lista CNMI, sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate în **art. 4.7. din RLU**.

12.2.5.2. În zonele expuse la riscuri naturale previzibile (precizate la **art.10 din RGU**) - conform **art. 5.1. din RLU**, cu respectarea prevederilor **Legii nr.10 / 1995** și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor.

12.2.5.3. Se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate în **art. 10, alin. 2 din RGU**, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (desecri, consolidări ale terenului, etc.) aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, sau alte organisme interesate, după caz.

12.2.5.4. În zona de protecție a drumurilor publice și a echipamentelor tehnico-edilitare, în zona de protecție a malurilor și albiilor minore ale cursurilor de apă, precum și a lucrărilor hidrotehnice - în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare.

12.2.6. Interdicții temporare de construire :

Pe terenurile unde există probleme deosebite de amplasare ce necesită studii și cercetări suplimentare - până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism (**PUZ** și regulament, sau **PUD**), care să stabilească :

- **modul de schimbare a parametrilor urbanistici** (funcțiuni, suprafața totală de teren, suprafața de teren ocupată de funcțiunile industriale, suprafața de teren ocupată de funcțiunile complementare, volumul transporturilor, densitatea construirii) **în zona funcțională respectivă, în conformitate cu prevederile PUG și cu motivele care pot genera schimbările** (necesități de modificare a tehnologiei, necesități de protecție a mediului, necesitatea eliminării disfuncționalităților urbanistice, divizări rezultate din schimbarea formei de proprietate sau alte motivații tehnice, cerințe ale actelor normative, apariția și amplasarea funcțiunilor complementare admise) ;

- **implicațiile urbanistice ale măsurilor de protecție a mediului, reglementările de intervenție pentru modificarea parametrilor urbanistici, modul de amplasare și forma generală a construcțiilor, condițiile specifice de organizare a circulației, a rețelelor edilitare și tehnologice.**

Terenurile cu interdicție temporară de construire sunt cele evidențiate în planșa nr. 3 "Reglementări Urbanistice - Zonificare".

Pe lângă acestea mai pot fi identificate și alte situații deosebite în care, prin Certificatul de urbanism, se vor impune condițiile de autorizare și, eventual, necesitatea elaborării altei documentații de urbanism.

12.2.7. Interdicții permanente de construire :

12.2.7.1. În zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform **art. 5.1. din RLU**,

12.2.7.2. În zonele expuse la riscuri tehnologice grave, precum și în zonele de protecție sanitară.

12.2.7.3. În zonele cu grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului.



12.2.7.4. Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public.

12.2.7.5. Este interzisă autorizarea obiectivelor poluante sau care prezintă riscuri tehnologice.

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității se face conform anexei nr. 1 din RGU.

12.2.8. Orientarea față de punctele cardinale : conform art. 17 și anexa nr. 3 din RGU și art. 6.1. din RLU.

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale, cât și prin evitarea amplasării construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să se umbrească reciproc.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare.

Construcțiile de locuințe vor fi orientate astfel încât, pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1 ½ h la solstițiul de iarnă în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

12.2.9. Amplasarea față de drumurile publice : conform art. 18 din RGU și art. 6.2 din RLU, cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

Toate construcțiile și amenajările vor fi astfel amplasate încât să nu afecteze buna desfășurare a circulației rutiere și pietonale pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță.

12.2.14. Amplasarea față de aliniament : conform art. 23 din RGU și art. 6.4. din RLU.

Față de **aliniament** (linia de demarcație între domeniului public și domeniul privat), construcțiile pot fi amplasate, sau alinate (**aliniera** construcțiilor fiind definită ca linia convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor), în următoarele situații :

- **la aliniament**, în cazul când frontul construit se confunde cu linia de demarcație a proprietăților către stradă;
- **retras de la aliniament**

În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul construcțiilor existente. Retragerea construcțiilor de la aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat.

Pentru situațiile ce nu se pot încadra în prevederile art. 23, alin. (1) și (2) din RGU, este necesară elaborarea prealabilă a unui PUZ, în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

12.2.15. Amplasarea în interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU și art. 6.5. din RLU.

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), a normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților, sau dictate de necesități de conservare a specificului local privind tesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

12.2.16. Accese carosabile : conform art. 25 și anexa nr. 4 din RGU și art. 7.1. din RLU.

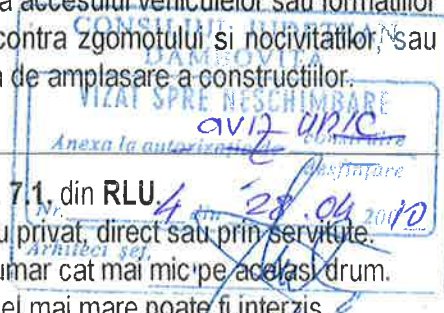
Pentru a fi construibile, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute.

Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții și să fie în număr cât mai mic pe același drum.

Pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis.

În cazul drumurilor cu circulație intensă, accesul la acestea a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local.

Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și executia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.



12.2.17. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU si art. 7.2. din RLU.

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pentru pietoni, concepute si realizate corespunzator caracteristicilor acestor constructii.

Fiecare parcela trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul persoanelor din spatiul pietonal al strazii, fie direct prin aliniamentul parcelei, fie indirect prin servitute de trecere instituita asupra unor parcele vecine.

Caile pietonale sunt de mai multe feluri : trotuare pentru circulatie curenta dispuse in paralel cu carosabilul strazii, alei pietonale cu trasee independente de circulatia carosabila ce pot fi amenajate si pentru accesul ocazional si controlat al unor categorii de vehicule pentru servicii si interventii, strazi pietonale (rezervate pietonilor, de regula in zona centrala), piete pietonale, pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale trebuiesc reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Caile si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza, (ansambluri de constructii sau dotari), sau pot constitui obiective independente.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**12.2.18. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente :** conform art. 27 din RGU si art. 8.1. din RLU.

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile de racordare de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente.

Daca localitatea nu dispune de rețele edilitare publice, sau rețelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectiva prevad dezvoltarea acestora, **se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare**, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (asigurarea distantei minime de 30 m intre fantani si fose septice, etc.), precum si prevederile Codului Civil.

In momentul realizarii rețelei centralizate publice beneficiarul se va obliga sa racordeze constructia la noua rețea, potrivit regulilor impuse de Consiliul local.

12.2.19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare : conform art. 28 din RGU si art. 8.2. din RLU.

In urma examinarii posibilitatilor de marire a capacitatii rețelelor edilitare existente, precum si a oportunitatii extinderii acestora in unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce au fost inglobate ulterior in intravilan, autoritatile publice locale pot decide, potrivit atributiunilor legale ce le revin, modul in care vor fi realizate noile lucrari.

Realizarea extinderilor sau maririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor sau beneficiar a avizelor autoritatilor administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice descentralizate in judet, precum si de catre regiile de specialitate .

In vederea realizarii lucrarilor respective este necesara fundamentarea, in cadrul documentatiilor de specialitate, a anumitor masuri privind interzicerea constructiilor noi si stabilirea servitutilor, pentru acele portiuni din terenurile proprietate privata unde urmeaza sa se realizeze rețelele tehnico-edilitare, in cazurile in care din studiile de fezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora pe teren apartinand domeniului public.

12.2.20. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare : conform art. 29 din RGU si art. 8.3. din RLU.

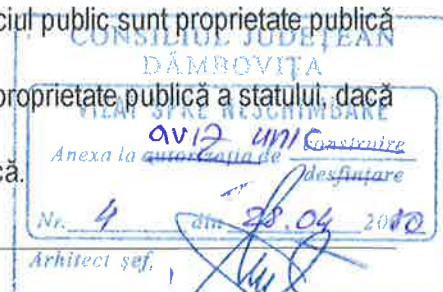
Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Toate aceste lucrari, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**12.2.21. Parcelarea :** conform art. 30 din RGU si art. 9.1. din RLU.

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea constructiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de



igienă și de protecție a mediului.

În funcție de terenul disponibil și de configurația tesutului urban specific localității și zonei, construcțiile de locuințe vor putea fi amplasate pe teren, în regim închis (însiruite), izolate sau cuplate.

Noile parcele, pentru construcții în regim închis vor avea **suprafața minimă 150 mp** și front la strada de **minimum 8 m**, iar pentru construcții izolate sau cuplate **suprafața minimă** va fi de **200 mp** cu front la strada de **minimum 12 m**.

Pentru obținerea unui tesut urban coerent și asigurarea confortului de locuire, adăncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, frontul la strada va fi de **minimum 6 m** în cazul locuințelor însiruite (două calcane laterale), de **minimum 9 m** în cazul locuințelor cuplate (un calcan lateral, o fatadă laterală) și de **minimum 12 m** în cazul locuințelor izolate (patru fațade).

Prevederile **alin. (2) și (3) ale art. 30 din RGU** fixează condițiile minime (dimensiuni și suprafața) pentru realizarea parcelării cu referire directă la funcțiunea de locuire.

Pentru realizarea unor parcelări noi, necesare amplasării de construcții cu alte destinații decât locuința (comert, depozitare, activități de producție, servicii, birouri) se recomandă întocmirea altor documentații de urbanism (PUZ cu regulament aferent și/sau PUD), având în vedere complexitatea funcțională a acestora.

12.2.22. Înălțimea construcțiilor : conform **art. 31 din RGU**.

Regimul de înălțime a noilor construcții va respecta, în principiu înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii).

Pentru noile construcții regimul de înălțime stabilit este **Parter, P+1+M, sau P+2 (cu studiu și aviz geotehnic)**.

În cazuri speciale înălțimea construcțiilor se stabilește prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu parametri care definesc condițiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent, respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică, asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor, asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă a zonei în care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulație și staționare și asupra capacității rețelilor tehnico-edilitare din zona, respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, pentru construcția respectivă și pentru construcțiile din zona învecinată).

12.2.23. Aspectul exterior al construcțiilor : conform **art. 32 din RGU**.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora, nu depreciază aspectul general și valoarea arhitectural-urbanistică a zonei, nu alterează calitățile sitului și valorile de patrimoniu.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (aspect arhitectural)- conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, precum și valoarea peisajului, este interzisă.

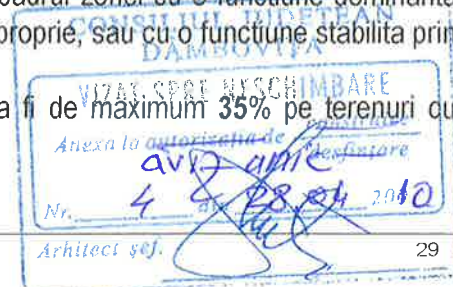
12.2.24. Procentul de ocupare a terenului : conform **art. 15 și anexa nr. 2 din RGU**.

Procentul de ocupare a terenului (**POT**) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat : **POT = SC / ST x 100**.

Procentul de ocupare a terenului, este considerat **limita superioară** de ocupare a terenului. În mod practic, POT exprimă cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

În sensul **Anexei nr. 2 din RGU**, procentul maxim de ocupare a terenului se calculează în limita parcelei propuse pentru realizarea construcției, ținând seama de amplasamentul acesteia în cadrul zonei cu o funcțiune dominantă tradițională, caracterizată de tipologia tesutului urban și conformare spațială proprie, sau cu o funcțiune stabilită prin PUG.

Procentul de ocupare a terenului (**POT**) în zonele cu construcții noi va fi de **maximum 35%** pe terenuri cu destinația **L**.



Depasirea procentului maxim de ocupare a terenului (POT) prestabilit se poate face prin PUZ sau PUD aprobat, cu justificarea imposibilitatii respectarii POT.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

12.2.25. Parcaje : conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU.

Pentru un amplasament dat, destinatia, configuratia, dimensiunea si capacitatea unei constructii noi se vor stabili tinand seama de obligativitatea asigurarii spatiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente constructiei in cauza, amplasate in interiorul parcelei, corelat cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale.

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

Garajele se pot realiza pe parcela, fie la partea inferioara a cladirii, fie in cladiri anexa, provizorii sau durabile.

Se vor respecta normele legale privind protectia mediului natural si construit impotriva factorilor poluanti generati de functionarea parcajelor si garajelor.

Anexa nr. 5 din RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte va fi dimensionat conform prevederilor **Normativului P 132-93**.

12.2.26. Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU, precum si art. 10.1. din RLU.

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea Regulamentului general de urbanism, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori, etc.

Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului, tinand seama de marimea, functiunea dominanta a localitatii si zona geografica in care aceasta este amplasata, in vederea evaluarii posibilitatilor de imbunatatire a microclimatului asezarii umane.

Realizarea spatiilor plantate cu caracter de agrement nu este obligatorie pe parcelele de locuinte, dar in situatii deosebite se poate impune, prin Certificatul de urbanism, organizarea unor spatii plantate care sa raspunda anumitor cerinte urbanistice, cum ar fi :

- Necesitatea sustinerii unui cap de perspectiva cu plantatie;
- Necesitatea evidentierii si protejarii unor exemplare dendrologice deosebite prin forma, dimensiuni, specie, mod de aclimatizare care exista pe parcela;
- Necesitatea asigurarii unui anumit tip de plantatie catre strada, intre aliniamentul parcelei si cladirea principala, sau catre incintele semipublice;
- Necesitatea realizarii unor imprejuriri din material dendrofloricol;
- Necesitatea de a corecta prin plantatie anumite aspecte neplacute ale peisajului urban.

In vecinatatea monumentelor istorice, precum si in zonele de protectie ale acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectivelor si ansamblurilor protejate.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor.

Valorile prevazute in **Anexa nr. 6 din RGU**, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate **minimale si orientative (minimum 2 mp/locuitor)**.

12.2.27. Imprejuriri : conform art. 35 din RGU si art. 10.2. din RLU.

Imprejuririle reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

Imprejuririle la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilita prin regulamente ale Administratiei publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului rural, alaturi de constructiile pe care le protejaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

Imprejuririle de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejuririlor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejuririle gradinilor.

Imprejuririle cu caracter temporar se aproba in cazul santierelor de constructii, al santierelor arheologice, etc.

Configurația împrejuririlor este determinată de o serie de factori urbanistici ca: poziția pe parcelă (la aliniament, laterale, posterioare), funcțiunea construcției, caracteristicile cadrului natural și construit, modalitățile tradiționale de construire a împrejuririlor cu diverse tipologii, tendințele actuale de realizare a acestora rezultate în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală.

Elementele ce caracterizează împrejuririle sunt :

elemente funcționale (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despărțitoare, etc.) și elemente formale (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantații, mod de realizare - în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culori).

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejuririlor, se va face în cadrul altei documentații de urbanism (PUD), sau în cadrul PAC.

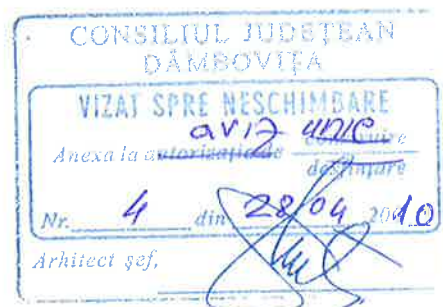
Aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Prezentul Regulament local de urbanism face următoarele recomandări de realizare a împrejuririlor :

- Împrejuririle spre aliniament vor fi de preferință transparente.

Excepțiile pot fi datorate clădirilor (obiective speciale) sau modului tradițional de realizare a acestora.

- Împrejuririle laterale sau posterioare vor fi de preferință opace. Înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 m.
- În zona protejată împrejuririle se autorizează cu avizul organismelor teritoriale competente.
- Se recomandă ca împrejuririle cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, să fie vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant.
- Toate tipurile de împrejuriri pot purta panouri de reclama comercială, în condițiile legii.



12.3. I - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI TRANSPORT**CAP. 1 GENERALITATI****12.3.1. Zone si subzone functionale :**

I Zona pentru unitati economice, de depozitare si transport

12.3.2. Functiune dominanta : I - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial, industrie alimentara.**12.3.3. Functiuni complementare admise :**

Pe aceeasi parcela - IS, A, V, GC, TE, CR, (administratie, comert, alimentatie publica, prestari servicii, circulatie si transporturi, aprovizionare cu materii prime, alimentare cu energie electrica, apa, canalizare-evacuare ape uzate, alimentare cu energie termica si gaze naturale, colectare si neutralizare deseuri menajere si industriale, functiunea ecologica-spatii verzi ambientale si de protectie).

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR**12.3.4. Utilizari permise :**

Utilizarile permise pentru terenurile si constructiile din zona functionala I sunt cele de tip I, pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu (AM), precum si alte functiuni complementare admise.

12.3.5. Utilizari permise cu conditii :

12.3.5.1. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (precizate la **art.10** din **RGU**) - conform **art. 5.1.** din **RLU**, cu respectarea prevederilor **Legii nr.10 / 1995**, a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor.

12.3.5.2. Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in **art. 10, alin. 2** din **RGU**, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (desecari, consolidari ale terenului, etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

12.3.5.3. In zona de protectie a drumurilor publice si a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare.

12.3.6. Interdictii temporare de construieste :

Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (**PUZ** si regulament, **PUD**), care sa stabileasca :

- **modul de schimbare a parametrilor urbanistici** (functiuni, suprafata totala de teren, suprafata de teren ocupata de functiunile industriale, suprafata de teren ocupata de functiunile complementare, volumul transporturilor, densitatea construirii) **in zona functionala respectiva, in conformitate cu prevederile PUG si cu motivele care pot genera schimbarile** (necesitati de modificare a tehnologiei, necesitati de protectie a mediului, necesitatea eliminarii disfunctionalitatilor urbanistice, divizari rezultate din schimbarea formei de proprietate sau alte motivatii tehnice, cerinte ale actelor normative, aparitia si amplasarea functiunilor complementare admise) ;

- **implicatiile urbanistice ale masurilor de protectie a mediului, reglementarile de interventie pentru modificarea parametrilor urbanistici, modul de amplasare si forma generala a constructiilor, conditiile specifice de organizare a circulatiei, a retelelor edilitare si tehnologice.**

Terenurile cu interdictie temporara de construire sunt cele evidentiuate in plansa nr. 3 "Reglementari Urbanistice - Zonificare".

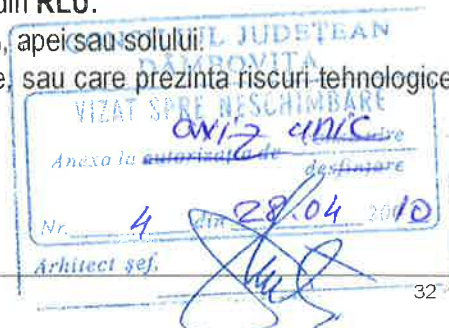
Pe langa acestea mai pot fi identificate si alte situatii deosebite in care, prin Certificatul de urbanism, se vor impune conditiile de autorizare si, eventual, necesitatea elaborarii altei documentatii de urbanism.

12.3.7. Interdictii permanente de construire :

12.3.7.1. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform **art. 5.1.** din **RLU**.

12.3.7.2. Industrie alimentara in zonele cu grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului.

12.3.7.3. Este interzisa autorizarea obiectivelor cu grad ridicat de poluare, sau care prezinta riscuri tehnologice grave.



CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității se face conform anexei nr. 1 din RGU.

12.3.8. Orientarea față de punctele cardinale : conform art. 17 și anexa nr. 3 din RGU și art. 6.1. din RLU.

12.3.9. Amplasarea față de drumurile publice : conform art. 18 din RGU și art. 6.2 din RLU, cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

12.3.9.1. Toate lucrările din zona drumurilor publice sau deschise circulației publice se autorizează numai cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de construcție și exploatare.

12.3.9.2. Toate construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a drumurilor publice vor respecta prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice.

Prin amplasare și funcționare ele nu trebuie să afecteze buna desfășurare a circulației rutiere și pietonale pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluiditate și siguranță

Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

12.3.9.3. Este interzisă amplasarea în spațiile publice a următoarelor construcții și amenajări :

- Parcaje pentru orice tip de autovehicul a cărui staționare este determinată de folosință industrială;
- Amenajări necesare accesului autovehiculelor normale sau speciale în incintele industriale;
- Amenajări necesare accesului pietonilor în incintele industriale ;
- Rețele de utilități tehnologice (subterane și aeriene) care aparțin societăților industriale, indiferent de proprietate.

12.3.14. Amplasarea față de aliniament : conform art. 23 din RGU și art. 6.4. din RLU.

Amplasarea construcțiilor destinate activităților industriale față de aliniamentul parcelei industriale se face pe baza PUZ cu regulament aferent și/sau PUD, ținând cont de următoarelor condiții specifice :

- Necesitățile funcționale ale drumurilor publice și ale strazilor ;
- Asigurarea gabaritului minimal al căii de circulație, inclusiv al rezervei de dezvoltare ;
- Realizarea unei compoziții volumetrice armonioase a clădirilor spre domeniul public, inclusiv prin alinierea construcțiilor noi cu clădirile de pe parcelele vecine ;
- Asigurarea distanței minime de protecție a celorlalte activități față de factorii potențiali de risc și/sau de poluare
- Rezolvarea cerințelor funcționale, inclusiv a celor auxiliare activității industriale, cum ar fi parcaje, garaje, accese etc., pe suprafața parcelei fără a greva domeniul public.

12.3.15. Amplasarea în interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU și art. 6.5. din RLU.

Amplasarea în interiorul parcelei industriale a construcțiilor necesare activității proprii (clădiri, rețele tehnologice, instalații, circulații) se face astfel încât să se asigure :

- Respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice, conform actelor normative specifice
- Includerea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice, fără a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin excepție, dacă apar astfel de servituti, acestea se vor consemna în cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune și vor fi luate în considerare la orice autorizare ulterioară ;
- Asigurarea suprafețelor minime pentru amenajarea funcțiilor industriale auxiliare ;
- Asigurarea coerenței fluxurilor tehnologice astfel încât să se realizeze delimitarea și separarea acceselor și a circulației în interiorul parcelei industriale pentru circulația pietonală și pentru circulația carosabilă (autoturisme, autospeciale).

În zona funcțională I este interzisă realizarea construcțiilor pe limitele parcelei. Excepțiile vor face obiectul altei documentații de urbanism (PUZ cu regulament, PUD) aprobate.



Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

12.3.16. Accese carosabile : conform **art. 25** si **anexa nr. 4** din **RGU** si **art 7.1.** din **RLU**.

12.3.16.1. Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinatia I (autoturisme, vehicule de transport greu, vehicule speciale sau agabaritice), constituit din platforme de manevra si stationare, spatii de inregistrare si control, va fi realizat in totalitate in afara spatiului public, pe suprafata parcelei in cauza, astfel incat sa evite cel mai mic risc posibil pentru circulatie.

12.3.16.2. Fiecare parcela industriala trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul autovehiculelor direct din spatiul carosabil al unui drum public.

12.3.16.4. Pozitia accesului pe aliniamentul parcelei se va stabili in functie de intensitatea traficului pe artera de acces, intensitatea traficului necesar activitatii propriu-zise, de gabaritul vehiculelor, de modul de rezolvare a circulatiei interioare incintei, si de necesitatea functionala de a avea unul sau mai multe accese auto pe parcela.

12.3.16.5. Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine.

12.3.16.5. Accesul autovehiculelor pe parcela trebuie sa se faca astfel incat traversarea spatiilor publice pietonale sa aiba o lungime minima.

12.3.16.6. In cazul unei parcele cu mai multe alinamente PUZ cu regulament aferent va stabili artera/arterele de circulatie din care se va face accesul.

12.3.16.7. Accesele trebuie indepartate, cat mai mult posibil, de intersectii.

12.3.16.8. Caracteristicile acceselor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, privind dimensionarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila.

12.3.16.9. In cazul in care accesul autovehiculelor pe parcela industriala se realizeaza de catre beneficiarul activitatii, prin largirea spatiului public de circulatie carosabila, Consiliul local va stabili daca este necesara cedarea de catre proprietarul parcelei industriale a spatiului echivalent din aceasta, in scopul intregirii spatiului public afectat.

12.3.17. Accese pietonale : conform **art. 26** din **RGU** si **art. 7.2.** din **RLU**.

12.3.17.1. Fiecare parcela industriala trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul persoanelor din spatiul public pietonal.

12.3.17.2. Accesele pietonale pe parcela cu destinatia I, diferite si dimensionate in functie de fluxul maxim la ora de varf si de natura activitatii persoanelor care acced in incinta, se pot compune din spatii de preluare a fluxurilor maxime de intrari-iesiri la ora de varf, spatii de stationare-inregistrare, spatii de paza si control.

12.3.17.3. Accesul persoanelor pe parcela cu destinatia I se va face direct din spatiul public pietonal, alaturat sau separat de accesul carosabil (alaturarea spatiala impune masuri de separare tehnica) in functie de marimea fluxurilor celor doua tipuri de circulatie.

12.3.17.4. Accesul persoanelor pe parcela cu destinatia I, se va realiza in totalitate pe suprafata parcelei in cauza, in afara spatiului public.

12.3.17.5. Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine pentru accesul persoanelor la o parcela cu destinatia I.

12.3.17.6. Amenajarile speciale ale spatiului public pentru circulatia pietonala, destinate accesului in incintele industriale (trecei la nivel, pasarele, tuneluri, podete, balustrade de protectie etc.) se stabilesc si se realizeaza de Administratia locala, care poate impune contributia financiara a beneficiarilor activitatilor industriale.

12.3.17.7. Caile si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza, sau pot constitui obiective independente.

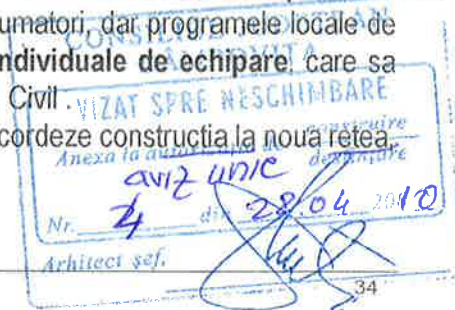
Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.3.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conform **art. 27** din **RGU** si **art. 8.1.** din **RLU**.

Racordarea obiectivelor din zona I la retelele tehnico-edilitare publice existente se va face in urma obtinerii avizelor care garanteaza posibilitatea tehnica si de utilizare.

Daca localitatea nu dispune de retele edilitare publice, sau retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectiva prevad dezvoltarea acestora, **se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare** care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului, precum si prevederile Codului Civil.

In momentul realizarii retelei centralizate publice beneficiarul se va obliga sa racordeze constructia la noua retea, potrivit regulilor impuse de Consiliul local.



12.3.19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare : conform art. 28 din RGU și art. 8.2. din RLU.

În urma examinării posibilităților de marire a capacității rețelelor edilitare existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce au fost înglobate ulterior în intravilan, autoritățile publice locale pot decide, potrivit atribuțiilor legale ce le revin, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

Realizarea extinderilor sau maririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ, precum și de către regiile de specialitate.

În vederea realizării lucrărilor respective este necesară fundamentarea, în cadrul documentațiilor de specialitate, a anumitor măsuri privind interzicerea construcțiilor noi și stabilirea servitutilor, pentru acele porțiuni din terenurile proprietate privată unde urmează să se realizeze rețelele tehnico-edilitare, în cazurile în care din studiile de prefezabilitate aprobate rezultă imposibilitatea rezolvării acestora pe teren aparținând domeniului public.

12.3.20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare : conform art. 29 din RGU și art. 8.3. din RLU.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Toate aceste lucrări, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**12.3.21. Parcelarea :** conform art. 30 din RGU și art. 9.1. din RLU.

12.3.21.1. Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării construcțiilor cu alte destinații decât locuința se recomandă întocmirea altor documentații de urbanism (PUZ cu regulament aferent și/sau PUD), având în vedere complexitatea funcțională a acestora.

12.3.21.2. Crearea de parcele industriale noi se face prin ocuparea teritoriului cu destinația I din PUG, sau prin împartirea incintelor existente ca urmare a schimbării parțiale sau totale a regimului de proprietate al detinatorului.

12.3.21.3. Parcelele industriale create trebuie să respecte în totalitate reglementările zonei funcționale I.

12.3.21.4. În cazul în care aplicarea reglementărilor specifice zonei funcționale I și a actelor normative în vigoare conduce la imposibilitatea împărțirii unei incinte existente, parcela în cauză rămâne proprietate în indiviziune. Îlesirea din indiviziune nu se poate face decât dacă se modifică condițiile ce obligă la acest mod de coexistență.

12.3.22. Înălțimea construcțiilor : conform art. 31 din RGU.

Înălțimea maximă a construcțiilor industriale se stabilește prin PUZ cu regulament aferent sau PUD (în care se va consemna înălțimea la cornisă), pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu parametri care definesc condițiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent, respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică, asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor, analiza impactului asupra capacității rețelelor edilitare din zonă, respectarea cerințelor tehnice de securitate, stabilitate și siguranță în exploatare pentru construcția respectivă și pentru construcțiile învecinate).

12.3.23. Aspectul exterior al construcțiilor : conform art. 32 din RGU.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii se stabilește prin PUZ cu regulament aferent sau PUD.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora, nu depreciază aspectul general și valoarea arhitectural-urbanistică a zonei, nu alterează calitățile sitului.

12.3.24. Procentul de ocupare a terenului : conform art. 15 și anexa nr. 2 din RGU.

În zona funcțională I, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor, precum și de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile funcționale ale parcelei. **Pentru obiectivele propuse, procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.**

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**12.3.25. Parcaje :** conform art. 33 și anexa nr. 5 din RGU.

Spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigură proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin



restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulație rutiera și trotuare) pentru parcare.

Pentru fiecare parcelă cu destinația I este obligatorie asigurarea, pe suprafața acesteia, a condițiilor pentru parcare/gararea și/sau staționarea tuturor autovehiculelor de orice tip aflate în proprietatea sau utilizarea unității industriale, a celor care participă la procesul tehnologic (aprovizionare și desfacere), a celor ale angajaților și / sau delegaților.

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minime de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv în parte va fi dimensionat conform prevederilor **Normativului P 132-93**.

12.3.26. Spații verzi : conform **art. 34** și **anexa nr. 6** din **RGU**, precum și **art. 10.1.** din **RLU**.

Pe fiecare parcelă din zona I este obligatorie amenajarea unor suprafețe plantate de **minimum 20 %** din suprafața parcelei, în care este inclusă și plantația de protecție desfasurată pe limitele parcelei.

Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor.

Valorile prevăzute în **Anexa nr. 6** din **RGU**, privind suprafața spațiilor verzi, sunt considerate minime și orientative.

12.3.27. Imprejmuiri : conform **art. 35** din **RGU** și **art. 10.2.** din **RLU**.

Imprejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face în cadrul altei documentații de urbanism (PUD), sau în cadrul PAC.

Modalitatea de realizare a imprejmuirilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

Aspectul imprejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.



12.4. A - ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE

CAP. 1 GENERALITATI

12.4.1. Zone si subzone functionale :

A Zona pentru unitati agricole

12.4.2. Functiune dominanta : A - activitati de productie si depozitare in domeniul agriculturii (cultura cerealelor, cresterea animalelor, pomicultura) .

12.4.3. Functiuni complementare admise :

Pe aceeasi parcela - IS, V, GC, TE, CR (administratie, comert, alimentatie publica, prestari servicii, circulatie si transporturi, aprovizionare cu materii prime, alimentare cu energie electrica, apa, canalizare-evacuare ape uzate, alimentare cu energie termica si gaze naturale, colectare si neutralizare deseuri menajere si industriale, functiunea ecologica-spatii verzi aferente si de protectie).

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.4.4. Utilizari permise :

Toate activitatile componente ale functiunii dominante pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu (obiective noi, lucrari de modernizare, intretinere, salubritate), precum si alte functiuni complementare .

12.4.5. Utilizari permise cu conditii :

12.4.5.1. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (precizate la **art.10** din **RGU**) - conform **art. 5.1.** din **RLU**, cu respectarea prevederilor **Legii nr.10 / 1995**, a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor.

12.4.5.2. Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in **art. 10, alin. 2** din **RGU**, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice, aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

12.4.5.3. In zona de protectie a drumurilor publice si a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare.

Obiective susceptibile de a exercita actiuni nocive asupra mediului sau asupra functiunilor invecinate sunt permise numai cu Studiu de impact si Autorizatie de mediu.

Obiectivele ce pot sa creeze aspecte de incompatibilitate cu functiunile invecinate, sau implicatii deosebite in terenul de amplasare si in zonele riverane, sunt permise cu conditia existentei altei documentatii de urbanism aprobate (PUD).

12.4.6. Interdictii temporare de construire :

In zonele functionale A, in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort (ferme zootehnice) s-a instituit zona de protectie sanitara conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei** si interdictia temporara de construire pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si / sau Autorizatiei de mediu conform prevederilor **legale**.

12.4.7. Interdictii permanente de construire :

12.4.7.1. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform **art. 5.1.** din **RLU**.

12.4.7.2. Se interzice amplasarea unor obiective cu activitati poluante in alte zone functionale pentru care reglementarile specifice prevad distante minime de protectie sanitara (teritorii protejate), sau amplasarea acestora la distante mai mici (fata de zonele protejate) decat cele prevazute in **Ordinului M. S. nr. 536/1997**.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea constructiilor, in functie de destinatia acestora, in cadrul localitatii se face conform anexei nr. 1 din **RGU**.

12.4.8. Orientarea fata de punctele cardinale : idem 12.3.8.



12.4.9. Amplasarea fata de drumurile publice : idem 12.3.9.

12.4.14. Amplasarea fata de aliniament : idem 12.3.14.

12.4.15. Amplasarea in interiorul parcelei : idem 12.3.15.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

12.4.16. Accese carosabile : idem 12.3.16.

12.4.17. Accese pietonale : idem 12.3.17.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.4.18. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente : idem 12.3.18.

12.4.19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare : idem 12.3.19.

12.4.20. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare : idem 12.3.20.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.4.21. Parcelarea : idem 12.3.21..

12.4.22. Inaltimea constructiilor : idem 12.3.22.

12.4.23. Aspectul exterior al constructiilor : idem 12.3.23.

12.4.24. Procentul de ocupare a terenului : idem 12.3.24..

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

12.4.25. Parcaje : idem 12.3.25.

12.4.26. Spatii verzi : idem 12.3.25.

12.4.27. Imprejuriri : idem 12.3.25.



12.5. V - ZONA SPATII VERZI AGREMENT, SPORT, PLANTATII DE PROTECTIE**CAP. 1 GENERALITATI****12.5.1. Zone si subzone functionale :**

V Zona de agrement, sport, spatii verzi ambientale, plantatii de protectie

Aceasta zona este reprezentata de spatiile verzi publice de folosinta generala, cu acces nelimitat (spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie), cu acces limitat (spatii verzi din incinta scolilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, gradinile locuintelor), spatii verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formatiuni de spatii verzi cu functii utilitare (plantatii de protectie a surselor de apa si de protectie impotriva nocivitatilor), apoi cele din zonele turistice.

subzone :- terenuri de sport, zone de agrement, spatii pentru turism

- spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie,
- spatii verzi din gospodarii (spatii verzi difuze - gradini de fatade)
- plantatii de protectie

12.5.2. Functiune dominanta : V

- activitati sportive
- activitati de agrement, turism
- functii de protectie impotriva nocivitatilor la obiectivele industriale si agricole,
- functii de protectie a surselor de apa si a altor constructii edilitare.

12.5.3. Functiuni complementare admise :

Pe parcelele cu destinatia **V** : servicii publice, comert, alimentatie publica, prestari servicii, circulatie, echipament tehnico-edilitar, colectare deseuri, constructii si amenajari necesare activitatii de intretinere si functionare.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR**12.5.4. Utilizari permise :**

Pentru fiecare tip de subzona sunt permise activitatile de baza ale acesteia, activitatile functiunilor complementare care sustin si potenteaza functiunea principala, activitatile de intretinere ale functiunii principale si a celor complementare admise.

Spatiile plantate prevazute in **PUG** sunt minimale si obligatorii.

12.5.5. Utilizari permise cu conditii :

Stabilirea riguroasa a configuratiei si dozarii calitative si cantitative a functiunilor de baza si complementare se face prin PUZ cu regulament sau PUD, pentru fiecare amplasament in parte.

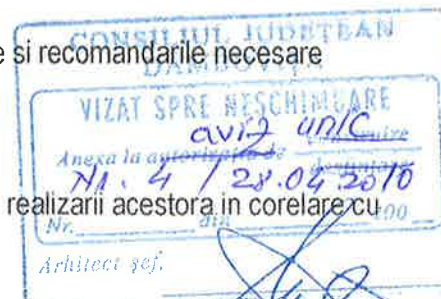
Aprobarea acestor documentatii de urbanism este posibila numai pe baza avizelor conforme ale organismelor interesate, privind zonele de protectie pentru monumente istorice, drumuri publice, cursuri de ape, surse de apa, lucrari hidrotehnice, sursele de risc tehnologic, surse de poluare.

12.5.6. Interdictii temporare de construire :

Prin Certificatul de urbanism se va impune interdictia temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea PUZ cu regulament sau PUD, in acele subzone functionale care necesita studii si cercetari suplimentare pentru stabilirea regulilor de executie, cu referire la :

- conditiile urbanistice specifice amplasamentului respectiv derivate din nevoia functionala, precum si conditiile impuse de caracteristicile sitului ;
- tipurile de plantatii specifice fiecarui amplasament, starea plantatiilor existente si recomandarile necesare pentru intretinerea, conservarea si revitalizarea acestora ;
- tipurile de plantatii de completare si sursele de obtinere a acestora ;
- etapizarea realizarii spatiilor plantate ;
- lucrarile de constructii pentru functiunile complementare admise si etapizarea realizarii acestora in corelare cu lucrarile de spatii verzi ;
- recomandari pentru activitatea de productie dendro-floricola.

Problemele gestionarii spatiilor verzi, ce deriva din prevederile PUZ sau PUD aprobat, organizate intr-un program specific, se constituie in obiectiv de actiune al Administratiei publice locale. Programul specific se intocmeste pe



baza unui studiu care priveste organizarea activitatii respective pe ansamblul ei.

12.5.7. Interdictii permanente de construire :

Sunt interzise orice alte functiuni cu exceptia celor care sustin si potenteaza functiunea de baza, orice amenajari sau constructii ce ar putea periclitiza integritatea si functionalitatea spatiilor respective.

CAP. 3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea constructiilor, in functie de destinatia acestora, in cadrul localitatii se face conform anexei nr. 1 din RGU.

12.5.8. Orientarea fata de punctele cardinale : conform art. 17 si anexa nr. 3 din RGU si art. 6.1. din RLU.

Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural, prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale, cat si prin evitarea amplasarii constructiilor unele in raport cu altele astfel incat sa se umbreasca reciproc.

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se va face in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare.

Pentru constructiile si amenajarile sportive se vor respecta masurile de protectie impotriva insoririi excesive : copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, plantatii de arbori si arbusti cat mai uniforme ca densitate si inaltime, pe toate laturile terenului, in scopul evitarii fenomenului de discontinuitate luminoasa.

Terenurile de sport in aer liber vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu abatere de maximum 15° spre vest sau spre est.

Constructiile de agrement, turism vor avea spatiile tehnice si anexele orientate spre nord, iar spatiile pentru public spre sud, sud-vest, sud-est.

12.5.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform art. 18 din RGU si art. 6.2 din RLU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii. (Ordonanta Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, modificata si completata prin OG nr. 7 / 30.01.2010).

12.5.9.1. Toate lucrarile din zona drumurilor publice sau deschise circulatiei publice se autorizeaza numai cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de constructie si exploatare.

12.5.9.2. Toate constructiile si amenajarile amplasate in zona de protectie a drumurilor publice vor respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice.

Prin amplasare si functionare ele nu trebuie sa afecteze buna desfasurare a circulatiei rutiere si pietonale pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

12.5.9.3. Plantatiile din cuprinsul arterelor de circulatie se vor subordona cerintelor specifice functiunii respective, cu respectarea normelor tehnice in vigoare si a cerintelor privind buna desfasurare a circulatiei, in conditii optime de siguranta (Cap. 5 din "Normele tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale", aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 47/1998).

12.5.14. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU si art. 6.4. din RLU.

12.5.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU si art. 6.5. din RLU.

Amplasarea pe teritoriul parcelelor cu destinatia V a diferitelor tipuri de plantatii se face tinand seama de :

- tipul de plantatie ce se amplaseaza ;
- tipurile de plantatii existente care se mentin, stadiul de dezvoltare al acestora ;
- relatia plantatie - constructie, plantatie - circulatie auto si pietonala ;
- specificul functional al parcelei pe care se realizeaza plantatia (locuire, institutii si servicii publice, sport, turism, activitati industriale si agricole, obiective edilitare si de gospodarie comunala).

Plantatiile cu functii utilitare (de protectie a surselor de apa, plantatii de protectie impotriva nocivitatilor) se amplaseaza pe perimetrul interior al parcelelor respective.

Lucrarile de plantare-intretinere a spatiilor verzi se vor realiza cu precadere in intervalul optim de timp, specific fiecarui tip de plantatie.



Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

12.5.16. Accese carosabile : conform art. 25 si anexa nr. 4 din RGU si art 7.1.din RLU.

12.5.16.1. Accesesele carosabile in interiorul oricarui amplasament al zonei functionale V se dimensioneaza astfel incat sa se asigure in exclusivitate: deservirea activitatilor de pe parcela, activitatile de executie-intretinere, activitatile de interventie.

Din punct de vedere administrativ accesul oricaror autovehicule pe parcelele din zona functionala V este interzis, cu exceptia mijloacelor de transport ce deservesc activitatea respectiva.

12.5.16.2. Pentru activitatile complementare admise urmeaza a se realiza de regula, o separare, din punct de vedere al acceselor auto, intre teritoriul acestora si spatiul plantat.

12.5.17. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU si art. 7.2. din RLU.

Accesele pietonale in zona functionala V se traseaza si se dimensioneaza astfel incat sa asigure legaturi corecte intre diferitele spatii ale parcelei plantate, intre acestea si functiunile complementare admise, in conditii tehnice corespunzatoare.

Se vor asigura relatii pietonale corecte intre spatiul plantat si zonele invecinate.

Este interzisa realizarea unor legaturi sau accese pietonale care sa ofere posibilitatea scurtarii, prin parcela, a unor trasee rutiere din zonele invecinate.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.5.18. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente : conform art. 27 din RGU si art. 8.1. din RLU.

12.5.19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare : conform art. 28 din RGU si art. 8.2. din RLU.

12.5.20. Proprietatea publica asupra rețelor edilitare : conform art. 29 din RGU si art. 8.3. din RLU.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.5.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU si art. 9.1. din RLU.

Pentru realizarea unor parcelari, in zona cu destinatia V, se recomanda intocmirea alte documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament aferent).

12.5.22. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU.

12.5.23. Aspectul exterior al constructiilor : conform art. 32 din RGU.

Aspectul exterior al constructiilor si amenajarilor din zona functionala V se stabileste prin PUZ cu regulament aferent sau PUD si va urmari materializarea urmatoarelor concepte urbanistice :

- Integrarea constructiilor in spatiul plantat in care sunt amplasate ;
- Realizarea contrastului intre aspectul constructiilor si spatiul plantat in care se amplaseaza ;
- In momentul in care constructiile se inscriu intr-un sistem mai larg de repere decat cel al parcelei de amplasare, aspectul lor trebuie sa raspunda primelor doua cerinte .

12.5.24. Procentul de ocupare a terenului : conform art. 15 si anexa nr. 2 din RGU

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

12.5.25. Parcaje : conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU.

12.5.26. Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU, precum si art. 10.1 din RLU.

^ Suprafata spatiilor verzi si plantate se stabileste in corelare cu normele de igiena si protectia mediului, tinand seama de marimea, functiunea dominanta a localitatii si zona geografica in care aceasta este amplasata, in vederea evaluarii posibilitatilor de imbunatatire a microclimatului urban.

In vecinatatea monumentelor istorice, precum si in zonele de protectie ale acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectivelor si ansamblurilor protejate.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor.

Se vor respecta valorile minimale prevazute in **Anexa nr. 6** din RGU, privind suprafata spatiilor verzi.

Calitatea spatiilor plantate, obiectiv principal al activitatii de gestionare a acestora, se asigura prin :

- realizarea unor zone de productie dendro-floricola amenajate si dimensionate corespunzator ;
- organizarea corecta a activitatii de intretinere si realizarea lucrarilor specifice in termene de oportunitate ;
- asigurarea cu specialisti (cu deosebire la nivel de executie) si realizarea conditiilor optime de lucru din punct de vedere al dotarii si echiparii.

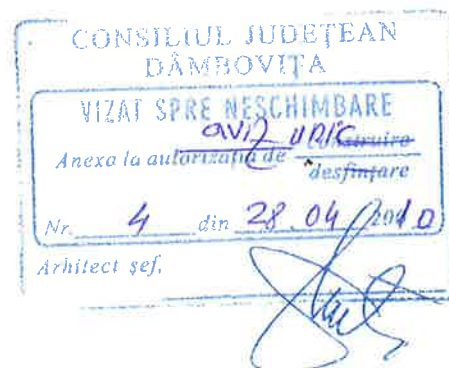


Pentru realizarea unui nivel calitativ sporit, Administrația locală va adopta un program de acțiuni specifice care, pe baza unui studiu de specialitate, va stabili :

- tipurile de plantații existente în diferite zone funcționale și gradul de perenitate al acestora ;
- soluțiile de principiu pentru plantarea fiecărei zone ;
- necesarul de material dendro-floricol și sursele de procurare ;
- necesarul privind echiparea tehnico-edilitară ;
- etapizarea realizării în funcție de posibilitățile de asigurare a materialului și echipamentelor ;
- posibilitățile de implicare a Administrației locale (proiecte, asigurare cu material săditor, echipamente, asistență tehnică etc.).

Documentațiile de specialitate ce se vor întocmi în acest scop vor avea în vedere relațiile de intercondiționare a spațiilor plantate din intravilan cu spațiile verzi și masivele de vegetație din teritoriul de influență învecinat.

12.5.27. Imprejmuiri : conform **art. 35** din **RGU** și **art. 10.2.** din **RLU**.



12.6. GC - ZONA PENTRU OBIECTIVE DE GOSPODARIE COMUNALA**CAP. 1 GENERALITATI****12.6.1. Zone si subzone functionale :****GC** Zona pentru obiective de gospodarie comunala

cuprinde un ansamblu de amenajari menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort urban : cimitire comunale, parohiale si confesionale, puncte de pre colectare si depozitare pe timp limitat la locul de productie a deseurilor menajere, stradale, industriale si agricole, platforme de depozitare si neutralizare a acestora (deponii), serviciu de salubritate specializat.

12.6.2. Functiune dominanta : GC - activitati de gospodarie comunala**12.6.4. Functiuni complementare admise :**

Pe aceeasi parcela - activitati de constructii si prestari servicii in legatura nemijlocita cu activitatea dominanta, alimentare cu energie electrica, apa, canalizare, circulatie si transporturi, functiunea ecologica-spatii verzi aferente si de protectie.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR**12.6.5. Utilizari permise :**

Utilizarile permise pentru terenurile si constructiile din zona functionala **GC** sunt cele specifice zonei functionale respective, precum si utilizarile specifice functiunilor complementare admise.

12.6.5. Utilizari permise cu conditii :

Modificarea volumului sau naturii activitatilor actuale din zona functionala **GC** este permisa si se realizeaza cu conditia obtinerii avizelor legale, in conditiile respectarii distantelor de protectie fata de zonele locuite conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei si prevederilor OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protectia mediului.**

12.6.6. Interdictii temporare de construire :

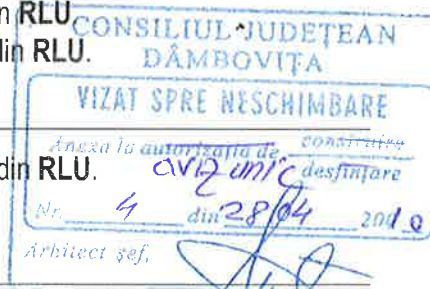
In functie de amploarea implicatiilor urbanistice, Consiliul local va stabili teritoriul din cadrul zonei functionale **GC** (parcela in cauza, parcelele adiacente din zona respectiva sau, in anumite situatii, si parcelele invecinate apartinand altor zone functionale) pentru care urmeaza sa se elaboreze PUZ cu regulament sau PUD.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Amplasarea constructiilor, in functie de destinatia acestora, in cadrul localitatii se face conform anexei nr. 1 din RGU.

12.6.8. Orientarea fata de punctele cardinale : conform art. 17 si anexa nr. 3 din RGU si art. 6.1. din RLU.

12.6.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform art. 18 din RGU si art. 6.2 din RLU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

12.6.14. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU si art. 6.4. din RLU.**12.6.15. Amplasarea in interiorul parcelei :** conform art. 24 din RGU si art. 6.5. din RLU.**Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii****12.6.16. Accese carosabile :** conform art. 25 si anexa nr. 4 din RGU si art. 7.1. din RLU.**12.6.17. Accese pietonale :** conform art. 26 din RGU si art. 7.2. din RLU.**Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara****12.6.18. Racordarea la retele tehnico-edilitare existente :** conform art. 27 din RGU si art. 8.1. din RLU.**12.6.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare :** conform art. 28 din RGU si art. 8.2. din RLU.**12.6.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare :** conform art. 29 din RGU si art. 8.3. din RLU.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**12.6.21. Parcelarea :** conform art. 30 din RGU și art. 9.1. din RLU.**12.6.22. Înălțimea construcțiilor :** conform art. 31 din RGU.**12.6.23. Aspectul exterior al construcțiilor :** conform art. 32 din RGU.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora, nu depreciază aspectul general și valoarea arhitectural-urbanistică a zonei, nu alterează calitățile sitului.

12.6.24. Procentul de ocupare a terenului : conform art. 15 și anexa nr. 2 din RGU.

În zona funcțională GC, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor, precum și de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile funcționale ale parcelei.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**12.6.25. Parcaje :** conform art. 33 și anexa nr. 5 din RGU.

Pentru fiecare parcelă cu destinația GC este obligatorie asigurarea, pe suprafața acesteia, a condițiilor pentru parcare/garare și/sau staționarea autovehiculelor.

Spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigură proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea.

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minime de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv în parte va fi dimensionat conform prevederilor **Normativului P 132-93**.

12.6.26. Spații verzi : conform art. 34 și anexa nr. 6 din RGU, precum și art. 10.1. din RLU.

Pe fiecare parcelă din zona GC este obligatorie amenajarea unor suprafețe plantate de minimum 20 % din suprafața parcelei, în care este inclusă și plantația de protecție împotriva nocivităților (pe limitele interioare ale parcelei).

Valorile prevăzute în **Anexa nr. 6 din RGU**, privind suprafața spațiilor verzi, sunt considerate minime și orientative.

12.6.27. Împrejurimi : conform art. 35 din RGU și art. 10.2. din RLU.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejurimilor, se va face în cadrul altei documentații de urbanism (PUD), sau în cadrul PAC.

Modalitatea de realizare a împrejurimilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

Aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.



12.7. TE - ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE**CAP. 1 GENERALITATI****12.7.1. Zone si subzone functionale :**

TE Zona pentru echipamente tehnico-edilitare cuprinde un ansamblu de lucrari ingineresti menite sa asigure utilitati si servicii edilitare specializate, pentru toate celelalte functiuni de pe teritoriul localitatilor.

12.7.2. Functiune dominanta : TE - Asigurarea cu utilitati si servicii edilitare (constructii tehnologice speciale pentru productie si conversie specifica, amplasate in general pe parcele situate in afara spatiului public si constructii liniare pentru transport si distributie, amplasate in general in spatiul public), **privind alimentarea cu energie electrica-telecomunicatii, alimentarea cu apa, canalizare, alimentarea cu gaze**, a localitatilor comunei.

12.7.3. Functiuni complementare admise :

Pe aceeași parcelă - activitati de intretinere si reparatii, servicii in legatura nemijlocita cu activitatea dominanta, circulatie, functiunea ecologica (spatii verzi aferente si de protectie).

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR**12.7.4. Utilizari permise :**

Utilizarile permise pentru terenurile si constructiile din zona functionala **TE** sunt cele specifice zonei functionale respective, precum si utilizarile specifice functiunilor complementare admise.

12.7.5. Utilizari permise cu conditii :

12.7.5.1. Modificarea volumului sau naturii activitatilor actuale din zona functionala **TE** este permisa si se realizeaza cu conditia obtinerii avizelor legale.

12.7.5.2. Obiective noi in cadrul zonei functionale **TE** - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament, PUD), cu acordurile si avizele Autoritatii pentru protectia mediului.

12.7.5.3. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (precizate la **art.10** din **RGU**) - conform **art. 5.1.** din **RLU**, cu respectarea prevederilor **Legii nr.10 / 1995**, a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor.

12.7.5.4. Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in **art. 10, alin. 2** din **RGU**, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (desecari, consolidari ale terenului, etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

12.7.6. Interdictii temporare de construire :

Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii specifice.

In functie de amploarea implicatiilor urbanistice, Consiliul local va stabili teritoriul din cadrul zonei functionale **TE** (parcela in cauza, sau, in anumite situatii, si parcelele invecinate apartinand altor zone functionale) pentru care urmeaza sa se elaboreze PUZ cu regulament sau PUD.

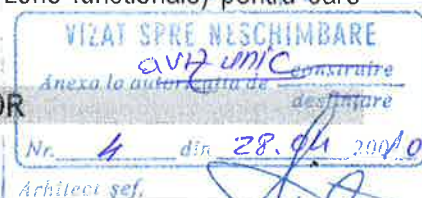
CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

12.7.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform **art. 18** din **RGU** si **art. 6.2** din **RLU**, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

In zona drumurilor publice sau deschise circulatiei publice (zona care cuprinde ampriza drumului, zonele de siguranta si protectie), se pot autoriza lucrari de constructii si instalatii, de deservire, intretinere si exploatare, aferente drumurilor publice, conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze sau alte produse petroliere, retele electrice si de telecomunicatii cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea conditiilor cuprinse in **Cap.3** si **4** din "**Norme tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale**" aprobate prin **Ordinul nr. 47/1998** al Ministrului transporturilor.

12.7.14. Amplasarea fata de aliniament : conform **art. 23** din **RGU** si **art. 6.4.** din **RLU**.

12.7.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform **art. 24** din **RGU** si **art. 6.5.** din **RLU**.



Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor necesare activitatii proprii (cladiri, retele tehnologice, instalatii, circulatii) se face astfel incat sa se asigure :

- Respectarea distantelor minime de protectie pentru evitarea riscurilor tehnologice, conform normelor specifice
- Includerea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice, fara a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin exceptie, daca apar astfel de servituti, acestea se vor consemna in cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la orice autorizare ulterioara ;
- Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor auxiliare .

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

12.7.16. Accese carosabile : conform art. 25 si anexa nr. 4 din RGU si art 7.1.din RLU.

Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinatia **TE**, constituit din platforme de stationare si manevra, va fi realizat in totalitate in afara spatiului public, pe suprafata parcelei in cauza, astfel incat sa evite cel mai mic risc posibil pentru circulatie.

Fiecare parcela trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul autovehiculelor direct din spatiul carosabil al unui drum public.

12.7.17. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU si art. 7.2. din RLU.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.7.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conform art. 27 din RGU si art. 8.1. din RLU.

Echiparea edilitara a teritoriului localitatilor in sistem centralizat reprezinta asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare de catre agenti economici si institutii specializate (alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica, telecomunicatii).

Echiparea edilitara a teritoriului localitatilor in sistem individual reprezinta asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare prin constructii si instalatii realizate si exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

Retelele publice de apa, gaze, canalizare, energie electrica, telecomunicatii, reprezinta ansambluri de lucrari ingineresti care apartin domeniului public si sunt exploatate de institutii publice specializate.

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele tehnico-edilitare existente.

Daca retelele edilitare publice existente au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficient pentru racordarea de noi consumatori, autorizarea constructiilor este permisa, cu respectarea celorlalte prevederi ale RLU.

Daca retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectiva prevad dezvoltarea acestora, se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (distanța minima de 30 m între fantani si fose septice, etc.), precum si prevederile Codului Civil (art. 610). In aceasta situatie, beneficiarul se va obliga ca in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul local.

Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente se va face in felul urmatoar :

- In urma studiilor de reabilitare si redimensionare a fiecarui tip de echipament in parte, avizate si aprobate conform legii.

- In urma avizelor care demonstreza posibilitatea tehnica si de utilizare pentru racordarea la retelele tehnico-edilitare existente.

- Retelele tehnico-edilitare de orice natura, situate in spatiul public din teritoriul intravilan, precum si racordurile de la acestea la retelele interioare vor fi realizate subteran.

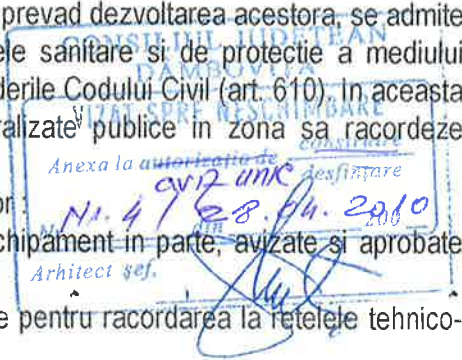
- Este interzisa racordarea obiectivelor noi sau amplificarea consumurilor pentru obiectivele existente in cazul in care acestea prejudiciaza consumurile autorizate ale utilizatorilor existenti.

- Aprovizionarea si alimentarea cu combustibil se va realiza in conformitate cu avizul Autoritatii pentru protectia mediului.

12.7.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conform art. 28 din RGU si art. 8.2. din RLU.

12.7.20. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare : conform art. 29 din RGU.

Retelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.



Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Toate aceste lucrări, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

12.7.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU și art. 9.1. din RLU.

Crearea de parcele noi în zona **TE** se face prin ocuparea teritoriului cu destinația **TE** din PUG, sau prin împartirea incintelor existente ca urmare, fie a schimbării parțiale sau totale a regimului de proprietate, fie a schimbării modului de administrare.

Parcelele noi create trebuie să respecte în totalitate reglementările pentru zona funcțională **TE**.

12.7.22. Înălțimea construcțiilor : conform art. 31 din RGU.

12.7.23. Aspectul exterior al construcțiilor : conform art. 32 din RGU.

12.7.24. Procentul de ocupare a terenului : conform art. 15 și anexa nr. 2 din RGU.

În zona funcțională **TE**, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor, precum și de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile funcționale ale parcelei.

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

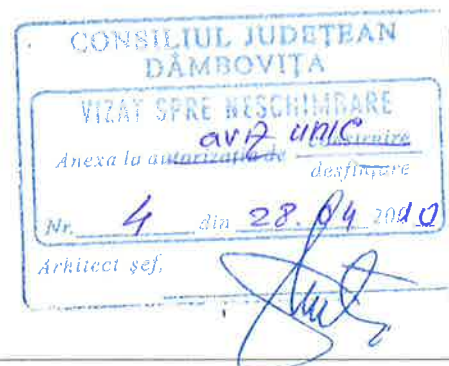
12.7.25. Parcaje : conform art. 33 și anexa nr. 5 din RGU.

12.7.26. Spații verzi : conform art. 34 și anexa nr. 6 din RGU, precum și art. 10.1. din RLU.

Pe fiecare parcelă din zona **TE** este obligatorie amenajarea unor suprafețe plantate de minimum 20 % din suprafața parcelei, în care este inclusă și plantăția de protecție împotriva nocivităților (pe limitele interioare ale parcelei).

Valorile prevăzute în **Anexa nr. 6** din RGU, privind suprafața spațiilor verzi, sunt considerate minimale și orientative.

12.7.27. Împrejurimi : conform art. 35 din RGU și art. 10.2. din RLU.



12.8. CR - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE**CAP. 1 GENERALITATI****12.8.1. Zone si subzone functionale :**

CR Cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente

12.8.2. Functiune dominanta : CR - Subzona cailor de comunicatie rutiera, constructii aferente - cuprinde toate constructiile si amenajarile destinate asigurarii circulatiei autovehiculelor si pietonilor pe teritoriul localitatilor si in afara acestora, pentru transportul de marfuri si calatori pe teritoriul comunei si in afara acesteia, parcare si stationare autovehicule, accese auto la toate obiectivele, pentru circulatia pietonala curenta pe teritoriul localitatilor si in afara acestora, accese pietonale pe parcele, activitati civice, activitati comerciale.

12.8.3. Functiuni complementare admise :

Alimentarea cu energie electrica (reseaua de transport si iluminat stradal), aprovizionare cu carburanti, activitati privind salubritatea urbana, functiunea ecologica (spatii verzi aferente si de protectie), canalizare pluviala.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR**12.8.4. Utilizari permise :**

Toate lucrarile aferente drumurilor publice, sau drumurilor de utilitate privata (care servesc activitati economice, forestiere, miniere, agricole, energetice, industriale, care deservesc obiective turistice, drumurile de acces in incinte precum si cele pentru organizari de santier), drumurilor deschise circulatiei publice sau inchise circulatiei publice, drumurilor de interes judetean si drumurilor de interes local, drumuri vicinale, strazi principale, strazi secundare).

Lucrari privind poduri si podete, viaducte, pasaje (la nivel sau denivelate), tuneluri, constructii de aparare si consolidare, trotuare, piste pentru ciclisti, locuri de parcare, oprire si stationare, bretele de acces, plantatii din zona drumului, indicatoare de semnalizare rutiera si alte dotari pentru siguranta circulatiei, cladiri de serviciu si alte constructii, amenajari sau instalatii destinate apararii, exploatarii si intretinerii drumurilor, inclusiv functiunile complementare admise.

12.8.5. Utilizari permise cu conditii :

La proiectarea, executia si interventiile asupra drumurilor se va tine seama de categoriile functionale ale acestora, de traficul rutier, de siguranta circulatiei, de normele tehnice, de factorii economici, sociali si de aparare, de utilizarea rationala a terenurilor, conservarea si protectia mediului inconjurator, de prevederile planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate potrivit legii (cu avizele prevazute in normele metodologice), de normele tehnice in vigoare pentru adaptarea acestora la cerintele persoanelor handicapate si de varsta a treia, precum si de normele tehnice cuprinse in : **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator ; Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor ; Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice ; Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale ; Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale.**

12.8.6. Interdictii temporare de construire :

Pentru lucrarile de extindere a cailor de comunicatie existente sau pentru realizarea unor lucrari noi, ce necesita studii si cercetari suplimentare, este instituita interdictia temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea documentatiilor tehnice specifice, care sa stabileasca implicatiile urbanistice si reglementarile de interventie, modul de amplasare, conditiile specifice de organizare, impactul asupra mediului, pentru fiecare situatie in parte.

12.8.7. Interdictii permanente de construire :

Orice lucrare in zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform **art. 5.1. din RLU.**

Orice lucrare in zonele expuse la riscuri tehnologice, conform **art. 5.2. din RLU.**

Orice lucrare in zonele pe care este instituita servitutea de utilitate publica, conform **art. 5.3. din RLU.**



98

Amplasarea de parcaje, constructii si panouri publicitare in curbe si in intersectii pe suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii. Este interzisa orice constructie sau amenajare care sa impiedice desfasurarea activitatilor specifice zonei.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

12.8.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform art. 18 din RGU si art. 6.2 din RLU.

Toate lucrarile din zona drumurilor publice sau deschise circulatiei publice se autorizeaza numai cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de constructie si exploatare.

12.8.14. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU. si art. 6.4. din RLU.

12.8.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU si art. 6.5. din RLU.

Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor si amenajarilor necesare activitatii proprii se face cu respectarea actelor normative in vigoare,

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

12.8.16. Accese carosabile : conform art. 25 si anexa nr. 4 din RGU si art 7.1. din RLU.

12.8.17. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU si art. 7.2. din RLU.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.8.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conform art. 27 din RGU si art. 8.1. din RLU.

12.8.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conform art. 28 din RGU si "Norme tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale", aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 47/1998.

Realizarea in zona drumului public a oricaror lucrari se face cu respectarea legislatiei in vigoare privind amplasarea si autorizarea executarii constructiilor si numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Retelele si instalatiile tehnico-edilitare situate in ampriza drumurilor sunt :

- instalatiile necesare functionarii drumului : canalizarea pluviala si drenajele, iluminatul public, semnalizarile luminoase rutiere, reseaua de stropit spatii verzi, reseaua energetica pentru transportul in comun, stalpii pentru telecomunicatii;
- instalatiile edilitare necesare ansamblurilor de constructii de locuinte si dotari social-culturale, posturi de transformare, camine si aerisiri, hidranti, guri de scurgere.

Amplasarea in localitati a retelei edilitare subterane trebuie coordonata cu celelalte lucrari subterane si de suprafata, existente sau de perspectiva.

Lucrarile edilitare subterane se amplaseaza, de regula, in afara partii carosabile a drumului sau in galerii vizitabile. Amplasarea, constructia, repararea si intretinerea acestor lucrari se fac cu aprobarea administratorului drumului si cu respectarea legislatiei in vigoare.

In proiectele de sistematizare a localitatilor trebuie sa se indice incadrarea retelelor edilitare subterane in profilul transversal al strazii.

Amplasarea retelelor edilitare subterane se face, de regula, in afara partii carosabile a strazilor. Daca acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, retelele se pot amplasa si in partea carosabila.

Solutia de amplasare a retelelor in planul de situatie coordonator trebuie justificata din punct de vedere tehnic si economic.

Detinatorii constructiilor sau instalatiilor acceptate in zona drumului sunt obligati sa execute, pe cheltuiala lor, demolarea, mutarea sau modificarea acestora, daca aceste operatiuni sunt impuse de modernizarea, modificarea, intretinerea sau exploatarea drumurilor publice.

Amplasarea instalatiilor in zona drumurilor trebuie sa respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.8.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU si art. 9.1. din RLU.



12.8.22. Înălțimea construcțiilor : conform art. 31 din RGU.

12.8.23. Aspectul exterior al construcțiilor : conform art. 32 din RGU.

12.8.24. Procentul de ocupare a terenului : conform art. 15 și anexa nr. 2 din RGU.

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

12.8.25. Parcaje : conform art. 33 și anexa nr. 5 din RGU.

12.8.26. Spații verzi : conform art. 34 și anexa nr. 6 din RGU, precum și art. 10.1. din RLU.

În zona funcțională CR este obligatorie amenajarea unor suprafețe plantate cu rol utilitar și estetic, plantații de aliniament, sau/si de protecție a zonelor învecinate.

Plantațiile din cuprinsul arterelor de circulație se vor subordona cerințelor specifice funcțiunii respective, cu respectarea normelor tehnice în vigoare și a cerințelor privind buna desfășurare a circulației, în condiții optime de siguranță.

Amplasarea pomilor în zona drumului se va face cu acordul administratorului drumului public.

Plantațiile în rânduri de arbori și garduri vii se execută pe ambele părți ale drumului, de regulă în zona de siguranță, simetric și paralel cu axul drumului, alegerea speciilor și asocierea lor în plantații trebuind să corespundă condițiilor de climă și sol, fără să deranjeze iluminatul strazii, vizibilitatea în curbă și la traversările de pietoni.

12.8.27. Împrejurimi : conform art. 35 din RGU și art. 10.2. din RLU.



VI. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

SATUL CIOCANESTI - resedinta de comuna**UTR nr. 1****13.1.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :****ZC , IS , L , LS , M1 , M2 , I , A , V , GC , TE , CR , CF , TH.****13.1.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :****L** - locuinte si functiuni complementare , **IS** - institutii publice si servicii de interes general**13.1.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :****IS** - institutii publice si servicii de interes general**I, A** - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati in domeniul agriculturii, pisciculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.**V** - sport, turism, agrement, spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie.**GC** - activitati de gospodarie comunala-salubritate menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort.**TE** - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare**CR** - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii, strazi noi, reparatii, modernizare poduri, podete si punti, podete noi.**Terenuri agricole in intravilan****13.1.4. UTILIZARI PERMISE :**- Pentru fiecare zona functionala in parte - toate utilizarile permise specificate la **Cap. 2** al zonei respective .**13.1.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :**- In **zona centrala** obiective noi - cu conditia elaborarii si aprobarii PUZ cu regulament aferent si/sau PUD;- In **zona de protectie a monumentelor istorice** - in conditiile obtinerii avizelor legale;- In **zona de protectie** a drumurilor publice si a echipamentelor tehnico-edilitare, in **zona de protectie a malurilor** si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare;- **Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare**, ce necesita studii si cercetari suplimentare, pe terenurile forestiere cuprinse in intravilan - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament si / sau PUD);**12.1.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :**- In **zonele cu valori de patrimoniu cultural construit** listate sau identificate - pana la obtinerea avizelor legale. In zonele ce cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local, atat in imediata vecinatate a monumentului (in interiorul parcelei delimitate topografic) precum si in zonele de protectie, autorizarea constructiilor se face cu respectarea stricta a avizelor serviciilor publice specializate;- In **zonele naturale protejate**, delimitate prin studii de specialitate - pana la elaborarea si aprobarea unor documentatii de specialitate care sa stabileasca strategia de dezvoltare in relatie cu zonele invecinate, sa formuleze regulile de functionare si construire specifice zonei si activitatilor respective;- In **zonele cu riscuri naturale previzibile** - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;- In **zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort** (zonele de protectie sanitara, conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei**) - pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si/sau Autorizatiei de mediu, conform prevederilor **OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protectia mediului**;- **Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare** - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), sau alt gen de studiu care sa stabileasca regulile si conditiile de construire;- In **zonele pentru functiuni mixte si in toate celelalte zone in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii** - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD).

12.1.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

- Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii - chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public;
- In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform **art. 5.1. din RLU**;
- In zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura;
- In zonele cu grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului;
- In zonele de protectie sanitara din jurul surselor de apa, si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila, conform **HG nr. 930 / 11.08.2005**;
- In zonele cu valoare ecologica si peisagistica protejate prin lege, rezervatii naturale.

13.1.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

- In conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, conform **art. 6.1. din RLU**.

13.1.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

- Potrivit prevederilor **art. 6.2. din RLU**, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

13.1.10. AMPLASAREA FATA DE CAILE FERATE DIN ADMINISTRAREA CNCF "CFR" SA :

- Potrivit prevederilor **art. 6.3. din RLU**, cu respectarea prvederilor **art. 20 din RGU**

13.1.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

- Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile **art. 23, din RGU** si **art. 6.4. din RLU** este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

13.1.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor, conform **art. 24 din RGU** si **art. 6.5. din RLU**.

13.1.16. ACCESE CAROSABILE**13.1.17. ACCESE PIETONALE :**

- Accesele carosabile si pietonale pentru toate categoriile de constructii se vor realizeaza in conformitate cu prevederile **art. 7.1. si 7.2. din RLU**, respectiv **art. 25 si 26 din RGU**.

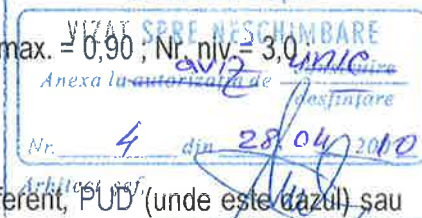
13.1.18. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,**13.1.19. REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :**

- Racordarea la retelele tehnico-edilitare publice existente, lucrarile de extindere sau marire a capacitati retelor existente precum si realizarea de echipamente noi se fac conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2. din RLU**.
- Televiziune prin cablu.
- Modernizare radioreleu.
- Realizarea retelei de canalizare menajera.
- Nu se vor autoriza activitati noi fara rezolvarea completa a echipamentului tehnico-edilitar.

13.1.21. PARCELAREA ,**13.1.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR ,****13.1.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR ,****13.1.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI .**

- Conform reglementarilor stabilite in cadrul fiecarei zone functionale :
- In zona de protectie a monumentelor istorice : POT max. locuinte = 30% ; CUTmax. = 0,90 ; Nr. niv. = 3,0 ;
- In zona centrala ZC : POTmax. = 40 % ; CUTmax. = 1,4 ; Nr. niv. = 3,5 ;
- In celelalte zone : POTmax. = 35 % ; CUTmax. = 1,0 ; Nr. niv. = 3,0 ;

In cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau PAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.



13.1.25. PARCAJE :

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea, conform prevederilor **art. 10.1.** din **RLU** . Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restricționarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră și trotuare) pentru parcare.

13.1.26. SPATII VERZI :

- Autorizarea de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform **art. 10.2.** din **RLU**, **art. 34** și **Anexei 6** din **Regulamentul general de urbanism**.

- Stabilirea riguroasă a configurației și dozării calitative și cantitative se face prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pentru fiecare amplasament în parte, pe baza avizelor conforme ale organismelor interesate, privind zonele de protecție pentru monumente istorice, drumuri publice, cursuri de apă, surse de apă, lucrări hidrotehnice, sursele de risc tehnologic, surse de poluare.

- Se vor amenaja următoarele categorii de spații plantate : spațiile verzi publice de folosință generală, cu acces nelimitat (spații verzi din cuprinsul arterelor de circulație), cu acces limitat (spații verzi din incinta școlilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, grădinile locuințelor), spații verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formațiuni de spații verzi cu funcții utilitare (plantatii de protecție a surselor de apă, plantatii de protecție și consolidare a malurilor cursurilor de apă, plantatii de protecție împotriva nocivităților).

13.1.27. IMPREJMUIRI :

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor, se va face în cadrul altei documentații de urbanism (PUD), sau în cadrul PAC.

- În cazul autorizării directe, se vor respecta prevederile **art. 10.3.** din **RLU**.



SATUL CRETU**UTR nr. 2****13.2.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :****IS , L , M1 , M2 , V , GC , TE , CR , TH.****13.2.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :****L** - locuinte si functiuni complementare , **IS** - institutii publice si servicii de interes general**13.1.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :****IS** - institutii publice si servicii de interes general**I, A** - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati in domeniul agriculturii, pisciculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.**V** - sport, turism, agrement, spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie.**GC** - activitati de gospodarie comunala-salubritate menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort.**TE** - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare**CR** - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii, strazi noi, reparatii, modernizare poduri, podete si puncti, podete noi.**Terenuri agricole in intravilan****13.2.4. UTILIZARI PERMISE :**- Pentru fiecare zona functionala in parte - toate utilizarile permise specificate la **Cap. 2** al zonei respective .**13.2.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :**- **In zona de protectie** a drumurilor publice si a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare;- **Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare**, ce necesita studii si cercetari suplimentare, pe terenurile forestiere cuprinse in intravilan - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament si / sau PUD);**13.2.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :**- **In zonele cu riscuri naturale previzibile** - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;- **In zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort** (zonele de protectie sanitara, conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei**) - pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si/sau Autorizatiei de mediu, conform prevederilor **OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protectia mediului**;- **Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare** - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (**PUZ** si regulament, **PUD**), sau alt gen de studiu care sa stabileasca regulile si conditiile de construire;- **In zonele pentru functiuni mixte si in toate celelalte zone in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii** - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (**PUZ** si regulament, **PUD**).**13.2.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :**

- Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii - chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public;

- In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform **art. 5.1. din RLU**;

- In zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura;

- In zonele cu valoare ecologica si peisagistica protejate prin lege, rezervatii naturale;



13.2.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

- In conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, conform **art. 6.1.** din **RLU**.

13.2.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

- Potrivit prevederilor **art. 6.2.** din **RLU**, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

13.2.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

- Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile **art. 23**, din **RGU** si **art. 6.4.** din **RLU** este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

13.2.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor, conform **art. 24** din **RGU** si **art. 6.5.** din **RLU**.

13.2.16. ACCESE CAROSABILE**13.1.17. ACCESE PIETONALE :**

- Accesele carosabile si pietonale pentru toate categoriile de constructii se vor realiza in conformitate cu prevederile **art. 7.1.** si **7.2.** din **RLU**, respectiv **art. 25** si **26** din **RGU**.

13.2.18. RACORDAREA LA REțeleLE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,**13.2.19. REALIZAREA DE REțele TEHNICO-EDILITARE :**

- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice existente, lucrarile de extindere sau marire a capacitati rețelor existente precum si realizarea de echipamente noi se fac conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2.** din **RLU**.

13.2.21. PARCELAREA ,**13.2.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR ,****13.2.22. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCTIILOR ,****13.2.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :**

- Conform reglementarilor stabilite in cadrul fiecarei zone functionale :
- In zona centrala **ZC** : $POT_{max.} = 40 \%$; $CUT_{max.} = 1,4$; Nr. niv. = 3,5 ;
- In celelalte zone : $POT_{max.} = 35 \%$; $CUT_{max.} = 1,0$; Nr. niv. = 3,0 ;

In cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau PAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.2.25. PARCAJE :

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea, conform prevederilor **art. 10.1.** din **RLU** . Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

13.2.26. SPATII VERZI :

- Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform **art. 10.2.** din **RLU**, **art. 34** si **Anexei 6** din **Regulamentul general de urbanism**.

- Se vor amenaja urmatoarele categorii de spatii plantate : spatiile verzi publice de folosinta generala, cu acces nelimitat (spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie), cu acces limitat (spatii verzi din incinta scolilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, gradinile locuintelor), spatii verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formatiuni de spatii verzi cu functii utilitare (plantatii de protectie a surselor de apa, plantatii de protectie si consolidare a malurilor cursurilor de apa, plantatii de protectie impotriva nocivitatilor).

13.2.27. ÎMPREJMUIRI :

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul PAC. - In cazul autorizarii directe, se vor respecta prevederile **art. 10.3.** din **RLU**.



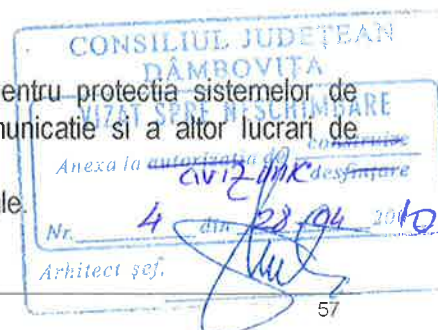
SATUL DECINDEA**UTR nr. 3****13.3.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :****IS , L , M2 , V , GC , TE , CR , TH.****13.3.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :****L - locuinte si functiuni complementare****13.3.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :****IS** - institutii publice si servicii de interes general**I, A** - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati in domeniul agriculturii, pisciculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.**V** - sport, turism, agrement, spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie.**GC** - activitati de gospodarie comunală-salubritate menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort.**TE** - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare**CR** - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii, strazi noi, reparatii, modernizare poduri, podete si puncte, podete noi.**Terenuri agricole in intravilan****13.3.4. UTILIZARI PERMISE :**- Pentru fiecare zona functionala in parte - toate utilizarile permise specificate la **Cap. 2** al zonei respective.**13.3.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :**- **In zona de protectie** a drumurilor publice si a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare;- **Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare**, ce necesita studii si cercetari suplimentare, pe terenurile forestiere cuprinse in intravilan - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament si / sau PUD);**13.3.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :**- **In zonele cu riscuri naturale previzibile** - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;- **In zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort** (zonele de protectie sanitara, conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei**) - pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si/sau Autorizatiei de mediu, conform prevederilor **OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protectia mediului**;- **Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare** - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (**PUZ** si regulament, **PUD**), sau alt gen de studiu care sa stabileasca regulile si conditiile de construire;- **In zonele pentru functiuni mixte si in toate celelalte zone in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii** - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (**PUZ** si regulament, **PUD**).**13.3.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :**

- Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii - chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public;

- In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform **art. 5.1. din RLU**;

- In zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura;

- In zonele cu valoare ecologica si peisagistica protejate prin lege, rezervatii naturale.



13.3.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

- În conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare, conform **art. 6.1. din RLU.**

13.3.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

- Potrivit prevederilor **art. 6.2. din RLU**, cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

13.3.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

- Pentru situațiile ce nu se pot încadra în prevederile **art. 23, din RGU** și **art. 6.4. din RLU** este necesară elaborarea prealabilă a unui PUZ cu regulament aferent, în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

13.3.15. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI :

- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor, a normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivitatilor, sau dictate de necesități de conservare a specificului local privind tesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor, conform **art. 24 din RGU** și **art. 6.5. din RLU.**

13.3.16. ACCESE CAROSABILE**13.3.17. ACCESE PIETONALE :**

- Accesele carosabile și pietonale pentru toate categoriile de construcții se vor realiza în conformitate cu prevederile **art. 7.1. și 7.2. din RLU**, respectiv **art. 25 și 26 din RGU.**

13.3.18. RACORDAREA LA REțelele TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,**13.3.19. REALIZAREA DE REțele TEHNICO-EDILITARE :**

- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice existente, lucrările de extindere sau marire a capacității rețelelor existente precum și realizarea de echipamente noi se fac conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2. din RLU.**

13.3.21. PARCELAREA ,**13.3.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ,****13.3.22. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR ,****13.3.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :**

- Conform reglementărilor stabilite în cadrul fiecărei zone funcționale :
- În zona centrală **ZC** : $POT_{max.} = 40 \%$; $CUT_{max.} = 1,4$; Nr. niv. = 3,5 ;
- În celelalte zone : $POT_{max.} = 35 \%$; $CUT_{max.} = 1,0$; Nr. niv. = 3,0 ;

În cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau PAC, elaborate și aprobate conform legii, cu obținerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.3.25. PARCAJE :

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigură proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea, conform prevederilor **art. 10.1. din RLU**. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restricționarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră și trotuare) pentru parcare.

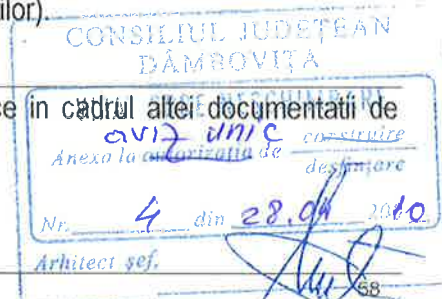
13.3.26. SPATII VERZI :

- Autorizarea de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform **art. 10.2. din RLU**, **art. 34** și **Anexei 6 din Regulamentul general de urbanism.**

- Se vor amenaja următoarele categorii de spații plantate : spații verzi publice de folosință generală, cu acces nelimitat (spații verzi din cuprinsul arterelor de circulație), cu acces limitat (spații verzi din incinta școlilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, grădinile locuintelor), spații verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formațiuni de spații verzi cu funcții utilitare (plantatii de protecție a surselor de apă, plantatii de protecție și consolidare a malurilor cursurilor de apă, plantatii de protecție împotriva nocivitatilor).

13.3.27. ÎMPREJMUIRI :

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor, se va face în cadrul altei documentații de urbanism (PUD), sau în cadrul PAC.
- În cazul autorizării directe, se vor respecta prevederile **art. 10.3. din RLU.**



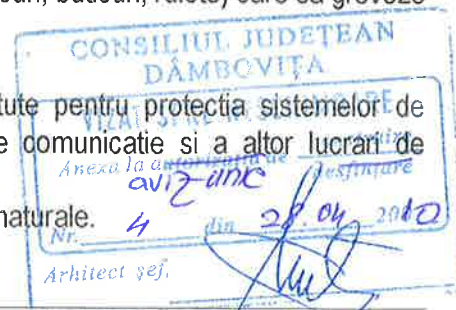
SATUL URZICEANCA**UTR nr. 4****13.4.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :****IS , L , M2 , V , GC , TE , CR , TH.****13.4.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :****L - locuinte si functiuni complementare****13.4.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :****IS** - institutii publice si servicii de interes general**I, A** - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati in domeniul agriculturii, pisciculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.**V** - sport, turism, agrement, spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie.**GC** - activitati de gospodarie comunală-salubritate menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort.**TE** - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare**CR** - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii, strazi noi, reparatii, modernizare poduri, podete si puncti, podete noi.**Terenuri agricole in intravilan****13.4.4. UTILIZARI PERMISE :**- Pentru fiecare zona functionala in parte - toate utilizarile permise specificate la **Cap. 2** al zonei respective .**13.4.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :**- **In zona de protectie** a drumurilor publice si a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare;- **Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare**, ce necesita studii si cercetari suplimentare, pe terenurile forestiere cuprinse in intravilan - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament si / sau PUD);**13.4.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :**- **In zonele cu riscuri naturale previzibile** - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;- **In zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort** (zonele de protectie sanitara, conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei**) - pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si/sau Autorizatiei de mediu, conform prevederilor **OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protectia mediului**;- **Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare** - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (**PUZ** si regulament, **PUD**), sau alt gen de studiu care sa stabileasca regulile si conditiile de construire;- **In zonele pentru functiuni mixte si in toate celelalte zone in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii** - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (**PUZ** si regulament, **PUD**).**13.4.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :**

- Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii - chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public;

- In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform **art. 5.1. din RLU**;

- In zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura;

- In zonele cu valoare ecologica si peisagistica protejate prin lege, rezervatii naturale.



13.4.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

- In conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, conform **art. 6.1.** din **RLU**.

13.4.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

- Potrivit prevederilor **art. 6.2.** din **RLU**, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

13.4.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

- Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile **art. 23.** din **RGU** si **art. 6.4.** din **RLU** este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

13.4.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor, conform **art. 24** din **RGU** si **art. 6.5.** din **RLU**.

13.4.16. ACCESE CAROSABILE**13.4.17. ACCESE PIETONALE :**

- Accesele carosabile si pietonale pentru toate categoriile de constructii se vor realiza in conformitate cu prevederile **art. 7.1.** si **7.2.** din **RLU**, respectiv **art. 25** si **26** din **RGU**.

13.4.18. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,**13.4.19. REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :**

- Racordarea la retelele tehnico-edilitare publice existente, lucrarile de extindere sau marire a capacitati retelor existente precum si realizarea de echipamente noi se fac conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2.** din **RLU**.

13.4.21. PARCELAREA ,**13.4.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR ,****13.4.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR ,****13.4.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :**

- Conform reglementarilor stabilite in cadrul fiecarei zone functionale :
- In zona centrala **ZC** : $POT_{max.} = 40 \%$; $CUT_{max.} = 1,4$; Nr. niv. = 3,5 ;
- In celelalte zone : $POT_{max.} = 35 \%$; $CUT_{max.} = 1,0$; Nr. niv. = 3,0 ;

In cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau PAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.4.25. PARCAJE :

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea, conform prevederilor **art. 10.1.** din **RLU** . Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

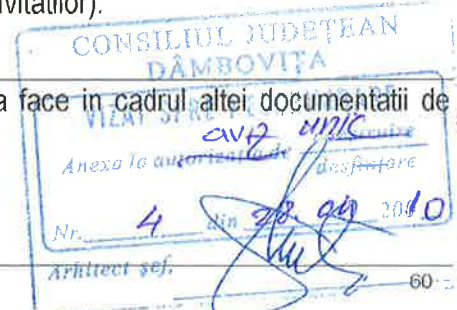
13.4.26. SPATII VERZI :

- Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform **art. 10.2.** din **RLU**, **art. 34** si **Anexei 6** din **Regulamentul general de urbanism**.

- Se vor amenaja urmatoarele categorii de spatii plantate : spatiile verzi publice de folosinta generala, cu acces nelimitat (spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie), cu acces limitat (spatii verzi din incinta scolilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, gradinile locuintelor), spatii verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formatiuni de spatii verzi cu functii utilitare (plantatii de protectie a surselor de apa, plantatii de protectie si consolidare a malurilor cursurilor de apa, plantatii de protectie impotriva nocivitatilor).

13.4.27. IMPREJMUIRI :

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul PAC.
- In cazul autorizarii directe, se vor respecta prevederile **art. 10.3.** din **RLU**.



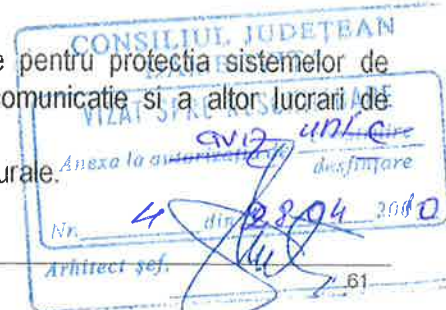
SATUL VIZURESTI**UTR nr. 5****13.5.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :****IS , L , M1 , I,V , GC , TE , CR , TH.****13.5.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :****L - locuinte si functiuni complementare****13.5.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :****IS** - institutii publice si servicii de interes general**I, A** - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati in domeniul agriculturii, pisciculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.**V** - sport, turism, agrement, spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie.**GC** - activitati de gospodarie comunala-salubritate menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort.**TE** - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare**CR** - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii, strazi noi, reparatii, modernizare poduri, podete si punti, podete noi.**Terenuri agricole in intravilan****13.5.4. UTILIZARI PERMISE :**- Pentru fiecare zona functionala in parte - toate utilizarile permise specificate la **Cap. 2** al zonei respective .**13.5.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :**- **In zona de protectie** a drumurilor publice si a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare;- **Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare**, ce necesita studii si cercetari suplimentare, pe terenurile forestiere cuprinse in intravilan - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament si / sau PUD);**13.5.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :**- **In zonele cu riscuri naturale previzibile** - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;- **In zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort** (zonele de protectie sanitara, conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei**) - pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si/sau Autorizatiei de mediu, conform prevederilor **OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protectia mediului**;- **Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare** - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (**PUZ** si regulament, **PUD**), sau alt gen de studiu care sa stabileasca regulile si conditiile de construire;- **In zonele pentru functiuni mixte si in toate celelalte zone in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii** - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (**PUZ** si regulament, **PUD**).**13.5.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :**

- Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii - chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public;

- In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform **art. 5.1. din RLU**;

- In zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura;

- In zonele cu valoare ecologica si peisagistica protejate prin lege, rezervatii naturale.



13.5.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

- In conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, conform **art. 6.1.** din **RLU**.

13.5.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

- Potrivit prevederilor **art. 6.2.** din **RLU**, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

13.5.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

- Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile **art. 23.** din **RGU** si **art. 6.4.** din **RLU** este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

13.5.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor, conform **art. 24** din **RGU** si **art. 6.5.** din **RLU**.

13.5.16. ACCESE CAROSABILE**13.5.17. ACCESE PIETONALE :**

- Accesele carosabile si pietonale pentru toate categoriile de constructii se vor realiza in conformitate cu prevederile **art. 7.1.** si **7.2.** din **RLU**, respectiv **art. 25** si **26** din **RGU**.

13.5.18. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,**13.5.19. REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :**

- Racordarea la retelele tehnico-edilitare publice existente, lucrarile de extindere sau marire a capacitati retelor existente precum si realizarea de echipamente noi se fac conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2.** din **RLU**.

13.5.21. PARCELAREA ,**13.5.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR ,****13.5.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR ,****13.5.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :**

- Conform reglementarilor stabilite in cadrul fiecarei zone functionale :
- In zona centrala **ZC** : **POT_{max}** = 40 % ; **CUT_{max}** = 1,4 ; **Nr. niv.** = 3,5 ;
- In celelalte zone : **POT_{max}** = 35 % ; **CUT_{max}** = 1,0 ; **Nr. niv.** = 3,0 ;

In cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau PAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.5.25. PARCAJE :

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea, conform prevederilor **art. 10.1.** din **RLU**.

13.5.26. SPATII VERZI :

- Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform **art. 10.2.** din **RLU**, **art. 34** si **Anexei 6** din **Regulamentul general de urbanism**.

- Se vor amenaja urmatoarele categorii de spatii plantate : spatii verzi publice de folosinta generala, cu acces nelimitat (spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie), cu acces limitat (spatii verzi din incinta scolilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, gradinile locuintelor), spatii verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formatiuni de spatii verzi cu functii utilitare (plantatii de protectie a surselor de apa, plantatii de protectie si consolidare a malurilor cursurilor de apa, plantatii de protectie impotriva nocivitatilor).

13.5.27. IMPREJMUIRI :

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul PAC. - In cazul autorizarii directe, se vor respecta prevederile **art. 10.3.** din **RLU**.

