



ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI TĂTULEȘTI JUDEȚUL OLT

Localitatea Tătulești, Județul Olt, Cod 237460, Telefon / fax 0249 / 467601, e-mail primariatatulesti@yahoo.com

Nr. 36 / 22.06.2020

HOTĂRÂRE

Referitor la : aprobarea documentației Planului Urbanistic General (PUG) și Regulamentul local de Urbanism (RLU)

Luând în considerare

-avizul nr .6 din 29.05.2020 emis de Comisia Tehnică de amenajarea teritoriului și urbanismului - Consiliul Județean Olt

-referat de aprobare al primarului Comunei Tătulești, Județul Olt , înregistrat sub nr. 215 / 21.06.2020

-raport de specialitate al compartimentului de specialitate al primarului comunei Tătulești , Județul Olt înregistrat sub nr. 216 / 21.06.2020

-avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local

-proiectul de hotărâre Referitor la : aprobarea documentației Planului Urbanistic General (PUG) și Regulamentul local de Urbanism (RLU) înregistrat sub nr. 214 / 21.06.2020

AVÂND ÎN VEDERE:

-prevederile art 25 ,art 27 lit.c ,art 29 alin(2) ,art 32 alin(1) lit.c și alin(5) lit .a ,art 47,art.48 alin(4) ,art .54 alin(3) ,art.56 alin(1),(4)și(7)și art .66 din Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare .

-prevederile art.28 alin(1) ,art 30 alin(2) ,art.35 alin(3) și (4) și art .43 din Ordinul nr 233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism .

-prevederile art.7 din legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică ,republicata, cu modificările și completările ulterioare

-prevederile art.7 din Legea 554/2004 privind contenciosul administrativ cu modificările și completările ulterioare

În temeiul art.139 și art .196 alin(1) lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul Administrativ , cu modificările și completările ulterioare .

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TĂTULEȘTI ,JUDEȚUL OLT

HOTĂRĂȘTE

Articolul 1- Se aprobă documentația Planului Urbanistic General (PUG)și Regulamentul local de Urbanism (RLU)

Articolul 2 -Persoanele care se consideră vătămate într-un drept al lor se pot adresa instanței de contencios administrativ ,în conformitate cu prevederile legale.

Articolul 3- Prezenta hotărâre se afișează la sediul primăriei și pe pagina de internet și se va comunica prin grija secretarului general domnul GRECU ADRIAN :

-Instituției Prefectului-Județul Olt- în vederea controlului de legalitate

-Primarului Comunei Tătulești

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

TURCIN ~~ELIANA~~

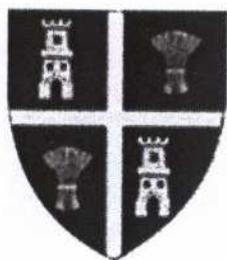
Contrasemnez cf. art. 243, alin. (1),
lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019
Secretar general

GRECU ADRIAN

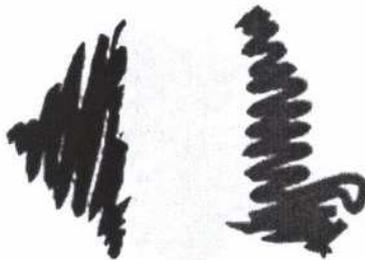
Această hotărâre de consiliul local a fost adoptată cu un nr de voturi pentru...7...,împotrivă...0 abțineri...0...din totalul de8.....consilieri în funcție .

**PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA TATULESTI, JUDEȚUL OLT**

MEMORIU GENERAL



Primăria Comunei
Tătulești
JUDEȚUL OLT



COMUNA TATULESTI

JUDETUL OLT

PLAN URBANISTIC GENERAL

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL TATULESTI

2020

FAZA P.U.G.
TITLUL PLAN URBANISTIC GENERAL AL COM. TATULESTI , JUD. OLT
PROIECT NR. 5/2020

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL TATULESTI
PROIECTANT: S.C. URBAN OFIS CONSPRO BMA S.R.L.

COLECTIV: DIRECTOR: BARBU ANDREI
ARHITECT URBANIST: ARH. AUREL LAZAR IONESCU
ING. BARBU MARIN CINEL

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA TATULESTI – JUDETUL OLT

Beneficiar: CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TATULESTI

Proiectant general: S.C. URBAN OFIS CONSPRO BMA S.R.L.

Data elaborării: 2020

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării “Plan Urbanistic General pentru Comuna Tatulesti ” consta in aprofundarea si realizarea complexa a problemelor rezultate din analiza evolutiei localitatii si a situatiei existente, cu evidentierea disfunctionalitatilor, optiunilor si reglementarilor ce se impun pentru dezvoltarea acestora .

- Probleme principale rezultate din analiza situatiei existente, disfunctionalitati atat in teritoriu cat si in cadrul celor sase localitati componente;
- Zonificarea functionala a terenurilor din localitati si stabilirea regimului juridic al acestora printr-un set de reglementari si servitutii adiacente;
- Volumul si structura potentialului uman, resurse de munca;
- Potentialul economic al celor sase localitati componente;

- Organizarea circulatiei si conservarea mediului;
- Conditii si posibilitati de realizare a obiectivelor de utilizare publica;
- stabilirea si delimitarea teritoriului intravilan;
- stabilirea si delimitarea zonelor protejate si de protectie a acestora;
- modernizarea si dezvoltarea echiparii edilitare;

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Monumente, situri si ansambluri arheologice - jud. Olt - lista avizata de Ministerul Culturii;
- Informatii obtinute de proiectant de la Directia Judeteana de Statistica, Directia Urbanism si Amenajarea Teritoriului - Olt,
- Muzeul de Istorie al Olteniei, alte foruri teritoriale interesate;
- Date culese de proiectant in teren precum si din discutiile purtate cu membrii Consiliului Local, primarul si referentul pe probleme de urbanism al Primariei Tatulesti .
- Planului de Amenajare a Teritoriului Judetean OLT.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIE

Localitatea Tatulesti este asezata in partea de N-E a Judetului Olt, pe partea dreapta a raului Vedea, la 42 km de resedinta Slatina si la 5 km N de soseaua nationala E 574. Localitatea este compusa din 6 sate : Tatulesti, Barbalai, Lunca, Magura, Mircesti, Momaiu

2.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.2.1. CARACTERISTICILE RELIEFULUI

De-a lungul timpului relieful comunei a suferit o serie de transformari, de la perioada mezozoica, ce cuprindea perioada cuaternara, cand teritoriul comunei a devenit uscat.

Teritoriul comunei este strabatut de la N-V catre S de valea raului Vedea, care isi are izvoarele in nordul Platformei Cotmeana, lipsita de apa in cea mai mare parte a anului, apa avand doar in perioadele de viituri sau de la topirea zapezii.

În Județul Olt relieful poate fi sintetizat, din punct de vedere genetic, în următoarele tipuri: tipul de ses aluvial sau de lunca, tipul de ses cu terase în trepte, acoperite cu loess și parțial cu dune de nisip, tipul de câmpuri înalte loessoide, tipuri piemontane fluvio-lacustru, cu aspect deluros.

Solul tipic predominant în cadrul comunei este podzolul secundar pentru ridicarea fertilității lui este necesară administrarea de îngrășăminte organice sau îngrășăminte chimice.

Relieful comunei este deluros, ce cuprinde o parte a platformei Cotmenei, subdiviziune a Podisului Getic, reprezentat printr-o alternanță de interfluvii cu aspect de poduri înalte, despărțite între ele prin văi

2.2.2 REȚEAUA HIDROGRAFICĂ ȘI DATE HIDROGEOLOGICE

Lungimea totală a rețelei hidrografice cadastrate aflată în administrarea AN, „Apele Române” este de 21,3km cu o suprafață a albiei minore de 33,8ha.

Comuna Tatulești se află în bazinul hidrografic Argeș-Vedea.

Teritoriul com. Este străbătut de râul Vedea pe o lungime de 9.2km, Negrișoara pe o lungime de 5km, Suica pe o lungime de 4.1km și Tisăr pe o lungime de 3km.

Pe paraul Negrișoara, există un baraj din pământ cu o înălțime la coronament de 2.5m și o lungime de 89m. Lacul din spatele barajului are o suprafață de 0.75 ha și un volum de apă de 149 mii mc.

Pană freatică se află la o adâncime de 40-50m și variază de-a lungul anului astfel, conform buletinelor hidrogeologice, pentru apele subterane freatice, în luna decembrie, în comparație cu luna noiembrie nivelul piezometric al apelor subterane freatice din Câmpia Română, au crescut cu 56% din totalul forajelor aflate sub observație și au scăzut cu 21% din acestea. Creșteri ale nivelurilor cu până la 70cm au fost înregistrate în zonele Piemontane și Subcarpatice și scăderi cu până la 30cm ale suprafeței piezometrice s-au înregistrat în zona de Sud a Câmpiei Române. În buletinul hidrologic pentru apele subterane, în luna iunie, în comparație cu luna mai, nivelurile piezometrice ale apelor subterane freatice din Câmpia Română, au scăzut în 57% din totalul forajelor aflate în observație și au crescut în 23% din acestea. Scăderi cu până la 80cm ale suprafeței piezometrice s-au înregistrat în zonele de deal.

Se observă în general o creștere a suprafețelor panzei piezometrice în lunile de iarnă și o scădere în lunile de vară.

2.2.3. CLIMA

Clima este de tip temperat continental, mai umedă în N și mai aridă în S.

În anul 2014 temperaturile au ajuns de peste 40 grade Celsius. Anotimpurile anului sunt caracteristice climatului temperat-continental. Vara timp senin, uscat și calduros cu temperatura ce pot ajunge la 40 grade C cu influența a maselor de aer continental din E și cel tropical din S. Precipitațiile din N-S au un caracter torential.

Iarna valori sub 0 grade C cu zăpezi de 50 de zile pe an, cu grosimea medie de 0.15 m, dar sunt și ani când stratul de zăpadă este consistent ajungând la 1 m (iarna anului 1953 – 1954 și chiar a anului 2011 – 2012) cu viscole sub influența Crivatului.

Maximele anuale de temperatura în anotimpul iarnă depășesc – 20 grade Celsius până la – 25 grade Celsius.

Primăvara temperatura crește în martie – mai la 16 – 20 grade Celsius.

Toamna scade temperatura cu 3 – 4 grade Celsius. În septembrie apar ploile de toamnă și în octombrie scad cu 5 – 6 grade Celsius față de vară. Cantitatea anuală de precipitații este de 550 – 600.

Iarna durează în medie 115 zile (15 noiembrie – 10 martie), iar vara 203 zile (1 aprilie – 20 octombrie).

Vanturile dominante în zona noastră sunt: Crivatul, Austrul, Baltăretul și Zefirul.

2.2.4. CARACTERISTICILE GEOTEHNICE

Comuna are un sol puțin bogat în substanțe chimice necesare vegetației, cu umezeala puțină și cu un teren năruit de apele torentiale, permite dezvoltarea de plante erboase marunte, plante tepoase care pot rezista la secetă, graminee, arbori și arbusti, precum: tufa, gorunul, artarul, jugastru, carpenul, alunul, salcamul, frasinul și ulmulcare au început să se usuce, lemnul căinesc, sangerul, perii și merii sărbatici. Pe marginea paraielor se întind arbori de esență albă precum: plopul alb, salciile, richitele și aninul.

Solul tipic predominant în cadrul comunei este podzolul secundar pentru ridicarea fertilității lui este necesară administrarea de îngrășăminte organice sau îngrășăminte chimice.

2.2.5. RISCURI NATURALE

Riscurile naturale indentificate ca fiind intalnite pe raza comunei Tatulesti sunt urmatoarele: cutremure si inundatii de mica amploare, incendii de padure.

Cutremure

Din punct de vedere al riscurilor seismice, comuna Tatulesti poate fi afectata de undele telurice de tip transversal (P) si de tip vertical (S) produse de cutremurele de pamant de natura tectonica cu epicentrul in Muntii VRANCEA. Intensitatea cutremurelor poate ajunge pana la 6,5 – 7,3 grade pe scara *Richter*, cea ce implica un risc mediu spre ridicat de distrugere si avariere a obiectivelor industriale si civile, cat si a retelelor de electricitate.

In ultimele decenii, cele mai importante evenimente seismice s-au produs la 04.03.1977 (7 grade Richter), 31.08.1986 (5,9 grade Richter) si 18.11.2004 (5,3 grade Richter) care au fost resimtite la locuitori de la casa de pe intreg teritoriul comunei Tatulesti dar nu au fost inregistrate victime sau pagube materiale majore.

Inundatii

Comuna Tatulesti face parte din bazinul hidrografic Vedea . Conform L 575, privind localitatile afectate de hazarde naturale, com. Tatulesti nu este afectata de inundatii produse de paraiele ce strabat comuna.

Inundatiile ca urmare a revarsarii raurilor, ploilor torentiale, dezapezirii bruste se manifesta in zonele neamenajate ale afluentilor cursurilor de apa si ale torentilor, albiile minore neavand capacitate pentru debite mari. La acestea se adauga podurile si podetele subdimensionate care determina blocarea cursurilor de apa, cresterea arboretului in albiile raurilor, precum si depunerea pe maluri a deseurilor.

Pe teritoriul com. Tatulesti sunt produse inundatii cauzate de revarsarile paraielor Vedea, Negrisoara, Suica si Tisar.

O alta cauza a inundatiilor se datoreaza scurgerilor de pe versanti a apelor din precipitatii.

Zonele cu pericol de inundatii previzibile sunt cuprinse in harta cu zonele inundabile din planul de aparare impotriva inundatiilor si se pot datora ploilor abundente si topirii bruste a zapezii, acestea sunt evidentiatare in plansele aferente P.U.G. si au o intensitate mai mare de-a lungul paraielor Vedea Negrisoara, Suica si Tisar.

Alunecari de teren

Comuna Tatulesti , conform legii 575/2001 nu face parte din localitatile afectate de hazarduri naturale din categoria alunecarilor de teren.

Incendii de padure

Suprafata totala a fondului forestier din comuna Tatulesti este de circa 433 ha, compozitia padurilor fiind de esente moi, diverse esente tari.

Zonele impadurite reprezinta zone cu risc de producere a incendiilor, din urmatoarele motive:

- densitate ridicata de material combustibil solid (arbori, arbusti);
- posibilitatea ridicata de izbucnire a incendiilor datorita activitatii umane inregistrata in aceste zone;
- acces dificil al fortelor si mijloacelor destinate interventiei datorita terenului accidentat;

2.3. RELATII IN TERITORIU

Comuna Tatulesti este strabatuta de drumul dudetean DJ 703 si face legatura cu comunele Optasi Magura si Spineni. DJ 703 face legatura cu DN 65 in dreptul com. Optasi Magura si cu DN67B

Teritoriul com. Tatulesti este strabatut de DN65 (E574) ce face legatura cu Slatina, Craiova si Pitesti

Comuna Tatulesti se invecineaza cu urmatoarele comune :

- la Nord cu com. Spineni si Barasti;
- la Est cu com. Colonesti;
- la Sud cu com. Optasi Magura;
- la Vest cu orasul Scornicesti.

2.4. ACTIVITATI ECONOMICE

Transformarile structurale din economia romaneasca, cauzate de trecerea spre o economie de piata, au condus la mutatii semnificative si In formele economice si sociale la nivelul com. Tatulesti.

Economia localitatii a evoluat In conditii dificile, specifice tranzitiei catre economia de piata, pe fondul unor fenomene economice greu de stapanit In conditii sociale mici sub nivelul normal, dand semne evidente ale stoparii declinului economic.

In urma proceselor de restructurare si privatizare a Intreprinderilor, declansate dupa 1989, s-a Inregistrat aparitia unor societati comerciale cu capital privat, mult mai flexibile, capabile sa se adapteze la cerintele economiei de piata.

Procesul de restructurare a economiei judetului desi a fost lent s-a manifestat in mod evident, mai ales in domeniul agriculturii, unde ponderea sectorului privat reprezinta aproximativ 80%.

a) Industria

Industria comunei Tatulesti se caracterizeaza prin existenta unor societati comerciale cu activitate diversificata: productie agricola, comert, prestari servicii.

Unele unitati au deschis magazine de desfacere cu amanuntul atat a produselor de productie proprie, cat si a unor marfuri achizitionate.

Productia sectorului particular a crescut indeosebi in domeniul comertului si al serviciilor.

Pe teritoriul comunei, la data intocmirii P.U.G. sunt amplasate obiective apartinand OMV-Petrom S.A. pentru derularea activitatii de exploatare a petrolului, mai exact 4 sonde de petrol abandonate

Pe teritoriul comunei nu sunt amplasate obiective industriale tip Seveso (conform prevederilor L 59/2016) care sa necesite stabilirea zonelor cu sursa de risc .

In cazul in care se vor construi amplasamente/obiective care se supun prevederilor L 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accidente majore in care sunt implicate substante periculoase, se recomanda ca in faza de emitere a Certificatului de urbanism sa fie consultati si specialistii ISU.

Agricultura

Ocupatia principala este agricultura, cultivarea pamantului si cresterea animalelor.

Dupa Decembrie 1989, In agricultura com. Tatulesti au avut loc importante mutatii reflectate In structura pe categorii de unitati, precum si In destinatia si modul de valorificare a productiei.

Desfasurarea procesului de privatizare In baza aplicarii Legii nr. 18/1991 a schimbat In esenta structura proprietarii funciare In cadrul comunei, preponderenta devenind proprietatea privata asupra pamantului.

Ca organizare, In localitate se disting trei forme principale de exploataii agricole: familiale simple, care reprezinta mica proprietate , exploataii agricole organizate asociativ, ce functioneaza ca societati agricole cu personalitate juridica, dar fara caracter comercial .

Productia vegetala obtinuta in ultimi ani a fost influentata pe de o parte de micsorarea suprafetelor la majoritatea culturilor, iar pe de alta parte de actiunea mai putin favorabila a factorilor climatici, reducerea considerabila a fertilizarii, climatizarii si irigarii culturilor. Autonomia unitatilor si societatilor agricole private In stabilirea structurii suprafetelor cultivate a condus la unele mutatii - cresterea mai accentuata a sectorului suprafetelor cultivate cu floarea - soarelui, grau, porumb, concomitent cu scaderea suprafetelor cultivate cu secara, orz si orzoaica , comparativa cu anul 1989.

2.5. POPULATIA . ELEMENTE DEMOGRAFICE SI SOCIALE

Mai jos se prezinta structura populatiei pe sexe si varsta, dupa limba materna, precum si dupa etnie si confesiune in comuna, conform recensamantului:

Populatia pe sexe si varsta in comuna Tatulesti						
Grupe de varsta	Ambele sexe		Barbati		Femei	
	Numar persoane	% fata de total	Numar persoane	% fata de total	Numar persoane	% fata de total
Sub 15 ani	87		43		44	
15 - 59 ani	451		235		216	
60 ani si peste	550		210		340	
Total	1088		488		600	

Structura etnica a populatiei in comuna Tatulesti	
Etnia	Procent persoane
Români	1055
Alta	33

2.5.1. Populatia ocupata (Categoriile principale)

TOTAL SALARIATI	AGRICOL	INDUSTR	COMERT	TRANSP. TELECOM.	ADM. FIN.	ADMINISTR ATIV	INV	SANATATE	ALTE ACTIV
71	23	0	11	0	0	15	16	1	5

2.6. CIRCULATIA

2.6.1. Circulatia rutiera

Drumul national DN65 (E574) strabate comuna Tatulesti, pe extravilanul acesteia, intra pe teritoriul comunei la km 82+819 si iese la km 84+087 partea dreapta si km 84+250 partea stanga. Nu se propune extinderea intravilanului de-a lungul drumului national DN 65.

Comuna Tatulesti este strabatuta de DJ 703 si face legatura cu comunele Optasi Magura si Spineni. DJ 703 face legatura cu DN 65 (E574) in dreptul com. Optasi Magura si cu DN 67B.

Deoarece com. Tatulesti are in componenta sa 6 sate, legatura dintre acestea se realizeaza prin drumuri comunale.

Principalele disfunctionalitati a retelei de cai rutiere ce traverseaza comuna Tatulesti sunt :

- DJ703 si drumurile comunale nu corespund cerintelor traficului actual , au o capacitate portanta scazuta a structurii , cu o stare avansata de degradare.

- un trafic in interiorul localitatii ingreunat , ce duce la cresterea duratei de deplasare , fiind si un factor de poluare fonica si cu noxe a comunei .

- reseaua de drumuri comunale degradata

- drumuri comunale din pamant in procent mare.

Pe teritoriul com. Tatulesti sunt construite poduri peste paraurile ce traverseaza comuna, precum si peste anumite vai. Acestea au fost construite de-a lungul timpului in baza autorizatiilor de construire emise. Pentru emiterea autorizatiei de construire, A.B.A. Arges-Vedea, a eliberat avizele cerute prin certificatul de urbanism si a eliberat autorizatiile dupa construirea si receptia lucrarilor.

- Astfel, in com Tatulesti sunt construite urmatoarele poduri :
- P1, pod din beton cu o singura banda de circulatie, peste raul Vedea, ce face legatura cu biserica si cimitirul din satul Tatulesti (X=469712.011 Y=348603.950)
 - P2, pod din teava de otel, pe DC 58 peste paraul Negrisoara, ce face legatura cu satul Suica (X=467982.259 Y=348026.527)
 - P3, Pod din beton pe DC 67, cu doua benzi de circulatie, peste raul Vedea, ce face legatura intre satul Barbalai si satele Momaiu si Magura (X=468979.868 Y=351249.604)
 - P4, podet din beton, pe DC 67, peste paraul Tisar ce face legatura intre satul Barbalai si satul Magura (X=469399.221 Y=351215.971)
 - P5, pod din tuburi premo, peste paraul Tisar, pe DC68 ce face legatura intre satele Magura si Mircesti (X=469772.644 Y=352466.306)
 - P6, pod din tuburi premo, in satul Mircesti (X=469748.494 Y=353722.201)

2.7. INTRAVILAN EXISTENT . ZONE FUNCTIONALE . BILANT TERITORIAL .

2.7.1. Intravilan existent

Intravilanul existent este cel aprobat prin Hotararea Consiliului Local , sau cel prevazut de Legea fondului funciar , la data de 01.01.1990.

Pana la ora actuala, comuna Tatulesti nu a mai avut intocmit Plan Urbanistic General si nu s-au intocmit nici Planuri Urbanistice Zonale.

Intravilanul existent se materializeaza in P.U.G. prin corelarea limitelor si suprafetelor aflate in evidenta Oficiului Judetean de Cadastru si Publicitate Imobiliara Oltsi cele aflate in evidenta Consiliului local .

Com. Tatulesti este alcatuita din 6 sate , respectiv : Tatulesti, Barbalai, Lunca, Magura, Mircesti si Momaiu.

2.7.2. Bilantul teritorial al categoriilor de folosinta pe intreaga suprafata a teritoriului administrativ :

TERITORIU ADMINISTRATIV EXISTENT AL UNITATII DE BAZA	CATEGORII DE FOLOSINTA (ha)									TOTAL
	Agricol				Neagricol					
	Arabil	Pasuni-fanete	Vii	Livezi	Paduri	Ape	Drumuri	Curti-Constructii	Neproductive	
EXTRAVILAN	3079.67	443	6.5	5.4	433.4	11.1	19	0	18	4016.07
INTRAVILAN	185.94	0	8.1	7.2	0	2.1	13.2	142	0	358.54
INTRAVILAN PROPUS	107.81	0	0	0	0	0	0	10.02	0	117.83
Total (ha)	3373.42	443	14.6	12.6	433.4	13.2	32.2	152.02	18	4492.44
% din total	75.09%	9.63%	0.32%	0.28%	9.65%	0.29%	0.71%	3.38%	0.65%	100%

BILANT TERITORIAL INTRAVILAN PROPUS

Localitatea componenta	Suprafata Intravilan existent	Suprafata propusa Introducere in intravilan	Suprafata intravilan propus
Tatulesti	174.16	23.59	197.75
Barbalai	56.57	62.26	118.83
Lunca	13.57	3.04	16.61
Magura	34.60	10.13	44.73
Mircesti	45.72	11.52	57.24
Momaiu	33.92	7.29	41.21
TOTAL	358.54	117.83	476.37

Bilantul teritorial al suprafetelor cuprinse in intravilanul existent :

ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (ha)					PROCENT % DIN TOTAL INTRAVILAN
	Localitate principala TATULESTI	Localitati Componente sau apartinatoare	TOTAL INTRAVILAN EXISTENT	Intravilan propus	TOTAL INTRAVILAN EXISTENT PROPUS	
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	72.31	69.69	142	10.2	152.02	31.48%
UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE	2.83	0	2.83	0	2.83	0.59%
UNITATI AGRO-ZOOTEHNICE	4.57	0	4.57	0	4.57	0.95%
INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC	1.13	0.49	1.62	0	1.62	0.34%
CAI DE COMUNICATIE Din care : -rutier -feroviar -aerian -naval	4.5	8.7	13.2	0	13.2	2.73%
SPATII VERZI , SPORT , AGREMENT , PROTECTIE	0.08	0	0.08	0	0.08	0.01%
CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	0	0	0	0	0	0%
GOSPODARIE COMUNALA , CIMITIRE	0.97	1.74	2.71	0	2.71	0.56%
DESTINATIE SPECIALA	0	0	0	0	0	0%
TERENURI LIBERE	86.87	102.56	189.43	107.63	296.06	62.91%
APE	0.9	1.2	2.1	0	2.1	0.43%
PADURI	0	0	0	0	0	0
TERENURI NEPRODUCTIV	0	0	0	0	0	0
TOTAL ha	174.16	184.38	358.54	117.83	476.37	100%

2.8. ZONE CU RISCURI NATURALE

Un aspect deosebit de important existent in cadrul P.U.G. al comunei , il reprezinta inventatrierea si delimitarea zonelor cu riscuri naturale , in principal suprafetele supuse periodic inundarii si suprafetelor cu alunecari de teren .

Clasificarea comunei Tatulesti , a institutiilor publice si operatorilor economici din punct de vedere al protectiei civile in functie de tipurile de risc specific conform H.G. nr. 642/2005 este urmatoarea :

Nr. crt.	Tipul de risc	com Tatulesti	Operat. Economici Inst. Publice
1.	Cutremur	c	C
2.	Alunecare/prabusire de teren	a(t)/p(t)	a(t)/p(t)
3.	Inundatie i(d)	i(d)	
4.	Seceta s	s	
5.	Avalansa a(v)		
6.	Incendiu de padure	i(p)	i(p)
7.	Accident chimic	a(ch)	a(ch)
8.	Accident nuclear	a(n)	a(n)
9.	Incendiu in masa	i(m)	
10.	Accident grav de transport	a(tp)	
11.	Esecul utilitatilor publice	e(up)	
12.	Epidemie(d)		
13.	Epizootie e(z)		

2.8.1 Zone cu risc de inundatii

In conformitate cu legea 575/2001 com. Tatulesti nu face parte din localitatile afectate de hazarduri naturale , avand drept cauza inundatiile .

Zonele cu risc de inundatii sunt evidentiata in plansele aferente P.U.G. si sunt de-a lungul paraielor Vedea, Negrisoara, Suica si Tisar.

In perioada 05-10/06/2005, datorita revarsarii paraului Tisar si a scurgerilor de pe versanti, in comuna Tatulesti au avut loc inundatii si au afectat 20 anexe gospodaresti, un podet, 10km de drum comunal, 1ha de teren arabil, 20 de fantani si au murit 125 de pasari si animale.

La inundatiile din perioada 11-16/07/2005, datorita scurgerilor de pe versanti, in comuna Tatulesti au fost afectate 20 anexe gospodaresti, 6km de drum comunal si 2 ha de teren agricol.

La inundatiile din perioada 28-30/07/2014, au fost afectate, datorita inundatiilor:

- In sat Tatulesti : 1 casa, 1 pod, 1 podet, 10 ha teren arabil;
- In sat Barabalai : 1 pod, 20 ha teren arabil;
- In sat Magura : 2 podete, 2 km strazi, 10 ha teren arabil;
- In sat Lunca : 2 podete, 2km drum comunal, 3 ha teren arabil
- In sat Mircesti : 4 podete, 3km drum comunal, 4 ha teren arabil, 0.5 km retea de alimentare cu apa.
- In sat Momaiu : 2 podete, 3km drum comunal.

2.8.2 Zone cu risc de alunecari de teren

In conformitate cu legea 575/2001 , com. Tatulesti nu face parte din localitatile afectate de alunecari de teren.

2.8.3 Zone cu risc seismic

Din punct de vedere al intensitatii cutremurelor - scara MSK (SR-11100-93) , teritoriul com. Tatulesti apartine zonei de intensitate seismica 7.1 - cu perioada medie de revenire de cca. 80 ani .

Zonarea teritoriului din punct de vedere al valorii perioadei de colt TC (conform normativ P100-92) evidentiaza faptul ca teritoriul com. Tatulesti apartine zonei in care perioada de colt TC are valoarea 1.0 secunde .

Hazardele legate de avariarea constructiilor hidrotehnice pot sa afecteze lucrarile de indiguire si barajele pentru acumulari de apa . Cedarea partiala sau distrugerea digurilor si a barajelor este produsa de viituri puternice si este urmata de inundatii cu efecte catastrofale .

2.8.4. Zone cu risc de incendii de padure

Suprafata totala a fondului forestier din comuna Tatulesti este de 433.4 ha, compozitia padurilor este salcam, diverse esente moi, diverse esente tari. Zone impadurite reprezinta zone cu risc de producere a incendiilor, din urmatoarele motive:

- densitate ridicata de material combustibil solid (arbori, arbusti);
- posibilitatea ridicata de izbucnire a incendiilor datorita activitatii umane inregistrata in aceste zone;
- acces dificil al fortelor si mijloacelor destinate interventiei datorita terenului accidentat.

Pentru prevenirea declansarii incendiilor de padure se vor respecta urmatoarele masuri de aparare impotriva incendiilor :

- la intrarea in padure si pe traseele turistice se vor amplasa panouri si indicatoare cu texte adecvate privind prevenirea si stingerea incendiilor de padure;
- se vor stabili si marca drumurile permise circulatiei autovehiculelor proprietate personala;
- pe drumurile interzise ciculatiei autoturismelor se monteaza bariere si indicatoare corespunzatoare;
- pe marginea drumurilor, soselelor ce trec prin paduri, se vor amenaja benzi izolatoare in zonele care prezinta pericol de incendiu, prin indepartarea litierii si a resturilor combustibile pe o latime de 5-10 m;
- in padure se va asigura o stare corespunzatoare de igiena prin extragerea arborilor uscati, rupti sau doborati de vant, care pot favoriza extinderea incendiilor;
- este interzis in padure fumatul, focul deschis, aruncarea la intamplare a tigarilor si chibriturilor aprinse precum si amplasarea corturilor,

autoturismelor si a suprafetelor de picnic in afara locurilor amenajate in acest scop;

- personalul din exploatarile forestiere va fi instruit periodic asupra sarcinilor si masurilor de aparare impotriva incendiilor ce trebuie respectate;
- cantoanele, ocoalele, brigazile silvice sau alte structuri vor avea asigurate lopeti, furci, cazmale, topoare, tarnacoape, recipiente cu apa, in scopul stingerii incendiilor de padure;
- pentru prevenirea unor situatii de urgenta se vor organiza patrulari pe perimetrele supuse pericolelor de incendiu in scopul depistarii oricaror evenimente negative;
- in cazul unor incendii de padure care pun in pericol populatia, animalele si bunurile materiale se va efectua evacuarea acestora in zone sigure si realizarea interventiei pentru stingere de catre fortele specializate.

Totodata se impune cu necesitate informarea si educarea copiilor (de catre parinti, cadre didactice) privind modul de comportare si de respectare a masurilor de prevenire a incendiilor la paduri.

2.9. ECHIPAREA EDILITARA

2.9.1 Gospodarirea apelor

Pe teritoriul comunei Tatulesti nu s-au amenajat exploatari de agregate minerale , deasemenea nu sunt amenajate sisteme de irigatii sau sisteme de desecare.

Lucrari cu rol de aparare impotriva inundatiilor:

- Dig mal stang riu Vedea in lungime de 0,27km
- Digul este executate din pamint omogen, cu o inaltime medie de 1,6m, panta taluze de $1 \div 1,5$, $b = 3,0m$.

TOTAL lucrari de indiguire = 0,27km

Aparari de mal executate din pereu uscat de piatra bruta in lungime totala de 236ml, din care:

- Aparare mal sting riu Vedea in lungime de 236ml.

La ora actuala, sunt in curs de avizare indicatorii tehnici pentru o investitie care se finanteaza de la bugetul statului cu privire la continuarea lucrarilor cu rol de aparare impotriva inundatiilor si consta din:

- Extinderea lucrarilor de aparare de mal in zone critice la Tatulesti.

2.9.2 Alimentarea cu apa

In comuna Tatulesti, exista sistem public de alimentare cu apa, pentru satele Tatulesti, Lunca, Magura, Mircesti, Momaiu si Barbalai, care functioneaza in baza autorizatiei de gospodarie a apelor nr. 260/5.10.2017.

Comuna Tatulesti dispune de doua sisteme de alimentare cu apa:

- A. Sistemul de alimentare cu apa al satelor Lunca, Magura, Mircesti, Momaiu, care este compus dintr-un foraj amplasat in satul Mircesti, pe malul drept al paraului Tisar. Acesta este echipat cu o pompa submersibila cu un debit de 2.5 l/s. In jurul forajului si a gospodariei de apa este asigurata zona de protectie sanitara cu regim sever de 50x50m. Inmagazinarea apei se face intr-un rezervor metalic suprateran, cu volumul de 150mc, amplasat in incinta gospodariei de apa.

Tratarea apei se face cu o statie de clorinare cu clor gazos.

Distributia apei se face printr-o retea realizata din conducte PEHD cu o lungime totala de 11811m, cu diametre cuprinse intre 63 si 123 mm.

- B. Sistemul de alimentare cu apa al satelor Tatulesti si Barbalai, este compus din doua foraje, din care unu amplasat in incinta gospodariei de apa, iar celalalt pe malul raului Vedea. Cel de-al doilea foraj are o zona de protectie sanitara de 13x13m. Inmagazinarea apei se face intr-un rezervor suprateran cu un volum de 300mc, amplasat in incinta gospodariei de apa. Gospodaria de apa cuprinde si statia de clorinare, cu clor gazos. Zona de protectie sanitara a gospodariei de apa este de 50x50m.

Distributia apei se face printr-o retea realizata din conducta PEHD, cu o lungime totala de 6500m si diametre cuprinse intre 63 si 180mm.

2.9.3 Canalizare

Nu exista o retea de canalizare functionala in comuna, toate gospodariile cetatenilor dispunand de "haznale" prevazute cu puturi absorbante.

Intrucat momentan nu exista fonduri pentru realizarea unei retele de canalizare unitare, cu statie proprie de epurare, in etapa actuala s-a dispus ca toate locuintele noi sa-si construiasca fose septice vidanjabile din beton armat,

urmand ca si la constructiile mai vechi sa se execute aceasta lucrare, in primul rand in zonele in care exista posibilitatea poluarii panzei freatice.

Pentru reducerea impactului asupra calitatii factorilor de mediu datorat inexistentei sistemului de colectare a apelor uzate, posibilitatea executarii retelei de canalizare cu statie de epurare a fost discutata la nivel de comuna si pentru inceperea demersurilor necesare obtinerii de fonduri .

2.9.4 Alimentarea cu energie electrica

Com. Tatulesti este electrificata integral, gospodariile populatiei fiind alimentate cu energie electrica de la reseaua existenta .

Disfunctionalitati constatate la reseaua de alimentare cu energie electrica constau in faptul ca in unele zone ale comunei, reseaua nu are o capacitate corespunzatoare pentru deservirea populatiei la parametri normali.

2.9.5 Telefonie

Comuna Tatulesti este conectata la reseaua de telefonie fixa ROMTELECOM , de asemenea , pe raza comunei sunt active retelele de telefonie mobila nationala.

2.9.6 Alimentare cu caldura

In com. Tatulesti nu exista distributii de gaze naturale, locuitorii comunei folosesc pentru incalzire si prepararea apei calde menajere sistemele locale cu sobe pe combustibil solid (lemne si carbuni) sau sisteme centralizate pe combustibil solid (lemne, carbuni, peleti), combustibil lichid usor (CLU) si, intr-o mica masura, gaz petrolier lichefiat (GPL). In prezent exista tendinta ca, la noile cladiri, sa se monteze instalatii de incalzire centrala cu cazane functionand pe unul dintre aceste tipuri de combustibil.

In ceea ce priveste utilizarea combustibilului solid, aceasta se poate face, ca si pana acum, in sobe clasice de teracota cu acumulare de caldura, precum si in alte surse de energie termica, unele dintre ele fiind cazanele care functioneaza pe principiul gazeificarii lemnului.

Alimentarea locala cu energie termica pentru incalzire folosind combustibilii solizi prezinta si o serie de avantaje care, in general, sunt trecute cu vederea, dintre care cele mai importante sunt:

- Posibilitatea stocarii pe durate rezonabile de timp a combustibililor fara pierderea puterii calorifice
- Posibilitatea incalzirii numai in spatiile utilizate
- Prin utilizarea unor sobe de teracota cu inertie termica medie sau mare este posibila compensarea efectului suprafetelor reci adiacente incaperii incalzite, precum pastrarea temperaturii de confort prin utilizarea inerției termice a sobelor
- Utilizarea drept combustibil a tuturor deseurilor combustibile, micșorându-se astfel volumul deseurilor care trebuie stocate in gospodarie si, daca este posibil, evacuate la groapa de gunoi
- Utilizarea plitelor din zidarie pentru prepararea hranei, a apei calde menajere (in conditiile lipsei instalatiilor de extragere din puturi), dar si pentru incalzirea bucatariei, dar si a unei alte incaperi vecine.
- Posibilitatea stocarii cenusii cu efecte negative minime asupra mediului

O disfunctionalitate majora o constituie aprovizionarea cu combustibil solid: lemnul de foc – care trebuie adus din judetele cu exploatare forestiera si, respectiv, carbunele – lignit adus din Bazinul Gorjului.

2.9.7 Alimentarea cu gaze naturale

Pe teritoriul com. Tatulesti nu exista retea de alimentare cu gaze naturale.

Datorita lipsei retelei de alimentare cu gaz nu s-au identificat si stabilit un regim de protectie aferent obiectivelor - sistemelor din sectorul petrol si gaze naturale conform Ordinului comun M.E.C./M.T.C.T./M.A.I. Nr. 47/1203/509 din 21 iulie 2003 .

2.9.8 Gospodarie comunala

Cimitirele existente satisfac in prezent necesarul de capacitate, nefiind nevoie de extindere de intravilan pentru ele.

În conformitate cu proiectul „Sistem integrat de management al deșeurilor în jud. Olt”, în comuna Tatulești sunt amenajate un număr de 15 platforme de colectare a deșeurilor menajere astfel:

- 1 platforma cu 2 containere
- 2 platforme cu 3 containere
- 1 platforma cu 4 containere
- 11 platforme cu 6 containere

Gunoii va fi colectat de Asocieria SC Salubris SA – SC Clean Prest Activ SRL și va fi transportat la groapa de gunoi ecologică de la Balteni. La ora actuală, nu se face colectare a deșeurilor menajere pe raza comunei Tatulești.

2.10. PROBLEME DE MEDIU

Ca și ecosistemele naturale și cele umane, în spațiul rural, au limite care prin depășire dincolo de capacitatea de suport produc dezechilibre ce duc la degradarea lor.

Problemele importante ce privesc mediul, în cazul de față, apar în primul rând din activitatea de bază – agricultura.

Administrația publică locală trebuie să fie receptivă la problemele create de poluarea în agricultură, care îmbracă diverse forme și trebuie să adopte măsuri locale în spiritul și litera legii pentru îndepărtarea și eliminarea factorilor poluanți, deoarece aceste forme de poluare au efecte grave, ele resimțindu-se atât direct pe plan local cât și indirect, prin produsele respective ce pot deveni improprii consumului.

Rețeaua de ape de suprafață este monitorizată de către direcțiile teritoriale ale Administrației Naționale „Apele Române”. Pentru caracterizarea și încadrarea în categorii de calitate a râurilor se utilizează indicatori de tipul regimul de oxigen, nutrienți, salinitate, poluanți toxici specifici de origine naturală, indicatori chimici relevanți.

Apele subterane din județul Olt prezintă variații ale nivelului piezometric de scurtă durată influențate de regimul apelor de suprafață, irigații, canale etc. și se constată o depășire a indicatorilor monitorizați.

Poluarea freaticului este un fenomen aproape ireversibil și, ca atare, depoluarea acestui tip de apă este extrem de anevoioasă, cu consecințe grave asupra folosirii la alimentarea cu apă în scopuri potabile.

În funcție de factorii care produc poluarea apei subterane, se constată mai multe categorii de poluare:

- poluarea cu azotati si fosfati, a creat o poluare difuza a acviferelor freatice si care se simte diferentiat, existand zone unde acviferul este intens poluat (zonele de lunca ale raurilor);

- poluarea chimica si bacteriologica produsa de numeroasele depozite menajere atat din mediul rural, cat si cel din mediul urban;

Starea de calitate a solului este marcata de interventiile defavorabile si practicile agricole neadaptate la conditiile de mediu, prin folosirea lui ca suport de depozitare a unei game foarte mari de deseuri, cat si prin acumularea de produse toxice care provin din activitatile industriale sau urbane.

Cu privire la poluarea solului cu fertilizanti s-au constatat ca utilizarea nerationala a acestora a determinat aparitia unui exces de azotati si fosfati in sol, care a avut un efect toxic asupra microflorei din sol, iar prin levigare au poluat apele freatice. De asemenea, excesul de pesticide prezent in sol poate afecta sanatatea umana prin intermediul contaminarii solului, apei si aerului. O consecinta grava o reprezinta acumularea continua in plante si animale a anumitor pesticide si implicit contaminarea alimentelor, cu efecte negative asupra sanatatii oamenilor.

Dintre unitatile administrativ teritoriale din cadrul judetului Olt care au surse de nitrati din activitati agricole sunt, conform Ord. 1552/743/2008: Tatulesti.

Agricultura, anumite tipuri de industrie si activitatile gospodaresti reprezinta cele mai importante surse de generare a deeurilor.

In mediul rural, depozitarea deeurilor se face in locuri improprii, in special pe marginea cursurilor de apa, constituind ca si depozitele urbane o permanenta sursa de poluare a capitalului natural.

Aceste perimetre nu sunt respectate in totalitate, existand cazuri de depozitare necontrolata de deseuri, in special pe malul apelor.

Pe teritoriul comunei nu au existat depozite de deseuri menajere.

Disfunctionalitatile legate de problemele de mediu de pe teritoriul comunei constand in poluarea solului, aerului si apei, sunt rezultatul inexistentei retelei de canalizare pentru ape uzate si a statiei de epurare, dar si datorita depozitarii necorespunzatoare a rezidurilor menajere.

Conform L.M.I. din 2010 in comuna Tatulesti sunt urmatoarele monumente istorice:

OT-II-m-B-08676	Biserica „Cuvioasa Paraschiva” și „Sf. Nicolae”	sat <u>Bărbălăi</u> ;	1864
OT-II-m-B-08954	Biserica „Cuvioasa Paraschiva”	sat <u>Mircești</u> ;	1859-1862
OT-II-m-B-08955	Biserica de lemn „Cuvioasa Paraschiva”	sat <u>Momaiu</u> ;	sec. XVIII

Se va stabili o zona de protectie a monumentelor sus mentionate de pana la 200m in intravilan.

Pe teritoriul com. Tatulesti nu se afla nici o arie naturala protejata.

2.11. DISFUNCTIONALITATI

Analiza multicriteriala a situatiei existente la nivelul teritoriului si a localitatii a evidenciat disfunctionalitatile care apar in desfasurarea activitatilor in localitate cat si in teritoriul acesteia.

- existenta unor dezechilibre economice intre cele trei sectoare de activitate - primar, secundar si tertiar precum si slaba dezvoltare economica a sectorului privat - lipsa mijloacelor mecanizate, faramitarea proprietatii;
- existenta unor dezechilibre demografice in localitate intre grupele de varsta componente (imbatranirea populatiei), deficitul de forta de munca in raport cu necesitatile;
- existenta unor locuinte parasite aflate in stare proasta precum si a unor locuinte din materiale nedurabile care necesita lucrari de refacere, consolidare, reparatii;
- insuficienta unor servicii publice;
- necesitatea modernizarii sistemului stradal si al organizarii circulatiei;
- necesitatea echiparii edilitare a localitatii cu retele de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaze naturale;

2.12. NECESITATI ALE POPULATIEI

La nivelul com. Tatulesti se considera necesara realizarea retelei de alimentare cu apa si a retelei de canalizare si a unei statii de epurare, modernizarea strazilor si drumurilor judetene de pe teritoriul comunei.

Realizarea unor lucrari privind :

- Reparatii la scoli si gradinite;

- Pietruirea tuturor ulitelor comunei;
- Amenajarea spatiilor verzi;
- Loc de joaca pentru copii;
- Realizarea de alei pietonale;
- Sistem centralizat de canalizare si epurare ape uzate menajere;
- Retea de alimentare cu apa si statie de tratare.

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICA

3.1. STUDII DE FUNDAMENTARE

Pentru intocmirea Planului Urbanistic General, aferent comunei Tatulesti s-au elaborat urmatoarele studii de fundamentare:

- Studiul topo;
- Studiul istorico-arheologic;
- Studiu pedologic.
- Studiu de mediu.

In prezent nu sunt elaborate studii de fundamentare pentru organizarea urbanistica si amenajarea teritoriului administrativ al comunei.

Datele privind incadrarea localitatilor in teritoriul administrativ al comunei au fost preluate din planurile cadastrale ale comunei sectiunile D.T.M. Evolutia populatiei a fost considerata in functie de sporul natural si date anterioare inregistrate din anul 1998, pana in prezent. Intrucata, pana la elaborarea prezentului Plan Urbanistic General, nu au fost elaborate studii de fundamentare privind potentialul economic, obiective de interes public, circulatie si transport, echipare a teritoriului, protectia si conservarea mediului, ne vom referi la analiza critica a situatiei existente, evidentinand principalii factori ce pot contribui la dezvoltarea armonioasa a comunei, cat si la posibilitatile de valorificare a acestora.

3.2. EVOLUTIE POSIBILA . PRIORITATI

Cadrul natural, conditiile geografice si pedo-climatice ca si situarea in teritoriu sunt premize ale dezvoltarii in perspectiva a comunei, in baza economiei cu caracter predominant agricol.

Incadrarea in retea de localitati a judetului Olt, asigurarea legaturilor cu localitatile acestuia prin intermediul cailor de comunicatie rutiera existente,

constituie premise ale dezvoltării comunei în perspectiva relațiilor intercomunale și implicit interjudetene.

Se constată o prioritate a realizării obiectivelor de utilitate publică, canalizare, modernizarea drumurilor comunale și strazilor de pe teritoriul comunei, precum și construcția de instituții publice pentru o deservire corespunzătoare a cetățenilor comunei Tatulești.

3.3. OPTIMIZAREA RELATIILOR IN TERITORIU

Drumul județean DJ 703 ce face legătura cu com. Optasi Magura și Spineni și face legătura cu DN65 în dreptul com. Optasi Magura necesită lucrări de modernizare pentru fluidizarea circulației.

Drumul expres Craiova-Pitești străbate teritoriul administrativ al comunei Tatulești pe o distanță de 3.47 km. Acesta intră pe teritoriul comunei la km 79+945 și iese la km 83+415. Drumul expres Craiova-Pitești, intersectează intravilanul propus pentru extindere de la km 81+028 până la km 81.244. Profilul transversal al drumului expres este compus din 4 benzi de circulație de 3.50m lățime, câte două pe sens, un spațiu intermediar de 3m, câte două benzi de încadrare de 0.50m pe sens și acostamente de 1.50m pe fiecare sens de circulație.

3.4. DEZVOLTAREA ACTIVITATILOR

Datorită faptului că activitatea economică de bază din comună este agricultura, se poate pune accent pe modernizarea și eficientizarea acesteia, prin utilizarea unor tehnologii avansate, înființarea unor micro-ferme și promovarea formelor asociative de exploatare a pământului și atragerea unor fonduri europene în acest sens.

Se poate dezvolta activitatea în domeniul industriei agro-alimentare prin atragerea de investitori și realizarea unor fabrici pentru prelucrarea superioară a produselor agricole. Prin dezvoltarea obiectivelor de utilitate publică și de noi unități de producție se vor crea noi locuri de muncă pentru locuitorii comunei.

3.5. EVOLUTIA POPULATIEI

În ultimii ani, datorită declinului economic și a profundelor modificări social economice (determinarea nivelului de trai în special) s-a înregistrat

scaderea continua in mediu rural a populatiei. Scaderea natalitatii si cresterea ratei mortalitatii a condus la cresterea ponderii persoanelor in varsta.

Printr-o politica de investitii noi la nivelul comunei se poate crea posibilitatea infiintarii de noi locuri de munca si atragerea pentru angajare a tinerilor .

3.6. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Se constata necesitatea modernizarii drumurilor comunale precum si a drumurilor judetene ce strabat comuna si asigura legatura acesteia cu localitatile invecinate, prin :

- Modernizarea drumurilor existente (carosabil, santuri, trotuare, spatii verzi de aliniament, semnalizare rutiera).
- Pietruirea celorlalte strazi din intravilan (carosabil, santuri, trotuare, spatii verzi de aliniament unde este posibil, semnalizare).

Pentru optimizarea circulatiei in localitate se propune amenajarea in zona centrala , cat si in zona unitatilor de invatamant si unitatilor administrative a unor spatii pentru parcare a autovehiculelor.

3.7. INTRAVILAN PROPUȘ , ZONIFICARE FUNCTIONALA , BILANT TERITORIAL

Ca urmare a necesitatilor de dezvoltare, precum si pe baza concluziilor studiilor fundamentare , zonele functionale existente pot suferi modificari in structura si marimea lor. De asemenea se pot avea in vedere noi suprafete de teren , ce pot modifica intravilanul existent .

Astfel , limita intravilanului localitatilor se poate modifica , noua limita incluzand toate suprafetele de teren ocupate de constructii si amenajari , precum si suprafetele necesare dezvoltarii pe o perioada determinata.

Suprafata intravilanului existent la data intocmirii PUG este de 358.54 ha.

Suprafata din extravilan propusa pentru a fi introdusa in intravilan este de 117.83 ha.

Bilantul teritorial al zonelor cuprinse in intravilanul propus are la baza bilantul teritorial al intravilanului existent, corectat cu mutatiile de suprafete intre zonele functionale sau majorat cu suprafetele justificate pentru introducerea in intravilan.

3.8. MASURI IN ZONELE CU RISCURI NATURALE

Pentru zonele cu riscuri naturale , inventariate si delimitate in planuri , se vor mentiona masurile ce pot duce la eliminarea sau diminuarea efectelor lor .

Pentru preintampinarea riscului de prabusire a constructiilor produse de cutremurele de pamant , se vor emite autorizatii de construire pentru constructii noi , pe baza proiectelor intocmite de proiectanti autorizati , conform legii L50/1991 republicata cu modificarile si completarile ulterioare . Se va urmari consolidarea constructiilor existente ce prezinta risc de prabusire datorata cutremurelor .

Ca masura de protectie impotriva inundatiilor se vor redimensiona profilele santurilor si se va realiza un sistem unitar de santuri pentru a prelua apele excedentare in urma precipitatiilor maxime si se va realiza o retea de canalizare pluviala pe tot teritoriul comunei.

Ca masura de protectie impotriva incendiilor se vor prevedea in instalatia de alimentare cu apa, a hidrantilor pentru deservirea instalatiilor de stingere a incendiilor .

In caz de calamitati se vor lua masuri pentru protejarea populatiei prin asigurarea cazarii si alimentatiei acesteia in conditii optime pana la eliminarea urmarilor produse.

In planul de aparare impotriva inundatiilor, intocmit la nivelul com. Tatulesti, sunt trecute masurile ce trebuiesc intreprinse pentru preintampinarea inundatiilor, precum si a urmarilor acestora

3.9. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.9.1. Gospodarirea apelor .

Sunt necesare lucrari de decolmatare pe paraurile Vedea, Negrisoara, Suica si Tisar si unde mai este cazul , pentru preintampinarea inundatiilor pe paraurile locale .

Se va urmari defrisarea arboretelui crescut pe albiile cursurilor de apa , pentru eliberarea albiilor si curgerea fara obstacole a apei .

Se propun lucrari de aparare de mal sau indiguire de-a lungul paraielor ce strabat comuna, in zonele unde exista riscul producerii de inundatii ce afecteaza teritoriul comunei.

La ora actuala, sunt in curs de avizare indicatorii tehnici pentru o investitie care se finanteaza de la bugetul statului cu privire la continuarea lucrarilor cu rol de aparare impotriva inundatiilor si consta din:

- Extinderea lucrarilor de aparare de mal in zone critice la Tatulesti.

3.9.2. Alimentarea cu apa

Se propune extinderea retelei de alimentare cu apa pentru terenurile propuse a fi introduse din extravilan in intravilan.

Obligatoriu pentru executarea lucrarilor de alimentare cu apa , se va lua aviz de la I.S.U.

3.9.3. Canalizare

Prin PUG, se prevede eliminarea treptata a foselor septice si a haznalelor existente si racordarea consumatorilor de apa la un sistem centralizat de colectare a apelor uzate menajere.

Pe teritoriul comunei Tatulesti nu exista retea de canalizare . Pentru colectarea si epurarea apelor menajere , este necesara proiectarea si construirea retelei de canalizare si a unei statii de epurare a apelor menajere .

Intrucat momentan nu exista fonduri pentru realizarea unei retele de canalizare unitare, cu statie proprie de epurare, in etapa actuala s-a dispus ca toate locuintele noi sa-si construiasca fose septice vidanjabile din beton armat, urmand ca si la constructiile mai vechi sa se execute aceasta lucrare, in primul rand in zonele in care exista posibilitatea poluarii panzei freatice din haznale. Totusi, pentru reducerea impactului asupra calitatii factorilor de mediu datorat deficientelor in cadrul sistemului de colectare a apelor uzate menajere la nivelul de judet posibilitatea canalizarii centralizate cu statie de epurare a fost discutata la nivel de comuna, si pentru inceperea demersurilor necesare obtinerii de fonduri .

Toate apele menajere preluate de retea de canalizare vor fi dirijate spre o statie de epurare care va fi proiectata cu o capacitate optima de procesare. La proiectarea acesteia se va tine cont si de eventuala dezvoltare a comunei.

Evacuarea apelor rezultate din epurarea apei menajere se va face intr-unul din raurile apropiate comunei.

De asemenea se va realiza o canalizare pluviala pe tot teritoriul comunei cu evacuare intr-unul din raurile apropiate comunei.

Reteaua de canalizare necesara pentru a deservi com. Tatulesti se intinde pe o lungime de aproximativ 23 km ce trebuie deservita una sau mai multe statii de epurare dimensionate la o capacitate suficienta sa preia si sa prelucreze toate apele uzate estimate a se produce pe teritoriul comunei.

3.9.4 Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica este asigurata pe intreg teritoriu al comunei . Este necesar extinderea retelei de alimentare cu energie electrica pentru zonele nou construite , de asemenea se propune realizarea unor posturi de transformare pentru asigurarea necesarului de energie electrica in parametri normali .

3.9.5. Telefonie

Pe teritoriul comunei exista retea pentru telefonie fixa , de asemenea exista arie de acoperire si pentru telefonie mobila . Se propune extinderea retelei de telefonie fixa in zonele nou construite .

3.9.6. Alimentare cu gaze naturale

Se propune proiectarea si executia retelei de alimentare cu gaze naturale pe teritoriul comunei . Prin realizarea unei retele de alimentare cu gaze naturale , nivelul de trai al locuitorilor comunei va fi mai ridicat .

3.9.7 Alimentarea cu caldura

In com. Tatulesti nu exista distributii de gaze naturale, locuitorii comunei folosesc pentru incalzire si prepararea apei calde menajere sistemele locale cu sobe pe combustibil solid (lemn si carbuni) sau sisteme centralizate pe combustibil solid (lemn, carbuni, peleti), combustibil lichid usor (CLU) si, intr-o mica masura, gaz petrolier lichefiat (GPL). In prezent exista tendinta ca, la noile cladiri, sa se monteze instalatii de incalzire centrala cu cazane functionand pe unul dintre aceste tipuri de combustibil.

In ceea ce priveste utilizarea combustibilului solid, aceasta se poate face, ca si pana acum, in sobe clasice de teracota cu acumulare de caldura, precum si in alte surse de energie termica, unele dintre ele fiind cazanele care functioneaza pe principiul gazeificarii lemnului.

3.9.8 Gospodarie comunala

Pentru comuna Tatulesti se propune realizarea unor platforme speciale pentru dejectiile animalelor, masura necesara pentru protectia panzei freatice de mica adancime, conform prevederilor „ Codului de bune practici agricole, pentru protectia apelor impotriva poluarii cu nitrati din surse agricole”, aprobat prin Ordinul nr. 1182/1270/2005. Aceste platforme se vor face in urma unor studii de necesitate si de impact asupra mediului.

Deoarece cresterea animalelor se face in gospodarii individuale, intr-un numar mic de 1-2 capete animale mari in fiecare gospodarie, se vor construi platforme betonate pentru dejectii animale la fiecare gospodarie unde sunt crescute animale, in baza unor proiecte care sa impuna o capacitate de depozitare pentru o perioada de 6-12 luni.

3.10. PROTECTIA MEDIULUI

In domeniul protectiei mediului va trebui desfasurata o activitate sustinuta de mediatizare, informare si educare a populatiei, cu privire la drepturile si obligatiile cetatenilor fata de protejarea si reabilitarea mediului.

Avand in vedere ca apa este un element primordial al mediului, se acorda o importanta deosebita pastrarii calitatii acesteia prin diverse masuri, una din cele mai importante fiind realizarea unei retele de canalizare pentru colectarea apelor menajere si a unei statii de epurare, luandu-se in considerare existenta latrinelor care functioneaza ca puturi absorbante.

O alta sursa importanta de poluare a panzei freatice o reprezinta depozitarea dejectiilor animale pentru care se propune realizarea unor platforme betonate.

Depozitarea controlata a deseurilor menajere si industriale precum si epurarea si preepurarea apelor uzate vor conduce la diminuarea poluarii pana la o eliminare semnificativa.

Cea mai importanta sursa de poluare a aerului o constituie traficul rutier de pe strazile nemodernizate, de aceea s-a propus prin P.U.G. comuna Tatulesti modernizarea cailor de circulatie.

Se prevede realizarea unor spatii verzi, pentru sport, agrement care se vor organiza intr-un sistem, si care administrate corect vor deveni spatii pentru petrecerea timpului liber al populatiei, autoritatile putand astfel sa controleze mai usor fenomenul de degradare al mediului , fenomen cauzat de exploatarea salbatica a zonelor verzi, a malurilor de lac, etc.

Extinderea intravilanului localitatii , transformarea zonelor cu alte functiuni in zone rezidentiale si construirea pe terenuri de peste 3000 mp aflate in proprietatea statului , a unitatilor administrativ teritoriale , a autoritatilor centrale si locale se pot realiza exclusiv pe baza documentatiilor de urbanism care sa prevada un minimum de 26mp de spatiu verde pe cap de locuitor si un minimum de 5% spatii verzi publice .

La data intocmirii P.U.G. se respecta minimul de 26mp de spatiu verde pe cap de locuitor, adica un minim de 2.8 ha.

Spatiu verde existent pe teritoriul comunei Tatulesti este compus din :

- spatii verzi, sport, agrement, protectie – 0.08 ha
- zona de protectie pentru cimitire – 2.71 ha
- institutii si servicii de interes public (1.62ha – 0.42ha suprafata construita) – 1.2 ha
(scoli, gradinite, primarie, dispensar, camin cultural)

Total spatiu verde – 3.99 ha

Pentru fiecare din cei 1088 de locuitor al comunei Tatulesti revine o suprafata de 36.67 mp de spatiu verde.

3.11. REGLEMENTARI URBANISTICE

Prin Planul Urbanistic General se instituie un sistem de reglementari care stabileste regimul juridic al tuturor terenurilor din localitate.

Astfel, prin zonificarea functionala se reglementeaza destinatia tuturor terenurilor din localitate. Pentru zonele care necesita studii si cercetari ulterioare (planuri urbanistice zonale sau de detaliu privind parcelari, renovari sau restructurari urbane) se constituie interdictia temporara de construire.

Principalele obiective din punct de vedere al dezvoltarii urbanistice sunt urmatoarele:

- Conturarea unei zone centrale care sa grupeze echipamentele publice si alte dotari de interes public
- Stabilirea zonei de protectie pentru monumente
- Stabilirea intravilanului functie de necesitatile de dezvoltare
- Restructurarea si revitalizarea unitatilor economice existente in comuna prin:
 - Interzicerea activitatilor incompatibile cu vecinatatea potrivit OMS 119/2014
 - Orientarea acestor incinte spre activitati necesare comunei si compatibile cu amplasamentul:

- Servicii pentru agricultura: depozitarea si conditionarea produselor agricole -vegetale, mecanizarea agriculturii, service utilaje agricole, servicii fitosanitare, cercetare si consultanta agricola,
- Productie agricola compatibila cu amplasarea in intravilan: sere, ciupercarii etc.
- Productie mica/medie cu impact redus sau nesemnificativ asupra vecinatatii (morarit, panificatie, alte activitati legate de prelucrarea produselor agricole, alte activitati de prelucrare)
- Depozitare comerciala (in zona Drumului national si judetean)
- Servicii diverse
- Amplasarea incintelor zootehnice ce necesita zone de protectie se va face in extravilan, la distantele prevazute in OMS 119/2014 sau in studiile de impact.
- Echipare edilitara si gospodarie comunala:
 - Se prevede infiintarea retelei de canalizare in sistem centralizat
 - Se prevede infiintarea distributiei de gaze naturale
 - Iluminat public optim

La extinderea retelei de alimentare cu apa potabila se va avea in vedere asigurarea necesarului pentru stingerea incendiilor in localitati, platforme si parcuri industriale, pentru care se va solicita avizul Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta "Matei Basarab" al judetului Olt, in conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 1739/2006 cu modificarile si completarile ulterioare.

3.12. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiective de utilitate publica - obiective care apartin domeniului public si sunt supuse regimului de drept public institutii si servicii publice – organismele care asigura administrarea, apararea teritoriului, a vietii si bunurilor persoanelor fizice precum si satisfacerea necesitatilor de instruire, cultura, sanatate si ocrotire sociala si asigurarea fondurilor necesare; la nivelul unei localitati acestea au caracter de unicat sau pot avea si o retea constructiionala prin care asigura difuzarea serviciilor in teritoriul localitatii.

Pentru crearea conditiilor si posibilitatilor de realizare a obiectivelor de utilitate publica recomandate in capitolele enterioare s-au facut urmatoarele operatiuni:

- Identificarea tipului de proprietate a terenurilor.

In comuna Tatulesti s-au intalnit urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor :

- terenuri apartinand domeniului public de interes local;
- terenuri apartinand domeniului privat de interes local;
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice;
- In vederea realizarii obiectivelor de utilitate publica propuse in comuna Tatulesti pentru circulatia juridica a terenurilor, s-au stabilit urmatoarele categorii:
 - terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in domeniu public;
 - terenuri ce intentioneaza a fi trecute in domeniu privat al unitatilor administrativ-teritoriale;
 - terenuri aflate in domeniu public sau privat destinate concesiunii;
 - terenuri aflate in domeniu privat destinate schimbului.

4. MASURI IN CONTINUARE

Planul Urbanistic General cuprinde precizari, conditii si masuri urbanistice privind amenajarea complexa a comunei:

- promovarea lucrarilor si operatiunilor urbanistice care contribuie la organizarea structurii urbane a localitatii;
- respectarea zonificarii teritoriului localitatii tinand seama de functiunile dominante stabilite si de relatiile intre diverse zone functionale;
- precizarea limitelor intravilanului, reglementarea conditiilor de construire.

Se va interzice realizarea constructiilor sau a amenajarilor avand functiuni incompatibile cu modificarea propusa de PUG, precum si realizarea constructiilor in zonele cu interdictie definitive de construire stabilite prin prezenta documentatie.

Amplasarea constructiilor fata de artelele principale de circulatie se va face conform profilelor transversale propuse.

La obtinerea autorizatiilor de construire se va impune obtinerea acordului ISU pentru protectia impotriva incendiilor .

In ceea ce priveste amenajrea si intretinerea spatiului publice se recomanda:

- realizarea mobilierului urban numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate;
- interzicerea amplasarii si realizarii de mobilier urban – standuri comerciale, chioscuri, amenajari diverse – care stanjenesc circulatia pietonala si afecteaza estetica urbana.

Pentru mentinerea si protejarea calitatii mediului se va urmarii:

- protejarea centrului civic sau a altor zone prin asigurarea periferica a spatiilor de parcare;
- neautorizarea realizarii in cadrul zonelor de locuit a unor obiective nocive;
- realizarea perdelelor plantate pentru protectie pe limita dintre zonele de productie si cele de locuit/agricole din extravilan;
- protejarea malului de lac pentru acele segmentele ale acestuia care sunt in intravilan.

In domeniul retelelor tehnico-edilitare se impune:

- echiparea intregului teritoriu intravilan cu utilitati tehnico-edilitare;
- respectarea documentelor cu caracter normative si directiv (standarde, normative, instructiuni) in realizarea, proiectarea si exploatarea lucrarilor tehnico-edilitare.
- respectarea solutiilor si reglementarilor propuse in studii si proiecte de specialitate privind echiparea tehnico-edilitara a localitatii.

5. STRATEGIA DE DEZVOLTARE A LOCALITATII

Strategia de Dezvoltare Locala se adreseaza comunitatii locale, care si-a aratat interesul pentru obiectivele prezentei strategii si pe care le sustinem, asa cum reiese din consultarea prin chestionar a locuitorilor comunei.

OBIECTIVE GENERALE

Principalele obiective ale strategiei de dezvoltare locala a comunei Colonesti sunt:

- Asigurarea conditiilor pentru crearea unor activitati rentabile in zootehnie, agricultura in special cultura cireselor, visinilor si vitei de vie;

- Protejarea mediului prin conformarea progresiva cu standardele de mediu din Uniunea Europeana pe care Romania va trebui sa le atinga in totalitate;
- Optimizarea sistemului de sanatate si protectie sociala in comuna;
- Garantarea accesului neingradit al populatiei si al consumatorilor economici la infrastructura (apa, canalizare, distributie gaze, cai de transport, telefonie);
- Reabilitarea si modernizarea scolii conform standardelor europene;
- Luarea de masuri pentru excluderile sociale, a inlaturarii dezechilibrelor sociale si cresterea ratei de ocupare prin creerea de noi oportunitati investitionale.

OBIECTIVE SPECIFICE

1. Agricultura si dezvoltare rurala

- Prin utilizarea unor tehnici specifice agricole adaptate la normele europene se urmareste dezvoltarea durabila a agriculturii;
- Dezvoltarea unor ferme zootehnice si puncte de prelucrare si colectare a resurselor rezultate din domeniu care vor crea cresteri la veniturile bugetului local;
- Sustinerea producatorilor de a forma asociatii pentru a beneficia de oportunitatile care decurg din aceasta;
- Crearea conditiilor necesare aplicarii irigatiilor pe terenurile arabile din cadrul comunei;
- Profitabilizarea practicilor agricole pentru a facilita si productivitatea lucrarii aplicate pe terenurilor agricole;

2. Infrastructura si Mediu

- Conservarea si intretinerea mediului natural;

Transport

- Modernizarea drumurilor comunale si a ulitelor satesti;
- Modernizarea sistemului rutier;
- Realizarea de alei pietonale;

Utilitati

- Realizarea retelei de alimentare cu gaz metan;
- Lucrari de cadastru imobiliar intravilan, extravilan si reactualizare PUG;

- Dotari ale centrului de interventie rapida;
- Montarea unui post de transformare electrica;
- Organizarea sistemului de colectare selectiva, a spatiului de depozitare temporara si transportul deseurilor;
- Extinderea retelei de canalizare si realizarea statiei de epurare si tratare a apelor reziduale;
- Respectarea regulilor de folosire durabila a terenurilor din comuna conform planului de urbanism general, ca instrument de planificare spatiala;

Sanatate

- Dezvoltarea infrastructurii de sanatate pentru a putea raspunde oricand cetatenilor care au nevoie de serviciile medicale in cazuri de urgenta;
- Educarea populatiei cu privire la accesarea serviciilor de sanatate la o perioada regulata de timp pentru prevenirea situatiilor de urgenta prin sustinerea si promovarea modului de viata sanatos;

Mediu

- Organizarea sistemului de colectare selectiva, a spatiului de depozitare temporara si transportul deseurilor;
- Crearea sistemelor specifice de management al deseurilor;
- Informarea locuitorilor comunei asupra consecintelor produse de deversarea apelor uzate in locuri neamenajate;
- Conservarea calitatii mediului pentru a preintampina consecintele negative asupra lui;
- Folosirea cu masura a resurselor de apa;
- Indepartarea deseurilor de pe domeniul public;
- Educarea populatiei din comuna pentru colectarea selectiva a deseurilor;
- Prevenirea alunecarilor de teren prin impadurirea terenurilor nerentabile;

3. Economie

- Stimularea persoanelor care nu sunt incadrate in activitate prin crearea unor programe de ocupare a posturilor in comuna;
- Organizarea industriei durabile care sa nu deterioreze mediul;
- Economia productiva de venit la bugetul local;
- Dezvoltarea afacerilor prin crearea unor locatii specifice si promovarea produselor industriale si a serviciilor pe piata interna;

Comert si Servicii

- Marirea numarului de intreprinderi mici si mijlocii pentru a oferi populatiei zonei o gama cat mai larga de servicii;

Mediu de afaceri

- Dezvoltarea serviciilor si activitatilor productive din comuna de catre intreprinzatorilor locali;

4. Turism

- Sustinerea actiunilor locale prin masuri eficiente de marketing;
- Amenajare parcuri comunale si suprafete verzi;
- Practicarea unor produse, variate, turistice;
- Reabilitarea si conservarea capitalului turistic;
- Crearea parteneriatului public-privat in turism;
- Dezvoltarea actiunilor de monitorizare si control in turism;

5. Educatie si cultura

Invatamant

- Dotarea cu mobilier a scolilor din comuna
- Amenajarea si dotarea centre de joaca si recreere pentru copiii comunei;
- Amenajare teren sport si stadion;
- Accesul liber la sistemul educational performant, flexibil si adaptat conditiilor din mediul rural;
- Sustinerea permanenta a calitatii procesului de invatamant;
- Formarea continua a cetatenilor comunei prin cursuri de perfectionare;
- Crearea unei baze materiale capabile sa satisfaca nevoile legate de actul educational;
- Indrumarea scolarilor pentru formarea profesionala;

Cultura

- Impartasirea obiceiurilor si traditiilor generatiilor viitoare;

6. Resurse Umane

Populatia

- Crearea de conditii famililor tinere care doresc sa locuiasca in comuna;
- Aplicarea unui management corespunzator administrarii fortei de munca.

Piata muncii

- Crearea unui numar suficient de locuri de munca care sa acopere un numar variat de domenii de activitate pentru satisfacerea nevoilor de trai;

Sprijinirea persoanelor care se afla in somaj pentru a-si gasi un loc de munca.

**SEF PROIECT
ARHITECT URBANIST AUREL LAZAR IONESCU**

**INTOCMIT, PROIECTAT
ING. BARBU MARIN CINEL**

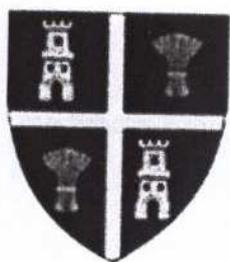
Cuprins

1. INTRODUCERE	3
1.1. DATE DE RECUNOASTERE A PLANULUI URBANISTIC GENERAL	3
1.2. OBIECTUL LUCRARI	3
1.3. SURSE DOCUMENTARE	4
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII	4
2.1. EVOLUTIE	4
2.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	4
2.2.1. CARACTERISTICILE RELIEFULUI	4
2.2.2. RETEAUA HIDROGRAFICA SI DATE HIDROGEOLOGICE	5
2.2.3. CLIMA	5
2.2.4. CARACTERISTICILE GEOTEHNICE	6
2.2.5. RISCURI NATURALE	7
2.3. RELATII IN TERITORIU	8
2.4. ACTIVITATI ECONOMICE	8
2.5. POPULATIA . ELEMENTE DEMOGRAFICE SI SOCIALE	10
2.5.1. Populatia ocupata (Categoriile principale)	11
2.6. CIRCULATIA	11
2.6.1. Circulatia rutiera	11
2.7. INTRAVILAN EXISTENT . ZONE FUNCTIONALE . BILANT TERITORIAL	12
2.7.1. Intravilan existent	12
2.7.2. Bilantul teritorial al categoriilor de folosinta pe intreaga suprafata a teritoriului administrativ :	13
BILANT TERITORIAL INTRAVILAN PROPUS	13
dBilantul teritorial al suprafetelor cuprinse in intravilanul existent :	14
2.8. ZONE CU RISCURI NATURALE	14
2.8.1 Zone cu risc de inundatii	15
2.8.2 Zone cu risc de alunecari de teren	15
2.8.3 Zone cu risc seismic	16
2.8.4. Zone cu risc de incendii de padure	16
2.9. ECHIPAREA EDILITARA	17
2.9.1 Gospodarirea apelor	17
2.9.2 Alimentarea cu apa	18
2.9.3 Canalizare	18

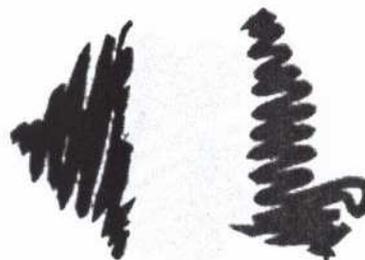
2.9.4 Alimentarea cu energie electrica.....	19
2.9.5 Telefonie.....	19
2.9.6 Alimentare cu caldura.....	19
2.9.7 Alimentarea cu gaze naturale.....	20
2.9.8 Gospodarie comunala.....	20
2.10. PROBLEME DE MEDIU.....	21
2.11. DISFUNCTIONALITATI.....	23
2.12. NECESITATI ALE POPULATIEI.....	23
3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICA.....	24
3.1. STUDII DE FUNDAMENTARE.....	24
3.2. EVOLUTIE POSIBILA . PRIORITATI.....	24
3.3. OPTIMIZAREA RELATIILOR IN TERITORIU.....	25
3.4. DEZVOLTAREA ACTIVITATILOR.....	25
3.5. EVOLUTIA POPULATIEI.....	25
3.6. ORGANIZAREA CIRCULATIEI.....	26
3.7. INTRAVILAN PROPUȘ , ZONIFICARE FUNCTIONALA , BILANT TERITORIAL.....	26
3.8. MASURI IN ZONELE CU RISCURI NATURALE.....	27
3.9. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.....	27
3.9.1. Gospodarirea apelor.....	27
3.9.2. Alimentarea cu apa.....	28
3.9.3. Canalizare.....	28
3.9.4 Alimentare cu energie electrica.....	29
3.9.5. Telefonie.....	29
3.9.6. Alimentare cu gaze naturale.....	29
3.9.7 Alimentarea cu caldura.....	29
3.9.8 Gospodarie comunala.....	30
3.10. PROTECTIA MEDIULUI.....	30
3.11. REGLEMENTARI URBANISTICE.....	31
3.12. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA.....	32
4. MASURI IN CONTINUARE.....	33
5. STRATEGIA DE DEZVOLTARE A LOCALITATII.....	34

**PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA TATULESTI, JUDEȚUL OLT**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Primăria Comunei
Tătulești
JUDEȚUL OLT



COMUNA TATULESTI

JUDETUL OLT

PLAN URBANISTIC GENERAL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL TATULESTI

2020

FAZA P.U.G.
TITLUL PLAN URBANISTIC GENERAL AL COM. TATULESTI , JUD. OLT
PROIECT NR. 5/2020

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL TATULESTI
PROIECTANT: S.C. URBAN OFIS CONSPRO BMA S.R.L.

COLECTIV: DIRECTOR: BARBU ANDREI
SEF PROIECT: ARHITECT URBANIST AUREL LAZAR IONESCU
INTOCMIT – PROIECTAT : ING. BARBU MARIN CINEI

PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI TATULESTI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI TATULESTI

CAPITOLUL I

DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul localitatii.

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul urbanistic general al localitatii, explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUG.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul local, pe baza avizelor obtinute, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/ 1991 si Legii nr 350/2001.

1.4. Odata aprobat , impreuna PUG si RLU constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii prezentului RLU aferent PUG sta Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr.525/1996, republicat prin H.G.R. 855/2001 si modificat prin H.G.490/2011, precum si Ghidul de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, cu actualizari ulterioare.

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile ulterioare;

- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 50/2001 privind autorizarea lucrărilor de construcții republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.
- Ordinul MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, și modificările ulterioare.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare
- Ordonanța de urgență nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările ulterioare.
- Noul Cod Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.
- Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare
- Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare
- Legea 114/1996 a locuinței, actualizată în 2019
- Ordonanța nr.43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată cu modificări prin Legea 378/2001, modificată, republicată
- Ordonanța de urgență nr.34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991, cu modificările ulterioare
- HG nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat, cu completările și modificările ulterioare, republicată;
- HG nr.382/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind exigentele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism pentru zonele cu riscuri naturale
- HG nr. 1284/2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România cu modificările ulterioare (HG 971/2011)

- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea constructiilor.
- Ordinul MLPAT nr.21/N/2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM indicativ GM-007-2000
- Ordinul nr.6/139/2003 al MLPTL/MAP privind masuri pentru respectarea disciplinei in domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului in scopul asigurarii fluidizarii traficului si a sigurantei circulatiei pe drumurile publice de interes national si judetean
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

3. Domeniul de aplicare al RLU

Prezentul Regulament se asociaza Planului Urbanistic General al comunei Tatulesti si se aplica in realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan, cat si in extravilan, exceptand constructiile si amenajarile cu caracter militar sau special, care se autorizeaza si se executa in conditiile stabilite de lege.

Conform OUG 7/2011, elaborarea de planuri urbanistice zonale este obligatorie pentru:

- zonele centrale ale localitatii;
- zonele construite protejate;
- zonele de productie;
- zonele de dezvoltare a unor ansambluri noi;
- zonele supuse restructurarii sau regenerarii urbane;
- alte zone stabilite de autoritatile publice centrale sau locale, potrivit legii, pentru zone omogene din punct de vedere functional si morfologic sau pentru suprafete mai mari de 10.000 mp.

Zonificarea functionala a localitatii s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ale localitatii, in conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul

General de Urbanism. Pe baza acestei zonificari se stabilesc conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta pentru fiecare zona functionala. Functiunile urbane reprezinta domenii specifice de activitate umana care se desfasoara intr-o localitate, determinate de necesitatile populatiei si conditionate de caracteristicile cadrului natural.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, in conformitate cu zonificarea functionala stabilita prin Regulamentul local si a legislatiei in vigoare.

Destinatia terenurilor, modul de utilizare a acestora sunt, de asemenea, determinate de functiunea urbanistica. Tesutul urban al comunei nu este totdeauna omogen, prezentand configuratii diferite in cadrul aceleiasi categorii functionale, ceea ce a determinat impartirea in subzone functionale.

Indicativele pentru diviziunile functionale se regasesc in partea grafica si in
- ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE.

Impartirea terenului in **unitati teritoriale de referinta (UTR)** este prezentata in plansa Unitati teritoriale de referinta; UTR-ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona a teritoriului cu o functiune predominanta, omogenitate functionala, caracteristici morfologice unitare sau zone pentru care sunt necesare planuri urbanstice zonale.

Impartirea terenului in unitati teritoriale de referinta (UTR).

UTR-ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona a teritoriului cu o functiune predominanta, omogenitate functionala, caracteristici morfologice unitare sau zone pentru care sunt necesare planuri urbanstice zonale.

U. T. R. -ul se delimiteaza prin limite fizice existente pe teren (strazi, limite de proprietate, ape etc.) si poate cuprinde o intreaga zona functionala, mai multe subzone din cadrul aceleiasi zone functionale sau din zone functionale diferite si este suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Teritoriul comunei Tatulesti a fost impartit in 6 UTRuri, astfel:

-Sat Tatulesti	UTR 1
-Sat Barbalai	UTR 2
-Sat Lunca	UTR 3
-Sat Magura	UTR 4
-Sat Mircesti	UTR 5
-Sat Momaiu	UTR 6

CAPITOLUL II

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATII

SECTIUNEA 1

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

4.1. Terenuri agricole din extravilan;

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege. Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.

Pentru extinderea zonei construibile pe aceste terenuri, Consiliul Local isi asuma responsabilitatea realizarii infrastructurii si a utilitatilor necesare amplasarii obiectivelor prevazute precedate de elaborarea de studii urbanistice (zonale, reparcelari, dupa caz), conditie pentru eliberarea oricarei autorizatii de construire. Pe terenurile agricole din intravilan, pastrate cu folosinta agricola, nu vor fi autorizate constructiile auxiliare care servesc activitatilor agricole: adaposturi pentru animale ce necesita zona de protectie sanitara.

4.2. Terenuri agricole din intravilan;

Pentru terenurile agricole din intravilan autorizarea executarii constructiilor este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament .

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Destinatia acestor terenuri este prezentata in plansa Reglementari urbanistice – zonificare .

Intravilanul constructibil al localitatii este suprafata de teren delimitata cadastral asupra careia actioneaza actele normative referitoare la localitati si se exercita competenta autoritatilor publice locale, conform Legii nr. 69/1991, cu modificarile si completarile ulterioare .

Intravilanul existent este cel evidentiat in cadastrul funciar, la care se adauga suprafetele introduse ulterior prin planurile urbanistice aprobate.

Intravilanul propus prin actuala documentatie cuprinde terenuri suplimentare in vederea construirii eficiente si pentru care autoritatiile publice isi asuma raspunderea echiparii tehnico-edilitare si elaborarii studiilor urbanistice necesare (PUZ, lotizare).

Scoaterea din circuit agricol a suprafetelor de teren agricol cuprinse in intravilan nu se vor putea face decat pe baza avizului OCPI. Conditia enuntata va fi evidentiata la eliberarea certificatelor de urbanism care vizeaza amplasarea unor constructii sau amenajari pe terenuri aflate in folosinta agricola.

4.3. Suprafete impadurite

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera .

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa. In mod exceptional, cu avizul organelor administratiei publice de specialitate, se pot autoriza numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera .

Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor si Protectiei Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentatiei si Padurilor si al Ministerului Turismului.

Delimitarea pe judete a terenurilor cu destinatie forestiera, stabilita in conditiile legii, de catre organele de specialitate ale administratiei publice, se comunica consiliilor judetene prin ordinul ministrului apelor si protectiei mediului si al ministrului agriculturii, alimentatiei si padurilor.

Autorizarea se face si in conditiile respectarii Legii nr. 26/ 1996 – Codul silvic, cu modificarile si completarile ulterioare, corelata cu Legea nr. 50/ 1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

4.4. Resursele subsolului

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului, delimitate conform legii, se supune prevederilor legale in vigoare.

Pe teritoriul comunei, la data intocmirii P.U.G. sunt amplasate obiective apartinand OMV-Petron, mai exact 4 sonde de petrol abandonate.

Se vor respecta prevederile Ordinului 278/1986 si Ordinului 49/2007 pentru obiectivele OMV-PETROM.

In cazul identificarii de zone cu resurse in intravilanul localitatii, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care contin resurse identificate ale subsolului, delimitate conform legii, se comunica la consiliul judetean prin ordin al presedintelui Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale.

4.5. Resurse de apa si platforme meteorologice

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa se realizeaza in conditiile prevazute in prezentul R.L.U. Resursele de apa sunt puse in evidenta in plansa Incadrarea in teritoriul administrativ si plansa Reglementari . Se vor respecta distantele de protectie fata de albiile minore ale cursurilor de apa conform Ordinului nr. 298/1991 al MAPPN.

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si in cuvetele lacurilor este interzisa cu exceptia lucrarilor de poduri si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si a lucrarilor de gospodarire a apelor cu asigurarea masurilor de aparare impotriva inundatiilor si respectarea zonelor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarire si captare a apelor.

Protejarea captarilor si obiectelor sistemului de alimentare cu apa a comunei se face potrivit HG 930/2005

Statiile meteorologice se protejeaza potrivit art.18 din Legea meteorologiei 139/2000

4.6. Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, vilometrie si aspect arhitectural depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale, rezervatii naturale precum si in celelalte zone protejate delimitate potrivit legii se face cu avizul conform al institutiilor in drept.

Consiliul judetean va identifica si va delimita, in functie de particularitatile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protectie pentru valoarea lor peisagistica si vor stabili conditiile de autorizare a executarii constructiilor.

4.7. Zone construite protejate

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si Cultelor si al Ministerului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate ministerelor prevazute anterior .

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii si Cultelor, in conditiile stabilite prin ordin al ministrului culturii si cultelor.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea celor ce urmeaza. Se respecta prevederile din legea 422/2001 privind protejarea patrimoniului national . Se va cere avizul Ministerului Culturii sau Directiei Judetene pentru

Cultura , Culte si Patrimoniu Olt prin C.U. pentru lucrarile efectuate la monumentele istorice sau cladirile din zona de protectie a acestora .

Zonele de protectie pentru monumentele si siturile istorice

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona de protectie delimitata pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, In functie de trama stradala, relief si caracteristicile monumentului istoric, dupa caz, prin care se asigura conservarea integrata si punerea in valoare a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural.

Delimitarea si instituirea zonei de protectie se realizeazaa simultan cu clasarea bunului imobil ca monument istoric, in conditiile legii.

Autoritatile publice locale competente vor include In planurile urbanistice si in regulamentele aferente zonele de protectie delimitate conform aliniatului anterior.

In zona de protectie pot fi instituite servituti de utilitate publica si reglementari speciale de construire prin planurile si regulamentele de urbanism aprobate si avizate conform legii.

In zonele de protectie a monumentelor istorice care sunt lacasuri de cult este interzisa desfasurarea in aer liber in perioada in care in cadrul acestora se desfasoara serviciul religios a unor manifestari care prin poluarea sonora sau vizuala pe care o produc pot impiedica asupra desfasurarea serviciului religios.

Prin exceptie se pot organiza manifestari de genul celor prevazute la aliniatul anterior cu acordul autoritatii religioase care administreaza lacasul, In conditii care sa nu impiedice desfasurarea serviciului religios.

Se instituie o zona de protectie de pana la 200m in intravilan si de pana la 500m in extravilan.

Interventiile supra monumentelor istorice

Interventiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza si cu respectarea avizului emis de catre Ministerul Culturii si Cultelor sau, dupa caz, de catre serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii si Cultelor.

Interventiile ce se efectueaza asupra monumentelor istorice sunt:

- a) toate lucrarile de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajari peisagistice si de punere In valoare care modifica substanta sau aspectul monumentelor istorice;
- b) executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
- c) amplasarea definitiva sau temporara de Imprejmuiri, constructii de protectie, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de Insemne pe si In monumente istorice;

- d) schimbari ale functiunii sau destinatiei monumentelor istorice, inclusiv schimbarile temporare;
- e) stramutarea monumentelor istorice;
- f) amenajari de cai de acces pietonale si carosabile, utilitati anexe, indicatoare, inclusiv In zonele de protectie a monumentelor istorice.

Autorizatia de construire, autorizatia de desfiintare precum si autorizatiile referitoare la interventiile asupra monumentelor istorice se elibereaza numai pe baza si In conformitate cu avizul Ministerului Culturii si Cultelor sau dupa caz al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii si Cultelor si cu celelalte avize, potrivit dispozitiilor legale In vigoare.

Autorizatiile mentionate anterior, emise fara avizul institutiilor abilitate prin lege si fara respectarea conditiilor acestora sunt nule de drept.

Obligatia privind folosinta monumentului istoric face parte integranta din Cartea tehnica a constructiei. In situatia In care aceasta nu exista, obligatia privind folosinta monumentului istoric tine locul documentatiei tehnice de utilizare a bunului imobil In conditiile legii.

Interventiile care se efectueaza asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se afla In zone de protectie a monumentelor istorice sau In zone construite protejate se autorizeaza pe baza avizului Ministerului Culturii si Cultelor sau dupa caz al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii si Cultelor si a celorlalte avizate potrivit dispozitiilor legale In vigoare.

Toate interventiile care se efectueaza asupra monumentelor istorice, altele decat cele de schimbare a functiunii sau a destinatiei, de Intretinere sau de reparatii curente, indiferent de sursa lor de finantare si de regimul de proprietate a imobilului se fac sub inspectia si controlul propriu ale Ministerului Culturii si Cultelor respectiv ale serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii si Cultelor cu personal atestat In conditiile legii.

In conditiile legii, In cazul realizarii de lucrari neautorizate, fara avize sau care Incalca avizele de specialitate, personalul de inspectie abilitat are dreptul sa Intrerupa lucrarile pana la intrarea In legalitate, sa aplice sanctiuni si dupa caz sa dispuna revenirea la situatia initiala si sa sesizeze organele de cercetare penala.

Elaborarea expertizelor tehnice a proiectelor de consolidare, restaurare, verificare tehnica si dirigentarea lucrarilor se efectueaza numai de experti si/sau specialisti atestati de catre Ministerul Culturii si Cultelor cu respectarea exigentelor specifice domeniului monumentelor istorice si a cerintelor privind calitatea lucrarilor In constructii.

Protejarea si conservarea monumentelor istorice reprezentand descoperiri arheologice ramase decopertate se fac In conditiile legii de catre investitori sub coordonarea responsabilului stiintific al santierului si al institutiei organizatoare.

Responsabilitatile proprietarilor de monumente istorice si ale autoritatilor administratiei publice locale.

In scopul protejarii monumentelor istorice proprietarii si titularii dreptului de administrare sau ai altor drepturi reale asupra monumentelor istorice sunt obligati:

- a) sa Intretina, sa foloseasca si sa exploateze imobilul numai cu respectarea prevederilor legale si a obligatiei privind folosinta monumentului istoric conform celor specificate anterior;
- b) sa asigure paza, integritatea si protectia monumentelor istorice sa ia masuri pentru prevenirea si stingerea incendiilor, sa asigure efectuarea lucrarilor de conservarea, consolidarea, restaurare, reparatii curente si de Intretinere a acestora In conditiile legii;
- c) sa Instiinteze de urgenta In scris Directia judeteană pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national precum si primarul orasului ori al comunei respective despre orice modificari sau degradari In starea fizica a monumentelor istorice detinute si aflate In teritoriul unitatii administrativ-teritoriale;
- d) sa Instiinteze de urgenta In scris Directia judetene pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national precum si primarul orasului sau al comunei respective despre descoperirea Intamplatoare a oricaror constructii, elemente de constructii a unor piese de inventar fix ori mobil sau a unui vestigiu arheologic necunoscut anterior asigurand pastrarea descoperirilor In conditiile legii pana la sosirea delegatului institutiei de specialitate dar nu pentru mai mult de 15 zile;
- e) sa asigure In conditiile legii accesul specialistilor desemnati de Ministerul Culturii si Cultelor sau de Directiile pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national In vederea constatarii starii de conservare sau pentru efectuarea de cercetari inclusiv arheologice de expertizare a monumentelor istorice si pentru operatiunile de evidenta; in cazul In care In Indeplinirea obligatiilor, proprietarii monumentelor istorice constata producerea unor pagube, acestia au dreptul la o justa despagubire achitata In termen de 60 de zile de la constatare de catre institutiile care au realizat cercetarea sau expertizarea;
- f) In cazul In care solicita descarcarea imobilului de sarcina arheologica sa finanteze saptatura, cercetarea arheologica elaborarea documentatiei aferente, conservarea si protejarea eventualelor vestigii descoperite cu ocazia efectuării cercetării arheologice;
- g) sa obtina avizele prevazute de lege pentru toate interventiile prevazute anterior in regulament;
- h) sa asigure efectuarea lucrarilor de conservare, consolidare, restaurare precum si a oricaror alte lucrari conform prevederilor legale numai de catre persoane fizice sau juridice atestate In acest sens si sa prevada In contracte conditiile si termenele

de executie cuprinse In avizul de specialitate; prin derogare ,lucrarile de constructie ce fac obiectul autorizarii la monumentele istorice de categorie Ba cu exceptia lucrarilor la componentele artistice pot fi efectuate si de persoane fizice sau juridice neatestate cu conditia respectarii avizelor de specialitate.

i) sa respecte toate conditiile si termenele de executie cuprinse In avizul de specialitate atunci cand executa ei Insi lucrari de Intretinere curenta sau orice alte interventii conform prevederilor prezentei legi;

j) sa permita pe baza prevederilor contractuale executarea interventiilor asupra monumentelor istorice detinute, In cazul In care acestea sunt initiate si finantate de persoane juridice abilitate In conditiile prezentei legi;

k) sa permita montarea si sa Intretina Insemnul distinctiv care marcheaza calitatea de monument istoric a imobilului;

l) sa obtina avizul Directiei judetene pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national si sa asigure pe propria raspundere conditii corespunzatoare de vizitare, fotografiere, filmare, reproducere si de publicitate In cazul In care, la solicitarea lor, proprietarii introduc monumentele istorice In circuit public;

m) sa comunice Directiei judetene pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national orice schimbare a titularului dreptului de proprietate, de administrare sau a altor drepturi reale dupa caz asupra monumentelor istorice.

Pentru protejarea monumentelor istorice din unitatile administrativ-teritoriale de competenta consiliile locale au urmatoarele atributii:

a) colaboreaza cu Directia judeteană pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national furnizand acesteia toate informatiile actualizate din domeniul protejarii monumentelor istorice;

b) In vederea Intocmirii sau modificarii planurilor urbanistice generale sau a planurilor urbanistice zonale ale localitatilor asigura elaborarea documentatiei pentru delimitarea zonelor de protectie a monumentelor istorice;

c) sa prevada In termen de 12 luni de la clasarea monumentelor istorice fondurile bugetare necesare pentru elaborarea documentatiilor de urbanism si amenajare a teritoriului si a regulamentelor aferente;

d) elaboreaza regulamentele de urbanism pentru zonele de protectie a monumentelor istorice si pentru zonele construite protejate si le aproba numai pe baza si In conditiile avizului Ministerului Culturii si Cultelor sau al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii si Cultelor dupa caz;

e) elaboreaza sau dupa caz aproba programe ori masuri administrative bugetare sau fiscale speciale de prevenire a degradarii monumentelor istorice si a zonelor protejate din municipiul orasul sau comuna respectiva cu respectarea avizului

Ministerului Culturii si Cultelor sau al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii si Cultelor dupa caz;

f) la solicitarea Directiei judetene pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national impreuna cu organele de politie interzic circulatia vehiculelor grele si transportul de materiale explozive In zona de protectie a monumentelor istorice;

g) colaboreaza cu compartimentele specializate ale altor autoritati ale administratiei publice locale In cazul In care monumentele istorice si zonele de protectie a acestora se afla pe teritoriul mai multor unitati administrativ-teritoriale.

La data emiterii autorizatiilor de constructie sau de desfiintare pentru lucrari ce urmeaza a se executa la monumente istorice In zonele de protectie a acestora sau In zonele construite protejate, autoritatile emitente ale autorizatiilor transmit copii ale acestor documente serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii si Cultelor.

Primarul are urmatoarele atributii specifice:

- a) verifica existenta tuturor avizelor de specialitate In domeniul monumentelor istorice si conformitatea autorizatiei cu prevederile acestora precum si indeplinirea dispozitiilor cuprinse In Obligatia privind folosinta monumentului istoric conform prevederilor legale, asigura mentionarea In autorizatie a tuturor conditiilor continute In avize la autorizarea lucrarilor asupra monumentelor istorice si asupra imobilelor situate In zona lor de protectie respectiv la eliberarea pentru acestea a autorizatiei de functionare;
- b) ia masuri pentru autorizarea cu prioritate a documentatiilor tehnice care se refera la interventii asupra monumentelor istorice;
- c) dispune oprirea oricaror lucrari de construire sau de desfiintare In situatia descoperirii de vestigii arheologice, hotaraste si dupa caz organizeaza paza acestora si anunta In cel mai scurt timp Directia judeteană pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national;
- d) asigura prin aportul propriu de specialitate si In colaborare cu Directia judeteană pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national, respectiv aplicarea Insemnelor distinctive si a siglelor de monumente istorice si controleaza Intretinerea lor de catre proprietar;
- e) asigura paza si protectia monumentelor istorice aflate In domeniul public si privat al statului si al unitatilor administrativ-teritoriale precum si ale monumentelor istorice abandonate sau aflate In litigiu semnaland de urgenta Directiei judetene pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national orice caz de nerespectare a legii;

f) asigura efectuarea impreuna cu serviciile publice de pompieri actiuni de prevenire si stingere a incendiilor la monumente istorice.

In cazul descoperirii intamplatoare de vestigii arheologice (piese litice, os, ceramica, metal, pietre arse, morminte, ziduri de platra, valuri pamant) in timpul lucrarilor de constructie edilitar gospodaresti, agricole sau ale calamitatilor naturale, trebuie sa recupereze piesele, sa impiedice distrugerea contextului din teren si sa anunte in 48 ore Muzeul Judetean de Istorie si Arheologie Olt.

SECTIUNEA 2

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public;

5.1. Expunere la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale se realizeaza in conditiile respectarii prezentului R.L.U.

Riscurile naturale identificate la nivelul comunei Tatulesti sunt cutremure si inundatiile.

Hotarerea de delimitare a zonelor expuse la riscuri naturale se emite de Consiliu Judetean pe baza studiilor geotehnice si a altor studii necesare pentru fundamentarea deciziei si cu avizul organelor de specialitate ale Administratiei publice (adresa MLPAT nr. 4458/NN/08.07.1997 si MAPPM nr. 1555/10/11.07.1997 privind planurile judetene de aparare impotriva dezastrelor).

Pentru fiecare zona prezavuta cu riscuri naturale va fi delimitata conform legii si se va institui interdictie definitiva de constructie sau restrictie de constructie conform reglementarilor stabilite.

Lucrarile admise (constructii si amenajari) au drept scop limitarea riscurilor naturale si sunt conditionate de respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 si normelor referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor si de obtinerea acordului de mediu pentru lucrarile prevazute in legea 137/1995.

Se admit constructii de orice fel in intravilan cu conditia eliminarii factorilor de risc prin lucrari specifice (dsecari, consolidari etc.) conform alineatului precedent.

5.2. Expunere la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute pentru retelele magistrale: de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor lucrari de utilitate publica, se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor prezentului R.L.U. In zonele de protectie determinate de distanta minima de protectie fata de sursele de risc se instituie servitute de utilitate publica concretizata in masuri si restrictii privind modul de folosinta a terenurilor si de realizare a constructiilor.

Din categoria de risc a retelelor tehnico-edilitare si cailor de comunicatie s-au identificat urmatoarele zone de protectie:

- | | |
|-------------------------|---|
| - L.E.A | - cf. Detinator |
| - Autastrazi/drum rapid | - 50 m din marginea exterioarazonei de siguranta |
| -DN | -22 m din marginea exterioarazonei de siguranta ,
-1.5m zona de sig. |
| - DJ | - 20 m din exteriorul zonei de siguranta |
| - DC | - 18 m din exteriorul zonei de siguranta |
| - retele aductiune apa | - cf. Aviz detinator |
| - retele de telefonie | - cf. Aviz detinator |

5.3. Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni generatoare de risc tehnologic (procese industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, surpari de teren, poluare aerului, apei, solului) se face numai pe baza unui studiu de impact asupra mediului si a obtinerii acordului si autorizatiei de mediu (ACPM sau ATPM, dupa caz).

Categoriile de lucrari supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului sunt , conform Legii nr. 137/1995 Anexa II : 1 . Transporturi , 2. Energie , 3. Constructii hidrotehnice , 4. Eliminarea deseurilor si ambalajelor , 5. Aparare nationala , 6. Sport , turism , agrement , 7. Industrie , 8. Alte lucrari sau instalatii.

5.4. Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii lucrarilor de echipare tehnico-edilitara se face in conformitate cu prevederile urmatoare : autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce

depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa. Echiparea tehnico-edilitara este prevazuta in plansa atasata .

5.5. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilita prin documentatia de urbanism.

5.6. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca POT sa nu depaseasca limita superioara stabilita in prezentul regulament pentru fiecare zona functionala.

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileste in functie de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia si de conditiile de amplasare in cadrul terenului, dupa cum urmeaza:

A) Destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia:

- Zone centrale - 70%
- Zone comerciale - 75%
- Zone mixte - 70%
- Zone rurale - 70%
- Zone rezidentiale
 - zona exclusiv rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 - 50%
 - zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri - 50%
 - zona predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente) - 50%

Zone industriale - pentru cele existente

- nu este prevazut un procent maxim de ocupare a terenului pentru cele propuse
- procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin studiu de fezabilitate

Zone de recreere

- nu este prevazut un grad maxim de ocupare a terenului.

B) Conditii de amplasare in cadrul terenului

Pentru constructii de cultura si alte constructii ce cuprind sali de reuniuni avand un numar de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spatiu amenajat, exterior constructiei, cu o suprafata de 0,6 m²/loc, in afara spatiului destinat circulatiei publice. La aceasta se va adauga suprafata necesara spatiilor verzi si plantatiilor, dimensionata conform rezentului regulament.

Pentru constructii de invatamant

Amplasament organizat in patru zone, dimensionate in functie de capacitatea unitatii de invatamant, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructie;
- zona curtii de recreatie, de regula asfaltata;
- zona terenurilor si instalatiilor sportive;
- zona verde, inclusiv gradina de flori.

Pentru invatamantul prescolar (gradinite) se va asigura o suprafata minima de teren de 22 m² /copil, iar pentru scoli primare, gimnaziale, licee, scoli postliceale si scoli profesionale, o suprafata minima de 20 m²/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone mentionate:

- 25% teren ocupat de constructii
- 75% teren amenajat (curte recreatie si amenajari sportive, zona verde, gradina de flori) din terenul total.

Pentru constructii de sanatate

Amplasament organizat in trei zone, dimensionate in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructii;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ si de protectie.

Capacitatea constructiilor pentru sanatate se stabileste pe baza populatiei arondate pentru care se acorda in medie 7,5 consultatii pe an de locuitor, pentru un numar de 280 de zile lucratoare.

Suprafata minima a terenului care va cuprinde cele trei zone functionale este de 5 m²/consultatie.

Se recomanda organizarea unei incinte imprejmuite la cladirile independente.

Pentru constructiile de crese si crese speciale amplasamentul trebuie sa asigure o suprafata de minimum 25 m²/copil pentru crese si de 40 m²/copil pentru cresele speciale organizate in patru zone:

- zona ocupata de constructii;
- zona ocupata de spatii de joaca (nisip, bazin, plaja, gazon);
- zona pentru spatiu tehnico-gospodaresc;
- zona verde de parc si alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru constructii va fi de 20%.

Pentru constructii si amenajari sportive

Pentru constructiile si amenajarile sportive, amplasamentul trebuie sa permita organizarea in trei zone functionale, dimensionate conform capacitatii constructiei:

- zona pentru constructii;
- zona pentru spatii verzi;
- zona pentru alei, drumuri si parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru constructii si amenajari sportive;
- 20% pentru alei, drumuri si parcaje;
- 30% pentru spatii verzi.

5.7. Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in Planul de Amenajare a Teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate conform legii.

SECTIUNEA 3

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Orientarea fata de punctele cardinale

6.1.1. Constructii administrative si financiar-bancare

Pentru toate categoriile de constructii administrative si financiar-bancare se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

6.1.2. Constructii comerciale

Pentru toate categoriile de constructii comerciale se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.

6.1.3. Constructii de cult

Conditii de orientare sunt date de specificul cultului.

6.1.4. Constructii de invatamant

Pentru toate categoriile de constructii de invatamant, orientarea salilor de clasa va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, salile de ateliere si laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lunga orientata nord-sud.

6.1.5. Constructii de sanatate

- saloanele si rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele si serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

6.1.6. Dormitoarele si spatiile de joaca din crese, crese speciale si leagane de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

6.1.7. Constructii si amenajari sportive

Vor fi luate masuri de protectie impotriva insoririi excesive:

- copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, in cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competitii;
- plantatii de arbori si arbusti cat mai uniforme ca densitate si inaltime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, in scopul evitarii fenomenelor de discontinuitate luminoasa;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la peretii vitrati orientati sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai salii de sport.

Terenurile de sport in aer liber vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite si acoperite (inot, sarituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe directia nord-sud, tinte fiind amplasate spre nord.

6.1.8. Constructii de agrement

Salile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

6.1.9. Constructii de turism

Pentru toate categoriile de constructii de turism se recomanda orientarea nord a spatiilor tehnice si a anexelor.

6.1.10. Constructiile de locuinte

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

6.2. Amplasarea fata de drumurile publice.

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

- a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- b) parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

In sensul prezentului regulament, prin functiuni de locuire se intelege: locuinte, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale, industriale, cum ar fi: camine pentru batrani, camine de nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizarea de santier.

6.3. Amplasarea fata de aliniament

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

- a) in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;

b) retragerea constructiilor fata de 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 conform legii.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

In zonele libere de constructii sau partial construite, stabilirea configuratiei urbane si implicit a regimului de aliniere se va face de regula, pe baza documentatiei de urbanism aprobate conform legii.

6.4. Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor se face diferit in fiecare zona functionala, avand in vedere specificul fiecarei constructii.

SECTIUNEA 4

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Numarul si configuratia acceselor se determina prin prezentul regulament astfel :

Constructii administrative

Pentru constructiile administrative vor fi prevazute cu:

- accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a, dupa caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, dupa cum urmeaza:
 - accesul carosabil oficial va fi prevazut pana la intrarea principala a cladirii;
 - accesele carosabile pentru personal si cel pentru public vor fi prevazute cu locurile de parcare aferente;
 - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fara a intersecta accesul oficial.

Pentru constructiile administrative vor fi prevazute cu accese carosabile, conform destinatiei si capacitatii acestora, avandu-se in vedere separarea de circulatia publica.

Constructii financiar-bancare

Pentru toate categoriile de cladiri financiar-bancare vor fi prevazute accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a, dupa caz.

Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

Constructii comerciale

Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare.

In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:

- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Constructii de cult

Pentru constructiile de cult se vor asigura alei carosabile, in legatura cu reseaua de circulatie majora.

Constructii de cultura

Pentru toate categoriile de constructii de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal si aprovizionare.

In functie de destinatia constructiei sau a amenajarii vor fi prevazute:

- alei carosabile in interiorul amplasamentului si parcajele aferente, in cazul in care accesul se face din strazi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare in interiorul amplasamentului, in cazul in care accesul se realizeaza direct din strazi de categoria a III-a.

Constructii de invatamant

Pentru toate categoriile de constructii de invatamant se vor asigura accese carosabile de legatura cu reseaua de circulatie majora si cu mijloacele de transport in comun.

Se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuari in caz de urgenta (cutremure, inundatii, incendii).

Constructii de sanatate

Pentru toate categoriile de constructii de sanatate se va asigura legatura cu reseaua de circulatie majora prin doua accese carosabile separate.

Accesele carosabile ce vor face legatura cu reseaua de circulatie majora de categoria I si a II-a vor fi realizate prin:

- strazi de categoria a IV-a de deservire locala;
- strazi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor si al persoanelor actionand in domeniul sanatatii, salubritatii si P.S.I.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate dupa cum urmeaza:

- cu o banda de circulatie de 3,5 m latime pentru cele cu o lungime maxima de 10,00 m;
- cu doua benzi de circulatie de 7 m latime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

Accesul carosabil rezervat salvarii sau interventiilor de urgenta nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal si pacienti.

Constructii si amenajari sportive

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi si personalul tehnic de intretinere.

In interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulatia carosabila separata de cea pietonala;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona in functie de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai putin de 7 m latime;
- alei carosabile de circulatie curenta de minimum 3,5 m latime;
- alei carosabile de serviciu si intretinere de minimum 6 m latime.

Constructii si amenajari de agrement

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu si de intretinere.

Constructii de turism

Pentru constructiile de turism vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si acces tehnic de intretinere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o latime minima de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere.

Numarul acceselor si conformarea lor se vor face in functie de categoria si capacitatea obiectivului turistic.

Constructii de locuinte

A) Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o latime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere;
- in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
- cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.

B) Pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit in comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;
- cele cu o lungime de 30 m pana la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel putin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.

C) Locuintele colective cu acces si lot folosit in comun vor fi prevazute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje si garaje.

Toate categoriile de constructii

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3 m si o inaltime de 3,5 m.

Accesese si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

7.2. Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesese pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

SECTIUNEA 5

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

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

De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

- a) realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
- b) beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

Prevederile alin. (2) si (3) se aplica, in mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor in localitatile unde nu exista retele publice de apa si de canalizare.

8.2. Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

8.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

SECTIUNEA 6

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii

9.1. Parcelarea

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

In cazul parcelelor existente ca parte a unui parcelar istoric bine structurat, unde nu e posibila marirea suprafetei acesteia, se poate autoriza construirea in urma respectarii conditiilor de vecinatate si amplasament si cu respectarea codului civil

Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- b) suprafata minima a parcelei de 150 m² pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 m² pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin. (2).

9.2. Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeași parte a strazii.

Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Inaltimea constructiilor se stabileste pentru fiecare zona functionala.

9.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa

Este interzisa utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare la exterior.

Este interzisa utilizarea elementelor decorative de proasta factura, fals artistice (exemple: balustre, colonite, turnulete, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastise) care creeaza o imagine inadecvata locului.

La cladirile existente se interzice eliminarea decoratiilor specifice (ancadramente, cornise, brauri, colonete, pilastri etc) cu ocazia renovarii sau a reabilitarii termice. In cazul restructurarii/extinderii aceste elemente se vor ingloba, de regula, in conceptul general.

Anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

In vederea pastrarii peisajului cultural local, alaturi de volumetria simpla a constructiilor se va face apel la:

- utilizarea lemnului pentru imprejmuiiri, tamplarie, stalpi, balustrade
- utilizarea unor elemente specifice: prispe, foisoare
- acoperisuri cu volumetrie simpla, in general in patru ape, cu pante intre 25grade -40grade.

Pentru platformele industriale sau zone comerciale compacte amplasate in general la marginea localitatii este tolerata utilizarea culorilor intense pentru finisajele exterioare de suprafata la constructii izolate cu conditia utilizarii unor materiale moderne, de buna calitate.

Pentru zona de locuit si pentru alte zone functionale utilizarea culorilor intense (nu stridente) la finisajele vizibile din spatiul public poate fi tolerata numai pentru accente de culoare.

Pentru invelitorile in panta:

- la monumente si cladirile din zona lor de protectie se vor utiliza materialele traditionale (tigla ceramica, tabla plana zincata etc) cu exceptia cazurilor in care prin avizul Ministerului Culturii se prevede altfel.
- In afara zonei de protectie a monumentelor se recomanda utilizarea materialelor traditionale sau a inlocuitorilor materialelor traditionale (tigla metalica, tigla de beton, sindrila bituminoasa, tabla plana vopsita etc) cu finisaj mat in gama de culori a finisajelor traditionale. Exceptiile pot fi permise numai in baza unor PUZ-uri care stabilesc o gama unitara si obligatorie de finisaje si gama coloristica pentru un ansamblu.

SECTIUNEA 7

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiuri

10.1. Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform prezentului regulament.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, in functie de categoria localitatii in care sunt amplasate constructiile.

Constructii administrative

Pentru constructiile administrative vor fi prevazute:

- a) cate un loc de parcare pentru 10-40 salariati;
- b) atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Constructii financiar-bancare

Pentru toate categoriile de constructii financiar-bancare vor fi prevazute cate un loc de parcare la 20 de salariati si un spor de 50% pentru clienti.

In functie de destinatia cladirii si de amplasament, parcajele pentru salariati pot fi organizate impreuna cu cele ale clientilor, adiacent drumului public.

Constructii comerciale

Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 200 m² suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

Constructii de cult

Pentru constructiile de cult numarul spatiilor de parcare va fi stabilit in functie de obiectiv, avandu-se in vedere un minim de 5 locuri de parcare.

Constructii culturale

Pentru constructiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori si personal, dupa cum urmeaza:

- pentru muzee, cate un loc de parcare la 50 m² spatiu de expunere;
- pentru biblioteci, case de cultura, cinematografe, sali polivalente, cluburi , un loc la 10-20 de locuri in sala.

Constructii de invatamant

Pentru toate categoriile de constructii de invatamant vor fi prevazute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Constructii de sanatate

Pentru constructii de sanatate vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- pentru dispensar uman, cate un loc de parcare la 4 persoane angajate;
- pentru crese, leagane de copii, cate un loc de parcare la 10 persoane angajate.

Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti si vizitatori, caz in care cele pentru personal si pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public.

Constructii sportive

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

- pentru sali de sport, un loc de parcare la 5-20 de locuri;
- pentru stadioane, un loc de parcare la 30 de persoane.

Constructii si amenajari de agrement

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

Constructii de turism

Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Constructii de locuinte

Pentru constructii de locuinte, in functie de indicele de motorizare a localitatii, vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- cate un loc de parcare la 1-5 locuinte unifamiliale cu lot propriu;
- cate un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit in comun;
- cate un loc de parcare la 2-10 apartamente in locuinte colective cu acces si lot in comun.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuintele individuale vor fi prevazute garaje in procent de 60-100%.

Constructii industriale

Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafata de 100 m².

Pentru alte constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

10.2. Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

Constructii administrative si financiar-bancare

Pentru constructiile administrative vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafata terenului.

Pentru constructiile sedii de birouri si constructii financiar-bancare vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie, minimum 10% din suprafata totala a terenului.

Conformarea si dimensionarea spatiilor verzi, a plantatiilor si a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

Constructii comerciale

Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2-5% din suprafata totala a terenului.

Constructii de cult

Pentru constructiile de cult vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie, dimensionate in functie de amplasarea in localitate si de conditiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

Constructii culturale

Pentru toate categoriile de constructii culturale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna, in functie de capacitatea constructiei - 10-20% din suprafata totala a terenului.

Constructii de invatamant

Pentru scoli, gradinite vor fi prevazute spatii verzi si plantate in interiorul incintei in suprafata de 5-15 mp/ elev

Constructii de sanatate

Pentru dispensar, farmacie vor fi prevazute spatii verzi si plantate in interiorul incintei, dupa cum urmeaza:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protectie;
- parc organizat cu o suprafata de 10-15 m²/bolnav.

Pentru crese, leagane de copii vor fi prevazute spatii verzi si plantate de 10-15 m² /copil.

Constructii si amenajari sportive

Pentru constructii si amenajari sportive vor fi prevazute spatii verzi si plantate, minimum 30% din suprafata totala a terenului.

Constructii de turism si agrement

Pentru constructii de turism si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 25% din suprafata totala a terenului.

Constructii de locuinte

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 m² /locuitor.

Constructii industriale

Pentru constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului.

10.3. Imprejmuiri

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- 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 aceluși exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Împrejmuirile laterale/posterioare vor fi de regulă opace, pentru asigurarea protecției vizuale.

Portile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

În cazul imobilelor cu utilizări care implică frecvență relativ ridicată a autovehiculelor combinată cu accesul controlat în incintă, situate pe artere aparținând tramei majore, portile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă fără a incomoda circulația pe drumurile publice.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Este nerecomandată utilizarea elementelor prefabricate din beton „decorativ” în componenta împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.

Pentru zonele de locuit împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea, în zona de locuințe individuale, înălțimea minimă de 1,50 m și înălțimea maximă de 1,80 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 m și înălțimea maximă de 0,8 m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Dat fiind specificul zonei se admit și împrejmuiri realizate integral din scânduri de lemn, fără soclu.

Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regulă împrejmuiri opace cu înălțimea minimă de 1,80 m și înălțimea maximă de 2,20 m.

Spațiile comerciale și alte servicii publice retrase de la aliniament se recomandă să fie lipsite de gard, și separate de spațiul public cu borduri sau cu garduri vii.

În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejmuirile înalte orientate spre spațiul public vor avea înălțimea minimă de 1,50 m și înălțimea maximă de 1,80 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă

de 0,3 m si inaltimea maxima de 0,8 m si o parte transparenta/traforata, realizata din grilaj metalic, scanduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Imprejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

Catre limitele laterale si posterioare se vor amplasa de regula imprejmuiri opace cu inaltimea minima de 1,80 m si inaltimea maxima de 2,20 m. Intre incinte cu functiuni publice se admit imprejmuiri transparente, similare imprejmuirii spre strada.

SECTIUNEA 8

11. Dispozitii finale

11.1. Autorizarea directa

Emiterea certificatului de urbanism si autorizatiei de construire se vor elibera in temeiul si cu respectarea prevederilor RGU.

La emiterea autorizatiei de construire se va verifica incadrarea documentatiei tehnice prezentate in limitele comunicate prin certificatul de urbanism si in conditiile impuse de avizele, acordurile legale si legislatiei in vigoare.

11.2. Destinatia unui teren sau a unei constructii

In sensul prezentului regulament, prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

CAPITOLUL III

ZONIFICARE FUNCTIONALA

1. Zone functionale

Prin documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului se stabilesc zonele functionale, omogene, precum si functiunile dominante si complementare acestora.

Zonele functionale stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism sunt puse in evidenta in plansele de Reglementari ale PUG si plansele cuprinzand unitatile teritoriale de referinta.

C – ZONA CENTRALA

Zona centrala a comunei Tia Mare a fost delimitata tinand seama de dezvoltarea istorica si de configuratia actuala; include zone cu concentrare de servicii de interes general cu raza medie de servire amplasate de regula in zone de extindere, pe strazi apartinand tramei majore

L – ZONA DE LOCUINTE, MIXTA

Zona este alcatuita din urmatoarele subzone:

- L – Zona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri;

IS – ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

Zona include constructii de interes public precum si servicii comerciale diferite si este alcatuita din urmatoarele subzone:

- IS - Zona constructiilor publice, in domeniul administrativ si financiar-bancar – amplasate de regula in zona C;
- IS - Zona serviciilor comerciale amplasate de regula in zona centrala C si zona L;
- IS – Zona activitatilor legate de culte;
- IS - Zona constructiilor pentru invatamant;
- IS - Zona constructiilor pentru sanatate si servicii sociale– amplasate de regula in zona C si L;

PM – ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

Zona este compusa din urmatoarele subzone :

- PM – Zone construite protejate;

ID – ZONA PENTRU CONSTRUCTII INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

Zona este compusa din urmatoarele subzone :

- ID - Zona pentru constructii industriale si depozitare;

A – ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE

Zona este compusa din urmatoarele subzone :

- A – Zona pentru unitati agricole;

CC – ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

Zona este compusa din urmatoarele subzone :

- CCR – Reteaua rutiera publica si constructii aferente

SP – ZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT

Zona este compusa din urmatoarele subzone :

- SP – spatii verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement.

GC – ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

Zona este compusa din urmatoarele subzone :

- CG1 – cimitire
- CG2 - alte servicii de gospodarie comunala si echipare tehnico-edilitara

DS – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

Zona este compusa din urmatoarele subzone :

- DS – subzona cu destinatie speciala

EX – ZONA SITUATA IN EXTRAVILAN

Zona este compusa din urmatoarele subzone :

- EXG – zona destinata agriculturii
- EXT – zona destinata lucrarilor de infrastructura
- EXA – zona aflata permanent sub apa
- EXP – zona paduri

C – ZONA CENTRALA

CARACTERUL ZONEI

Zona centrala este definita ca incluzand Centrul comunei si alte zone cu functiuni complexe grupate in general in nuclee.

In prezent zona Centrului comunei Izbiceni – C- cuprinde zona de concentrare a echipamentelor publice care deservesc comuna: Primaria, caminul cultural, scoala, dispensarul, politia, sala de sport etc unele servicii comerciale precum si locuinte.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Institutii, servicii si echipamente publice:

- Primarie, Politie locala, serviciul de evidenta a persoanei
- unitati de interventie in situatii de urgenta,
- puncte de informare,
- sedii ale serviciilor descentralizate in subordinea primariei sau altor autoritati
- sedii ale unor companii si firme;
- cladiri de birouri
- sedii de banci, fonduri de investitii
- sedii societati financiare nebancale (de credit, de leasing, amanet, cooperative de credit, case de ajutor reciproc etc)
- sedii societati de asigurari, brokeraj
- Comert en detail: comert alimentar si nealimentar avand Scom<400 mp, inchiriere CD/DVD, aparatura, scule, unelte, tinute speciale etc
- magazin general sau supermarket cu Scom<1500 mp
- Servicii cu acces public (exclus servicii funerare)
- Servicii profesionale
- Servicii manufacturiere in spatii inchise
- Alimentatie publica
- structuri de cazare: hotel, apart-hotel, hostel, pensiuni;
- lacasuri de cult, sedii administrative ale cultelor religioase
- invatamant cu raza de servire comunală: crese, gradinite, scoli, afterschool
- invatamant cu raza de servire intercomunala: licee, invatamant vocational cu camine si canine aferente

- spatii cu dubla functionalitate in incinta unitatilor scolare (care pot deservi atat unitatea de invatamant cat si comunitatea): cantine, cluburi, biblioteci, sali de sport, terenuri de sport, bazine de inot etc, cu organizarea corespunzatoare a incintei
- dispensare medicale; centre de permanenta
- cabinete medicale de specialitate; cabinete de medicina de familie; cabinete de fizioterapie, cabinete stomatologice
- laboratoare medicale
- farmacii si puncte farmaceutice;
- centre de asistenta sociala;
- camine culturale;
- muzee; case memoriale;
- expozitii;
- biblioteci/mediateci deschise publicului;
- cluburi;
- sali de intruniri.
- Service-uri auto
- Constructii pentru activitati de prestari servicii
- Depozite (nepoluante)

Constructii destinate sportului si agrementului:

- Sala de sport
- Bazin de inot acoperit
- Bowling, popicarie, sali de jocuri
- Spa
- Alte spatii inchise destinate activitatilor fizice si agrementului

Amenajari:

- parcaje;
- spatii libere pietonale;
- spatii plantate
- se admit conversii functionale compatibile cu caracterul zonei

Se admit locuinte cu regim de inaltime P+2:

- locuinte colective mici, de regula cu spatii comerciale la parter
- locuinte semicolective
- locuinte individuale:
 - cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale

- care includ la parter spatii comerciale (si de servicii sau activitati manufacturiere compatibile cu locuirea)
- locuinte individuale clasice (dar nu se recomanda)

Anexe ale locuintelor care nu produc dezagremente si ocupa mai mult de 20% din suprafata unei incinte (gospodarii):

- anexe gospodaresti care nu produc murdarie (garaj, magazie, etc.)
- anexe pentru depozitarea produselor agricole (patul, fanar etc) amplasate conform reglementarilor sanitare si de protectie la incendiu, de regula in afara benzii de constructibilitate

Constructii si amenajari din domeniul gospodariei comunale (cu asigurarea, dupa caz, a distantelor de protectie fata de vecinatati):

- Hala agroalimentara
- Piete volante
- Targ periodic
- Sedii ale intreprinderilor de gospodarie comunala (numai activitati compatibile cu zona centrala)

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admit, numai cu detalierea reglementarilor pe baza unei documentatii de urbanism PUZ/PUD:

- Magazii;
- Supermarketuri;
- Activitati de mica industrie

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activitati poluante, cu risc tehnologic, incomode prin traficul generat sau care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- anexe ce produc disconfort (precum anexe pentru cresterea animalelor de productie)
- constructii provizorii, cu exceptia anexelor functionale, chioscurilor si tonetelor executate pe baza de standard local aprobat

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 800 mp, cu un front la strada de minim 15.00 metri;
- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda parcele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 18.00 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;
- In cazul locuintelor individuale (inclusiv cele care includ spatii pentru profesii liberale si cele care includ spatii comerciale ce ocupa maxim 100 mp) se admit si dimensiunile minimale de parcele de 500mp;
- pentru amplasarea de locuinte colective mici, suprafata minima a parcelei nu va fi mai mica de 120 mp inmultit cu numarul de apartamente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- amplasarea constructiilor se va face retrasa de la aliniament cu respectarea articolului de la capitolul II - Amplasarea fata de aliniament;
- Retragera minima admisibila este de 3,0 m daca nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragera maxima recomandata este de 10,0 m de la aliniament; exceptie fac constructiile amplasate la drumurile clasificate (DN, DJ, DC) la care se aplica prevederile art.19 alin.(4) din OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare, daca prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel
- Pentru echipamentele publice retragera minima de la aliniament va fi de 6,0 metri;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

Banda de construibilitate are o adancime de 50,0 m de la retragera minima admisa. Pentru constructiile publice banda de construibilitate are rol orientativ.

Cladirile vor fi dispuse de regula izolat.

Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linie de separatie functionala, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri;

- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;

Este posibila amplasarea pe limita de proprietate in cazul in care pe parcela adiacenta este in curs un proiect similar, care va duce in final la realizarea unor constructii cuplate

- se recomanda ca, pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor cu alte functiuni decat locuinte, care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele adiacente, situate la mai putin de 10.00 metri, sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor;

- pentru anexele parter cu inaltimea la streasina/cornisa de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagremente se admite iesirea din banda de constructibilitate si amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale si limita posterioara a proprietatii; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai in cazul cuplarii la calcanul anexelor adiacente.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR DE PE ACEEASI PARCELA

In cazul in care una dintre constructii are o functiune care necesita iluminare naturala distanta minima intre cladiri este inaltimea la cornisa a celei mai inalte dar nu mai putin de 2.5 metri; in cazul in care nici una dintre cladiri nu are o functiune cu prescriptii specifice de insorire distanta intre cladiri poate fi redusa la jumatate din inaltimea celei mai inalte dar nu mai putin de 2.5 metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE LA PARCELELE CONSTRUIBILE

- parcela este construabila numai daca are asigurat cel putin un acces carosabil de minim 4.00 metri latime, in mod direct, dintr-o circulatie publica; pentru utilizari care nu implica accesul publicului este posibil ca accesul carosabil sa se faca printr-un drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- numarul acceselor se stabileste pe baza normelor specifice;
- in toate cazurile accesul de aprovizionare si accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.

- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

ARTICOLUL 9 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiei publice.
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate la o distanta de maxim 250 metri; locurile de parcare pentru personal si cele pentru locatari se vor asigura obligatoriu in incinta proprie;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila la streasina 12,00 metri si se admite mansardarea;
- -Inaltimea maxima admisa la streasina/cornisa pe o strada din zona centrala nu va depasi distanta medie dintre fronturile construite si nu va depasi dublul retragerii fata de axul strazii;
- pentru cladirile apartinand functiuni dominante se va accepta un regim de inaltime de maxim P+2, cu conditia incadrarii in normele de igiena si protectie impotriva incendiilor; se pot accepta si cladiri cu un regim de inaltime mai mare, daca au fost prevazute intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii;
- pentru locuinte se va accepta un regim de P+2, cu conditiile de la punctul precedent;
- in zona de protectie instituita pentru monumentele istorice, nu se va depasi regimul de inaltime din avizul forurilor autorizate sau servitutea de a nu construi decat pana la o anumita inaltime ce se va institui prin regulamentul zonei protejate cu avizul Ministerului Culturii - Directia Monumentelor Istorice;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Se vor respecta specificatiile de la capitolul II.

- aspectul exterior al constructiilor si amenajarilor reprezinta o problema de interes public care impune anumite conditii in judecarea aspectului constructiei la eliberarea certificatului de urbanism;
- in zonele protejate istoric si arhitectural se vor utiliza cu precadere acoperisuri cu 4 pante si mai rar cu doua pante, cu tesirea unghiului frontonului. Materialele de invelitoare care pot fi utilizate sunt: sita, tigla si tabla zincata plana, tabla tip tigla.
- in zonele in care nu este instituit regim de protectie, autorizarea se va face pe baza proiectelor intocmite de catre persoanele desemnate conform Legii 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, in conditiile respectarii specificului consacrat al zonei, al armonizarii cu constructiile existente si al principiilor de estetica arhitecturala.
- materialele pentru finisaje exterioare vor avea culori pale, naturale. Se vor evita culorile stridente.
- pentru placaje se va folosi piatra naturala sau artificiala in culori naturale.
- pentru invelitori se vor folosi materiale din argila (tigla), tabla lisa, tabla tip tigla sau alte materiale ce nu vor avea culori stridente.
- se interzice folosirea azbocimentului la acoperis.
- tocarea se va executa din lemn, PVC sau aluminiu.
- la acoperisul cladirii, prin proiect se va evita constructia de turnulete sau alte forme ce nu incadreaza cu zona.

ARTICOLUL 12 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- pentru obiectivele de utilitate publica se va face racordarea la retelele corespunzator capacitatii acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local;
- pentru locuinte, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locala;
- pentru constructiile apartinand altor categorii decat locuinte individuale sau obiective de utilitate publica, beneficiarul constructiei se va obliga prin contract cu Consiliul Local, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:
 - prelungasca reteaua existenta (daca are capacitatea necesara);
 - mareasca, dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente;
 - construiasca noi retele.
- retelele stradale si retelele edilitare apartin domeniului public;

- contractele incheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesati in realizarea de lucrari de extindere, marire a capacitatii sau lucrari noi de retele tehnico-edilitare, va cuprinde prevederi in beneficiul ambelor parti; clauzele contractuale vor urmari apararea interesului public, fara a descuraja initiativa privata in realizarea unor lucrari (parcelari, institutii si servicii publice,etc. si retele tehnico-edilitare necesare functionarii acestora) care pot contribui la cresterea calitatii vietii;
- indiferent de forma de finantare si executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la lucrarile specifice;
- pentru lucrarile enumerate, investitorul sau beneficiarul va obtine avizele necesare, conform legii.

ARTICOLUL 13.- SPATII VERZI

- eliberarea autorizatiilor de construire va fi conditionata de obligatia mentinerii sau realizarii de spatii verzi si plantate in cadrul parcelei respective.
- pentru constructiile cu functiuni specificate pentru care nu se precizeaza indicatori minimi, se va asigura un spatiu verde si plantat de minim 15% din parcela;
- este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor.

ARTICOLUL 14.- IMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile specificate la capitolul II – Imprejmuiri, cu urmatoarele completari:

Serviciile publice, de regula, nu vor fi separate prin garduri de circulatia publica ci doar cu borduri, garduri vii, sau gardulete joase decorative.

SECTIUNEA III: PROCENTUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 70 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 3

L – ZONA DE LOCUINTE, MIXTA

CARACTERIZAREA ZONEI

Zona de locuinte individuale, cu regim de construire predominant discontinuu (deschis) si regim de inaltime P pana la P+2 etaje.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale, cu sau fara spatii pentru profesii liberale;
- locuinte colective mici cu maxim P+2 niveluri, cu sau fara spatii comerciale la parter;
- gradinite;
- spatii pentru ingrijire personala
- spatii verzi amenajate;
- locuri de joaca pentru copii;
- spatii pentru sport si recreere
- mobilier urban;
- spatii libere pietonale;
- Service-uri auto
- Constructii pentru activitati de prestari servicii
- Depozite (nepoluante)
- Spatii comerciale
- Statii de gospodarie apa si statii de epurare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admit, numai cu detalierea reglementarilor pe baza unei documentatii de urbanism PUZ/PUD:

- Magazii;
- Supermarketuri;
- Activitati de mica industrie

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activitati generatoare de disconfort ;

- se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scarilor etc.;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul din circuitul public;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din terenurile publice si constructiile invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot provoca scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

Pentru parcelele rezervate locuirii se vor respecta articolul de la capitolul II.

Pentru constructii de interes public se vor aplica regulile de la capitolul IS – ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- amplasarea constructiilor se va face retrasa de la aliniament cu respectarea articolului de la capitolul II – Amplasarea fata de aliniament;
- retragerea locuintelor va respecta retragerea caracteristica strazii sau regimul de aliniere existent in vecinatate; retragerea minima admisibila este de 3 m;
- retragerea maxima recomandata este de 10m de la aliniament
- pentru functiunile complementare:
 - pentru utilizarile care atrag un aflux important de vizitatori retragerea minima va fi de 6,0 m
 - pentru utilizarile cu aflux redus de utilizatori se va respecta retragerea caracteristica strazii
- in cazul constructiilor amplasate la drumurile clasificate (DN, DJ, DC) se aplica prevederile art.19 alin.(4) din OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare, daca prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

Amplasarea constructiilor va respecta articolul de la capitolul II – Amplasarea in interiorul parcelei, cu urmatoarele precizari :

In zona de protectie a monumentului retragerile se asigura astfel incat distanta dintre monument si cladirile adiacente sa fie de minim 6,0 m.

- Banda de constructibilitate are o adancime de 50,0 m de la retragerea minima admisa
- Cladirile vor fi dispuse de regula izolat.
- Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linie de separatie functionala, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri;
- se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate, fara acordul vecinilor;
- Retragera fata de una dintre limitele laterale va fi minim $\frac{1}{2}$ inaltimea la cornisa/streasina dar nu mai putin de 3,0 m, daca normele PSI sau de insorire nu impun mai mult.
- Fata de cealalta limita (de regula punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minima: 1,0 m daca fatada nu are ferestre cu vedere si 2,0 m daca fatada are ferestre cu vedere, cu conditia ca distanta fata de cladirea de pe parcela adiacenta sa fie de minim inaltimea la streasina a cladirii celei mai inalte. Distanta minima admisa fata de cladirea de pe parcela adiacenta se poate reduce prin studiu de insorire pana la $\frac{1}{2}$ din inaltimea la cornisa/streasina.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR DE PE ACEEASI PARCELA

Distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3.0 m; distanta se poate reduce la jumatate, dar nu mai putin de 3,00 m in cazul in care nici una dintre constructii nu are spre cealalta ferestre ale camerelor locuibile sau daca se respecta prin studiu de insorire conditiile minime de insorire potrivit OMS 119/2014.

Pentru constructii cu alte destinatii distanta minima dintre constructii se poate majora la 4,0 m pentru a satisface necesitati de circulatie in incinta.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE LA PARCELELE CONSTRUIBILE

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;
- pentru grupari de mai putin de 4 locuinte individuale se admit accese prin servitute de trecere.

ARTICOLUL 9 - PARCAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, sau in parcaje publice sau de uz public, deci in afara circulatiilor publice; pentru constructiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente in propria parcela;
- pentru numarul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul din regulile generale;
- amplasarea de garaje se poate face la parterul si subsolul blocurilor noi sau, in mod exceptional, in constructii independente multietajate, prevazuta din proiectul ansamblului de locuinte colective;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltime maxima admisa P+2 etaje ;
- Inaltimea maxima admisa la streasina/cornisa pe o strada din zona de locuit nu va depasi retragerea fata de axul strazii.
- se admite suplimentarea cu un nivel dupa cum urmeaza:
 - se admite mansardarea fara ca nivelul stresinii sa depaseasca 8,50 m iar mansarda sa ocupe mai mult de 60% din suprafata nivelului inferior

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Se vor respecta specificatiile de la capitolul II.

- cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate;

ARTICOLUL 12 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticala spre canalizarea pluviala;
- este obligatoriu sa se asigure un sistem de colectare a deseurilor fie in interiorul cladirii fie (pentru cladiri cu cel mult P+2) pe platforme organizate; se recomanda gasirea de solutii pentru colectarea selectiva a deseurilor
- este obligatorie amplasarea noilor retele in subteran

- acolo unde nu sunt realizate rețele de canalizare se vor prevedea fose septice;

ARTICOLUL 13 – SPATII VERZI

Se vor respecta specificatiile de la capitolul II.

ARTICOLUL 14.- IMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile specificate la capitolul II – Imprejmuiri.

SECTIUNEA III: PROCENTUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 70 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 3

IS – ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

Zona include constructii de interes public precum si servicii comerciale diferite si este alcatuita din urmatoarele zone:

- IS - Zona constructiilor publice, in domeniul administrativ si financiar-bancar – amplasate de regula in zona C;
- IS - Zona serviciilor comerciale amplasate de regula in zona centrala C si zona L;
- IS - Zona activitatilor legate de culte;
- IS - Zona constructiilor pentru invatamant;
- IS - Zona constructiilor pentru sanatate si servicii sociale– amplasate de regula in zona C si L;

IS - Zona constructiilor publice, in domeniul administrativ si financiar-bancar

CARACTERIZAREA ZONEI

Zona a constructiilor cu cladiri, de regula cu maxim P+2 niveluri, situate in general in zona centrala a comunei, cu regim de construire discontinuu

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- institutii, servicii si echipamente publice: primarie, Consiliu local, politie, unitati de interventie in situatii de urgenta, puncte de informare, unitati deconcentrate ale ministerelor, serviciul de evidenta a persoanei, sedii ale serviciilor descentralizate in subordinea primariei etc);
- sedii ale unor firme, servicii financiar-bancare;
- servicii sociale si colective;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- parcaje la sol si subterane;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate
- se admit conversii functionale in cazul cladirilor/incintelor care nu corespund exigentelor functionale, de reprezentare sau celor de rezistenta si stabilitate

- se admit completari cu functiuni complementare – comert cu amanuntul, servicii personale, alimentatie publica, parcaje precum si cladiri multifunctionale care includ servicii publice

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- constructii pentru activitati de servicii si mica industrie, cu respectarea codului civil;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activitati generatoare de disconfort ;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- statii de betoane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

- autorizatiile pentru parcelele folosite pentru constructii publice noi, dispuse izolat, vor respecta codul civil;
- pe parcelele pentru celelalte categorii de functiuni, constructiile noi vor respecta codul civil ;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- amplasarea cladirilor la aliniament este permisa numai in cazul in care sunt indeplinite simultan urmatoarele conditii:
 - cladirile existente pe parcelele adiacente sunt dispuse la aliniament
 - cladirile propuse nu creaza aglomeratie de persoane
 - nu este afectat domeniul public (deschidere usi, rampe, trepte, etc)

- in cazul strazilor cu fronturi discontinue retrase fata de aliniament se va respecta retragerea existenta pe parcelele adiacente (care nu sunt parcele de colt) cu incadrarea in limitele minime si maxime de mai jos:
 - cladirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,0 m si maxim 10,0 m daca prin PUZ nu se specifica altfel;
 - Retragerea in cazul altor functiuni va fi minim 3,0 m si maxim 10 m daca prin PUZ nu se specifica altfel.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

- Amplasarea constructiilor va respectarea articolului de la capitolul II – Amplasarea in interiorul parcelei, cu urmatoarele precizari:
- Banda de constructibilitate are o adancime de 50,0 m de la retragerea minima admisa. Pentru constructiile publice banda de constructibilitate are rol orientativ.
- Cladirile vor fi dispuse de regula izolat
- Pentru anexele parter cu inaltimea la streasina/cornisa de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagregamente se admite iesirea din banda de constructibilitate si amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale si limita posterioara a proprietatii;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR DE PE ACEEASI PARCELA

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parca va fi egala cu inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 2.5 m;
- distanta se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m in cazul in care nici una dintre constructii nu are orientata spre cealalta incaperi cu conditii specifice de insorire

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE LA PARCELELE CONSTRUIBILE

- parca este constructibila numai daca are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri latime, in mod direct, dintr-o circulatie publica;
- in toate cazurile accesul de aprovizionare si accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.

- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

ARTICOLUL 9 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta specificatiile capitolului II - Parcari

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice (reglementarea nu este obligatorie in cazul imobilelor monumente istorice);

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- In cazul monumentelor se vor pastra obligatoriu inaltimele existente daca prin PUZ nu se prevede altfel.
- In zona de protectie a monumentului inaltimea maxima la streasina nu va depasi 6,0 m.

Inaltimea maxima admisa va fi de P+2 etaje, daca prin PUZ nu se prevede altfel.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Se vor respecta specificatiile de la capitolul II.

ARTICOLUL 12 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticala spre canalizarea pluviala;
- acolo unde nu sunt realizate retele de canalizare se vor prevedea fose septice;

ARTICOLUL 13.- SPATII VERZI

- Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbori;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje.
- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizate si 10% din terasele utilizate ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu arbori si vor fi inconjurate de un gard viu;

ARTICOLUL 14.- IMPREJMUIRI

Se vor respecta specificatiile de la capitolul II – Imprejmuiri.

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea inaltimea de maxim 1.50 m;
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECTIUNEA III: PROCENTUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 80 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 3

IS - Zona serviciilor comerciale

CARACTERIZAREA ZONEI

Zona a constructiilor cu cladiri cu maxim P+2 niveluri situate in general in zona centrala a Comunei, si de-a lungul principalelor artere de circulatie, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); inaltimea maxima recomandata va fi de P+2 etaje

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- spatii comerciale si de servicii cu activitate medie si redusa de servire
- sedii ale unor companii si firme, servicii financiar-bancare;
- servicii sociale, colective si personale;
- hoteluri;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc;
- spatii inchise destinate destinderii, sportului
- activitati manufacturiere compatibile cu zona centrala si zona de locuit
- parcaje;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admit, numai cu detalierea reglementarilor pe baza unei documentatii de urbanism PUZ/PUD:

- Activitati de mica industrie

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activitati generatoare de disconfort ;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- statii de betoane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

- de regula terenul minim este de 300 mp, cu un front la strada de minim 12.00 metri;

- Micile spatii comerciale si de servicii se pot amplasa si pe parcele cu dimensiunile minimale de pana la 50mp si front la strada de pana la 8 metri

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- retragerea minima admisibila este de 1m
- prin exceptie, constructiile amplasate la drumurile clasificate (DN, DJ, DC) la care se aplica prevederile art.19 alin.(4) din OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare, daca prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

Amplasarea constructiilor va respecta articolului de la capitolul II – Amplasarea in interiorul parcelei, cu urmatoarele precizari :

In zona de protectie a monumentului retragerile se asigura astfel incat distanta dintre monument si cladirile adiacente sa fie de minim 6,0 m.

- Banda de construibilitate are o adancime de 50,0 m de la retragerea minima admisa
- Cladirile vor fi dispuse de regula izolat.
- Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linie de separatie functionala, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri;
- se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate, fara acordul vecinilor:
- Retragera fata de una dintre limitele laterale va fi minim $\frac{1}{2}$ inaltimea la cornisa/streasina dar nu mai putin de 3,0 m, daca normele PSI sau de insorire nu impun mai mult.
- Fata de cealalta limita (de regula punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minima: 1,0 m daca fatada nu are ferestre cu vedere si 2,0 m daca fatada are ferestre cu vedere, cu conditia ca distanta fata de cladirea de pe parcela adiacenta sa fie de minim inaltimea la streasina a cladirii celei mai inalte. Distanta minima admisa fata de cladirea de pe parcela adiacenta se poate reduce prin studiu de insorire pana la $\frac{1}{2}$ din inaltimea la cornisa/streasina.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR DE PE ACEEASI PARCELA

- In cazul in care una dintre constructii are o functiune care necesita iluminare naturala distanta minima intre cladiri este inaltimea la cornisa a celei mai

inalte dar nu mai putin de 4.00 metri; in cazul in care nici una dintre cladiri nu are o functiune cu prescriptii specifice de insorire distanta intre cladiri poate fi redusa la jumatate din inaltimea celei mai inalte dar nu mai putin de 3.00 metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE LA PARCELELE CONSTRUIBILE

- parcela este construibila numai daca are asigurat cel putin un acces carosabil de minim 4.00 metri latime, in mod direct, dintr-o circulatie publica; pentru utilizari care nu implica accesul publicului este posibil ca accesul carosabil sa se faca printr-un drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in toate cazurile accesul de aprovizionare si accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

ARTICOLUL 9 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta specificatiile capitolului II - Parcari

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice (reglementarea nu este obligatorie in cazul imobilelor monumente istorice);

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- In cazul monumentelor se vor pastra obligatoriu inaltimile existente daca prin PUZ nu se prevede altfel.
- In zona de protectie a monumentului inaltimea maxima la streasina nu va depasi 6,0 m.

Inaltimea maxima admisa va fi de P+2 etaje, daca prin PUZ nu se prevede altfel.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Se vor respecta specificatiile de la capitolul II.

ARTICOLUL 12 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticala spre canalizarea pluviala;
- acolo unde nu sunt realizate retele de canalizare se vor prevedea fose septice;

ARTICOLUL 13- SPATII VERZI

- Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbori;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje.
- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizate si 10% din terasele utilizate ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu arbori si vor fi inconjurate de un gard viu;

ARTICOLUL 14.- IMPREJMUIRI

- Se vor respecta specificatiile de la capitolul II – Imprejmuiri.
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECTIUNEA III: PROCENTUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 75 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 2

IS – Zona activitatilor legate de culte

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde parcelele pe care sunt amplasate biserici, in localitatea de resedinta sau in localitatile apartinatoare. Nu se recomanda adaugarea altor constructii noi in incinta.

UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE:

- lucrari de consolidare, renovare constructii existente, cu avizul Institutiiilor abilitate pentru constructii protejate de lege.
- lacasuri de cult;
- servicii pentru culte;
- activitati sociale ale asociatiilor religioase;
- activitati pentru ritualuri religioase, capela, priveghi la ritul ortodox si praznicar de inspiratie traditional - romaneasca .
- manastiri cu respectarea distantelor prevazute de lege.
- spatii libere pietonale,
- spafii plantate - scuaruri;
- se menfine functiunea actuala.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- pentru lacasurile de cult ortodoxe se va asigura spatiul necesar inconjurarii bisericii de catre procesiunile de credinciosi;
- la celelalte culte se vor respecta cerintele specifice acestora

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE:

Orice tipuri de activitati care nu sunt legate de culte.

- constructii provizorii de orice natura, inclusiv chioscuri si panouri publicitare de orice dimensiuni si indiferent de modalitatea lor de montare;
- depozitare en-gros;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;

CONDITII DE AMPLASARE A CLADIRILOR. ECHIPARE SI CONFIGURARE

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR:

Se mentin neschimbate dimensiunile si formele actuale ale parcelelor.

Pentru constructii noi;

- parcela este construibila numai daca are acces direct dintr-o strada publica; suprafata minima construibila va fi de 700.00 mp. cu exceptia manastirilor a caror suprafata minima va fi de 5000.00 mp.

- frontul minim la strada va fi de 17.0 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR PE ACEEASI PARCELA.

Pentru bisericile ortodoxe se va asigura o retragere de minim 6.0 m de la aliniament;

Lacasurile pentru celelalte culte sau activitatile complementare vor respecta regulamentul de pe unitatile de referinta adiacente.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Bisericile ortodoxe vor fi retrase cu 10.0 m de la limitele laterale si posterioare ale parcelelor;

Celelalte lacasuri de cult ca si oricare dintre activitatile complementare pot fi dispuse in regim de construire continuu sau discontinuu, respectand o retragere de la limita laterala a proprietatii egala cu cel putin jumatate din inaltimea la cornise a volumului dominant dar nu mai putin de 5.0 m in cazul invecinarii cu o cladire retrasa de la limita parcelei;

Este obligatoriu ca noua cladire sa se alipeasca de calcanele cladirilor dispuse pe una sau pe ambele limite laterale ale parcelei;

Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta egala cu cel pufin jumatate din inaltimea volumului principal dar nu cu mai putin de 5.0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Cladirile de pe aceeasi parcela se vor dispune la o distanta egala cu jumatate din inaltime a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 6.0 m; distanta se poate reduce la jumatate numai daca pe fatadele respective nu sunt accese in cladire si nu sunt incaperi in care se desfasoara activitati care necesita lumina naturala.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Toate parcelele vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor tara indeplinirea conditiilor anterioare, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(conform anexei nr. 7, HOTARAREA GUVERNULUI Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism: accese, spatii plantate, amplasare)

Pentru constructiile de cult se vor asigura alei carosabile, in legatura cu reseaua de circulatie majora.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3 m si o inaltime de 3,5 m.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Asigurarea accesului si a circulatiei autospecialelor de interventie in incintele operatorilor economici si ale institutiilor, in zonele locuite, precum si intre localitati este obligatorie, conform reglementarilor tehnice specific.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Vor fi asigurate parcajele necesare in afara circulatiilor publice.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea cladirilor complementare situate in regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta. inaltimea fronturilor in care acestea se inscriu si regula ca inaltimea cladirii sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente;

- inaltimea cladirilor de cult nu se limiteaza.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va tine seama de vecinatati;

Aspectul cladirilor din zonele protejate se va aviza conform legii si pe baza unor justificari suplimentare privind modul de inscriere in limitele de 100.0 m fata de monumentele de arhitectura existente si propuse cu care se afla in relatii de covizibilitate.

ECHIPAREA CLADIRILOR, CIRCULATII SI ACCESE:

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul incintei, in locuri special amenajate.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

Constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice; se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare.

Toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat.

Se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor. Se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatade.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI PLANTATE

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 30 mp. Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. Se va avea in vedere subordonarea oricaror elemente de mobilier urban caracterului cladirilor si conditionarea realizarii lor de aceleasi avize de specialitate ca si constructiile.

ASPECTUL EXTERIOR

Lucrarile privind restaurarea, transformarea sau amenajarea cladirilor vor fi facute pe baza unor proiecte avizate de organele competente. La cladirile reprezentative se va respecta compozitia si conceptia originala prin revenirea la forma initiala a decoratilor, a golurilor si a finisajelor traditionale. Se vor elimina interventiile nefavorabile.

Prin restaurarea cladirilor existente (inclusiv prin masurile de consolidare a structurilor) se va pastra sau se va reveni la arhitectura initiala a fatadelor.

Arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural specific programului, adaptandu-se in acelasi timp arhitecturii contemporane, in scara definita de cladirile existente. Acoperisurile vor fi in 4 ape, si vor fi acoperite cu sita si tabla plana faltuita.

Interventiile admise vor fi urmatoarele:

- consolidare si restaurare precum si construire anexe complementare functiunii existente.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor astfel: se va acorda prioritate conservarii gardurilor existente; in caz ca este absolut necesara refacerea lor, ele vor urma acelasi regim de avizare ca si interventiile asupra cladirilor.

Gardurile spre strada vor fi transparente, cu inaltimea de maxim 1,8 metri; gardurile vor putea avea un soclu din piatra de circa 0,60 m, partea superioara fiind realizata din profile metalice sau lemn si vor putea fi dublate de gard viu.

CONFORMAREA CLADIRILOR

Inaltimi admise: inaltimile existente ale cladirilor.

Nu se admit suprainaltari ale cladirilor din incinta.

OCUPAREA SI UTILIZAREA PARCELEI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) maxim: se admite o crestere a POT existent cu cel mult 10%.

POT propus pt. Obiective noi = max. 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: se poate admite cresterea cu cel mult 0,2 a CUT existent.

CUT propus pt. Obiective noi = max. 1,2

IS - Zona constructiilor pentru invatamant

CARACTERIZAREA ZONEI

Zona constructiilor, de regula cu cladiri de maxim P+2 niveluri destinate educatiei.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- crese;
- gradinite cu program redus, normal si prelungit;
- scoli;
- afterschool
- licee
- scoli postliceale
- scoli profesionale
- institutii de invatamant superior
- camine si cantine pentru elevi si studenti
- spatii verzi amenajate
- parcaje

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- puncte comerciale nealimentare care desfac materiale legate de procesul de invatamant (librarie, papetarie etc)

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- orice alte utilizari decat cele de la art. 1 si 2

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

- suprafata de teren necesara se calculeaza astfel incat sa se asigure, pentru invatamantul prescolar 22 mp/copil iar pentru invatamantul scolar 20 mp/elev;
- frontul la strada va fi minim 20.00 metri pentru crese si gradinite si minim 30 m pentru scoli si licee;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- amplasarea constructiilor se va face retrasa de la aliniament cu respectarea articolului de la capitolul II – Amplasarea fata de aliniament;
- in cazul constructiilor amplasate la drumurile clasificate (DN, DJ, DC) se aplica prevederile art.19 alin.(4) din OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare, daca prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

Amplasarea constructiilor va respecta articolului de la capitolul II – Amplasarea in interiorul parcelei, cu urmatoarele precizari :

- Banda de construibilitate are o adancime de 50,0 m de la retragerea minima admisa. Pentru constructiile publice banda de construibilitate are rol orientativ.
- Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linie de separatie functionala, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri;
- Se permite cuplarea constructiilor destinate creselor si gradinitelor cu constructii de locuit.
- se recomanda ca, pentru a respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor cu alte functiuni decat locuinte, care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele adiacente, situate la mai putin de 10.00 metri, sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR DE PE ACEEASI PARCELA

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0 m;
- distanta se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are orientată spre cealaltă încăperi cu condiții specifice de însorire

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE LA PARCELELE CONSTRUIBILE

- parcelă este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta specificațiile capitolului II - Parcari

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice (reglementarea nu este obligatorie în cazul imobilelor monumente istorice);

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

- În zona de protecție a monumentului înălțimea maximă la streșină nu va depăși 6,0 m.
- Înălțimea maximă admisă va fi de P+2 etaje, dacă prin PUZ nu se prevede altfel.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Se vor respecta specificațiile de la capitolul II.

ARTICOLUL 12 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticala spre canalizarea pluviala;
- acolo unde nu sunt realizate retele de canalizare se vor prevedea fose septice;

ARTICOLUL 13- SPATII VERZI

Se vor respecta specificatiile de la capitolul II.

- Se vor asigura minim 10 mp/copil spatiu verde la crese;
- 75% din suprafata gradinitelor si scolilor vor fi reprezentate de terenul amenajat: curte recreatie, amenajari sportive, zona verde, gradina de flori;
- se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori si de pomi fructiferi;

ARTICOLUL 14- IMPREJMUIRI

De regula, incintele destinate invatamantului sunt separate de spatiul public cu imprejmuiri inalte, transparente.

- Se vor respecta specificatiile de la capitolul II – Imprejmuiri.

SECTIUNEA III: PROCENTUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Amplasamentul va fi organizat in patru zone, dimensionate in functie de capacitatea unitatii de invatamant, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructie;
- zona curtii de recreatie, de regula asfaltata;
- zona terenurilor si instalatiilor sportive;
- zona verde.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone mentionate:

- POT max 80% teren ocupat de constructii

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 3

IS - Zona constructiilor pentru sanatate si servicii sociale

CARACTERIZAREA ZONEI

Zona a constructiilor cu cladiri cu maxim P+2 niveluri, destinate constructiilor pentru sanatate si servicii sociale.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- spitale generale, maternitati;
- stationare, ambulatorii;
- unitati medico-sociale;
- centre de sanatate;
- policlinici
- dispensare medicale;
- cabinete medicale de specialitate;
- cabinete de medicina de familie;
- cabinete de fizioterapie
- laboratoare medicale
- cabinete stomatologice
- farmacii si puncte farmaceutice;
- spatii libere pietonale;
- spatii plantate
- parcaje
- se admit completari cu functiuni complementare precum si cladiri multifunctionale care includ servicii medicale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Detalierea reglementarilor pentru policlinici si spitale se va face printr-o documentatie de urbanism (PUZ)

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluante
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente,

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

- in cazul constructiilor dispuse izolat, terenul minim se recomanda a fi de 800 mp, cu un front la strada de minim 15 metri pentru functiuni care atrag un mare numar de pietoni si vehicule
- Constructiile cu raza de servire si adresabilitate/frecventare redusa se pot amplasa si pe parcele avand minim 350 mp si un front la strada de minim 10 metri.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- amplasarea constructiilor se va face retrasa de la aliniament cu respectarea articolului de la capitolul II – Amplasarea fata de aliniament;
- in cazul constructiilor amplasate la drumurile clasificate (DN, DJ, DC) se aplica prevederile art.19 alin.(4) din OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare, daca prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

- Amplasarea constructiilor va respecta articolului de la capitolul II – Amplasarea in interiorul parcelei, cu urmatoarele precizari :
- Banda de construibilitate are o adancime de 50,0 m de la retragerea minima admisa. Pentru constructiile publice banda de construibilitate are rol orientativ.
- Este posibila amplasarea pe limita de proprietate in cazul in care pe parcela adiacenta este in curs un proiect similar, care va duce in final la realizarea unor constructii cuplate

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR DE PE ACEEASI PARCELA

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de 4.0 m;

- distanta se poate reduce la jumatate, dar nu mai putin de 3,00 m in cazul in care nici una dintre constructii nu are orientata spre cealalta incaperi cu conditii specifice de insorire

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE LA PARCELELE CONSTRUIBILE

- parcela este construabila numai daca are asigurat cel putin un acces carosabil de minim 4.00 metri latime, in mod direct, dintr-o circulatie publica;
- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

ARTICOLUL 9 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor respecta specificatiile capitolului II - Parcari
- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice (reglementarea nu este obligatorie in cazul imobilelor monumente istorice);

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- In zona de protectie a monumentului inaltimea maxima la streasina nu va depasi 6,0 m.
- Inaltimea maxima admisa va fi de P+2 etaje, daca prin PUZ nu se prevede altfel.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Se vor respecta specificatiile de la capitolul II.

ARTICOLUL 12 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticala spre canalizarea pluviala;
- acolo unde nu sunt realizate retele de canalizare se vor prevedea fose septice;

ARTICOLUL 13.- SPATII VERZI

- Se vor respecta specificatiile de la capitolul II.

ARTICOLUL 14.- IMPREJMUIRI

- Se vor respecta specificatiile de la capitolul II – Imprejmuiri.

SECTIUNEA III: PROCENTUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 75 %.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 2

PM – ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

Patrimoniul cultural local construit este alcatuit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezinta valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, peisagistic, sau tehnico-stiintific, considerate monumente istorice si situri arheologice

PROTEJAREA PATRIMONIULUI CULTURAL NATIONAL: MONUMENTE ISTORICE SI SITURI ARHEOLOGICE

Prin Planul urbanistic general se stabilesc :

- Situri arheologice
- Monumente istorice

LISTA MONUMENTELOR ISTORICE SI ANSAMBLURILOR DE ARHITECTURA aprobata prin Ordinul ministrului culturii si cultelor nr. 2 828 / 2015 arata ca, comuna Izbiceni nu detine monumente istorice inscrise, pana la ora actuala.

MASURI PROPUSE PENTRU PROTEJAREA SI VALORIFICAREA MONUMENTELOR : DEFINIREA SI DELIMITAREA ZONELOR PROTEJATE SI A ZONELOR ISTORICE DE REFERINTA

Monumentele istorice sunt bunuri imobile, constructii si terenuri situate pe teritoriul Romaniei, semnificative pentru istoria, cultura si civilizatia nationala si universala.

Monumentele istorice fac parte integranta din patrimoniul cultural national si sunt protejate prin lege.

Conform Legii 422 / 2001 se stabilesc urmatoarele categorii de monumente istorice, bunuri imobile situate suprateran, subteran sau subacvatic:

- a) monument - constructie sau parte de constructie, impreuna cu instalatiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioara sau exterioara care fac parte integranta din acestea, precum si lucrari artistice comemorative, funerare, de for public, impreuna cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie marturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, stiintific sau tehnic;
- b) ansamblu - grup coerent din punct de vedere cultural, istoric, arhitectural, urbanistic ori muzeistic de constructii urbane sau rurale care impreuna cu terenul aferent formeaza o unitate delimitata topografic ce constituie o marturie cultural-istorica semnificativa din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, stiintific sau tehnic;
- c) sit - teren delimitat topografic cuprinzand acele creatii umane in cadru natural care sunt marturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, stiintific, tehnic sau al peisajului cultural;

Monumentele istorice apartin fie domeniului public sau privat al statului, al judetelor, oraselor sau comunelor, fie sunt proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

Monumentele istorice proprietate publica a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale sunt inalienabile, imprescriptibile si insesizabile; aceste monumente istorice pot fi date in administrare institutiilor publice, pot fi concesionate, date in folosinta gratuita institutiilor de utilitate publica sau inchiriate, in conditiile legii, cu avizul Ministerului Culturii si Cultelor sau, dupa caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii si Cultelor.

Monumentele istorice aflate in proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vandute numai in conditiile exercitarii dreptului de preemtiune al statului roman, prin Ministerul Culturii si Cultelor, sau al unitarilor administrativ-teritoriale, dupa caz, potrivit prezentei legi, sub sanctiunea nulitatii absolute a vanzarii.

Proprietarii persoane fizice sau juridice care intentioneaza sa vanda monumente istorice vor instiinta in scris directiile pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national judetean.

In conditiile legii, in vederea protejarii monumentelor istorice se poate proceda, in cazuri extreme, la stramutarea acestora.

Monumentele istorice care se afla pe teritoriul Romaniei si care sunt proprietatea altor state sunt protejate in conditiile prezentei legi.

Monumentele istorice se claseaza astfel:

- a) in grupa A - monumentele istorice de valoare nationala si universala;
- b) in grupa B - monumentele istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local;

In localitatea Izbiceni, pana in momentul de fata, nu avem inventariate monumente ale patrimoniului cultural.

Clasarea monumentelor istorice in grupe se face prin ordin al ministrului culturii si cultelor, la propunerea Comisiei Nationale a Monumentelor Istorice, conform procedurii de clasare prevazute de prezenta lege.

Monumentele istorice clasate si zonele de protectie a acestora, aflate in proprietate publica, pot fi declarate, potrivit legii, de interes public national sau local, dupa caz, prin hotarare a Guvernului initiata de Ministerul Culturii si Cultelor, respectiv prin hotarare a consiliilor locale, judetene cu avizul Ministerului Culturii si Cultelor.

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protectie, prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural.

Delimitarea si instituirea zonei de protectie se realizeaza simultan cu clasarea bunului imobil ca monument istoric, in conditiile legii.

In zona de protectie pot fi instituite servituti de utilitate publica si reglementari speciale de construire prin planurile si regulamentele de urbanism aprobate si avizate conform legii.

Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare.

Protejarea monumentelor istorice este parte componenta a strategiilor de dezvoltare durabila economico-sociala, turistica, urbanistica si de amenajare a teritoriului, la nivel national si local.

Exproprierea pentru cauza de utilitate publica a monumentelor istorice si a zonelor de protectie a acestora sau instituirea unor servituti poate fi initiata si aplicata numai cu avizul Ministerului Culturii si Cultelor.

Aplicarea de servituti care au drept consecinta desfiintarea, distrugerea partiala sau degradarea monumentelor istorice si a zonelor lor de protectie este interzisa.

Orice interventie asupra monumentelor istorice si asupra imobilelor din zona lor de protectie, precum si orice modificare a situatiei juridice a monumentelor istorice se fac numai in conditiile stabilite prin Legea 422 / 2001.

Desfiintarea, distrugerea partiala sau totala, profanarea, precum si degradarea monumentelor istorice sunt interzise si se sanctioneaza conform legii.

Interventiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza si cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii si Cultelor; fac exceptie interventiile determinate de torta majora, cu conditia ca modificarile sa fie reversibile.

In sensul prezentei legi, interventiile ce se efectueaza asupra monumentelor istorice sunt:

- a) toate lucrarile de cercetare, construire, extindere, reparare, consolidare, conservare, restaurare, amenajari peisagistice, precum si orice alte lucrari care modifica substanta sau aspectul monumentelor istorice, inclusiv reparatiile curente, lucrarile de intretinere si iluminarea interioara si exterioara de siguranta si decorativa;
- b) executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
- c) amplasarea definitiva sau temporara de imprejmui, constructii de protectie, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de insemne pe si in monumente istorice;
- d) schimbari ale functiunii sau destinatiei monumentelor istorice, inclusiv schimbarile temporare;
- e) stramutarea monumentelor istorice;
- f) amenajari de cai de acces, pietonale si carosabile, utilitati anexe, indicatoare, inclusiv in zonele de protectie a monumentelor istorice ;

Autorizatia de construire, autorizatia de desfiintare, precum si autorizatiile referitoare la interventiile prevazute in documentatii, sunt eliberate numai pe baza si in conformitate cu avizul Ministerului Culturii si Cultelor si cu celelalte avize, potrivit dispozitiilor legale in vigoare.

Autorizatiile emise fara avizul institutiilor abilitate prin lege si fara respectarea conditiilor acestora, sunt nule de drept.

Interventiile care se efectueaza asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se afla in ansambluri, situri sau zone de protectie a monumentelor istorice, se autorizeaza pe baza avizului Ministerului Culturii si Cultelor.

Expertizarea structurala a monumentelor istorice si verificarea tehnica a proiectelor de consolidare a monumentelor istorice se fac numai de experti si verificatori tehnici, atestati de Ministerul Culturii si Cultelor pentru exigentele specifice domeniului monumentelor istorice, cu respectarea cerintelor privind calitatea lucrarilor in constructii.

Programul de conservare a monumentelor istorice inscrise in Lista cuprinzand monumentele istorice in grupa A se avizeaza de Ministerul Culturii si Cultelor, iar cel al monumentelor istorice inscrise in Lista cuprinzand monumentele istorice in grupa B se avizeaza de directiile pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national judetene, respectiv regional .

Zona de protectie din jurul unui monument este o portiune de teren delimitata si trecuta in regulamentul local de urbanism pe care nu se pot face constructii, plantatii si alte lucrari care ar pune in pericol, ar polua, ar diminua vizibilitatea, ar pune in pericol eventualele vestigii arheologice subterane aflate sub sau in imediata vecinatate a monumentului. Este o zona-tampon intre monument si mediul inconjurator actual. Zonele de protectie din jurul monumentelor istorice sunt distante masurate de la limita exterioara a terenurilor pe care se afla monumente istorice.

Terenul pe care se afla un monument istoric include, in afara de constructia propriu-zisa, si drumuri de acces, scari, parcul sau gradina, turnuri, chioscuri si foisoare, gardul sau zidul de incinta, bazine, fantani, statui, cimitire si alte constructii sau amenajari care formeaza ansamblul monumentului.

SERVITUTI IMPUSE IMOBILELOR DIN ZONA PROTEJATA :

- Compatibilitatea functiunilor: nu sunt permise functiuni care sa distoneze cu functiunea monumentului (ex. - interzis amplasarea de spatii destinate alimentatiei publice ce pot provoca poluarea fonica si vizuala ;
- Spatiile plantate - este necesara supravegherea spatiilor din jurul monumentului prin realizarea de lucrari de intretinere si curatare ;

- Circulatia, accese, stationari: drumurile de acces catre monument trebuie sa fie fluente si in buna stare de functionare, indiferent de sezon. Dupa caz trebuie organizate parcuri care sa permita accesul carosabil al vizitatorilor;
- Volumele si forma cladirilor, inaltimea permisa, pastrarea caracteristicilor fatadelor valoroase, raport plin - gol, pastrarea formelor acoperisurilor istorice, tamplaria ferestrelor si subimpartirea istorica trebuie pastrata sau refacuta (de evitat profil PVC cu geam termopan).
- Materiale de constructie si aspectul exterior al cladirilor - compatibilitatea materialelor folosite cu cele existente; este interzisa alaturarea materialelor nespecifice si neadecvate fatadelor istorice, probe de culoare prin investigatii premergatoare restaurarii; sunt de evitat culorile stridente aplicate pe fatadele si invelitorile constructiilor invecinate monumentului;
- Cladirile noi sau modificarile / reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje ;
- Se interzice imitarea stilurilor arhitecturale straine zonei sau folosirea de materiale nespecifice zonei;
- Se interzice afectarea aspectului arhitectural al cladirilor prin dispunerea neadecvata a reclamelor pe plinurile fatadelor, parapete, balcoane, etc ;
- Nu se admite utilizarea finisajelor noi (gresie, fainata, materiale plastice, sticla, aluminiu, panouri prefabricate etc.). Se interzice vopsirea cladirilor in culori stridente si stralucitoare. Gama cromatica va fi unitara, recomandate fiind nuantele de griuri deschise (alb patinat), bej deschis, materiale naturale - lemn, piatra, caramida aparenta. Pentru locuinte se interzice folosirea placarii cu materiale de tip ALUCOBOND, folosirea in exces a sticlei la fatade (perete cortina), placarile cu ceramica.
- Nu se admit invelitori din azbocimet, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafetei aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, straine de traditia locala (albastru, rosu lucios etc.).

CARACTERISTICI

- Constructiile cu valoare de patrimoniu au aparut organic, unele dintre ele au generat in jur un tesut prin natura functiunii lor, iar altele au aparut in mijlocul unui tesut existent.

AGRESIUNI

- Agresiunile sunt de obicei din categoria constructiilor rezidentiale insotite de anexe. In majoritatea situatiilor acestea nu s-au realizat in baza unei autorizatii de construire.

Agresiunea se manifesta prin poluarea vizuala de natura :

- volumetrica, atunci cand constructia mai noua iese din scara sau are o forma dezordonata ; aici se incadreaza si situatiile in care forma acoperisului este nepotrivita ;
- a calitatii fatadei sau arhitecturii, atunci cand constructia mai noua are un aspect dizarmonios din p.d.v. al calitatii finisajului, golurilor, calitatii executiei;
- cromatica, atunci cand constructia mai noua este tratata cu materiale lucioase, nepotrivite stridente, inscriptii luminoase, moderniste, texte in relief;
- a aglutinarii dezordonate, cand intr-un spatiu mic apar multe constructii ce creeaza dezordine in campul vizual de perceptie a monumentului;
- a starii constructiilor invecinate, atunci cand constructiile mai noi sunt degradate;

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte dotate cu utilitatile strict necesare, de standard mediu, compatibile cu tinuta arhitecturala a cladirilor existente ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- unitati comerciale cu produse alimentare de necesitate zilnica cu conditia ca iunctiunea sa nu stanjeneasca vecinatatile si sa nu afecteze vegetatia existenta in curti; nu se vor permite insemne ce tin de publicitatea de marca. Se interzice tolosirea inscriptiilor luminoase, stridente, a materialelor perisabile sau a rezolvarilor ce nu sunt caracteristice zonei.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activitati care pot provoca degradarea cladirilor sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata ;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;

- constructii provizorii de orice natura, inclusiv chioscuri si panouri publicitare de orice dimensiuni si indiferent de modalitatea lor de montare ;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vanzarea unor substante inflamabile sau toxice ;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare terenul vizibil din circulatiile publice sau institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile ;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; exceptia o constituie institutiile statului care au ca obiect eliminarea riscurilor (alunecari de teren, inundatii)
- spatii pentru alimentatie publica ;
- spatii prestari servicii de intretinere personala (coafor, frizerie)
- farmacii;
- servicii financiar-bancare si de asigurari

AMPLASAREA CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

Se mentin neschimbate dimensiunile si formele actuale ale parcelelor din zona protejata. Pentru lucrarile noi, lotul se considera construibil daca are o suprafata minima de 500 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Asezarea cladirilor se va face retras cu 3 m de la aliniamentul strazii, de regula ; fata cladirii va fi paralela cu acest aliniament. In cazul in care regimul de aliniere al fatadelor este identic cu aliniamentul, se va pastra regula locului.

ARTICOLUL 6 - ALINIAREA LATERALA SI POSTERIOARA

- in cazul in care pe una dintre limitele laterale ale parcelei exista calcanul unei constructii invecinate, noua cladire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15 m de la aliniament, iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la comisa, dar nu mai putin de 3 metri;
- in cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3 metri ;

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5 metri; in cazul in care pe limita posterioara a parcelei exista calcanul unei constructii invecinate, noua cladire se alipi la acest calcan ;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR PE ACEEASI PARCELA

Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele ;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4 m dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate ;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice ;

ARTICOLUL 10 - INALTIMI ADMISE IN ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTELOR

S+P+1E , maximum 7 m la comisa. Inaltimea noilor constructii nu va putea depasi, totodata, cu mai mult de 3 m inaltimea cladirilor existente invecinate. Atunci cand o cladire noua este alaturata la calcan unei constructii existente cu acoperis, este recomandata preluarea pantei acoperisului, tara insa a depasi coama acoperisului existent.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR

Prin repararea cladirilor existente [inclusiv prin masurile de consolidare ale structurilor) se va pastra sau se va reveni la arhitectura initiala a fatadelor . Arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei inscriindu-se, inainte de toate, in scara definita de majoritatea cladirilor existente. In cazul locuintelor si pensiunilor, acoperisurile vor fi de regula in 4 ape, vor avea panta similara cu cea a cladirilor traditionale existente si vor fi acoperite cu sita (dranita, sau sindrila), tigla ceramica in culori inchise. Se interzic rezolvarile cu tabla profilata tip tigla. Se accepta rezolvari cu 2 ape, cu conditia ca cele 2 pante sa fie simetrice, iar panta acoperisului sa fie aceeasi cu a cladirilor traditionale specifice zonei.

Se interzic :

- imitarea stilurilor arhitecturale straine zonei sau folosirea materialelor nespecifice zonei; utilizarea tamplariei metalice din aluminiu sau material plastic pentru usi si ferestre ; se va folosi tamplaria de lemn vopsita, eficienta in timp si specifica zonei;
- utilizarea neacoperita a unor materiale care in mod traditional au fost acoperite cu parament ;
- utilizarea tencuielilor rugoase tip strop sau calcio vecchio ;
- utilizarea placajelor ceramice, sparturi din placi de marmura, caramida aparenta ; se vor folosi tencuieli lise ;
- sublinierea diferentelor cromatice dintre elementele de soclu cu culori contrastante ;
- suprafete vitrate de mari dimensiuni (pereti cortina) la fatade ;
- imitatiile de materiale naturale (ceramica cu textura de piatra/lemn, profilaturi din polistiren cu texturi minerale) ;
- utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice exterioare sau suprafete metalice stralucitoare) ;
- utilizarea culorilor stridente ;
- vopsirea paramentelor de piatra sau a rosturilor ;
- imprumuturile din arhitectura orientala sau neo-clasica (balustrii, exesele decorative, ornamentele de tip friza, ornamentele zoomorfe sau antropomorfe)

Daca cladirea este catalogata prin PUG ca avand valoare arhitecturala proprie interventiile admise vor fi urmatoarele :

consolidare si restaurare cu aportul specialistilor, pastrand cat mai mult din caracteristicile originale; se pot aduce modificari pe partiu inferior care nu afecteaza aspectul exterior al cladirii.

La limita exterioara a zonei de protectie a monumentului se vor evita discrepantele volumetrice.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate constructiile vor fi racordate la retele edilitare publice ; se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare ;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat.

- se interzice dispunerea antenelor tv satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor tv. Se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate , telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor. Se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele catre strada.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI PLANTATE

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp. Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor astfel:

- se va acorda prioritate conservarii gardurilor existente ; in caz ca este absolut necesara refacerea lor, ele vor urma acelasi regim de avizare ca si interventiile asupra cladirilor. Gardurile spre strada vor fi transparente, cu inaltimea maxima de 1,5 metri; gardurile vor putea avea un soclu din beton sau zidarie de piatra (interzise aplicatiile de imitatii de piatra) de circa 0,60 m, partea superioara fiind realizata din profile metalice sau lemn si vor putea fi dublate de gard viu ;
- pentru a conferi o imagine unitara strazilor, se interzic rezolvarile cu panouri din fier forja, policarbonat, profile din material plastic, decoratiunile si toate adaosurile inutile pentru structura gardului;
- se incurajeaza preluarea tipologiilor traditionale de gard; imprejmuiri din materiale naturale prelucrate simplu in sistem uluca, sistem trafor lemn cu model repetitiv, etc.

OCUPARE SI UTILIZAREA PARCELEI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

- POT maxim = 35%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

CUT maxim = 0,40 pentru cladiri parter, 0,80 pentru inaltimi P+I ;

ID – ZONA PENTRU CONSTRUCTII INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

CARACTERIZAREA ZONE

Zona se compune din terenurile ocupate de activitati productive de bunuri (productie "concreta" incluzand toate categoriile de activitati industriale conform CAEN) si servicii (productie "abstracta" cuprinzand activitati manageriale, comerciale si tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distributie, expunere si comercializare, la care se adauga diverse alte servicii pentru salariati si clienti, etc.).

Din aceasta zona fac parte;

- unitatile existente care se mentin si, eventual, se re tehnologizeaza
- unitatile care se afla in proces de restructurare presupunand conversie in profile industriale diferite sau in profile de servicii pentru industrie, distributie si comercializare, cat si terenurile rezervate pentru viitoare activitati productive si servicii.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele activitati:

- activitati productive nepoluante desfasurate in constructii mari si mijlocii
- distributia si transportul bunurilor, logistica activitatilor
- depozitarea bunurilor si materialelor,
- management si cercetare industriala

Se admit:

- parcaje la sol si multietajate;
- statii de intretinere si reparatii auto;
- statii de benzina;
- comert, alimentatie publica si servicii personale;
- locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor
- amenajari peisagistice
- spatii pentru sport, agrement, relaxare, intretinere corporala pentru salariati

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- terenurile accesibile pe cale ferata industrială vor fi rezervate activitatilor productive si de depozitare care utilizeaza acest mod de transport pentru materia prima si produse.

Se accepta, cu conditia de diminuare a poluarii la activitatile industriale existente, urmatoarele functiuni:

- birouri incluzand oricare din urmatoarele utilizari:
 - birouri profesionale sau de afaceri;
 - servicii pentru afaceri;
 - institutii financiare sau bancare;
 - posta si telecomunicatii
- activitati productive si servicii incluzand oricare din urmatoarele utilizari:
 - productie manufacturiera;
 - birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principala, fie ca utilizare secundara;
 - activitati de cercetare - dezvoltare cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - depozite si complexe vanzari en-gros cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - depozite si complexe vanzari en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia.
- se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA.
- se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia locuintelor de serviciu.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

Pentru a fi construibile, parcelele vor fi dimensionate prin efectuarea unui studiu de fezabilitate intocmit. Dimensiunea parcelelor se va stabili in functie de activitatea de productie ce se desfasoara. In cazul parcelelor noi aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare, etc.), utilizarea acestora pentru activitati de productie va fi stabilita prin S.F.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi insa obligatoriu mai mari de :

- 10 metri pe strazile de categoria I-a si a II-a;
- 6 metri pe strazile de categoria a III-a.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

Amplasarea constructiilor va respecta articolului de la capitolul II – Amplasarea in interiorul parcelei, cu urmatoarele specificari :

- cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic);
- in cazul unor interventii in cadrul incintelor industriale care isi pastreaza functiunea dominanta existenta, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentatii PUD.
- in toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6.00 metri;
- in toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6.00 metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fatadele laterale orientate spre alte unitati teritoriale de referinta (in special servicii publice si locuinte) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR DE PE ACEEASI PARCELA

- distanta intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 6,00 metri;
- distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladire si/sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE LA PARCELELE CONSTRUIBILE

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avand o latime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;
- accesele in parcele, din strazile de categoria I si II se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele.

ARTICOLUL 9 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor respecta specificatiile capitolului II - Parcari
- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice (reglementarea nu este obligatorie in cazul imobilelor monumente istorice);

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea de P+2 etaje

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

ARTICOLUL 12 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin

din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

ARTICOLUL 13.- SPATII VERZI

- Se vor respecta specificatiile de la capitolul II.

ARTICOLUL 14.- IMPREJMUIRI

- Se vor respecta specificatiile de la capitolul II – Imprejmuiri.

SECTIUNEA III: PROCENTUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim 75%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim 2

A – ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE

CARACTERIZAREA ZONEI

Terenuri neurbanizate si neurbanizabile cu destinatie agricola.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Ferme agrozootehnice ;
- Exploataii legumicole, pomicole, etc. – livezi, sere, solarii, etc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Ferme animale si pepiniere pomicole, cu conditia ca terenurile pe care acestea se infiinteaza sa nu fie ocupate cu livezi productive.

Constructii anexe si amenajari pentru exploataii pomicole, cu urmatoarele conditii:

- sa adaposteasca activitati dedicate nemijlocit si exclusiv exploataiei pomicole;

- suprafata minima a exploatatiei va fi de 2 ha;
- parcela va avea acces dintr-un drum public sau de exploatare (direct sau prin servitute);
- folosinta agricola va fi inscrisa in actele de proprietate - livada, pomet;
- terenul va fi inscris in registrul agricol;
- exploatatia animala si exploatatia pomicola va fi inregistrata juridic;
- in cadrul exploatatiei va fi delimitata o zona de anexe / gospodarie in care pot fi amplasate constructiile si amenajarile, restul terenului conservandu-si destinatia de ferma sau livada. Aceasta zona va reprezenta maximum 5% din suprafata totala a exploatatiei pomicole.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

Pentru construirea de anexe si amenajari, parcela delimitata in acest scop in interiorul exploatatiei pomicole va reprezenta maximum 5% din suprafata acesteia.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Constructiile de orice tip se vor retrage fata de aliniament cu minimum 6 m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

Constructiile de orice tip se vor retrage fata de aliniament cu minimum 6 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR DE PE ACEEASI PARCELA

Amplasarea cladirilor unele fata de altele in cadrul aceleiasi parcele se va face in functie de caracteristicile si destinatia acestora, cu respectarea distantelor impuse de normele PSI si sanitare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACESE LA PARCELELE CONSTRUIBILE

Se vor utiliza de regula drumurile publice si de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare functionala materializate in P.U.Z.

Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizatiei de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 9 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va asigura numai in interiorul proprietatilor / parcelelor.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Pentru anexe ale exploatarei pomicole regimul maxim de inaltime va fi de maxim P+1 etaje

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) si peisajului urban.

ARTICOLUL 12 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Realizarea echiparii edilitare necesare pentru asigurarea functionarii in conformitate cu normele in vigoare privind igiena animalelor, protectia mediului si a exploatatilor pomicole este obligatorie.

Este interzisa deversarea apelor uzate si pluviale in paraie. Acestea vor fi gestionate in interiorul exploatatilor pomicole.

Deseurile de orice natura vor fi gestionate / evacuate in conformitate cu normele in vigoare.

ARTICOLUL 13.- SPATII VERZI

Se conserva, ca regula generala, actuala structura a folosintei terenurilor – ferme.

ARTICOLUL 14.- IMPREJMUIRI

- Se vor respecta specificatiile de la capitolul II – Imprejmuiri.

SECTIUNEA III: PROCENTUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru ferme se pastreaza ce este existent. Pentru propus:

- P.O.T. max = 50%

Pentru livezi, pepiniere:

- POT max = 0%

Pentru constructii anexe ale exploatatilor pomicole:

- POT max = 10% - se raporteaza la suprafata zonei dedicate anexelor (max 5% din suprafata totala a exploatatiei agricole)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru ferme:

- C.U.T. max = 1,0

Pentru livezi, pepiniere:

- C.U.T. max = 0%

Pentru constructii anexe ale exploatatilor pomicole:

- C.U.T. max = 0,2 - se raporteaza la suprafata zonei dedicate anexelor (max 5% din suprafata totala a exploatatiei agricole)

CC – ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

Zona este compusa din urmatoarele subzone :

- CCR – Reteaua rutiera publica si constructii aferente

CCR – Reteaua rutiera publica si constructii aferente

CARACTERIZAREA SUBZONEI

Include ansamblul retelei de transport rutier (drumuri) precum si incintele cuprinzand activitati legate de transportul rutier si sistemele de parcare/garare a autovehiculelor.

Drumurile se clasifica, din punct de vedere functional, in:

- Drumuri de interes national (autostrazi, drumuri expres, drumuri nationale europene, principale, secundare)
- Drumuri de interes judetean (drumuri judetene)
- Drumuri de interes local:
 - clasificate (drumuri comunale)
 - neclasificate:

- strazi
- drumuri vicinale (drumuri de exploatare)

Prin strazi se intelege drumuri publice (sau deschise circulatiei publice) din interiorul localitatilor, indiferent de denumire: strada, bulevard, cale, chei, splai, sosea, alee, fundatura, ulita etc.

Zona strazilor include partea carosabila, acostamentele, santurile, rigolele, trotuarele, spatiile verzi care separa sensurile de circulatie, pistele pentru ciclisti, suprafetele adiacente pentru parcaje, stationari sau opriri, precum si suprafetele de teren necesare amplasarii anexelor acestora. Pe sectoarele de strazi fara canalizare se va asigura scurgerea apelor prin santuri sau rigole amenajate.

Consiliile locale vor asigura, in intravilan, conditiile de deplasare a pietonilor si ciclistilor, prin amenajari de trotuare si piste.

Drumurile nationale, judetene si comunale isi pastreaza categoria functionala din care fac parte, fiind considerate continue in traversarea localitatilor, servind totodata si ca strazi. Modificarea traseelor acestora in traversarea localitatilor se poate face numai cu acordul administratorului drumului respectiv, in concordanta cu planul urbanistic aprobat. In cazul drumurilor de interes national se va obtine si acordul Ministerului Transporturilor.

Drumurile judetene in localitatile rurale raman in administrarea Consiliului judetean.

Drumurile comunale raman in administrarea consiliului local atat in intravilan cat si in extravilan.

Pe sectoarele de drumuri publice care traverseaza localitati rurale, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate sa intretina santurile, rigolele, podetele, plantatiile, trotuarele, caile pietonale sau altele asemenea

Zonele de siguranta si de protectie in intravilan se stabilesc prin studii de circulatie si prin documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului.

Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie.

Ampriza drumului este suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului: parte carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta.

Zonele de siguranta sunt suprafete de teren situate de o parte si de cealalta a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizarii rutiere, plantatiei rutiere sau altor scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului, sigurantei circulatiei ori protectiei proprietatilor situate in vecinatatea drumului. Din zonele de siguranta fac parte si suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii in curbe

si intersectii, precum si suprafetele ocupate de lucrari de consolidare a terenului drumului si altele asemenea.

Zonele de protectie sunt suprafetele de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta, necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- cai de comunicatie rutiera: strazi;
- lucrari de arta aferente cailor de comunicatie rutiera;
- cai de circulatie pietonala, refugii si treceri de pietoni;
- piste de biciclete
- spatii verzi amenajate – in general ca plantatii de aliniament;
- perdele verzi de protectie (cu rol de protectie a cailor rutiere, protectie a zonelor construite adiacente si imbunatatire a microclimatului)
- retele tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- amplasarea panourilor publicitare, potrivit regulamentului local de publicitate, cu acordul administratorului drumului;
- mobilier stradal care nu stanjeneste circulatia rutiera si pietonala
- parcaje publice de servire locala, amplasate in zona drumului public cu acordul administratorului acestuia si cu acordul Politiei Rutiere
- activitati legate de transporturi la distanta pe cai rutiere pentru calatori si marfuri:
 - autogari si alte constructii si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj si gabarit admis pe strazile din comuna, pentru transportul de calatori si marfuri, precum si serviciile anexe aferente;
 - constructii si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport greu rutier si pentru transferul marfurilor transportate in mijloace de transport cu tonaj si gabarit care nu sunt admise in localitate , instalatii tehnice de transfer, precum si serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;

- servicii pentru transportatorii in tranzit: birouri, telecomunicatii, moteluri, restaurante;
- parcaje pentru salariati si pentru calatori;
- activitati legate de administrarea si intretinerea drumurilor:
 - baze de intretinere a drumurilor si interventie (inclusiv depozite de material antiderapant, baze de deszapezire)
 - sedii ale serviciilor de administrare a drumurilor
- lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie:
 - sa nu prezinte riscuri in realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte lucrari de acelasi gen);
 - sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluenta, siguranta);
- depozitele si anexele vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie;
- amplasarea statiilor pentru oprirea vehiculelor care efectueaza transport de persoane prin servicii regulate se stabileste de catre autoritatile administratiei publice locale cu avizul administratorului drumului si al politiei rutiere;
- semnalizarea statiilor pentru oprirea vehiculelor care efectueaza transport de persoane in intravilan prin servicii regulate si amenajarea acestora se asigura de catre autoritatile administratiei publice locale;
- modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accese sau orice alte interventii asupra drumului public se fac cu acordul administratorului drumului
- Se admit reparatii/modernizari ale retelelor edilitare supraterane numai in masura in care nu afecteaza calendarul de mutare a acestor retele in subteran

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 si 2
- utilizari care pot destabiliza terenul

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice
- se interzice obturarea vizibilitatii indicatoarelor rutiere prin amplasarea constructiilor, instalatiilor, panourilor publicitare, plantatiilor rutiere si a oricaror alte obstacole;
- se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele si pe traseele prevazute in prezentul PUG si in PUZ-urile si proiectele de specialitate ulterioare;
- se interzice amplasarea constructiilor si panourilor publicitare, precum si amenajarea parcarilor in curbe si in intersectii pe suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii;
- in localitate se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanta mai mica de 150 m, calculata de la intrarea, respectiv iesirea din intersectie;
- se interzice obturarea vizibilitatii indicatoarelor rutiere prin amplasarea constructiilor, instalatiilor, panourilor publicitare, plantatiilor rutiere si a oricaror alte obstacole;
- pe drumurile publice sunt interzise:
 - competitii sportive, fara avizul prealabil al administratorului drumului si al Politiei rutiere;
 - comertul ambulant.
- se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele prevazute in prezentul PUG;
- zona destinata circulatiei rutiere se constituie ca zona non-aedificandi in care sunt interzise orice lucrari in afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spatiilor verzi, retelelor edilitare, pe terenurile rezervate pentru:
 - modernizarea unor strazi sau realizarea strazilor propuse
 - modernizarea intersectiilor;
 - realizarea spatiilor de parcare.
- In zonele non-aedificandi sus-mentionate executia de lucrari cu caracter provizoriu poate fi permisa, numai pentru mentinerea functionalitatii actuale si cu mentionarea in autorizatie a duratei de existenta a constructiilor si amenajarilor, durata care nu poate depasi termenul planificat de autoritatea publica pentru inceperea lucrarilor de modernizare.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

- conform studiilor de specialitate;
- pentru noi incinte si pentru extinderi ale incintelor tehnice caracteristicile parcelelor se stabilesc prin documentatii de urbanism sau norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- amplasarea constructiilor se va face retrasa de la aliniament cu respectarea articolului de la capitolul II – Amplasarea fata de aliniament;
- in cazul constructiilor amplasate la drumurile clasificate (DN, DJ, DC) se aplica prevederile art.19 alin.(4) din OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare, daca prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

- Amplasarea constructiilor va respecta articolului de la capitolul II – Amplasarea in interiorul parcelei, cu urmatoarele precizari :

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR DE PE ACEEASI PARCELA

- Se va respecta articolului de la capitolul II.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACESE LA PARCELELE CONSTRUIBILE

- consiliile locale vor asigura, in intravilan, conditiile de deplasare a pietonilor si ciclistilor, prin amenajari de trotuare si piste;
- se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica;

ARTICOLUL 9 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor respecta specificatiile capitolului II - Parcari
- in cazul strazilor cu transport in comun si a arterelor de penetrare in comuna, stationarea autovehiculelor pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;
- in spatiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariatilor si clientilor

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- In zona de protectie a monumentului inaltimea maxima la streasina nu va depasi 6,0 m.
- Inaltimea maxima admisa va fi de P+2 etaje, daca prin PUZ nu se prevede altfel.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Se vor respecta specificatiile de la capitolul II.

ARTICOLUL 12 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticala spre canalizarea pluviala;
- acolo unde nu sunt realizate retele de canalizare se vor prevedea fose septice;

ARTICOLUL 13.- SPATII VERZI

- Se vor respecta specificatiile de la capitolul II.

ARTICOLUL 14.- IMPREJMUIRI

- Se vor respecta specificatiile de la capitolul II – Imprejmuiri.

SECTIUNEA III: PROCENTUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0.

SP – ZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT

CARACTERIZAREA ZONEI

Zona cuprinde spatii verzi publice cu acces nelimitat sau specializate.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- spatii plantate;
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise;
- drumuri de halaj din care se asigura - prin dimensionare corespunzatoare - accesul direct din drumuri publice la apa, pentru aprovizionarea cu apa a masinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna;
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere;
- spatii verzi de protectie, reglementate legal
- plantatii de aliniament, scuaruri de circulatie

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- in cazul spatiilor verzi de protectie a retelelor plantarea va tine seama de cerintele specifice (coroanele nu trebuie sa afecteze retelele aeriene, radacinile nu trebuie sa afecteze retelele subterane)
- Dupa caz, numai in zonele verzi in care construirea nu este expres interzisa prin reglementari specifice, se pot amplasa alei, piste de biciclete, pentru role, mobilier stradal, locuri de joaca, amenajari expozitionale in aer liber, parcaje etc)

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice;
- se interzice conversia grupurilor sanitare in spatii comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor intre drumul de halaj si oglinda de apa ca si pozitionarea pe platforme flotante sau pe piloti in interiorul oglinzii de apa a unor functiuni in absenta unui P.U.Z. de ansamblu al amenajarii peisagistice a malurilor;
- se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea abuziva a spatiilor plantate adiacente trotuarelor, atat in interior, cat si pe conturul exterior al spatiilor verzi;
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate;

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR DE PE ACEEASI PARCELA

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE LA PARCELELE CONSTRUIBILE

- Pentru spatiile verzi publice se va asigura accesul direct dintr-o circulatie publica;
- se va asigura accesul din circulatiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;

ARTICOLUL 9 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor respecta specificatiile capitolului II - Parcari
- parcajele se vor dimensiona si dispune la limita spatiului verde public si in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- fara specificatii

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- fara specificatii

ARTICOLUL 12 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- fara specificatii

ARTICOLUL 13.- SPATII VERZI

- Se vor respecta specificatiile de la capitolul II.
- Se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice, cu exceptia segmentelor decorative cu caracter special.

ARTICOLUL 14.- IMPREJMUIRI

- de regula nu se executa imprejmuiri;
- daca normele permit se pot realiza, dupa caz, delimitari cu borduri, garduri vii, gardulete joase decorative sau imprejmuiri transparente similare celor ale celor pentru spatiile verzi publice

SECTIUNEA III: PROCENTUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- fara specificatii

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- fara specificatii

GC – ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

Zona este compusa din urmatoarele subzone :

- CG1 – cimitire
- CG2 - alte servicii de gospodarie comunala si echipare tehnico-edilitara

Subzona CG1 – cimitire

CARACTERIZAREA SUBZONEI

Include cimitirele existente, extinderi ale cimitirelor.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- cimitire;
- capela mortuara;
- mausoleu - osuar;
- circulatii carosabile;
- parcaje;
- circulatii pietonale;
- plantatii;
- pavilion pentru administratie, depozitare si anexe sanitare;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se admit spatii pentru servicii conexe (comercializarea de flori si alte obiecte specifice, executie/intretinere monumente funerare etc)
- Insertia cimiterelor noi se stabileste in baza unui PUZ care va analiza relatia cu vecinatatile si va reglementa inclusiv zona de protectie sanitara creata;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor si distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau a celei perimetrare;
- in interiorul zonei de protectie sanitara nu se pot amplasa puturi casnice / fantani pentru alimentare cu apa potabila si nu se vor cultiva plante pentru consum uman sau animal datorita infestarii panzei freatiche;

- se interzic lucrari de terasament care pot afecta utilizarea sau stabilitatea drumului si a terenurilor invecinate, si pot provoca scurgerea apelor spre parcelele invecinate sau impiedica evacuarea sau colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

- pentru amplasarea unor cimitire noi se va elabora un Plan Urbanistic Zonal si un studiu de impact asupra mediului.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- amplasarea constructiilor se va face retrasa de la aliniament cu respectarea articolului de la capitolul II – Amplasarea fata de aliniament;
- in cazul constructiilor amplasate la drumurile clasificate (DN, DJ, DC) se aplica prevederile art.19 alin.(4) din OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare, daca prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

- Amplasarea constructiilor va respecta articolului de la capitolul II – Amplasarea in interiorul parcelei, cu urmatoarele precizari :

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR DE PE ACEEASI PARCELA

- Se va respecta articolului de la capitolul II.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE LA PARCELELE CONSTRUIBILE

- se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica;
- se recomanda ca asigurarea circulatiilor carosabile si pietonale sa se faca pondere de circa 15 % din suprafata totala a cimitirului.
- stationarea autovehiculelor pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;

ARTICOLUL 9 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor respecta specificatiile capitolului II – Parcari

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea cladirilor P+1 cu H maxim = 7 metri la cornisa/atic;
- inaltimea cladirilor anexe nu va depasi inaltimea maxima admisa in unitatile de referinta adiacente, cu exceptia clopotnitelor sau capelelor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va tine seama de caracterul sobru al functiunii;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile inconjuratoare mai inalte.

ARTICOLUL 12 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- se vor asigura puncte de apa din retea publica sau in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- se va asigura un spatiu de depozitare a florilor ofilite si a altor deseuri;
- se va asigura colectarea si evacuarea rapida la retea publica de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13.- SPATII VERZI

- Se vor respecta specificatiile de la capitolul II.

ARTICOLUL 14.- IMPREJMUIRI

- Se vor respecta specificatiile de la capitolul II – Imprejmuiri.

SECTIUNEA III: PROCENTUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusa a locurilor de veci (intre 7,50 si 10,0mp. teren brut pentru un loc de veci), circulatii carosabile si pietonale civilizate si o pondere mai ridicata a vegetatiei potrivit rolului de reculegere si respectului cuvenit.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 0,9

Zona CG2 - alte servicii de gospodarie comunală și echipare tehnico-edilitară

CARACTERIZAREA SUBZONEI

Include incinte cu destinații diverse din gama dotărilor edilitare: baze aferente transportului public, centrale termice, stații electrice și posturi de transformare, stații de gaze, puncte aferente sistemelor de telecomunicații: centrale telefonice, turnuri de telefonie și date, puncte de retransmisie C.A.T.V., trasee de rețele

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Puturi de captare cu echiparea aferentă
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă (stații de tratare, rezervoare înmagazinare, stații de pompare etc)
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de colectare, tratare și evacuare a apelor uzate
- incinte tehnice cu clădiri platforme și instalații pentru sistemul de colectare, tratare și evacuare a deșeurilor.
- Alte incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru dotări edilitare diverse;
- Diverse alte echipamente tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare
- birouri
- Imprejmuiri de protecție

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Echipamentele tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare (transformatoare, cabine de conexiuni etc) precum pot fi amplasate pe domeniul public numai cu acordul administratorului drumului și dacă amplasarea nu stăneneste circulația auto și pietonală și accesul în incintele adiacente
- Rețelele noi și extinderea rețelelor edilitare existente se vor amplasa exclusiv în subteran;
- Inserția obiectelor sistemului de alimentare cu apă se face cu respectarea prevederilor HG 930/2005

- Amplasarea statiilor de epurare se face cu respectarea distantelor de protectie fata de zona de locuit prevazute prin OMS 119 din 2014
- Insertia incintelor tehnice este permisa numai cu conditia asigurarii compatibilitatii functionale si de imagine cu zona de insertie.
- Tratarea deseurilor biodegradabile se va face la locul de productie (in gospodarii) sau in incinte specializate amplasate la distantele sanitare necesare potrivit legislatiei in vigoare;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- pentru incintele situate in zone rezidentiale, centrale sau IS se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza;

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

- pentru diferite servicii si birouri suprafata minima a parcelei este de 200 mp. si un front la strada de minim 10 metri;
- pentru incintele tehnice se vor respecta normele specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Se va respecta regimul de aliniere existent in zona.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

- distanta cladirilor fata de limitele parcelei va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 4,00 metri;
- se interzice alipirea cladirilor cu functiuni tehnice de calcanele cladirilor cu functiuni publice si de locuit.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR DE PE ACEEASI PARCELA

- Se va respecta articolului de la capitolul II.
- in toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.
-

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE LA PARCELELE CONSTRUIBILE

- se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica.

ARTICOLUL 9 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor respecta specificatiile capitolului II - Parcari

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima de P+1

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Se vor respecta specificatiile de la capitolul II.
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile inconjuratoare mai inalte.

ARTICOLUL 12 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticala spre canalizarea pluviala;
- acolo unde nu sunt realizate retele de canalizare se vor prevedea fose septice;

ARTICOLUL 13.- SPATII VERZI

- Se vor respecta specificatiile de la capitolul II.

ARTICOLUL 14.- IMPREJMUIRI

- Se vor respecta specificatiile de la capitolul II – Imprejmuiri.
- echipamentele amplasate pe domeniul public in zone destinate circulatiei sau in zone verzi nu pot fi imprejmuite
- Pentru imprejmuiri cu caracter tehnic (de ex. imprejmuiri de protectie pentru puturi) se pot admite si imprejmuiri usoare, cu caracter provizoriu, dar cu semnalizare corespunzatoare

SECTIUNEA III: PROCENTUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 1

DS – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

CARACTERIZAREA ZONEI

Zona cu destinatie speciala cu caracter este formata din:

- unitati militare;
- unitati ale jandarmeriei;
- unitati apartinand serviciilor speciale;
- unitati de protectie civila si de paza contra incendiilor;

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Activitati cu caracter militar/special specifice fiecarei institutii.
- Se conserva de regula actualele utilizari ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate conform cerintelor actuale si cu asigurarea compatibilitatii cu utilizarile adiacente.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Sunt permise functiuni complementare: locuinte de serviciu, comert, parcaje si garaje, retele edilitare.
- Utilizarile generatoare de riscuri sunt permise numai daca zonele de protectie/interdictie de construire sunt inscrise intr-o documentatie de urbanism legal aprobata.
- Se va tine cont de Ordinul 2012 din 7 mai 1996 privind aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.
- Autorizarea oricaror lucrari ce urmeaza a fi executate in vecinatatea obiectivelor speciale vor fi avizate de M.Ap.N. (prin Statul Major General), de M.A.I. si S.R.I., conform H.G.R. nr. 62/1996 si Ordinului nr. 34/N/M.30/3.422/4.221 din 1995.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- conform reglementarilor specifice;

- orice utilizari de natura sa prezinte riscuri pentru populatie si mediu.
- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea sau stabilitatea drumului si alte amenajari din spatiile publice precum si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

- conform reglementarii specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform reglementarii specifice.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

- conform reglementarii specifice.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR DE PE ACEEASI PARCELA

- conform reglementarii specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE LA PARCELELE CONSTRUIBILE

- se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica, accesibila si pentru vehicule grele;

ARTICOLUL 9 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR

- conform reglementarii specifice.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima vecinatatile adiacente;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate.

ARTICOLUL 12 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticala spre canalizarea pluviala;
- acolo unde nu sunt realizate retele de canalizare se vor prevedea fose septice;

ARTICOLUL 13.- SPATII VERZI

- minim 20% din suprafata;

ARTICOLUL 14.- IMPREJMUIRI

- conform reglementarii specifice.

SECTIUNEA III: PROCENTUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- conform reglementarii specifice dar nu mai mult de 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- conform reglementarii specifice dar nu mai mult de 1,5.

EX – ZONA SITUATA IN EXTRAVILAN

EXG – zona destinata agriculturii

CARACTERIZAREA ZONEI

Zona destinata agriculturii.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- cultivarea plantelor pentru consum si tehnice
- pajisti

- livezi
- vii
- sere, solarii, ciupercarii
- perdele de protectie
- impaduriri
- Este permisa amenajarea si modernizarea drumurilor publice si infiintarea de drumuri noi in conditiile legii
- Este permisa amplasarea lucrarilor edilitare de interes public in conditiile legii
- Sunt permise constructii care corespund activitatii de cercetare agricola in incinte existente: laboratoare, birouri, ateliere, magazii, s.a.m.d. daca nu necesita zone de protectie sau distanta de amplasare fata de teritoriile protejate existente sau reglementate este mai mare decat zona de protectie
- Pentru ferme si exploatari agricole este permisa amplasarea in teritoriul fermei a unor sedii de ferma si anexe necesare exploatarii agricole
- Pe terenuri agricole este permisa amplasarea altor constructii si amenajari prevazute de legislatia in vigoare (amenajari de infrastructura, constructii speciale etc)

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Amplasarea fermelor zootehnice care necesita stabilirea unor zone de protectie fata de zona de locuit si alte functiuni protejate, cu exceptia microfermelor, se va putea face in baza unei documentatii de urbanism PUZ si, dupa caz, a unui studiu de impact asupra mediului care sa stabileasca amplasamentul si zona adiacenta grevata
- Este admisa amplasarea parcurilor eoliene, cu elaborarea unui PUZ care sa reglementeze amplasarea turbinelor si anexelor, solutionarea acceselor si racordarea la utilitati precum si trasarea zonelor de siguranta si a zonei de protectie sanitara
- Este admisa amplasarea parcurilor fotovoltaice cu elaborarea unui PUZ care sa reglementeze inclusiv zona de protectie sanitara; se recomanda ca solutia de amplasare sa permita utilizarea terenului ca pajiste; prin exceptie, amplasarea parcurilor fotovoltaice pe terenuri cu destinatie pajisti poate fi facuta fara reglementarea prin PUZ daca solutia nu implica scoateri definitive din circuitul agricol

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- orice lucrari de terasament care modifica directia naturala de scurgere a apelor meteorice, afectand alte proprietati.
- orice alte utilizari decat cele de la art. 1 si 2

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

- Pentru parcelele utilizate exclusiv pentru agricultura nu exista restrictii legale

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul parcelei utilizate ca sediu de ferma nu poate fi situat la mai putin de 5,50 m de axul drumului de exploatare adiacent.
- Alinierea constructiilor se va face la minim 5,00 m de aliniament

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

- retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri pe o latura si 3,00 m pe celalta,
- retragerea fata de limitele posterioare va fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR DE PE ACEEASI PARCELA

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 4.0m; distanta se poate reduce la jumatate, dar nu mai putin de 4,00 m in cazul in care nici una dintre constructii nu are camere locuibile

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE LA PARCELELE CONSTRUIBILE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct de minim 4.00 m latime;

ARTICOLUL 9 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei
- se vor asigura minim doua locuri de parcare la care se adauga locurile pentru utilaje, tractoare, utilitare

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisa este de P+2 etaje; se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului in suprafata maxima de 60% din aria construita

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- toate cladirile vor fi realizate din materiale durabile;
- se interzice folosirea azbocimentului
- se interzice realizarea unor mansarde false
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala

ARTICOLUL 12 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- se admit solutii locale de asigurare a utilitatilor, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele si cu conditia respectării normelor de protectie sanitară si obtinerii avizelor legale.

ARTICOLUL 13.- SPATII VERZI

- spatiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelelor cu exceptia fermelor zootehnice la care se admite un procent de spatii verzi de 20%;

ARTICOLUL 14.- IMPREJMUIRI

- pentru terenurile agricole nu este recomandata imprejmuirea; in mod exceptional este permisa amplasarea unor imprejmuiri usoare,
- Se vor respecta specificatiile de la capitolul II – Imprejmuiri.

SECTIUNEA III: PROCENTUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru sedii de ferma tip "locuinta fermierului":

- POT maxim = 30 %

Pentru ferme zootehnice si alte incinte de productie

- POT maxim 60%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT max. 4 mc/mp teren

EXT – zona destinata lucrarilor de infrastructura

CARACTERIZAREA ZONEI

- Include culoarul rezervat centurii ocolitoare, precum si culoarele altor lucrari de infrastructura existente/profuse
- Potrivit legii, este interzisa autorizarea constructiilor pe traseul rezervat lucrarilor majore de infrastructura

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- lucrarile de infrastructura majora stabilite in baza planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism sau pe baza altor studii de specialitate, conform legii

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- in cazul lucrarilor de infrastructura aflate in faze preliminare (studii de urbanism, studii de prefezabilitate/fezabilitate) terenul va fi utilizat potrivit destinatiei actuale (teren agricol)

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- orice alt tip de constructii decat cele aferente lucrarilor de infrastructura respective

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

- fara specificatii

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- fara specificatii

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

- fara specificatii

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR DE PE ACEEASI PARCELA

- fara specificatii

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE LA PARCELELE CONSTRUIBILE

- Este obligatorie restabilirea acceselor riveranilor, afectate de traseele lucrarilor de infrastructura respective

ARTICOLUL 9 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR

- fara specificatii

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- fara specificatii

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- fara specificatii

ARTICOLUL 12 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- fara specificatii

ARTICOLUL 13.- SPATII VERZI

- fara specificatii

ARTICOLUL 14.- IMPREJMUIRI

- fara specificatii

SECTIUNEA III: PROCENTUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- fara specificatii

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- fara specificatii

EXA – zona aflata permanent sub apa

CARACTERIZAREA ZONEI

- Include apele de suprafata permanente si nepermanente

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- lucrari de gospodarie a apelor
- alte lucrari de aparare impotriva inundatiilor

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- lucrari de poduri pe baza studiilor de specialitate avizate conform legii
- podete de traversare a torentilor si canalelor pe baza studiilor de specialitate avizate conform legii
- lucrari de traversare aeriana sau ingropata de catre retele tehnico-edilitare a apelor, in baza studiilor de specialitate, conform legii
- drumuri provizorii de traversare a albiilor cursurilor de apa pe baza studii de specialitate, conform legii
- Alte lucrari admise de autoritatea de gospodarie a apelor

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- Orice constructii si amenajari in albiile minore ale cursurilor de apa si in cuvetele lacurilor cu exceptia celor mentionate la articolele 1 si 2

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

- fara specificatii

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- fara specificatii

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

- fara specificatii

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR DE PE ACEEASI PARCELA

- fara specificatii

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE LA PARCELELE CONSTRUIBILE

- Este obligatorie asigurarea accesului de intretinere la malul apelor in conditiile legii

ARTICOLUL 9 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR

- fara specificatii

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- fara specificatii

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- fara specificatii

ARTICOLUL 12 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- fara specificatii

ARTICOLUL 13.- SPATII VERZI

- In albia minora este interzisa plantarea
- In zona de protectie a apelor este recomandata executia de plantatii de protectie si imbunatatire a microclimatului cu avizul autoritatii de gospodarie a apelor

ARTICOLUL 14.- IMPREJMUIRI

- fara specificatii

SECTIUNEA III: PROCENTUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- fara specificatii

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- fara specificatii

EXP – zona paduri

CARACTERIZAREA ZONEI

- Include toate padurile de pe suprafata comunei

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- fara specificatii

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se admit numai utilizari legate direct de protectia si ameliorarea fondului forestier
- drumuri forestiere
- drumuri publice pe traseul unor drumuri forestiere existente sau pe baza unor documentatii de amenajarea teritoriului si urbanism aprobate
- pepiniere silvice
- constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere care nu implica defrisari
- Se admite amplasarea obiectivelor de interes national, declarate de utilitate publica, potrivit legii

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- Respectarea regimului silvic este obligatorie pentru toti detinatorii de fond forestier

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

- Suprafata minima a unei parcele de proprietate forestiera este de 1 ha, potrivit Codului Silvic

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- fara specificatii

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

- fara specificatii

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR DE PE ACEEASI PARCELA

- fara specificatii

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE LA PARCELELE CONSTRUIBILE

- Parcelele vor avea acces direct din drumuri publice sau forestiere

ARTICOLUL 9 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR

- fara specificatii

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- fara specificatii

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- fara specificatii

ARTICOLUL 12 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- fara specificatii

ARTICOLUL 13.- SPATII VERZI

- fara specificatii

ARTICOLUL 14.- IMPREJMUIRI

- nu se executa imprejmuiiri in interiorul padurii; marcarea limitelor parcelelor se face cu semne de hotar stabilite prin norme tehnice specifice

SECTIUNEA III: PROCENTUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- fara specificatii

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- fara specificatii

CAPITOLUL IV

RESTRICTII TEMPORARE SI DEFINITIVE

Monumente, situri arheologice si arii protejate

Se constituie in zone de protectie pentru elemente antropice de tipul siturilor arheologice, monumentelor istorice si monumente de for public urban pe dupa cum urmeaza:

Zona de protectie a monumentelor si a siturilor arheologice in localitate este cea delimitata pe plansa Reglementari Urbanistice. Construirea in zona de protectie se va face cu conditia obtinerii avizului Ministerului Culturii si Patrimoniului National sau al Directiei Judetene pentru Cultura si Patrimoniul National Olt, potrivit competentelor legale, in cazul monumentelor, respectiv cu conditia descarcarii de sarcina arheologica si cu avizul Directiei Judetene pentru Cultura si Patrimoniul National Olt, in cazul siturilor arheologice.

Zona de protectie pentru monumente de for public urban neclasificate ca monumente istorice este de pana la 200 m.

Zone de protectie sanitara

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa se faca in zone sigure, pe terenuri salubre care sa asigure:

- protectia populatiei fata de producerea unor fenomene naturale ca alunecari de teren, inundatii, avalanse;
- reducerea degajarii sau infiltrarii de substante toxice, inflamabile sau explozive, aparute ca urmare a poluarii mediului;
- sistem de alimentare cu apa potabila in conformitate cu normele legale in vigoare;
- sistem de canalizare pentru colectarea, indepartarea si neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- sistem de colectare selectiva a deseurilor menajere;
- sanatatea populatiei fata de poluarea antropica cu compusi chimici, radiatii si/sau contaminanti biologici.

Unitatile cu capacitate mica de productie, comerciale si de prestari servicii, precum spalatorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tamplarie etc., care pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort pentru populatie prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplaseaza in cladiri separate, la distanta de minimum 15 m de ferestrele locuintelor.

Pentru unitatile sus-mentionate se asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor, astfel incat sa se incadreze in normele din standardele in vigoare.

Intre unitatile industriale, obiectivele sau activitatile care polueaza factorii de mediu sau produc zgomot si vibratii si teritoriile protejate invecinate se asigura zone de protectie sanitara.

Obiectivele economice care, prin natura activitatii lor, pot polua atmosfera si pentru care nu exista mijloace tehnice eficiente de retinere a poluantilor si de reducere a emisiilor, se amplaseaza in zonele destinate industriilor poluante.

Zonele de protectie sanitara se stabilesc, ca forma, marime si mobilare, pe baza studiilor de impact asupra sanatatii populatiei si mediului inconjurator.

In cazul in care prin studiile de impact nu se vor stabili alte distante, distantele minime de protectie sanitara intre teritoriile protejate si o serie de unitati care produc disconfort si unele riscuri sanitare, sunt urmatoarele:

- Ferme de cabaline, intre 6 - 20 capete - 50 m
- Ferme de cabaline peste 20 capete - 100 m
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 6 - 50 capete - 50 m
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 51 - 200 capete - 100 m
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 201 - 500 capete - 200 m

- Ferme si crescatorii de taurine, peste 500 de capete - 500 m
- Ferme de pasari, intre 51 - 100 capete - 50 m
- Ferme de pasari, intre 101 - 5.000 de capete - 500 m
- Ferme de pasari cu peste 5.000 de capete si complexe avicole industriale - 1.000 m
- Ferme de ovine, caprine - 100 m
- Ferme de porci, intre 7 - 20 capete - 100 m
- Ferme de porci, intre 21 - 50 capete - 200 m
- Ferme de porci, intre 51 - 1000 capete - 500 m
- Ferme de porci, intre 1.000-10.000 de capete - 1.000 m
- Complexe de porci cu peste 10.000 de capete - 1.500 m
- Ferme si crescatorii de iepuri, intre 100 - 5.000 capete - 100 m
- Ferme si crescatorii de iepuri peste 5.000 de capete - 200 m
- Ferme si crescatorii de struti - 500 m
- Ferme si crescatorii de melci - 50 m
- Spitale, clinici veterinare - 30 m
- Grajduri de izolare si carantina pentru animale - 100 m
- Abatoare, targuri de animale vii si baze de achizitie a animalelor - 500 m
- Depozite pentru colectarea si pastrarea produselor de origine animala - 300 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale din exploatarele zootehnice, platforme comunale - 500 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor porcine - 1.000 m
- Statii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine - 1.000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetala (silozuri de cereale, statii de tratare a semintelor) - 200 m
- Statii de epurare a apelor uzate orasenesti - 300 m
- Statii de epurare de tip modular (containerizate) - 100 m
- Statii de epurare a apelor uzate industriale - 300 m
- Paturi de uscare a namolurilor - 300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea namolurilor - 500 m
- Depozite controlate de deseuri periculoase si nepericuloase - 1.000 m
- Rampe de transfer deseuri - 200 m
- Incineratoare pentru deseuri periculoase si nepericuloase - 500 m
- Crematorii umane - 1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate - 200 m
- Statie de preparare mixturi asfaltice, betoane - 500 m
- Bazele de utilaje ale intreprinderilor de transport - 50 m

- Depozitele de combustibil, fier vechi si ateliere de taiat lemne - 50 m
- Parcuri eoliene - 1.000 m
- Parcuri fotovoltaice - 500 m
- Cimitire si incineratoare de animale companie - 200 m
- Cimitire (in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie) - 50 m

Suprafetele de teren incluse in zonele de protectie sanitara pot fi exploatare agricol, cu exceptia culturilor de plante utilizate in scop alimentar sau furajer, care necesita folosirea de fertilizatori si pesticide si care, prin fixarea sau concentrarea de substante poluante pot fi vatamatoare pentru om sau animale.

Pentru zonele de locuit existente (inclusiv pentru functiuni complementare – invatamant etc.), amplasate in zona de protectie sanitara a cimitirelor se vor aplica urmatoarele masuri de remediere a acestei disfunctionalitati:

- interzicerea amplasarii locuintelor noi neracordate la reseaua centralizata de alimentare cu apa a localitatii;
- interzicerea utilizarii puturilor forate proprii existente fara analize de potabilitate si obligativitatea racordarii la sistemul centralizat de alimentare cu apa si canalizare pentru toate constructiile existente pe masura realizarii acestuia;
- interzicerea amplasarii, in aceste zone de protectie sanitara, a gradinilor de legume pentru consumul uman;

Pentru unitatile care, prin specificul activitatii lor, necesita protectie speciala: spitale, centre de sanatate, centre de diagnostic, centre multifunctionale, ambulatorii de specialitate, crese, gradinite, scoli, se asigura o zona de protectie sanitara fata de locuinte, arterele de circulatie cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilita prin studii de impact.

Obiectivele economice care, prin natura activitatii lor, pot polua atmosfera, se amplaseaza in zonele industriale. Obiectivele/activitatile care, conform legislatiei de mediu, necesita parcurgerea procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului sunt considerate obiective potential poluatoare si se amplaseaza in aceste zone.

Zona industrială va fi stabilita astfel incat poluantii sa nu depaseasca concentratia maxima admisa in aerul ambiant din teritoriile protejate.

Zone expuse la riscuri naturale

Protectia la inundatii :

In aceste zone este interzisa executarea constructiilor cu exceptia celor necesare gospodarii apelor; amenajarea peisagistica a malurilor este permisa numai daca nu au ca efect ingustarea sectiunii de curgere, cu avizul autoritatii de gospodarie a apelor.

Se va respecta zona de protectie a cursurilor de ape impuse de Apele Romane

Se vor decolmata periodic santurile stradale.

Pentru zonele de risc expuse la inundatii conform hartii, pentru debitele maxime cu asigurare de 1% se impune interdictia de amplasare a constructiilor definitive, conform H.G. 447/2003, art. 12.a. Restrictia functioneaza pana la proiectarea si executarea masurilor de aparare la inundatii necesare.

Amplasarea constructiilor din clasa I si II de importanta pe terenuri situate sub cota de inundabilitate este interzisa.

Protectie la riscul cutremurelor de pamant :

Comuna Tatulesti se situeaza conform zonarilor macroseismice din SR 11 100/1-93 in zona de intensitate macroseismica I = 71 (sapte) pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani.

Conform reglementarii tehnice „Cod de proiectare seismica - Partea I - Prevederi de proiectare pentru cladiri, indicativ P 100/1 - 2006 teritoriul comunei Tatulesti prezinta o valoare de varf a acceleratiei terenului $a_g = 0.16g$, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurenta $IMR = 100$ ani, cu perioada de control (colt) a spectrului de raspuns $T_c = 1.00$ sec.

Aceste valori vor fi luate in calcul la proiectarea constructiilor de orice tip.

Elemente de cadru natural :

Se constituie in zone de protectie pentru elemente de relief, de vegetatie si habitate ale pasarilor si animalelor instituite in suprafete cuprinse intre limita fizica a elementului sau a suprafetei de desfasurare pana la distanta prescrisa de legile in vigoare si a studiilor:

- Protectia apelor de suprafata in regim tehnic pentru exploatare si pentru lucrari de gospodarie a apelor
- Protectia apelor de suprafata in regim tehnic pentru accesul populatiei la malul apelor

- Protecția vailor cu rol de colectare a precipitațiilor precum și a lucrărilor de drenaj

Retele tehnico-edilitare :

Retele edilitare majore pentru teritoriul național și regional: produse petroliere, surse de alimentare cu apă, alimentari cu apă, electrice de medie și înaltă tensiune, gaze de medie și înaltă presiune, fibra optică, canale de desecare.

Lucrări hidrotehnice pentru apararea teritoriului împotriva inundațiilor, producerea de energie, asigurarea rezervei de apă.

Retele edilitare majore pentru teritoriul administrativ: alimentari cu apă, surse de alimentare cu apă și canalizare, electrice de joasă tensiune, gaze de joasă presiune, telefonice etc.

Echipe necesare rețelelor edilitare și suprafețele de amplasare: gospodării de apă, stații de pompare și epurare, stații de gaze, posturi electrice, stavilare, baraje, echipamente pentru fibra optică, etc.

Zonele mai sus enumerate au lățimea constituită de la limita fizică a rețelei până la distanța stabilită conform prescripției tehnice în vigoare.

Alimentare cu apă :

Conform H.G.R. nr. 930/2005, în teritoriul studiat, sunt supuse prevederilor Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, următoarele obiective:

- sursele de ape subterane sau de suprafață, precum și captările aferente acestora folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, a agenților economici din industria alimentară și farmaceutică, a unităților sanitare și social-culturale, construcțiile și instalațiile componente ale sistemelor pentru alimentare cu apă potabilă;

În cazul forajelor care exploatează acvifere freatice la care nu există suficiente date pentru aplicarea metodelor de dimensionare utilizând criteriul timpului de tranzit în subteran al unei particule de apă hidrodinamic active, folosind parametrii hidrogeologici ai acviferului dimensiunile zonei de protecție sanitară cu regim sever vor fi de minimum 50 m amonte, 20 m aval de captare și 20 m lateral, de o parte și de alta a captării, pe direcția de curgere a apelor subterane.

În cazul forajelor care exploatează acvifere de adâncime sub presiune și care sunt executate astfel încât să realizeze condițiile de izolare a stratului captat față de suprafața terenului și față de stratele acvifere superioare vulnerabile la poluare se instituie zona de protecție sanitară cu regim sever, cu o rază de 10 m.

In afara zonei de protectie sanitara cu regim sever se instituie zona de protectie cu regim de restrictie in care se iau masuri de protectie astfel incat sa se elimine pericolul de alterare a calitatii apei

Masuri cu privire la exploatarea si amenajarea terenurilor incluse in zonele de protectie sanitara cu regim de restrictie

Terenurile cuprinse in zona de protectie sanitara cu regim de restrictie pot fi exploatate agricol de catre detinatorii acestora, dar cu respectarea conditiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica.

Terenurile cuprinse in zona de protectie sanitara cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatarii si intretinerii sursei, constructiei si instalatiei de alimentare cu apa, in conditiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica.

Zona de protectie sanitara cu regim sever, cu exceptia celei instituite pentru aductiuni si retele de distributie, se va imprejmui si se va marca prin placute avertizoare. Inaltimea si tipul imprejmuirii, marcajele si distanta intre acestea se stabilesc de catre detinatorul si/sau operatorul captarii, constructiilor si instalatiilor, de comun acord cu autoritatea de gospodarie a apelor, astfel incat sa fie oprit accesul populatiei, animalelor si utilajelor de orice fel.

Dimensionarea zonei de protectie sanitara cu regim sever pentru statiile de pompare, instalatiile de imbunatatire a calitatii apei - deznisipatoare, decantoare, filtre, statii de dezinfectie si altele asemenea, rezervoarele ingropate, aductiunile si retelele de distributie se va face cu respectarea urmatoarelor limite minime:

- statii de pompare, 10 m de la zidurile exterioare ale cladirilor;
- instalatii de tratare, 20 m de la zidurile exterioare ale instalatiei;
- rezervoare ingropate, 20 m de la zidurile exterioare ale cladirilor;
- aductiuni, 10 m de la generatoarele exterioare ale acestora;
- alte conducte din retelele de distributie, 3 m.

La intersectia aductiunilor de apa potabila cu canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate ori meteorice, aductiunile de apa potabila, se vor amplasa deasupra canalului sau conductei, asigurandu-se o distanta intre ele de minimum 0,40 m pe verticala.

Alimentare cu energie electrica :

Pentru posturile de transformare aeriene zona de protectie este delimitata de conturul fundatiei stalpilor si de proiectia pe sol a platformei suspendate. Zona

de siguranță este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 20m la limita zonei de protecție.

Pentru a se putea construi față de postul de transformare este necesar să se respecte distanța minimă de 20m.

Pentru LEA MT – zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei – 24m.

Distanța minimă de siguranță a LEA 20kV față de construcții este 3m între conductorul extrem la deviație maximă, al LEA 20kV și cea mai apropiată parte a construcției fără să constituie traversare.

LEA 20kV se construiesc la marginea drumurilor, în culoare amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice, la limita zonei de siguranță a acestora.

Pentru LEA J.T. – zona de protecție și de siguranță se delimitează la 0,1 m în exteriorul conductoarelor extreme ale liniei. Distanța pe orizontală între un stâlp al LEA j.t. și orice parte a clădirii, fără să constituie traversare, este de 1m.

Se interzice amplasarea instalațiilor ce generează în jurul lor zona explozivă, la o distanță mai mică de 1,5 ori H deasupra solului a celui mai înalt stâlp față de limita zonei explozive.

În cazul instalării în pământ a cablurilor de medie/joasă tensiune zona de protecție coincide cu zona de siguranță, este simetrică față de axul traseului și are lățimea de 0,8m.

Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit are valoarea de 24m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110kV.

La realizarea de obiective noi, se va obține în mod obligatoriu avizul de amplasare de la Filiala de Distribuție a Energiei Electrice.

Zone de protecție în domeniul petrolului

Pe teritoriul comunei, la data întocmirii P.U.G. sunt amplasate obiective aparținând OMV-Petrom S.A. pentru derularea activității de exploatare a petrolului, mai exact 4 sonde de petrol abandonate.

Se vor respecta prevederile Ordinului 278/1986 și Ordinului 49/2007 pentru obiectivele OMV-PETROM

Sunt prevăzute conform anexei 3 următoarele distanțe de protecție :

1. Distanța de protecție este de 5 m de o parte și de alta a axului conductei sau de câte 5 m de fiecare parte a axelor conductelor de margine în cazul unui fascicul de conducte instalate în șanț comun.

2. Zona de protecție este suprafața delimitată de distanța de protecție a conductei sau a fasciculului de conducte, pe ambele părți, de-a lungul acestuia.

3. Zona de protecție a conductelor va fi supravegheată de operatorul de câmp al titularului de acord petrolier.

În zona de protecție sunt interzise următoarele:

- efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar cu caracter provizoriu, cu excepția celor de deservire a conductei respective;
- instalarea taberelor de câmp;
- montarea oricăror rețele electrice sau telefonice, cu excepția celor de deservire a conductei respective;
- plantarea culturilor cu rădăcini mai mari de 50 cm.

4. Zona de protecție a unei conducte va fi înscrisă în mod obligatoriu pe placutele indicatoare care marchează traseul conductei.

DISTANȚELE MINIME DE SIGURANȚĂ dintre instalațiile tehnologice componente ale sistemului de transport al hidrocarburilor lichide și gazoase și diferite obiective industriale, administrative și sociale învecinate acestuia:

Nr. crt.	Denumirea obiectivelor învecinate instalațiilor tehnologice componente ale Sistemului național de transport al țițeiului, gazolinei, condensatului și etanului	Distanța de siguranță (m)													
		Conducte*)						Stații de pompare			Rampe de încărcare		Depozite		
		Țiței, condensat		Gazolină		Etan		Țiței, condensat	Gazolină	Etan	Țiței, condensat	Gazolină	Produse clasele IIIb, IVb	Produse clasele I, II, IIIa, IVa	Gaze lichide - fiate
		Subterane	Supraterane	Subterane	Supraterane	Subterane	Supraterane								
1.	Obiective din industria de petrol și gaze:														
1.1.	conducte de transport al țițeiului, condensatului, produselor petroliere	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.2.	conducte de transport al gazelor cu $p < 6$ bar	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.3.	conducte de transport al gazolinei sau gazelor cu $6 < p < 40$ bar	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.4.	conducte de transport al etanului sau gazelor cu $p > 40$ bar	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.5.	instalații tehnologice în	T	T	T	T	T	T	20	20	20	30	60	20	40	100

	aer liber, categoriile A, B, C, pericol de incendiu															
1.6.	instalații tehnologice în aer liber, categoriile D, E, pericol de incendiu	10	10	30	30	30	30	20	30	30	30 (a)	60	25 (b)	40	100	
1.7.	instalații cu foc deschis (baterii de cazane, cuptoare, încălzitoare cu flacără directă)	10	10	100	100	100	100	35	100	100	50 (a)	100	30	40	100	
1.8.	facă de gaze neintegrată (c)	10	35	100	100	100	100	80	100	100	80	100	60	80	100	
2.	Instalații electrice de tip exterior, cu tensiunea nominală de 110 kV sau mai mare	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	
3.	Instalații electrice de tip interior; instalații electrice de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV; posturi de transformare de interior și exterior	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
4.	L.E.A. de medie tensiune (mai mare de 1 kV):															
4.1.	paralelisme (d)	5 (e)	H(st)+3 (f)	H(st) (f)	H(st)+3 (f)	H(st) (f)	H(st)+3 (f)	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.2.	intersecții (d)	5 (e)	(g)	H(st) (f)	(g)	H(st) (f)	(g)	-	-	-	-	-	-	-	-	
5.	L.E.A. de joasă tensiune (mai mică de 1 kV):															
5.1.	paralelisme (d)	H(st)	H(st) (f)	H(st) (f)	H(st) (f)	H(st) (f)	H(st) (f)	-	-	-	-	-	-	-	-	
5.2.	intersecții (d)	H(st)	(g)	H(st) (f)	(g)	H(st) (f)	(g)	-	-	-	-	-	-	-	-	
6.	Cabluri electrice subterane:															
6.1.	paralelisme	1	-	0,6 (h)	-	0,6 (h)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6.2.	intersecții (distanța măsurată în plan vertical)	0,5 (i)	-	0,25 (j)	-	0,25 (j)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
7.	Linii de cale ferată:															
7.1.	paralelisme	100 (k)	100 (k)	100 (k)	100 (k)	100 (k)	100 (k)	100 (k)	100 (k)	100 (k)	100 (k)	100 (k)	100 (k)	100 (k)	100 (k)	
7.2.	intersecții	(l)	(l)	(l)	(l)	(l)	(l)	-	-	-	-	-	-	-	-	

8. Drumuri:															
8.1.	paralelisme și apropieri cu autostrăzi	50 (m)	80	100	100	80	100	60	80	100					
8.2.	paralelisme și apropieri cu drumuri naționale	22 (m)	80	100	100	80	100	60	80	100					
8.3.	paralelisme și apropieri cu drumuri județene	20 (m)	20	20	20	20	20	60	80	100					
8.4.	paralelisme și apropieri cu drumuri comunale	18 (m)	18	18	18	18	18	60	80	100					
8.5.	intersecții	(n)	(n)	(n)	(n)	(n)	(n)	-	-	-	-	-	-	-	-
9.	Construcții sociale, industriale și administrative	10	10	100	100	100	100	25	25	25	50 (a)	100	30	40	100
10.	Centre populate și locuințe individuale	10	10	100	100	100	100	50	60	60	30 (a)	60	60	80	100
11.	Unități militare (o)	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
12.	Poligoane de tragere și depozite de exploziv (o)	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
13.	Balastiere în râuri (p), (r)	150	150	500	500	500	500	150	150	150	150	150	150	150	150
14.	Depozite de furaje	60	80	100	100	100	100	80	100	100	80	100	60	80	100
15.	Hidrocentrale	60	80	100	100	100	100	80	100	100	80	100	60	80	100
16.	Termocentrale	60	80	100	100	100	100	80	100	100	80	100	60	80	100
17.	Centrale atomoelectrice	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500

DISTANȚELE MINIME DE SIGURANȚĂ dintre instalațiile tehnologice componente și utilitățile din Sistemul național de transport al țițeiului, gazolinei, condensatului și etanului :

Nr. crt.	Instalațiile tehnologice componente și utilitățile din Sistemul național de transport al țițeiului, gazolinei, condensatului și etanului	Distanța de siguranță (m)																												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	1.26	2.26	3.27
1.	Conducte de țiței și condensat	T																												
2.	Conducte de gazolină	T	T																											
3.	Conducte de etan	T	T	T																										
4.	Stații de pompare a țițeiului și condensatului	T	T	T	T																									
5.	Stații de	T	T	T	T	T																								

Distantele se pot modifica in conformitate cu cele stipulate in Ordin

Alimentare cu gaze naturale :

Reglementarile sunt cuprinse in Normele tehnice pentru proiectarea si executia conductelor de alimentare din amonte si de transport gaze naturale aprobate prin Decizia presedintelui ANRGN nr.1220/2006 cu modificarile ulterioare.

Distanta minima pe orizontala intre axul conductelor de gaze de inalta presiuni si diferite obiective este urmatoarea:

- 20 m fata de constructiile industriale, sociale si administrative cu pana la trei etaje inclusiv daca exista pana la 45 cladiri inclusiv in unitatea de clasa de locatie, dar incepand cu a 46-a cladire in UCL distanta minima este de 200 m;
- 20 m in cazul locuintelor individuale/colective cu pana la trei etaje inclusiv, pana la 45 cladiri/unitati separate de locuit dintr-o locuinta colectiva in UCL, insa incepand cu a 46-a cladire/unitate separata de locuit dintr-o locuinta colectiva in UCL sau in cazul unor cladiri cu patru sau mai multe distanta minima este de 200 m;
- 100 m fata de o cladire sau un spatiu exterior cu o suprafata bine definita (teren de joaca, teatru de vara etc) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel putin 5 zile pe saptamana timp de 10 saptamani in orice perioada de 12 luni (zilele si saptamanile nu trebuie sa fie consecutive) in situatia in care sunt mai putin de 45 cladiri in UCL;

Reducerea tuturor distantelor pana la limita minima de 20 m intre constructii si conducte se poate face cu cresterea gradului de siguranta a conductelor pe cheltuiala solicitantului

Zone de protectie ale cailor de comunicatie

Se constituie in zone de protectie, protectie severa si de siguranta toate zonele care servesc regimului tehnic privind construirea si exploatarea urmatoarelor retele de utilitati publice pentru localitate sau pentru regiune:

- Circulatii rutiere – drumuri expres, drumuri nationale, drumuri judetene;
- Circulatii feroviare - linii ferate publice;

Cai de comunicatie rutiera

Drumuri: zona de siguranta, zona de protectie, dezvoltarea capacitatii de circulatie

Zona de siguranta a drumurilor

Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranta este interzisa.

Zonele de siguranta sunt cuprinse de la limita exterioara a amprizei drumului pana la:

- 1,50 m de la marginea exterioara a santurilor pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile in rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea pana la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea mai mare de 5,00 m.

Zonele de siguranta ale podurilor, care includ si suprafetele de teren aflate sub pod, sunt:

- 10,0 m de la limita exterioara a racordarii podului cu terasamentul, pentru podurile fara lucrari de aparare a malurilor
- La limita exterioara a lucrarilor de aparare a malurilor pentru podurile la care aceste aparari au o lungime mai mare de 10,0 m

Zonele de siguranta ale drumurilor cu versanti (defilee) cu inaltimea mai mare de 30 m se considera la partea superioara a taluzului versantului

Zona de protectie a drumurilor

Zonele de protectie raman in gospodaria persoanelor juridice sau fizice care le au in administrare sau in proprietate, cu obligatia ca acestea, prin activitatea lor, sa nu aduca prejudicii drumului sau derularii in siguranta a traficului prin:

- neasigurarea scurgerii apelor in mod corespunzator;
- executarea de constructii, imprejmuri sau plantatii care sa provoace inzapezirea drumului sau sa impiedice vizibilitatea pe drum;
- executarea unor lucrari care pericliteaza stabilitatea drumului, siguranta circulatiei sau modifica regimul apelor subterane sau de suprafata.

- practicarea comertului ambulant in zona drumului, in alte locuri decat cele destinate acestui scop

Detinatorii terenurilor din vecinatatea drumurilor publice sunt obligati sa permita instalarea pe aceste terenuri a panourilor de aparare a drumului contra inzapezirii, fara a percepe vreo chirie, cu conditia ca aceasta operatiune sa nu impiedice executarea lucrarilor agricole si sa nu produca degradari culturilor de pe aceste terenuri

Zonele de protectie variaza in functie de categoria drumului, astfel:

- Pentru Autostrazi, drumuri expres – 50,00m din ext. zonei de siguranta
- Pentru DN – 22,00m din exteriorul zonei de siguranta
- Pentru DJ – 20,00m din exteriorul zonei de siguranta
- Pentru DC – 18,00m din exteriorul zonei de siguranta

Se interzice efectuarea de lucrari de constructie si/sau amenajare la distanta mai mica de 1 km in amonte, respectiv 2 km in aval de poduri fara acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Este interzisa executarea de lucrari in albie la distanta mai mica de 1 km in amonte, respectiv 2 km in aval de poduri, care conduc la coborarea talvegului in zona podurilor, fara acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Pentru evitarea congestionarii traficului in afara localitatilor se interzice amplasarea oricaror constructii care genereaza trafic suplimentar la o distanta mai mica de 50,0 m de marginea imbracamintii asfaltice in cazul autostrazilor, al drumurilor expres si al drumurilor nationale europene, respectiv de 30,0 m pentru celelalte drumuri de interes national si judetean.

Dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor

Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice clasificate in traversarea localitatilor rurale (intravilan), distanta dintre axul drumului si constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minimum:

- 26,0 m pentru drumurile nationale
- 24,0 m pentru drumurile judetene
- 20,0 m pentru drumurile comunale

Amplasarea constructiilor la o distanta mai mica decat cea de mai sus poate fi permisa eventual numai cu avizul administratorului drumului si numai justificata prin regimul de aliniere existent in zona.

Strazi: zona de siguranta, zona de protectie

Trotuare

Latimea minima a trotuarelor, functie traficul pietonal este:

- 1,00 m – 1 flux
- 1,50 m – 2 fluxuri
- 2,25 m – 3 fluxuri
- 3,00 m – 4 fluxuri

1 flux = 800 pietoni/ora

Latimea considerata este latime libera, neobstructionata de pomi, stalpi, rezalituri, rampe si trepte de acces etc.

In mediul rural se amenajaza in general trotuare cu latimea de 1,0 m, cu exceptia zonei centrale.

Plantatii de aliniament

Latimile fasilor verzi situate in profilul transversal al strazii, functie de felul plantatiei vor fi:

- pomi intr-un singur sir: min.1,0 m
- arbusti, gazon, flori: min.0,75 m

Plantarea arborilor se poate face si in ochiuri patrute de 1,0 m x 1,0 m sau ochiuri circulare cu diametrul de 1,0 m, recomandabil acoperite de gratare metalice sau din beton.

Plantarea cu arbori si arbusti este interzisa in spatiile verzi sub care sunt amplasate retele edilitare.

Distanta minima de la marginea partii carosabile la trunchiul arborelui/arbustului nu va fi mai mic de 1,0 m.

Se interzice plantarea arborilor in interiorul curbelor, indiferent de raza acestora.

Zona de siguranta a strazilor din comuna Tatulesti

Zonele de siguranta sunt suprafete de teren situate de o parte si de cealalta a amprizei strazii, destinate exclusiv semnalizarii rutiere, plantatiei rutiere sau altor scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului, sigurantei circulatiei ori protectiei proprietatilor adiacente. Din zonele de siguranta fac parte si suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii in curbe si intersectii, precum si suprafetele ocupate de lucrari de consolidare a terenului drumului si altele asemenea.

Zona de siguranta pe raza comunei este:

- pentru strazile situate la nivelul terenului: 1,50 m de la bordura strazii sau de la marginea exterioara a santului, asa cum sunt acestea reglementate prin prezenta documentatie de urbanism

Zona de siguranta se extinde asupra triunghiului de vizibilitate in intersectie si asupra zonelor de asigurare a vizibilitatii in curbe precum si asupra suprafetelor ocupate de lucrari de consolidare a terenului drumului

Zona de siguranta in zone cu santuri, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta va fi de 1,50 m de la marginea exterioara a acestor lucrari daca prin proiect nu s-a prevazut mai mult.

- b) pentru strazile in rambleu: 2,00 m de la piciorul taluzului
- c) pentru strazile in debleu:
 - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru strazile in debleu cu inaltimea pana la 5,00 m inclusiv.
 - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru strazile in debleu cu inaltimea mai mare de 5,00 m.

Zona de siguranta a drumurilor din extravilanul comunei Tatulesti

- Pentru drumurile clasificate din extravilan: potrivit punctului Drumuri: zona de siguranta, zona de protectie, dezvoltarea capacitatii de circulatie
- Zona de siguranta a drumurilor
- Pentru drumurile vicinale (drumuri de exploatare din extravilan): fasia cuprinsa intre limita actuala a drumului si o linie situata la 5,50 m de axul drumului, reglementat prin PUG

Zona de protectie a strazilor

Zonele de protectie sunt suprafetele de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta, necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a strazii.

Zona de protectie a strazilor pe raza comunei Tatulesti este:

- pentru strazile situate la nivelul terenului:
 - pentru strazile situate pe traseul drumurilor clasificate: potrivit punctului Zona de protectie a drumurilor
 - pentru strazile neclasificate zona de protectie se intinde pana la linia de aliniere a constructiilor, reglementata prin prezentul PUG
- pentru strazile in rambleu si debleu: la distantele prevazute la lit.a) se adauga latimea taluzului

In zonele de siguranta ale drumurilor nu se admite decat amplasarea indicatoarelor de circulatie pentru o vizibilitate optima. Acestea sunt cuprinse de la limita exterioara a amprizei drumului pana la:

- 1,50 m de la marginea exterioara a santurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile in rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea pana la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea mai mare de 5,00 m.

Zonele de protectie variaza in functie de categoria drumului, astfel:

- Pentru Autostrazi, drumuri expres – 50,00m din ext. zonei de siguranta
- Pentru DN – 22,00m din exteriorul zonei de siguranta
- Pentru DJ – 20,00m din exteriorul zonei de siguranta
- Pentru DC – 18,00m din exteriorul zonei de siguranta

Zone in care este necesara detalierea reglementarilor prin PUZ

Categoriile de zone in care este necesara detalierea reglementarilor prevazute in prezentul PUG:

Zone in care este obligatorie elaborarea de PUZ-uri potrivit Legii 350/2001 cu modificarile ulterioare:

- zonele centrale ale localitatilor;
- zonele construite protejate si zonele de protectie ale monumentelor;
- parcurile industriale, parcurile de activitati sau tehnologice;
- zonele destinate hipermagazinelor si/sau parcurilor comerciale;
- zonele de productie;
- parcurile culturale;
- zonele de dezvoltare a unor ansambluri rezidentiale noi;
- infrastructura de transport;
- zonele supuse restructurarii sau regenerarii urbane;
- zona costiera/zonele de protectie a tarmului marii, pe o adancime de minimum 200 m;
- alte zone stabilite de autoritatile publice centrale sau locale, potrivit legii, pentru zone omogene din punct de vedere functional si morfologic sau pentru suprafete mai mari de 10.000 m².

CAPITOLUL V

INTRAREA IN VIGOARE SI REGLEMENTAREA SITUATIILOR TRANZITORII

Intrarea in vigoare

Prezentul Regulament produce efecte si devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 republicata, cu modificarile ulterioare, prin aprobarea de catre Consiliul Local al Comunei Tatulesti.

Reglementarea situatiilor tranzitorii

- Odata cu aprobarea prezentului Regulament nu vor mai fi aprobate noi Planuri Urbanistice Zonale cu Regulamentele aferente ori Planuri Urbanistice de Detaliu decat cu observarea prevederilor prezentului Regulament si a Planului Urbanistic General.
- Certificatele de Urbanism emise anterior intrarii in vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toata perioada de valabilitate a acestora. In cazul cererilor de prelungire a valabilitatii Certificatelor de Urbanism emise anterior, prelungirea se va face in conformitate cu prevederile prezentului Regulament.
- Autorizatiile de Construire emise anterior intrarii in vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toata perioada de valabilitate a Autorizatiei. In cazul cererilor de prelungire a valabilitatii Autorizatiilor de Construire emise anterior, autoritatea publica va avea in vedere, la solutionarea unei astfel de cereri si existenta sau nu a unor diferente majore intre acestea si prescriptiile prezentului Regulament privind servitutile de utilitate publica, alte restrictii.
- Planurile Urbanistice Zonale si Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrarii in vigoare a prezentului Regulament si pentru care a fost stabilita o perioada de valabilitate prin Hotararea Consiliului Local al Comunei Tatulesti raman in vigoare pana la expirarea perioadei de valabilitate, dupa care pentru suprafata in cauza intra in vigoare prevederile prezentului Regulament.
- Planurile Urbanistice Zonale si Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrarii in vigoare a prezentului Plan Urbanistic General si pentru care nu a fost stabilita o perioada de valabilitate prin Hotararea Consiliului

Local al Comunei Tatulesti isi pastreaza valabilitatea pentru o perioada de 12 luni de la data aprobarii prezentului Plan Urbanistic General.

- Ramane la latitudinea autoritatii locale libertatea de a prelungi valabilitatea P.U.Z.-urilor mentionare la alineatele (4) si (5) dincolo de termenele prevazute la aceste alineate sau a solicita sau accepta elaborarea unor noi P.U.Z.
- Fac exceptie de la prevederile alineatelor (4) si (5) Planurile Urbanistice Zonale mentionate ca fiind nepreluate in PUG. In aceste cazuri reglementarile cuprinse in prezentul PUG inlocuiesc prevederile PUZ-urilor respective incepand cu data aprobarii prezentului PUG.
- Prin exceptie de la prevederile alineatelor (4) si (5) reglementarile privind servitutile de utilitate publica si alte restrictii instituite prin noul Plan Urbanistic General se vor aplica imediat.

**SEF PROIECT
ARHITECT URBANIST AUREL LAZAR IONESCU**

**INTOCMIT, PROIECTAT
ING. BARBU MARIN CINEL**

Cuprins

CAPITOLUL I	3
DISPOZITII GENERALE	3
1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	3
2. Baza legala a elaborarii	3
3. Domeniul de aplicare al RLU	5
CAPITOLUL II	7
REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATII	7
4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit;	7
4.1. Terenuri agricole din extravilan;	7
4.2. Terenuri agricole din intravilan;	7
4.3. Suprafete impadurite	8
4.4. Resursele subsolului	9
4.5. Resurse de apa si platforme meteorologice	9
4.6. Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate	10
4.7. Zone construite protejate	10
SECTIUNEA 2	16
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public;	16
5.1. Expunere la riscuri naturale	16
5.2. Expunere la riscuri tehnologice	17
5.3. Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice	17
5.4. Asigurarea echiparii edilitare	17
5.5. Asigurarea compatibilitatii functiunilor	18
5.6. Procentul de ocupare a terenului	18
5.7. Lucrari de utilitate publica	20
SECTIUNEA 3	20
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	20
6.1. Orientarea fata de punctele cardinale	20
6.2. Amplasarea fata de drumurile publice	22
6.3. Amplasarea fata de aliniament	22
6.4. Amplasarea in interiorul parcelei	23
SECTIUNEA 4	23
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	23

7.1. Accese carosabile	23
7.2. Accese pietonale	27
SECTIUNEA 5	28
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara	28
8.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente	28
8.2. Realizarea de retele edilitare	28
8.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare	28
SECTIUNEA 6	29
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii	29
9.1. Parcelarea	29
9.2. Inaltimea constructiilor	29
9.3. Aspectul exterior al constructiilor	30
SECTIUNEA 7	31
10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiuri	31
10.1. Parcaje	31
10.2. Spatii verzi si plantate	34
10.3. Imprejmuiri	35
SECTIUNEA 8	37
11. Dispozitii finale	37
11.1. Autorizarea directa	37
11.2. Destinatia unui teren sau a unei constructii	37
CAPITOLUL III	38
ZONIFICARE FUNCTIONALA	38
C – ZONA CENTRALA	40
L – ZONA DE LOCUINTE, MIXTA	48
IS – ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	52
IS - Zona constructiilor publice, in domeniul administrativ si financiar-bancar	53
IS - Zona serviciilor comerciale	57
IS – Zona activitatilor legate de culte	62
IS - Zona constructiilor pentru invatamant	67
IS - Zona constructiilor pentru sanatate si servicii sociale	71
PM – ZONE CONSTRUITE PROTEJATE	74
ID – ZONA PENTRU CONSTRUCTII INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	85

A – ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE	89
CC – ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE	93
CCR – Reteaua rutiera publica si constructii aferente	93
SP – ZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT.....	99
GC – ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA.....	102
Subzona CG1 – cimitire	102
Subzona CG2 - alte servicii de gospodarie comunala si echipare tehnico-edilitara	105
DS – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA	108
EX – ZONA SITUATA IN EXTRAVILAN	110
EXG – zona destinata agriculturii.....	110
EXT – zona destinata lucrarilor de infrastructura	114
EXA – zona aflata permanent sub apa.....	116
EXP – zona paduri.....	118
CAPITOLUL IV.....	120
RESTRICTII TEMPORARE SI DEFINITIVE.....	120
Monumente, situri arheologice si arii protejate.....	120
Zone de protectie sanitara.....	121
Zone expuse la riscuri naturale.....	124
Protectia la inundatii :.....	124
Protectie la riscul cutremurelor de pamant :.....	124
Elemente de cadru natural :	124
Rețele tehnico-edilitare :	125
Alimentare cu apa :	125
Alimentare cu energie electrica :.....	126
Zone de protectie in domeniul petrolului	127
Alimentare cu gaze naturale :.....	132
Zone de protectie ale cailor de comunicatie	132
Cai de comunicatie rutiera.....	133
Drumuri: zona de siguranta, zona de protectie, dezvoltarea capacitatii de circulatie.....	133
Zona de siguranta a drumurilor	133
Zona de protectie a drumurilor	133
Dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor.....	134
Strazi: zona de siguranta, zona de protectie	135

Trotuare	135
Plantatii de aliniament.....	135
Zona de siguranta a strazilor din comuna Tatulesti	136
Zona de siguranta a drumurilor din extravilanul comunei Tatulesti.....	136
Zona de protectie a strazilor	137
Zone in care este necesara detalierea reglementarilor prin PUZ.....	138
CAPITOLUL V	138
INTRAREA IN VIGOARE SI REGLEMENTAREA SITUATIILOR TRANZITORII	138
Intrarea in vigoare.....	138
Reglementarea situatiilor tranzitorii	138