

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SALCIOARA

**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDETEAN
DAMBOVITA ; CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI SALCIOARA**

**PROIECTANT GENERAL: S.C. ELADPRO
S.R.L.**

SEPTEMBRIE 2009

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SALCIOARA

VOLUMUL 1 -MEMORIU GENERAL-

BENEFICIAR:

**CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SALCIOARA**

PROIECTANT GENERAL:

S.C. ELADPRO S.R.L.

PROIECTANT SPECIALITATE - URBANISM

AUTOR - **ARH.- URB. ENACHE LUCIAN**

- BIA "ENACHE ANDREEA"

PROIECTANT SPECIALITATE - RETELE EDILITARE

S.C. TEH-GRUP S.R.L.

SEPTEMBRIE 2009

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SALCIOARA

VOLUMUL 3 -REGULAMENT LOCAL DE URBANISM-

BENEFICIAR: **CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SALCIOARA**

PROIECTANT GENERAL:

S.C. ELADPRO S.R.L.

PROIECTANT SPECIALITATE - URBANISM

BIA"ENACHE ANDREEA"

PROIECTANT SPECIALITATE - RETELE EDILITARE

S.C. TEH-GRUP S.R.L.

AUTOR:

ARHITECT URBANIST LUCIAN ENACHE

SEPTEMBRIE 2009

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SALCIOARA

VOLUMUL 2 -PIESE DESENATE -

BENEFICIAR:

**CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SALCIOARA**

PROIECTANT GENERAL:

S.C. ELADPRO S.R.L.

PROIECTANT SPECIALITATE - URBANISM

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA "ENACHE
ANDREEA"**

PROIECTANT SPECIALITATE - RETELE EDILITARE

S.C. TEH-GRUP S.R.L.

AUTOR:

ARHITECT URBANIST – LUCIAN ENACHE

SEPTEMBRIE 2009

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT: **ACTUALIZARE PUG – COMUNA SALCIOARA**

BENEFICIARI: **CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SALCIOARA**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. ELADPRO S.R.L.**

ADMINISTRATOR: **ENACHE LUCIAN**_____

PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM:

B.I.A. "ENACHE ANDREEA"

SEF PROIECT URBANISM: **ANDREEA ENACHE**_____

PROIECTANT DE SPECIALITATE EDILITARE:

S.C.TEH-GRUP S.R.L.

ADMINISTRATOR: **EFTIMESCU GRIGORE** _____

FOAIE DE RESPONSABILITATI

AUTOR : **Arh.-Urb. LUCIAN ENACHE** _____

PROIECTANT URBANISM:

Arh.-Urb. ANDREEA ENACHE_____

PROIECTANTI RETELE EDILITARE :

Ing.-Urb. EFTIMESCU DOINA_____

Teh.- TUDOR EUGEN. _____

SEPTEMBRIE 2009

BORDEROU GENERAL

VOLUMUL 1 – MEMORIU GENERAL

VOLUMUL 2 – PIESE DESENATE SI ANEXE

**VOLUMUL 3 – REGULAMENTUL LOCAL DE
URBANISM**

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date generale
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluție
- 2.2. Elemente ale cadrului natural
- 2.3. Relații în teritoriu
- 2.4. Potențial economic
- 2.5. Populația. Elemente demografice și sociale
- 2.6. Circulație
- 2.7. Intravilan existent. Zone funcționale. Bilanț teritorial
- 2.8. Zone cu riscuri naturale
- 2.9. Echiparea edilitară
 - 2.9.1. Alimentare cu apă
 - 2.9.2. Canalizare
 - 2.9.3. Alimentare cu energie electrică
 - 2.9.4. Telefonie
 - 2.9.5. Alimentare cu căldură
 - 2.9.6. Alimentare cu gaze naturale
 - 2.9.7. Gospodărie comunală
- 2.10. Probleme de mediu
- 2.11. Necesități și opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1 Studii de fundamentare
- 3.2 Evolutie posibila, prioritati
- 3.3 Optimizarea relatiilor in teritoriu
- 3.4 Dezvoltarea activitatilor
- 3.5 Evolutia populatiei
- 3.6 Organizarea circulatiei
- 3.7 Intravilan propus. Zonificarea functionala. Bilant teritorial.
- 3.8 Masuri in zonele cu riscuri naturale
- 3.9 Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.10 Protectia mediului
- 3.11 Reglementari urbanistice
- 3.12 Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

PIESE DESENATE

- 1 - INCADRARE IN TERITORIU
- 2 – SITUATIA EXISTENTA- DISFUNCTIONALITATI
- 3 - REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARI
- 4 – REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA
- 5 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (piese scrise si desenate)

- I - DISPOZITII GENERALE
- II -REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATII
- III -ZONIFICAREA TERITORIULUI
- IV - PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN
- V - PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN
- VI - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

VOLUMUL I. - PIESE SCRISE PUG

Foaie de garda
Lista de responsabilitati
Borderou de piese scrise si desenate

MEMORIU GENERAL

Cap.1. - INTRODUCERE

1.1.-Date de recunoastere a documentatiei	Pag.
1.2.-Obiectul lucrarii	Pag.
1.3. - Surse documentare	Pag.

Cap.2. - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII SI PROPUNERI.

2.1.-3.2-Evolutie, evolutie posibila , prioritati.	Pag
2.2.-Elemente de cadru natural	Pag.
2.3.-3.3 - Relatii in teritoriu – Optimizarea relatiilor in teritoriu.	Pag.
2.4.-3.4 -Activitati economice – Dezvoltarea activitatilor.	Pag.
2.5.-3.5 - Populatia.-Elemente demografice si sociale – Evolutia populatiei.	Pag.
2.6.- 3.6 -Circulatie – Organizarea circulatiei.	Pag.
2.7.-3.7 - Intravilan existent.Zone functionale. Intravilan propus.	Pag.
2.8.-3.8 - Zone cu riscuri naturale. - Masuri in zonele cu riscuri naturale.	Pag.
2.9.-3.9 - Echipare edilitara. – Dezvoltarea echiparii edilitare	Pag..
2.10.-3.10 - Probleme de mediu.- Protectia mediului.	Pag.
2.11.- 3.11 - Necesitati si optiuni ale populatiei. – Reglementari urbanistice.	Pag.
3.12 – Obiective de utilitate publica.	Pag.

Cap. 3 - CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

VOLUMUL 2. – PIESE DESENATE PUG

U1 - PLAN INCADRARE IN TERITORIU

U2 /- SITUATIA EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI

- a) Banesti + Salcioara
- b) Ghinesti
- c) Podu Rizii
- d) Mircea Voda
- e) Cuza Voda
- f) Movila
- g) Catunu
- h) Moara Noua

U3 - REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE

- a) Banesti +Salcioara
- b) Ghinesti
- c) Podu Rizii
- d) Mircea Voda
- e) Cuza Voda
- f) Movila
- g) Catunu
- h) Moara Noua

U5 - - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR

- a) Banesti +Salcioara
- b) Ghinesti
- c) Podu Rizii
- d) Mircea Voda
- e) Cuza Voda
- i) Movila
- j) Catunu
- k) Moara Noua

MEMORIUL GENERAL

Capitolul I - INTRODUCERE

1.1.- Date de recunoastere a lucrării

Denumirea lucrării : Actualizare Planul Urbanistic General al comunei SALCIOARA.

Beneficiarul - Consiliului Judetean Dambovita si Consiliul Local Salcioara.

Proiectant General –S.C ELADPRO SRL

Data elaborării documentatiei -Septembrie 2009.

1.2.- Obiectul PUG-ului

Principalele scopuri si obiective urmarite in cadrul PUG sunt cele cuprinse in “Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic General (Ordinul nr.13N/10.03.1999)

Identificarea si prezentarea reglementarilor pentru toate tipurile de probleme enumerate in Tema de Proiectare si completarea cu alte aspecte specifice.

Documentatia de fata – contract 224 / 11.06.2009 – Actualizeaza Planul Urbanistic General al comunei Salcioara intocmit in decembrie 2003 de Biroul de arhitectura Enache Lucian

Prin tema de proiectare s-a solicitat introducerea in travilan a urmatoarelor zone:

Mircea Voda – zona de nord pana la limita teritoriului administrativ.

Cuza Voda - zona de est a DN71 in dreptul statiei de carburant pana la paraul Ilfov

Banesti – extinderea intravilanului in lungul DC53 pana la zona de protectie LEA 20 kw

Ghinesti – prelungirea ulitelor spre vest 100 m dupa LEA de 20 kw.

Podu Rizii – extinderea intravilanului pe DC60 pana la intersectia cu DJ 701

Catunu – zona de sud spre Brosteni pana la islaz

Moara Noua – in partea de sud in lungul DJ 701 pana la islaz. Si pana la drumul spre Savesti

1.3. – Surse documentare

Baza documentara a fost constituita din:

Planuri cadastrale OCOTA Dambovita scara 1:2000; 1:5000; 1:10000 si 1:25000 puse la dispozitia proiectantului prin grija beneficiarului.

Planuri refolosibile scara 1:5000 si 1:25000 din studiile elaborate anterior.

Planul Urbanistic general al Comunei Salcioara –proiect nr.4738 /2003 si Regulamentul aferent.

Cele 11 PUZ-uri aprobate in perioada 2006 – 2008 puse la dispozitie de primaria Salcioara.

Date statistice de la recesamentul 2002.

Date pe baza de chestionar puse la dispozitie de Consiliul Local Salcioara.

Proiectantul a reactualizat planurile topografice prin cartare si documentare pe teren. S-au preluat informatii din studii elaborate anterior (PATJ) referitoare la problemele de amenajare a teritoriului.

S-au purtat discutii cu reprezentantii Consiliului Local pentru rezolvarea cerintelor si optiunilor populatiei. Ca urmare s-a intocmit o tema de proiectare pentru PUG-ul preliminar care completeaza caietul de sarcini (termen 30 septembrie 2009). Pentru completarea documentatiei conform avizelor ce vor fi obtinute de primaria Salcioara termenul maxim este 31 decembrie 2009.

Metodologia folosita : Legea 50 / 91, Ordin MLPAT 91 / 91 -Documentatie model PUG elaborat de URBAN PROIECT Bucuresti – Ordinul MLPTL-13N/ 1999. Regulamentul general de urbanism HGR 525/1996, Legea 350 modificata prin Legea 242/2009.

Capitolul II. - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII – PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICA

2.1. – 3.2. – Evolutie, prognoza, prioritati.

Prima atestare documentara a localitatilor comunei Salcioara este urmatoarea:

Banesti	sec XVII - 1605
Catunu	sec XVII - 1629
Cuza Voda	secXX - 1902
Ghinesti	secXVII - 1780
Mircea Voda	sec XIX -1887
Moara Noua	sec XIX - 1847
Movila	sec XVIII - 1728
Podu Rizii	sec XVII - 1690
Salcioara	sec XIX – 1839

In 1924 localitatile comunei actuale Salcioara erau impartite intre Comuna Mircea Voda (plasa Titu)- 738 locuitori - sat Mircea Voda ; Comuna Bolovani (plasa Titu)-2976 locuitori cu sate Cuza Voda, Banesti Besteloia (Salcioara) si Moara Noua; Comuna Branistea (plasa Titu) – 4615 locuitori cu sat Podu Rizii.; Comuna Ghinesti (plasa Titu)- 797 locuitori cu satele Ghinesti si Carciuma lui Visan (Catunu); Comuna Cazaci (plasa Titu) – 3318 locuitori-cu satul Movila.Satele comunei Salcioara erau distribuite in 5 comune . Prin reforma administrativa din 1936 se infiinteza comunele Besteloia (Salcioara), Cuza Voda,Mircea Voda, Ghinesti.In 1950 prin noua reforma administrativa satele actualei comune se regasesc in comunele Mircea Voda si Salcioara. Prin reforma administrativa din 1968 cele doua comune se unifica formand actuala comuna Salcioara cu resedinta la Banesti.Aceasta ultima unificare a avut rolul de a reduce cheltuielile bugetare pentru aparatul administrativ. Din pacate relatiile cetatenilor cu administratia locala sunt dificile din cauza distantelor mari de parcurs. Ca populatie, urmarind evolutia demografica intre ultimele 3 recensaminte : 1977 – 4774 locuitori; 1992 – 4147 locuitori; 2002 – 4178 locuitori - se constata o depopulare a comunei in prima perioada si o stagnare dupa 1992.Datorita dezechilibrelor economice aparute dupa 1990 si a mutatiilor in tipul de proprietate se poate spune ca pe termen scurt nu se intrevece o evolutie pozitiva. Se constata o crestere a populatiei satelor cu o legatura rutiera mai scurta cu Targoviste - Mircea Voda , Ghinesti, Cuza Voda, Movila. La nivel teritorial se constata o dezvoltare mai accentuata a localitatilor amplasate pe drumuri importante. Traficul rutier a crescut in timp ce cel de pe calea ferata s-a diminuat atat datorita diminuarii productiei industriei grele cat si reducerii navetismului. O prioritate pentru dezvoltarea localitatilor comunei Salcioara ar fi identificarea unor parghii pentru transformarea agriculturii actuale de subzistenta (parcele mici, exploatate arhaic, cu o productie dependenta de conditiile meteo) intr-o agricultura performanta capabila sa vanda in conditii de concurenta pe pietele Bucurestiului. (Comuna Salcioara se gaseste in izocrona de o ora fata de centrul capitalei).

2.2.-Elemente de cadru natural.

Comuna SALCIOARA cu o suprafata de 5912,33 ha, are un numar de 9 sate si este situata in partea centrala a judetului. Relieful este de campie usor valurit, strabatut in directia nord-vest – sud-est de raurile Dambovita si Ilfov. In dreptul localitatii Mircea Voda exista un iaz realizat prin bararea Ilfovului.

BANESTI - resedinta de comuna

sat CATUNU	la	5,2 km	fata de resedinta
sat CUZA VODA	la	2,5 km	“
sat GHINESTI	la	2,4 km	“
sat MIRCEA VODA	la	4,0 km	“
sat MOARA NOUA	la	4,2 km	“
sat MOVILA	la	3,4 km	“
sat PODU RIZII	la	3,2 km	“
sat SALCIOARA	la	2,0 km	“

Drept vecini comuna SALCIOARA are:

la nord COMUNELE GURA SUTII, NUCET, BALENI

la est COMUNA CORNATELU

la sud COMUNELE CONTESTI, BRANISTEA

la vest COMUNA PRODULESTI

Comuna este situata in zona central-sudica a judetului Dambovita la circa 30 km, de municipiul Targoviste.

Gradul seismic conform STAS 11100/1-77 este 8-D.

Consideratii climatice geotehnice:

Temperatura medie anuala +11 grade

Precipitatii medii anuale 600ml / mp

Adancimea de inghet conform STAS 6054/77 -0,90 m

Sarcina data de vint G.V.70 kg / mp STAS 946 / 77.

Sarcina data de zapada GZ 100 kg / mp STAS 946 / 77.

Orizontul acvifer freatic se afla la 2-5 m.

Fundatiile se va realiza pe pietris sau argila incepind cu cota -1,10 de la cota terenului natural. Presiunea conventionala pe stratul de pietris-argila este de 3,00 -2,00 kg / cmp Conform STAS 3316 / 77 pentru fundatia cu H=2,00 m si B=0,60...1,00 m.

Recomandari ale studiului geotehnic

Din punct de vedere geotehnic se stabilesc urmatoarele conditii de fundare in conformitate cu STAS 3300 / 2-85 a)Pe stratul de argila prafoasa cu adincimea medie de fundare $h=-1,50$ m de la cota terenului natural presiunile admisibile sint:

$P_a=2,00$ kg / cmp sarcini fundamentale

$P_a=2,25$ kg / cmp sarcini fundamentale + accidentale

$P_a=2,50$ kg / cmp sarcini fundamentale + accidentale + extraordinare b)Pe stratul de nisip prafos si praf nisipos adincimea de fundare incepe cu cote $h=-1,10$ de la cota terenului natural cu urmatoarele presiuni admise:

$P_a=1,75$ kg / cmp sarcini fundamentale

$P_a=2,00$ kg / cmp sarcini fundamentale + accidentale

$P_a=2,25$ kg / cmp sarcini fundamentale + accidentale + extraordinare c)Pe stratul de pietris marunt cu bolovanis si nisip grosier adincimea de fundare incepe cu cote $h=-1,10$ de la cota terenului natural cu urmatoarele presiuni admisibile:

$P_a=3,00$ kg / cmp sarcini fundamentale

$P_a=3,50$ kg / cmp sarcini fundamentale + accidentale

$P_a=4,00$ kg / cmp sarcini fundamentale + accidentale + extraordinare Presiunile admisibile medii indicate mai sus corespund la adincimi de fundare $h=-2,00$ si latimi ale fundatiilor $b=0,60...1,00$ m.

Zona de lunca majora a riului Dambovita este improprie pentru constructii Pentru alimentarea cu apa a comunei SALCIOARA se recomanda doua posibilitati :

- captare strat acvifer printr-un front de puturi situat pe malul riului Dambovita in dreptul satului Banesti cu statie de tratare a apei. Puturile vor avea adincimea de 5-7 m cu interval de 200-300 m unul de altul si debit estimat 4-5 l/sec/put.
- executarea unui front de captare cu puturi sau foraje de 30-40 m adincime, pentru interferarea stratului freatic mediu si inchiderea nivelului freatic de mica adincime. Distanta dintre puturi va fi de 200-300 iar debitul estimat 5-6 l/sec/put. Prezentele date tehnice sunt preluate din referatul geotehnic aferent proiectului 1000 / 1577 intocmit de I.P.Dambovita.

2.3.- 3.3.-Relatii in teritoriu – Optimizarea relatiilor in teritoriu.

Caile de comunicatie rutiera sunt reprezentate de:

DN 71

DJ 701;721;722

DC 53;58;59;60

Aceste drumuri se prezinta astfel:

DN 71 - 14km (M)

DJ 701 - 5,6km (M) 721 - 2,8km (T) 722 - 8,4 km (T)

DC 53 - 2,4km (K) 58 - 3,8km (L) 59 - 7,6km (T) 60 - 2,8km (T)

Lungimea retelelor rutiere clasificate este de 46,6 km.

La nivel de judet densitatea drumurilor este de 44,16 km la 100 kmp. Comparand densitatea de la nivelul comunei 83,70km/100 kmp se constata ca in prezent reseaua rutiera este superioara mediei pe judet.

Pe teritoriul comunei exista 12 km retea feroviara cu trei statii Movila, Banesti si Podu Rizii. Aceasta cale ferata face parte din tronsonul Bucuresti – Targoviste cu racord in orasul Titu la calea ferata Bucuresti – Pitesti.

In teritoriu - DN 71 face legatura cu resedinta de judet si cu capitala Bucuresti (prin DN7 artera cu 4 benzi).

DJ 701 face legatura cu orasul cel mai apropiat Titu. DJ 721 reprezinta o varianta de legatura cu municipiul Targoviste sau cu orasul Titu. DJ 721 reprezinta de fapt fostul drum comunal 49 clasificat superior si care face legatura localitatii de resedinta (prin Mircea Voda) cu comuna Nucet.

Pentru scurtarea relatiilor in teritoriu proiectantul propune realizarea a cel putin a unui punct administrativ in localitatea Mircea Voda care sa serveasca satele Mircea Voda, Cuza Voda si Movila.

In acelas timp se recomanda repararea puntii pietonale dintre localitatea Salcioara si localitatea Podu Rizii.

Pe stalpii fostului pod de cale ferata din dreptul localitatii Banesti se poate realiza un pod pentru vehicule de mic tonaj (pana la 3,5 tone). De retinut ca podul s-a dezafectat din cauza vitezei mici cu care se putea circula pe el.

2.4.-3.4 – Activitati economice – Dezvoltarea activitatilor

2.4.1-Potential economic – profilul economic dominant al comunei este agricultura, solurile fiind favorabile marilor culturi : Grau, porumb, floarea soarelui, sfecla de zahar. Acest lucru este ilustrat de situatia statistica a activilor din sectorul primar - 59%

Potential agricol

Structura fondului funciar pe categorii de folosinta este urmatoarea:

Arabil	- 4558 ha - 4558 ha/2008
Pasuni	-346 ha – 346 ha/2008
Fanete	-
Vii	-
Livezi	-1 ha – 1ha/2008
Total agricol	-4905 ha

Clase de favorabilitate pentru marile culturi:

Grau – I-1115 ha; II - 2082 ha; III – 1461 ha; IV- 181 ha; V - 66 ha;
Porumb – I -1144 ha; II- 2033 ha; III – 1538 ha; IV – 124 ha; V - 66 ha;
Pl.tehnice- I-1026 ha; II – 2177 ha; III – 1511 ha; IV – 86 ha; V – 105 ha;

Paduri	- 572 ha – 572 ha/2008
Tufisuri	-
Ape	-157 ha
Neproductiv	-27 ha
Drumuri	- 87 ha
Curti constructii	- 164 ha
Total neagricol	-1007 ha

Total general -5912 ha

Din terenul arabil o suprafata importanta intre este cultivata cu legume (140ha) si cartofi (250 ha)

Sectorul zootehnic prezinta urmatoarele evolutii la efectivele de animale:

Bovine 2136 capete. – 1286 capete - diminuat cu 850 capete (40%) - 725 capete /2008
diminuat cu 436 capete (56%)

Ovine,caprine 1939 capete. –1100 capete – diminuat cu 836 capete (43%)- 353 capete/2008
diminuat cu 747 capete (68%)

Porcine 1745 capete.– 1010 capete – diminuat cu 735 capete(42%) - 529 capete/2008 diminuat
cu 481 capete (48%)

Cabaline 173 capete.

Pasari 20730 capete. – 15984 capete/2008 diminuat cu 4746 capete (23%)

Albine 403 familii.

Iepuri de casa 322 capete.

Conform recensamantului animalelor situatia incarcarii cu animale a fondului funciar este urmatoarea

Incarcatura de bovine la 100 ha este de 14,79 capete (media pe judet- 35,18) – norma MA - 102

Incarcatura de porcine la 100 ha este de 10,79 capete (media pe judet – 70,95) – norma MA - 50

Incarcatura de ovine si caprine la 100 ha este de 7,20 capete (media pe judet – 30,84) – norma MA - 40

Din datele sus mentionate se constata un deficit major in utilizarea resursei funciare pentru dezvoltarea sectorului zootehnic. Fermele zootehnice Ghinesti, IAS Titu , Podu Rizii s-au desfiintat iar cresterea animalelor in sistem individual nu poate suplini pierderile de efective din ultimii 10 ani. Numai o politica insistenta de incurajare a cresterilor de animale corelata cu stimularea micilor producatori de a se asocia pentru a detine intregul lant “productie – prelucrare – comercializare” ar putea redresa sectorul. De altfel o liberalizare a initiativelor ar permite mecanismelor pietii sa selecteze entitatile economice capabile sa faca fata concurentei interne cat si externe. Statul si administratia locala ar trebui sa incurajeze sectorul zootehnic nepercepand taxe si impozite pentru constructiile si amenajarile aferente acestui sector in conditiile in care acestea se realizeaza in extravilan la distantele de protectie prevazute de Ordinul Ministerului Sanatatii nr.1935/1996

- Agricultura:

Pornind de la suprafata de teren arabil de 4558 se poate calcula necesarul de activi in agricultura propunind o structura echilibrata a culturilor. (s-a scazut suprafata IAS si IPILF Pucioasa)

Teren arabil	norma/zi/ha	norma totala
45% cereale	9,3	19075
28% legume	127	162082
27% culturi furajere	8,7	10706
pasuni	6,7	2318
vii,livezi	82	82

Total norme sector vegetal		194263

Fiecare activ poate efectua circa 90 norme (norma in fostele CAP -uri) – 2158 activi in sectorul vegetal.

Dimensionarea sectorului zootehnic se propune pornind de la normele de capete la 100 ha teren agricol (4905):

Capete / 100ha	nr.capete	nr.capete / activ	nr.activi
taurine 102	4998	14	357
ovine 40	1960	200	10
porcine 50	2450	200	12

Activi necesari in domeniul zootehnic: 379

Total activi necesari in agricultura: 2158 + 379 = 2537

Fostele unitati de stat - Ferma IPILF Pucioasa , ferma AESC Baleni au fost privatizate . Suprafata de teren apartinand acestor societati comerciale foste cu capital de stat este de 709 ha. Numarul de activi ce lucreaza in aceste ferme este variabil. In sezon lucreaza circa 180. Dezvoltarea acestor unitati este dependenta de politica pe care o va aplica statul in domeniul productiei agricole. Deosebit de importanta pentru agricultura comunei este existenta unui parc de masini agricole si a unei concurente in domeniul prestariilor de lucrari agricole. Creditul agricol pentru dotare, cu dobanzi subventionate va fi foarte important. Legea 18 / 91 ramane un text fara finalitate daca nu este insotita si de refacerea capacitatii de productie privata.. Politica agrara trebuie sa permita o concurenta loiala intre marea proprietatea individuala si mica proprietate individuala in folosul consumatorului. Din pacate lipsa finantarii in agricultura creeaza un cerc vicios – sistemele de irigatii au fost vandalizate si nu pot fi inlocuite cu altele, forta de munca tanara migreaza, terenurile necultivate se degradeaza, populatia imbatranita vinde pamantul sau il lasa nelucrat. Din pacate concentrarile funciare au avut ca scop tunurile imobiliare -vinderea capitalului strain a unor terenuri construibile. Datorita crizei de finantare nici unul din proiectele ample imbiliare de pe teritoriul comunei Salcioara nu s-a finalizat pana in prezent. Diminuarea suprafetelor cultivate fara cresterea simultana a productiilor la hectar a transformat Romania intr-un mare importator de produse agricole si nu neaparat de produse agricole aferente altor zone climatice.

Potential silvic

Fondul forestier este reprezentat de 570,05 ha adica 9,6 % din teritoriu si este alcatuit din urmatoarele esente: stejar –padurea Gaiseanca, cer, salcam, girnita, plop – padurea Zavoiu Banesti. Deoarece suprafetele forestiere sunt reduse, iar esentele din padurea Zavoiu Banesti slab productive, se va considera aceasta ca nesemnificativa economic importanta insa in conservarea biotopului de lunca instaurandu – se un regim de protectie local – zona protejata cu valoare ecologica. Dupa esentele dominante padurea Gaiseanca se compune din stejar stufos si stejar pedunculat. Situatiia padurilor este alarmanta deoarece exploatarile succesive si furturile impiedica regenerarea fondului. Compromiterea padurilor reprezinta un atentat foarte grav la viitorul naturii. Implicatiile asupra climei, asupra faunei si florei, implicatiile economice sunt incalculabile.

O importanta deosebita o are padurea de lunca, padure fara o valoare economica dar cu un rol ecologic determinant. Aceasta padure care apara un anumit microclimat dirijind curentii de aer si impiedicind evaporarea excesiva, trebuie aparata prin lege. Aceste paduri de lunca cu esenta moale si lastarisuri reprezinta un rai pentru o anumita fauna si un refugiu in fata ofensivei monoculturilor. Se recomanda realizarea unor plantatii de hotar cu triplu rol, delimitarea proprietatii, crearea unor perdele de protectie in calea vinturilor dominante si a unor culoare biologice pentru fauna marunta, imbunatatirea peisajului.

- Unitatile industriale de pe teritoriul comunei sunt evidentiata in tabelul nr.1. Activii in domeniul industrial sunt in numar de 603 din care cu locul de munca pe teritoriul comunei 39. Cea mai reprezentativa unitate economica din comuna Salcioara se poate considera Firma SC DAN SRL care a preluat CAP-ul din Mircea Voda si in plus fata de sectorul zootehnic existent a pus in functiune o moara ,un abator, o carmangerie, o sectie de preparate din carne.

Pe baza analizelor resurselor economice si a fortei de munca existenta in zona se propun cateva unitati de industrie mica care sa satisfaca necesarul populatiei de un anumit tip de produse si sa descurajeze migratia si navetismul spre oras:

Sectie prefabricate si prestari in constructii (Banesti), brutarie (Ghinesti), sectie cahle teracota (Mircea Voda), sectie colaborari IAEI (Podu Rizii).

Aceste noi locuri de munca in domeniul productiv vor completa cele 14 locuri de munca de la Balastiera Moara, Statie pompare gaz metan.

Proiectul propune dezvoltarea unei zone compacte cu unitati de mica industrie si prestari de servicii in locali-tatile Banesti - Mircea Voda.

Amplasamentele au fost stabilite tinandu-se cont de urmatoarele avantaje:

- Posibile cooperari cu unitatile economice din zona.
- Posibilitatea racordarii usoare la retele edilitare.
- Acces direct din drumurile principale.
- Distanta rezonabila fata de zonele de locuit pentru a se evita incompatibilitatea intre zone functionale diferite.

Lista propunerilor este orientativa putindu-se infiinta si alte tipuri de unitati productive sau de depozitare cu conditiile inscrierii in limitele normale de protectie sanitara si de protectie a mediului. Ocuparea terenurilor prevazute pentru activitati industriale se poate face in toate modurile legale (asociere proprietar-investitor, concesiune, tranzactionare).

In perspectiva se prognozeaza un sector secundar de 66 locuri de munca

.Circulatia si transportul

Principalele retele de circulatie rutiera sunt cursele Mondotrans pe traseul DN 71 si DJ 721

Pe directia Targoviste – Bucuresti si retur, pe DN 71 exista curse de Maxi –Taxi la interval de ½ ora de la ora 6. 00 la ora 20. 00

Pe teritoriul comunei exista cale ferata pe traseul Bucuresti-Titu-Tirgoviste cu statii la Podul Rizii, Banesti, Movila.

Unitatile generatoare de trafic de calatori sau marfuri sunt evidentiata in tabelul nr.2.

2.5 – 3.5. -Populatia –Elemente demografice si sociale - Evolutia populatiei

Numarul de locuitori (populatie stabila) la nivelul anului 2002 (recensamant) este de 4178. Pentru a se analiza situatia populatiei pe sate s-au numerotat acestea in ordine descrescatoare la nivelul anului 1992.

1.-Ghinesti 2.-Podu Rizii 3.-Mircea Voda 4.-Cuza Voda 5.-Banesti 6.-Movila
7.-Salcioara 8.-Catunu 9.-Moara Noua

-8-

Numarul populatiei	1	2	3	4	5	6	7	8	9
--------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Recensamant 1977	1131	935	1009	564	398	223	258	199	35
Recensamant 1992	1106	844	839	403	316	228	205	180	29
Recensamant 2002	1139	772	864	451	304	271	188	169	20

Evolutia populatiei intre recensamantul din 1977 si cel din 1992

in valori absolute	-25	-91	-170	-161	-82	+5	-53	-19	-6
In procente	-2,2	-9,7	-16,8	-28,5	-20,6	+2,2	-20,5	-9,5	-17,1

Evolutia populatiei intre recensamintele din 1992 si cel din 2002

In valori absolute	+ 33	- 72	+25	+48	-12	+43	-17	-11	-9
In procente	+2,9	-8,5	+2,9	+11,9	- 3,8	+18,8	-8,2	-6,1	-31

Structura populatiei :

Pe grupe de varsta:	0 - 14	15 - 59	60 si peste	Total
1.-Ghinesti	159-14%	698-64%	249-22%	1106
2.-Podu Rizii	171-20%	494-59%	179-21%	844
3.-Mircea Voda	159-19%	477-57%	203-24%	839
4.-Cuza Voda	58-14%	218-54%	127-31%	403
5.-Banesti	59-19%	172-54%	85-27%	316
6.-Movila	40-17%	127-56%	61-27%	228
7.-Salcioara	28-14%	107-52%	70-34%	205
8.-Catunu	40-22%	85-53%	45-25%	180
9.-Moara Noua	4 -15%	16-52%	6-23%	26
Total	810-19%	2320-57%	1017-24%	4147

Resursele de munca si micsorarea populatiei este prezentata centralizat in tabelul nr.4.

Comentand acest tabel se constata urmatoarele:

In comuna Salcioara sosesc 57 navetisti si pleaca 450 din care 235 spre Targoviste 145 spre Titu. Aspecte privind starea de morbiditate.

Decese 47 adica 1,14 % din care 36 adica 75 % in varsta de peste 60 de ani.

- 9 -

Distributia si situarea teritoriala a localitatilor:

Comuna este impartita de riul Dambovita in doua zone: zona de nord est - satele Banesti, Salcioara, Moara Noua, Mircea Voda, Cuza Voda si Movila ; zona de sud vest - satele Ghinesti, Podu Rizii, Catunu Localitatile comunei se pot ierarhiza in raport cu urmatoarele elemente:

Demografie 1. 4 +2,9 ; 2. 8 -8,5 ; 3. 3 +2,9 ; 4. 2 11,9 ; 5. 5 -3,8 ;
6. 1 +18,8 ; 7. 7 -8,2 ; 8. 6 -6,1 ; 9. 9 -31 .

Raport populatie activa - inactiva:

1. 5 47% ; 2. 4 48% ; 3. 3 50% ; 4. 9 33% ; 5. 1 62% ;
6. 2 52% ; 7. 7 46% ; 8. 6 47% ; 9. 8 44% .

Fata de populatia evidentiata la recesamantul din 2002 – 4178 din datele furnizate de primarie la nivelul anului 2008 - 4107 se constata o depopulare de 71 locuitori ceea ce inseamna un procent de spor negativ ded 1,6 %.

Avand in vedere dinamismul demografic al localitatilor din nord –estul comunei -Mircea Voda ,Cuza Voda insirate in frontul DN 71 se propune amendarea PUG-ului vechi cu suprafetele PUZ-urilor aprobate pentru localitatile Mircea Voda dar mai ales Cuza Voda. Localitatea Cuza Voda are sanse de dezvoltare datorita mai ales amplsamentului ei pe DN 71 in imediata vecinatate a intersectiei acestuia cu DJ 701 - DJ 701 - Drumul Sudului leaga localitatile Finta , Dobra, Cornatelul de orasul Titu implicit de Centrul de Incerari Auto Renault .

2.6 – 3.6 – Circulatie –Organizarea circulatiei

Reteaua de drumuri a comunei Salcioara este suficient de dezvoltata si de aceea nu se propun completari a acesteia.

Principalele disfunctionalitati la nivelul cailor de comunicatie rutiera sunt:

- Profile transversale neamenajate conform legislatiei in vigoare la drumurile clasate.
- Toate intersectiile dintre drumurile de clasa superioara si cele de clasa inferioara au elementele geometrice si parametrii tehnici necorespunzatori.
- Transportul in comun nu acopera nevoile locale in ceea ce priveste deplasarea elevilor la scoala si a navetistilor la locul de munca.
- Strazile principale necesita modernizari - cu prioritate DJ 722 pe sectorul Mircea Voda –Banesti Salcioara si DC58 Catunu –Ghinesti - Banesti.
- Legatura dificila a satului de centru cu satele de pe malul drept al raului Dambovita –Ghinesti ,Podu Rizii.

Propunerile de completare a retelei stradale ar necesita o investitie pentru utilizarea pilonilor de la fostul pod al caii ferate pentru a se face legatura intre Banesti si DC59 printr-un un pod carosabil de mica incarcare (pana la 3500 kg.)

Profilele propuse pentru localitatea Banesti –Salcioara sunt urmatoarele :

15 m pentru Drumurile Judetene- partea carosabila –5,50 m, acostamente de 0,75 m,santuri de 1,50m, trotuar de 1,0m si zona verde de 1,5 m.

11 m pentru Drumurile Comunale –partea carosabila –5,50m, acostamentede 0,75 m sant de 1,0 m si trotuare de 1,0 m (sectiunea poate fi si asimetrica cu trotuar pe o singura parte).

8 m pentru drumurile secundare - 3,50 parte carosabila, acostamente 0,75m sant si zona verde de 1,50 pe o latura si zona verde de 1,5 pe cealalta parte

Pentru localitatile Mircea Voda si Cuza Voda se propune pentru Drumul National un profil de 22,0 structurat astfel 7 m partea carosabila, acostamente de 2,50 m, santuri de 2,50 m zona verde de 1,0 m trotuare de de 1,50m si zona verde de garda de 0,50 m

-10 –

2.7-3.7-Intravilan existent-Zone functionale – Intravilan propus

Intravilanul existent este cel aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Comunei Salcioara 27 din 30.09.2005. Intravilanul existent este materializat in plansa nr.2 – “SITUATIA EXISTENTA”unde este prezentata in detaliu structura functionala existenta a fiecarui sat component.

Suprafata totala a intravilanului existent este de 465,84 ha si reprezinta suprafetele trupurilor de baza a localitatilor (satele –resedinta de comuna Banesti-Salcioara, Ghinesti, Mircea Voda , Podu Rizii,Cuza Voda , Movila, Catunu si Moara Noua.) si a trupurilor din teritoriu.

O situatie aparte o are satul Moara Noua unul dintre cele trei sate cu o populatie sub 50 de locuitori din judet - Oreasca (Lunguletu) -27 locuitori, Valea Morii (Bezdead) -22 locuitori, Moara Noua 20 locuitori (Cea mai mica localitate din judet). Deoarece evolutia demografica a acestei localitati evidentiaza o depopulare 1835 -91 loc,1938 -64 loc(70%),1977-35 loc(38%),1992 -26 loc(28%),in prezent 8 (30%)din cei 20 de locuitori avind peste 65 de ani proiectantul considera ca aceasta localitate nu are conditii de dezvoltare ea urmind sa se regrupeze in timp fie la alte localitati ale comunei,fie la Branistea sau Titu. Primaria a solicitat insa prin tema de proiectare extinderea intravilanului acestei localitati pe ideia situarii acestei localitati pe drumul judetean 701 drum ce face legatura cu orasul Titu nucleu de dezvoltare pentru zona de sud a judetului..

Ca modificari la intravilanul aprobat prin HCL 27 din 30. 09. 2005 se enumara :

Extinderea localitatii Banesti, satul de resedinta, in lungul DC53, in frontul nordic pana la zona de protectie LEA 20 kv iar in frontul sudic pana la drumul de exploatare. Extinderea se va face pe o adancime de 60 m din axul drumului. In sud vestul localitatii se va extinde intravilanul pana la PUZ-ul Trasca Eufrosina.

Localitatea Mircea Voda se va extinde catre nord pana la limita teritoriului administrativ – in frontul estic pe o adancime de 70 m din axul DN-ului iar in frontul vestic pana la a doua strada paralela cu DN 71

La Ghinesti se va extinde intravilanul cu o zona verde care va include si terenul de sport. Se va prelungi intravilanul utilitelor spre vest pana la 100 m dupa linia de 20 kv pastrandu -se o zona de protectie de 24 m. a liniei de medie tensiune.

La Podu Rizii se extinde intravilanul in lungul DC60 pana la intersectia cu DJ 701.

Cuza Voda are o situatie mai speciala. Intravilanul localitatii s-a marit deja prin aprobarea unor PUZ- uri in directia sud si in acelasi timp primaria propune intregirea intravilanului cu parcelele dintre PUZ-urile aprobate

Cele doua sate fara conditii de dezvoltare cu populatie de sub 200 de locuitori Catunu si Moara Noua sunt propuse si ele pentru extindere.

Moara Noua spre sud pana la islaz in lungul DJ 701 iar la Catunu spre sud in directia localitatii Brosteni pana la islaz.

-In plansa de “INCADRARE IN TERITORIU “sunt marcate celelalte trupuri de intravilan.

Ca modificari la zonificarea functionala existenta se enumara;

- Zonele propuse pentru investitii de tip industrial din incintele fostelor CAP-uri Ghinesti si PoduRizii s-au diminuat in favoarea unor zone de locuinte cu o parcela de pastrat de Primarie ca rezerva pentru locuinte de necesitate.
- In zona centrala a localitatilor mai importante s-au delimitat subzone functionale parter si parter +1,P+2 etaje pentru a se marca centrul civic si deasemenea s-au delimitat zonele de locuinte exclusiv rezidentiale de zonele de locuinte predominant rezidentiale.

2.8. – 3. 8. Zone cu riscuri naturale si antropice.

Pe teritoriul comunei sunt urmatoarele surse de poluare:

Balastiera Banesti - Agremin SA

Balastiera Podu Rizii –Moara Noua

Ferma zootehnica -Mircea Voda

Ferma zootehnica- SC Tera SRL - Ghinesti

La categoria degradari naturale si antropice putem enumara:

Poluarea piriului Ilfov datorita depozitelor de deseuri menajere necontrolate din albia majora

Degradarea albiei riului Dambovita datorita exploatarii balastului

Degradarea vegetatiei din lunca Dambovitei prin taieri abuzive si pasunat excesiv.

Orizontul acvifer freatic de mica adancime este influentat de precipitatii (chimism bogat in azotiti, azotati).In prezent datorita nefinalizarii aplicarii Legii 18 / 91 cat si lipsei de fonduri nu sunt luate nici un fel de masuri de conservare si protectie a solului.

In cadrul intravilanului sunt o serie de constructii cu statut de monumente de arhitectura sau istorie, conform listelor intocmite de serviciile descentralizate ale Ministerului Culturii

Sat Ghinesti

- 1.Tumul neolitic-la 1,5 km vest de sat
2. Biserica “Adormirea Maicii Domnului” -1761 – cult ortodox.

Sat Mircea Voda

- 1.Tell neolitic (cultura Gumelnita)-“Movila”
- 2.Tumul ocroman -“Movila Mica”(16A0129) – epoca bronzului -pe stinga piriului Ilfov spre NV localitatii
- 3.Tumul cu materiale de tip Monteoru -“Movila Mare”(16A0128) pe dreapta piriului Ilfov la 0,25 km vest de marginea de NV a satului.
- 4.Biserica – 1838- cult ortodox.

Sat Podu Rizii

- 1.Biserica ”SF.Nicolae” -1870 – cult ortodox.

Deoarece raurile din zona au debite regularizate prin acumulari in amonte nu se pune problema riscurilor de inundatii.

Datorita cursului meandrat al Raului Dambovita exista riscul unor eroziuni de maluri.

Acest risc este sporit de exploatarea de balast de la Banesti si Podu Rizii – Moara Noua. Podul de cale ferata situat in aval (1 km) fata de balastiera de la Banesti poate fi afectat in timp. Se impune un studiu de impact pe care ar trebui sa-l comande Agremin S.A. Pentru zonele cu riscuri naturale (eroziuni de maluri) se vor lua masuri pentru eliminarea sau /si diminuarea efectelor lor in conformitate cu un studiu de specialitate Pentru preintampinarea alunecarilor de maluri, ca prima masura, trebuiesc plantati, in lunca, arbori cu radacini de adancime.

Obturarea cailor de drenaj natural a apelor pluviale prin amplasarea de constructii favorizeaza inundarea zonelor limitrofe la precipitatii abundente. –caz curent- obturarea santurilor drumurilor cu podete cu diamentru insuficient.

Avand in vedere ca Raul Dambovita este sursa de apa potabila a Bucurestiului riscul de poluare a acestuia trebuie evitat cu orice pret. Din pacate costurile pentru epurarea apelor menajere din zona depaseste posibilitatile unor comunitati mici precum satele comunei Salcioara.

Un alt aspect criticabil este situatia alimentarii cu apa. Aceasta se face prin fintini rurale care intercepteaza stratul freatic de mica adancime 2-5m. Acest strat este in intercomunicare cu apele de suprafata prezentind din aceasta cauza o potabilitate relativa, fiind posibila oricand o contaminare bacteriologica sau o poluare chimica de la fertilizari si ierbicidari.

2.10 –Probleme de mediu – Protectia mediului

Principala problema a primariei este colectarea si depozitarea deseurilor menajere, rezultate din gospodarii.

Pentru materialele re folosibile se poate organiza un centru de colectare, restul deseurilor urmand sa fie depozitate la deponia ecologica cea mai apropiata –Titu pe baza unui contract de salubritate fie cu primaria

Salcioara fie cu firma prestatoare de servicii de salubritate. In imediata vecinatate a gropii de gunoi se va prevedea un put uscat pentru depunerea si calcinarea cadavrelor de animale. Precolectarea , sortarea si depozitarea gunoiului se va face, pe timp limitat, fie in gospodarii, fie pe o platforma de precolectare a serviciului de salubritate al primariei de unde va fi transportat pe baza de contract la deponia ecologica sus amintita.

Degradarile naturale si entropice pot fi evitate astfel:

Zona de lunca a Raului Dambovita se va planta cu arbori cu radacini de adancime.

Agremin SA va fi obligata sa redea circuitului silvic terenurile cu zacamantul de balast epuizat.

Fermele zootehnice vor fi obligate sa-si amenajeze paturi de gunoi de grajd cu bazin de decantare pentru colectarea purinei.

Atelierele de reparatii mecanice vor fi prevazute atat la interior cat si la platformele tehnologice cu decantoare (separatoare de hidrocarburi).

In general in incinta unitatilor care polueaza atmosfera sau polueaza sonor se va impune realizarea unor perdele de protectie cu arbori cu coroana mare completati in cu plantatii de arbusti.

Pentru unitatile economice noi aflate pe lista Legii mediului se vor intocmi studii de impact avizate si aprobate conform legii.

Zavoiul Dambovitei se considera zona de protectie ecologica de importanta locala pe teritoriul comunei Salcioara. Acest lucru se impune pentru conservarea ecosistemului cu valoare deosebita si a genofondului florei si faunei ca sursa potentiala pentru viitoarele reconstructii ecologice.

2.11.-3.11-Necesitati si optiuni ale populatiei – reglementari urbanistice

Din analiza critica a situatiei comunei Salcioara, se desprind urmatoarele disfunctionalitati:

Comuna are un numar mare de sate si acestea fiind de diverse dimensiuni foarte mici-Moara Noua-20 locuitori mijlocii-Ghinesti-1106 locuitori.

- Distanțele dintre reședința de comună -Banesti și satele componente sunt mari, drumurile de legătură sunt drumuri comunale în general cu suprastructura nemodernizată și prost întreținută.
- Teritoriul comunei este împărțit în două atât de calea ferată Titu-Târgoviște cât și de râul Dambovita. Deoarece drumurile importante din zona DN 71 DJ 701 DJ 711 sunt perimetrare traversările peste calea ferată sunt nemodernizate, iar podurile peste Dambovita spre cele mai mari sate din comuna Ghinesti și Podu Râzii sunt impracticabile la tonaje mari.

O disfuncție importantă pentru această comună pe teritoriul careia trece un drum național și 3 drumuri județene este existența multor drumuri cu îmbrăcăminte provizorie sau de pământ fără profil amenajat. Aceasta face ca în perioadele cu precipitații vehiculele și utilajele agricole să încarce cu noroi asfaltul drumurilor naționale și județene. Intersecțiile acestor drumuri de importanță teritorială cu drumurile de importanță locală, dese și neamenajate predispune la accidente și la reducerea vitezei de trafic. Zonele de pădure tânără din lunca râului Dambovita au fost defrișate diminuând perdeaua de protecție împotriva vânturilor dominante din sud. Albia minoră a pârului Ilfov a devenit depozit de gunoai pentru gospodăriile limitrofe.

Dotările sunt insuficiente în satele mici și dispersate în general în satele mari. Datorită normelor existente și a costurilor unei investiții este neeconomică realizarea unor dotări în satele de mici dimensiuni.

-13-

Populația comunei Salcioara prezintă un accentuat fenomen de îmbătrânire.

Grupa de vârstă 0-14 ani	19%	21%
Grupa de vârstă peste 60 ani	24%	20%

Această situație creează și va crea probleme sociale deosebite.

Satele noi Mircea Voda si CuzaVoda au o vatra afinata cu multe terenuri agricole alternind cu zone construite.

In urma analizei situatiei existente si a discutiilor purtate cu membrii consiliului local si cu conducerea primariei au reiesit urmatoarele necesitati:

- Extinderea intravilanului in lungul unor drumuri importante.
- Scoaterea din intravilan a unor suprafete de teren ce nu pot fi construite fara crearea unor drumuri noi

Aceste terenuri ar putea face obiectul unor reintregiri in intravilan dupa aplicarea in intregime a legii 18/91 si atunci cand loturile libere din intravilanul existent vor fi ocupate cu constructii.

- Suprafetele de teren noi introduse in intravilan si pe care proprietarii nu sunt stabiliti prin titluri de proprietate vor avea interdictii de constructii pina la intocmirea unui PUZ sau a unor PUD-uri comandate de viitorii proprietari care sa reglementeze conditiile de construire.
- Suprafetele din intravilan reprezentind gradini.livezi,terenuri arabile, fara acces la drumurile publice vor avea interdictii de constructie pana la intocmirea unui PUZ sau a unor PUD-uri comandate de proprietarii care sa rezolve accesul la parcelele studiate si sa reglementeze si conditiile de construire pe aceste loturi.
- Modernizarea arterelor rutiere cu prioritate a celor nou introduse in intravilan.
- Inchegarea unui centru civic cu dotari reprezentative in localitatile Banesti – Salcioara si Mircea Voda.
- Convingerea intelectualilor sa renunte la naveta, sa se fixeze in comuna si sa se implice in activitatile civice-culturale ale comunei.
- Cerinta principala de marire a intravilanului,obiectiva in principiu (si ca un reflex al constrangerilor anterioare) este disproportionata fata de ritmul de constructie actual si va duce la un intravilan afanat cu cheltuieli neeficiente de retele edilitare.
- Considerind ca scopul administratiei locale este ridicarea nivelului de civilizatie a comunei trebuie corelat sistemul de impozite pe teren curti-constructii cu cel pe teren agricol in intravilanin in asa fel incat sa descurajeze mentinerea unor suprafete de teren agricol in intravilan, sa se declanseze vanzarile de terenuri de constructie catre cei tineri care doresc sa-si intemeieze o gospodarie sau catre cetatenii din alte localitati care doresc sa-si realizeze o a doua resedinta (hobby-agricultura de weekend).

In unele situatii au fost introduse in intravilan terenuri pe care nu se recomanda a se construi.Aceste terenuri neconstruibile vor fi scutite de impozite, proprietarii avand obligatia de ale intretine in asa fel incat sa nu reprezinte un pericol pentru proprietatile invecinate (alunecari,inundatii parazitare culturilor). Pentru aceste proprietati se accepta lucrari de imprejmuire,amenajari de maluri drenuri,canale de desecare lucrari de imbunatatiri funciare.

Pe baza concluziilor rezultate din analiza situatiei existente,avandu-se in vedere solicitarile administratiei locale s-a elaborat strategia de dezvoltare a localitatilor in perioada urmatoare. Perioada de valabilitate a planului urbanistic general este in principiu de 5 ani daca nu intervin elemente deosebite care sa reclame actualizarea documentatiei.

Fundamentarea solutiilor propuse este mult ingreunata de o serie de factori conjuctrali cum ar fi:

-14-

- Inexistenta unor studii de amenajare a teritoriului administrativ al judetului si al comunei. P.A.T.J-ul ar fi trebuit sa traseze linii strategice de dezvoltare evidentiind si posibilitatile de colaborare intre unitatile teritorial administrative pentru realizarea unor investitii de interes comun.

Situatia de tranzitie la un nou sistem economic, avand o multitudine de efecte in evolutia populatiei, mobilitatea fortei de munca.

- Aplicarea legii fondului funciar(schimbarea formei de proprietate asupra terenului) a avut consecinte majore asupra gradului si modului de utilizare a suprafetelor de teren agricol.

- Din același motiv, cât și ca urmare a interdicției vânzării de teren agricol din extravilan până la apariția

Agentiei pentru Dezvoltare și Amenajare Rurală au apărut presiuni din partea populației pentru modificarea categoriei de folosință a terenurilor și introducerea lor în intravilan. Prezenta lucrare încearcă să structureze o strategie de dezvoltare fără a avea din păcate o strategie de dezvoltare la nivel județean .

Evoluția populației (prognoza):

Pentru a calcula populația de perspectivă, pornim de la structura pe grupe de activi. Considerăm grupa dependentilor de circa 44% și propunem un procent de 8 % pentru grupa salariaților din sectorul terțiar. Formula de calcul este următoarea:

$(\text{sector primar} + \text{sector secundar}) * 100 / 100 - (\text{sector terțiar} + \text{dependenți}) = \text{populație } 2160 * 100 / 100 - (8 + 44) = 216000 / 48 = 4500$. Din cei 603 activi din sectorul secundar în 10 ani circa 24 % vor ieși la pensie, aceasta însemnând 145 activi. În același timp se propune crearea în comună în sectorul secundar a circa 66 locuri de muncă. Calculul populației pornind de la sporul mediu anual la nivel de județ 0,4 %, populație prognozată ar fi de $4178 * 1,04 = 4345$. Pornind de la cele 2 cifre de populație prognozată prin cele două metode - planificare economică și planificare demografică s-a considerat că pentru anul 2014 populația comunei va fi de 4400 distribuită pe sate astfel :

1.-Ghinesti	1200	5.-Banesti	350
2.-Podu Rızii	800	6.-Movila	300
3.-Mircea Voda	1000	7.-Salcioara	250
4 -Cuza Voda	500		

Localitățile comunei Salcioara sunt dezvoltate într-o structură amorfă de-a lungul drumurilor principale (Banesti, Movila, Catunu, Moara Noua) areolară cu tentacule (Ghinesti, Podu Rızii, Salcioara) sau areolară rectangulară (Mircea Voda, Cuza Voda). Nu se prevăd modificări importante în organizarea funcțională a localităților, creșteri procentuale usoare față de zona de locuit înregistrând zona unităților economice (Banesti) sau zona dotărilor (Mircea Voda). Suprafețele introduse în intravilan pentru construcții de locuințe (solicitare de administrația locală) se justifică prin amplasarea lor favorabilă față de căile de comunicație, forma și amplasarea lor contribuind la obținerea în final a unor zone de locuit compacte și cu densitate mare de locuire. De altfel introducerea în intravilan a unor terenuri nu este determinată numai de creșterea populației. Se iau în considerare și alți factori cum ar fi: mobilitatea structurii familiale, necesitatea creșterii confortului și a suprafeței locuibile / locuitor care să se apropie de 15 mp AL/loc. În același timp schimbarea formei de proprietate asupra pământului va duce la descentralizarea mijloacelor de producție și la apariția unor ferme zootehnice de mici dimensiuni. Lotul de 1000 mp pentru o gospodărie țărăneasă fiind în aceste condiții total insuficient, se va avea în vedere că pentru o fermă de vaci (sub 100 capete) raza de protecție sanitară față de zona de locuit este de 50m, iar pentru o fermă de porci (sub 1000 capete) raza de protecție este de 150m.

-15-

Pentru un saivan de oi raza de protecție sanitară este de 100m. Densitatea gospodăriilor în zona de locuit propusă variază în funcție de structura rețelei de circulație, lățime și adâncimea loturilor, fondul construit existent factori care nu prezintă și nici nu permit modificări spectaculoase. Pentru valorificarea unor terenuri agricole din intravilan (aflate în spatele gospodăriilor la marginea lui) se propune deschiderea unor străzi noi cu dublu rol: acces la loturi de construcție și la loturi agricole. În general aceste străzi vor avea un profil minimal (8m) cu structură asimetrică. Atunci când în interiorul intravilanului există terenuri agricole fără acces din drumurile publice se propune strapungerea unor drumuri care să permită reparcelarea acestor

terenuri pentru constructii de locuinte sau dotari.Pina la realizarea acestor drumuri publice,terenurile respective vor fi cu interdictie de construire.Zonele de dotari sunt amplasate in centrul de greutate al localitatilor la intersectia principalelor strazi si nu prezinta incompatibilitate cu zonele de locuit adiacente.

Situatia intravilanului existent si propus pe sate se prezinta astfel:

Banesti	34,27 ha
Salcioara	18,69 ha
Ghinesti	80,42 ha
Podu Rizii	55,52 ha
Mircea Voda	145,01 ha
Cuza Voda	59,28 ha
Movila	11,02 ha
Catunu	9,21 ha
Moara Noua	4,55 ha
Total	417,97 ha

La Banesti - resedinta comunei- dotarile sunt amplasate pe DC49 actualul DJ 722 intre scoala si posta existenta.Se propune concentrarea dotariilor in fronturile acestei strazi adica teritoriul din jurul primariei noi. Un alt nucleu de dotari a fost prevazut intre cele doua localitati ,acum unificate in zona fostului CAP. Regimul de inaltime in zona centrala va fi de min P+1 si max P+2.In localitatile Ghinesti si Podu Rizii localitatilede circa 1000 locuitori dotarile sunt concentrate in mici nuclee pe traseul drumului DC58 si respectiv DC60.

Satele Movila,Catunu sate de mici dimensiuni au dotarile insirate pe drumul principal DJ722 si DJ 721.

Satul Cuza Voda are dotarile concentrate intr-un centru civic in centrul de greutate al localitatii.Acest centru civic dispune si de rezerve de teren liber pentru viitoare dotari sau pentru extinderea terenului aferent celor existente.

Satele Salcioara si Banesti se propun a se lega prin extinderea intravilanului. Aceasta extindere urmareste doua obiective :

- indepartarea in timp a zonei de locuit a satului Banesti de calea ferata si de statia de sortare a balastierei
- concentrarea fortei economice a celor doua sate pentru realizarea unor dotari comuneIn satele de resedinta se propun zone de mica industrie.

-16-

- Fondul de locuit - organizarea zonei de locuit

- Numarul de gospodarii existente la recensamintul din 2002 este de1340 pe sate distribuite astfel :

1.Ghinesti

345

5.Banesti

115

2.Podu Rizii	261	6.Movila	73
3.Mircea Voda	275	7.Salcioara	71
4.Cuza Voda	151	8.Catunu	53
		9.Moara Noua	6

Numarul de locuitori pe gospodarie este urmatorul :

1. 3,21	5. 2,75
2. 3,08	6. 3,12
3. 3,05	7. 2,89
4. 2,67	8. 3,21
	9. 3,71

Media pe comuna fiind de 3,03.

Luind in considerare imbunatatirea indicatorului de locuire de la 11 la 15mp/locuitor se apreciaza necesitatea realizarii unei suprafete locuibile de 66000 mp respectiv imbunatatirea indicatorului privind numarul de locuitori pe camera de la 0,96 la 1,00.

In cadrul organizarii gospodariilor se vor diferentia variante de confort rezultate din situatia acestora in zona centrala sau periferica echivalentul zonificarii din Legea 27/1994 (A sau B).

In zona A loturile vor avea suprafata cuprinsa intre 250 -500mp In zona B loturile vor avea suprafata cuprinsa intre 500-1000mp .

Elementele tehnice referitoare la modul de amplasare si ocupare a terenului in cadrul unei gospodarii sunt detaliate de regulamentul local care insoteste planul urbanistic al localitatii.

Eliberarea certificatelor de urbanism se va face conform criteriilor stabilite de regulamentul pentru terenurile situate in intravilanul localitatii - Zona functionala locuinte.Se vor respecta conditiile de aliniere dinprofilele stradale - stabilite de planul urbanistic.

Dotari social-culturale si de administratie publica

.-17-

In urma analizei situatiei existente a rezultat necesitatea completarii dotarilor in functie de prognoza populatiei si obtiunea consiliului local exprimata prin strategia de dezvoltare economica-sociala a comuneiSalcioara in perioada anilor 2000 – 2005

Astfel in localitatea Banesti, resedinta de comuna, se propun urmatoarele dotari :

Extindere primariei care sa cuprinda centrala telefonica automata,servicii de salubritate,asistenta sociala,baie publica.,remiza PSI.

Dispensar veterinar

In fostul sediu al CAP.Salcioara se poate amenaja camera agricola si o filiala a bancii agricole.

In zona centrala se propune construirea unei case de cultura cu o capacitate de 100 locurisi cu o functiune polivalenta(sala de reuniune,discoteca,cinematograf).

Ca dotari comerciale cu caracter aparte se prevede farmacie si librerie.

In localitatea Mircea Voda,possibila resedinta de comuna, se propun urmatoarele dotari :

Punct administrativ,post de politie,oficiu PTTR,centrala telefonica,camera agricola.

In cadrul pct.administrativ va exista un serviciu de salubritate si reviza PSI.

Extinderea scolii cu un atelier si o sala de sport.

Dispensar uman cuplat cu baie publica si birou de asistenta sociala.

In satul Ghinesti satul cu cea mai mare populatie prognozata se propun urmatoarele dotari :

Punct sanitar si farmacie

Atelier si sala de sport la scoala.

In satul Podu Rizii se propune deasemenea :

Extinderea scolii cu doua sali,atelier si sala de sport.

Punct sanitar si farmacie.

In satul Cuza Voda se propune :

Extinderea scolii cu o sala cu functiune polivalenta sau reparatie capitala la caminul cultural existent care sa preia functiunile susmentionate.

Punct sanitar cu farmacie.

Pentru satul Catunu se propune o sala multifunctionala care sa suplineasca pentru aceasta mica comunitate lipsa celorlalte dotari.

-18-

Satele Salcioara si Movila nu primesc alte dotari ele beneficiind de cele din resedinta actuala de comuna si eventual viitoarea resedinta Banesti respectiv Mircea Voda.

Spatii verzi,agrement si sport.

In afara dotarilor sportive aferente scolilor din localitatile componente, se mai propune amenajarea unor terenuri de sport in localitatile Branesti-Salcioara, Mircea-Voda si Podu Rizii pe islazurile existente .La traversarea intravilanului localitatilor de cursurile de apa s-a propus amenajarea malurilor,a zonei de protectiea riurilor si a piriurilor,ca zona verde.

Din punct de vedere a normelor satelor cu populatie de pina la 1000 locuitori, au necesarul de spatii verzi amenajate de 5 mp pe locuitor, iar terenurile de sport amenajate de 4 mp pe locuitor. Pentru satele de peste 1000 locuitori, normele se majoreaza 8mp/locuitor la spatii verzi amenajate si respectiv 7mp/locuitor terenuri de sport. Zonele de protectie nu sunt normate iar esentele recomandate in afara pomilor fructiferi sunt salcia,ulmul, mestecanul,artarul si teiul.

Deoarece prin intrarea in Uniunea Europeana Romania trebuie sa se alinieze la normele de zone verzi din Uniune s-au propus amplificarea zonelor verzi cu suprafete importante pentru a se atinge indicele de 26 m pe /locuitor ceea ce ar insemna un total 57200 mp. Aceasata suprafata nu a fost distribuita proportional cu populatia, in fiecare localitate, ci s-a concentrat in doua baze de agrement majore pe malul raului Dambovita in localitatile Ghinesti si Salcioara.

In afara zonelor verzi de agrement au fost incluse in intravilan si zone de protectie. Acestea sunt de mai multe feluri : de protejare a cursurilor de apa, de protejare a zonei de locuit si a zonei de dotari fata de agentii economici poluanti sau fata de alte surse de poluare,de protectie impotriva vinturilor dominante a localitatilor si a gropilor de gunoi, de protectie a terenurilor agricolecu culturi sensibile la vinturi puternice si evaporare accentuata,de protectie a terenurilor cu panta mare impotriva alunecarilor,de protectie a drumurilor importante (plantatii de aliniament).

3.12 Obiective de utilitate publica Institutii publice si servicii

Situatia institutiilor publice este prezentata in tabelul nr.3 care reprezinta in acelasi timp si o analiza critica a dotarilor din acest domeniu in functie de normativele in vigoare. Pe total comuna numarul de locuri de munca in institutii publice este de 55.

Din datele statistice rezulta ca un numar de 100 activi lucreaza in institutii publice.

Activitati in domeniul serviciilor.

Unitati comerciale sunt in numar de 20 cu un numar de 29 angajati.

Din populatia activa conform datelor statistice 58 locuitori lucreaza in acest sector.

Transportul si telecomunicatiile au un numar de 6 unitati cu un numar de 12 angajati.

In sector lucreaza conform datelor statistice 79 locuitori.

Unitatile financiar bancare sunt in numar de 2 si au un numar de 2 angajati.

In sector lucreaza conform datelor statistice 8 activi.

Alte activitati de prestari de servicii economice sau catre populatie ocupa un numar de 23 activi.

-19-

Persoane in cautarea primului loc de munca sunt in numar de 88 distribuite pe sate astfel:

Banesti-8, Catunu-7, Cuza Voda-4, Ghinesti-15, Mircea Voda-21, Moara Noua-1, Movila-2, Podu Rizii-22, Salcioara-8

L.ocuri de munca

Sector primar.

Activii din agricultura au fost considerati toti locuitori apti de munca si neocupati in activitati industriale sau de servicii.

Grupa de varsta 15 - 60 ani (2547) -

Populatia activa ocupata in sector secundar + tertiar (1071) = populatia ocupata in agricultura nesalariata (1476) la care se adauga salariatii din activitati primare (agricultura,silvicultura,vanat,pescuit) cu locul de munca in comuna si domiciliul in alte localitati(32)=numar de locuri de munca in sectorul primar(1508)

Sector secundar.

Activii din industria extractiva, prelucratoare, productia si distributia energiei electrice, gazelor si apei, constructii reprezinta sectorul secundar.

Pe teritoriul comunei sunt 14 locuri de munca in acest sector.

Numarul de activi ocupati in acest sector este de 603.

Sector tertiar.

Activii din comerț, transporturi, telecomunicatii, financiar bancar, administratie, invatamint, cultura, prestari servicii formeaza sectorul tertiar.

In sectorul tertiar comuna are un numar de 101 locuri de munca.

Numarul de activi ocupati in acest sector este de 468.

2.7.-Locuibilitatea

Principalul indicator de caracterizare a locuintelor se prezinta in tabelul nr. 5.

Fondul de locuinte existent este in procent de 29 % de peste 50 de ani si in procent de 86 % din caramida.

Gospodarirea apelor.

Pe teritoriul comunei exista lucrari hidrotehnice.

Pe teritoriul comunei exista investitii in domeniul hidroamelioratiilor.

Gospodarirea comunala.

La acest capitol se analizeaza problema gunoaielor de orice fel (salubritate) si a cimitirelor.

Gunoaiele se depoziteaza neorganizat, la intamplare, poluind atat solul cat si apele din zona.

Pentru toate satele realizarea unei platforme de pre colectare gunoi este o problema stringenta. Pe aceasta platforma de pre colectare gunoaietele ar trebui sortate si abea dupa aceea transportate pe baza de contract la deponia ecologica de la Titu.

Cimitirele nu dispun de rezerva de spatiu pentru inhumare si nu este delimitata zona de protectie sanitara.

In PUG – ul studiat se introduc si PUZ-urile si RLU aferente, intocmite si aprobate in intervalul de valabilitate a PUG – ului de actualizat astfel :

PUZ-parcelare locuinte P+1,P+2 –beneficiar Marin Constantin – HCL40/2008 – 2000mp

PUZ- construire locuinte –beneficiar Stan Samoil - HCL 22/2008 -12753 mp

PUZ- construire locuinta -beneficiar Anghel Stefan –HCL23/2008 – 5000 mp

PUZ –extindere intravilan – beneficiar Manolache Adrian –HCL12/2008 – 9326 mp

PUZ – parc industrial si locuinte - beneficiar ”Parc industrial Salcioara” –HCL 54/2007 -26,37 ha

PUZ – unitati economice si lotizari locuinte – beneficiar Tachianu Marian – HCL20/2007 -39,59 ha

PUZ –unitati economice Moara Noua – beneficiar Tachianu Alexandru – HCL 45/2007 -1,69 ha

PUZ – cartier Cuza Voda Sud – beneficiar Caraveteanu Marius Florin –HCL38/2007- 51,31 ha

PUZ – sectie prelucrare lemn –beneficiar Trasca Eufrosina – HCL50/2007 -1,17 ha

PUZ –restaurant si motel - Mircea Voda -beneficiar Baranga Vasile –HCL19/2006 -7500 mp

PUZ – statie PECO unitati industrie si depozite – beneficiar ”Casa Portughesa” – 5,81 ha

Aceste PUZ –uri se considera o amendare a PUG –ului aprobat si fiecare documentatie a rezolvat dotarea cu obiective de interes public la nivel de unitate de locuit.

Pe teritoriul PUZ-urilor aprobate se aplica prevederile regulamentelor aferente

Capitolul 3 – CONCLUZII –MASURI IN CONTINUARE

Pentru realizarea propunerilor din Planul Urbanistic General al satelor comunei Salcioara procesul de proiectare trebuie sa continue. Se recomanda intocmirea urmatoarelor proiecte si studii.

-PATL – uri structurate pe cele doua comune propuse.

-PUZ-uri pentru zonele centrale Banesti si Mircea Voda

Documentatia tehnica pentru realizarea retelelor edilitare.

Infiintarea unui servicii de salubritate la nivelul primariei care sa se autofinanteze prin taxe de salubritate incasate pe baza de contract.

Politica de urbanism se realizeaza si prin sistemul de impozitare a terenului intravilan. Astfel interesul comunitatii de a se construi concentrat , cu costuri de investitii in suprastructura cat mai mici, se poate realiza prin aplicarea unor impozite si taxe locale mai mari pentru terenurile agricole din intravilan decat

pentru terenurile cu constructii. In acest fel proprietarii de terenuri agricole din intravilan vor fi constransi /convinsi sa vanda celor ce au intentia sa construiasca scazand presiunea pentru marirea intravilanului. In acelas timp majoritatea acestor terenuri din intravilan sunt evidentiata la OCAOTA ca terenuri curti constructii si in consecinta, cand se construiesc pe ele, nu se mai plateste taxa de scoatere din circuitul agricol.

Intocmit

Arhitect – urbanist Enache Lucian

-22-

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT PUG – ului LOCALITATILOR COMUNEI SALCIOARA

Prezentul regulament se asociaza planului urbanistic al localitatilor comunei, avand menirea de a explica si detalia sub forma unor prescriptii (permisiuni si restrictii) prevederile Planului urbanistic general .

Odata cu aplicarea lor, acestea devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, pe baza carora se elibereaza certificatele de urbanism si autorizatiile de construire.

Regulamentul este strcturat astfel :

1. Prescriptii generale la nivelul localitatilor;
2. Prescriptii specifice fiecarei localitati pe zone functionale .

1. Prescriptii generale la nivelul localitatilor

Activitatea de construire in cadrul unei localitati urmeaza se se desfasoare astfel :

- pe terenuri libere ;
- prin inlocuirea fondului existent degradat fizic sau moral ;
- prin renovarea fondului existent ;
- prin schimbarea de destinatie ;

Autorizarea acestor categorii de lucrari va respecta prevederile PUG si prescriptiile Regulamentului de urbanism .

In cazul cand PUG-ul si Regulamentul contin elemente suficiente pentru realizarea obiectivului solicitat, se elibereaza certificatul de urbanism si autorizatia de construire.

In caz contrar,este necesar a se elabora planuri urbanistice zonele sau de detaliu, in functie de amplasarea problemelor analizate.

La eliberarea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire se va tine seama de :

- incadrarea cererii solicitantului in functiunea prevazuta in zona respectiva;
- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, drept de suprafata);
- protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de interes public ;
- asigurarea conditiilor de echipare edilitara, accese carosabile.

Referitor la primul punct, incadrarea in functiunea prevazuta in zona , autorizarea constructiilor se va face in urmatoarele conditii :

- destinatia constructiilor sa fie conform cu functiunea dominanta azonei;

- 2 -

- constructiile si amenajarile cu alte destinatii sa fie complementare in raport cu functiunea dominanta pentru a nu se crea disfunctionalitati , asigurandu-se integrarea in zona;

- se interzice realizarea oricaror constructii sau amenajari avand functiuni incompatibile cu zonificarea din PUG, sau care sunt de natura sa modifice structura zonelor functionale.

Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie se va face in concordanta cu cerintele profilelor transversale stabilite.

Odata cu imbunatatirea profilelor transversale la principalele artere de circulatie se vor prevedea :

- supralargiri ale carosabilului pentru stationarea si parcarea autovehiculelor , mai ales in zona cu dotari ;
- rezolvarea corespunzatoare a principalelor intersectii prevazute pentru modernizare;

- accese carosabile si pietonale la dotarile de importanta majora.

Spatiile de utilitare publica , constructiile sau amenajarile aferente acestora, existente si prevazute a se realiza sunt indicate in plansa cu obiective de utilitate publica din PUG.

Amenajarea si intretinerea acestora se va face coordonat de catre Consiliul Local, in urmatoarele conditii :

- amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor, a mobilierului urban se va face numai pe baza unei documentatii de specialitate aprobate conform Legii nr. 50 / 1991.

- se va acorda prioritate amenajarii zonei centrale a satului Banesti – resedinta de comuna;

- se interzice amplasarea mobilierului urban, chioscuri, tonete, semnale executate din materiale de proasta calitate care sa impiedice circulatia pietonala sau functionarea corecta a unor spatii publice;

In vederea mentinerii si protectiei calitatii mediului, primarul va veghea la respectarea urmatoarelor prescriptii generale :

- amenajarea si intretinerea spatiilor verzi prevazute in PUG, in urma trecerii terenului in domeniul public ;

- amenajarea malurilor, eventuale regularizari, la apele curgatoare care strabat localitatile, protejarea acestora conform ordinului Ministerului Mediului nr. 298 / 1991.

- amenajarea platformelor de depozitare a deseurilor si interzicerea depozitarii acestora in alte zone ;

- instituirea unui serviciu de salubritate la Consiliul local si instituirea unei taxe locale care sa permita dotarea acestui serviciu cu o autovidanja si o autogunoiera.

In privinta protectiei monumentelor istorice si de arhitectura prescriptiile generale sunt :

- 3 -

- delimitarea zonelor de protectie a monumentelor se face pe baza unor studii de specialitate, intocmite prin grija autoritatilor locale si avizate de DMI pentru monumentele de importanta nationala si de Inspectoratul Judetean de Cultura Dambovita pentru monumentele de importanta locala.

Pana la intocmirea acestor studii si avizarea lor, zona de protectie a monumentelor este stabilita la 200 m raza (conform ord. 130 / 91 si 589 / 92 – MLPAT + MC).

In interiorul acestei zone se interzice amplasarea de obiective care prin activitate ar putea dauna zonei sau monumentului. Constructiile noi de locuinte sau dotari compatibile zonei vor fi avizate de comisia de specialitate a Consiliului Judetean, avandu-se in vedere pastrarea caracterului zonei, prin respectarea regimului de inaltime existent, inlaturarea in timp a cladirilor parazitare, fara valoare arhitecturala sau istorica, pastrarea perspectivelor favorabile asupra monumentului.

In zona siturilor arheologice identificate in cazul unor lucrari de sapaturi de adancime (de peste 50 cm) proprietarii trebuie sa anunte in scris inainte cu 30 zile Inspectoratul pentru Cultura Dambovita.

Zonele protejate ecologic au ca scop mentinerea si imbogatirea patrimoniului actual prin conservarea cadrului natural. Un pericol pentru aceste zone il reprezinta pasunatul intensiv al ovinelor si caprinelor.

Consiliul Local va veghea ca aceste zone sa fie ferite de orice fel de poluare instituindu-se taxe locale de intretinere si urmarindu-se sanctionarea celor care atenteaza la integritatea biotipurilor susmentionate (nici un put absorbant nu se va amplasa la o distanta mai mica de 100 m. fata de limita lacurilor si cursurilor raurilor. In zonele protejate ecologic este interzis pescuitul si vanatul.

Zonele protejate peisagistic constituite din paduri vor fi aparate de depozitarea gunoiului, pasunat, taieri, altele decat cele de regenerare.

Replantarile vor respecta structura actuala a esentelor.

Zonele protejate peisagistic constituite din zone de belvedere, vor fi aparate de plantari care sa denatureze peisajul sau sa obtureze perspectivele.

Zonele protejate peisagistic constituite din structuri geologice, vor fi aparate de lucrari care ar putea afecta structura geomorfologica.

Zonele protejate peisagistic, constituite din cladiri cu un caracter deosebit (traditie, finisaje, arhitectura) vor fi aparate de interventiile ce au tendinta de a altera specificitatea .

Pentru protectia lucrarilor de alimentare cu apa si canalizare Consiliul Local va asigura pregatirea si coordonarea lucrarilor de alimentare cu apa in sistem centralizat.

La proiectarea si executarea lucrarilor se vor institui zone de protectie sanitara cu regim sever avand in vedere urmatoarele limte :

- la captarile de apa 50 m. in amonte si 25 m. in aval in raport cu sensul de curgere a apei.

- la conductele de aductiune se va respecta distanta de 50 m. fata de orice sursa potentiala de contaminare cand conducta este in aval si 30 m. cand conducta este la nivel sau in amonte.

- 4 -

- la rezervoarele de apa trebuie asigurata o distanta minima pana la zidurile exterioare ale celor mai apropiate cladiri de 20 m. , respectandu-se in acelasi timp si distanta minima de 50m, fata de o posibila sursa de infestare.

- retelele de alimentare cu apa vor fi pozate la minimum 3 m. pe orizontala fata de canalele menajere, iar in plan vertical apa fiind obligatoriu la nivelul superior canalizarii, distanta minima fiind de 0,5 m.

- nu se vor amplasa locuinte la distanta mai mica de 300 m. fata de incinta statiei de epurare a apelor uzate menajere si 200 m. de la limitele statiilor de epurare a apelor uzate de la unitatile economice.

- se interzice depozitarea de gunoaie ori deseuri industriale de orice fel, folosirea de ingrasaminte chimice sau pesticide la distante mai mici de 300 m. fata de malurile raurilor, lacurilor sau a statiei de captare apa.

Principalele documente cu caracter normativ sau directiv referitoare la proiectarea si executarea lucrarilor de alimentare cu apa si canalizare sunt urmatoarele :

I.8 - 78 Normativ pentru proiectarea si executarea conductelor de apa din tuburi de azbociment.

I.22 - 84 Normativ pentru proiectarea si executarea conductelor de apa si canalizare realizate din tuburi de beton precomprimate, beton armat, beton simplu si gresie ceramica.

N.P.54 - 88 Norme tehnice provizorii pentru protectie exterioara contra coroziunii, a constructiilor metalice subterane, prin care se transmit lichide.

P.7 - 92 Normativ privind proiectarea si executarea constructiilor fundate pe pamanturi sensibile la umezire.

C.90 - 83 Normativ pentru conditiile de descarcare a apelor uzate in retelele de canalizare ale centrelor populate.

STAS 8591 / 1 – 91 Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane, executate in sapatura.

STAS 9570 / 1 – 89 Marcarea si repararea retelelor de conducte si cabluri in localitati.

STAS 1629 / 2 – 81 Captarea apelor subterane prin puturi.

STAS 5162 - 88 Retele exterioare de distributie, alimentare cu apa.

STAS 3051 – 91 Canale a retelelor exterioare de canalizare.

STAS 10859 – 84 Statie de epurare a apelor uzate provenite de la centrele populate.

STAS 1343 / 1 – 91 Alimentare cu apa - determinarea cantitatii de apa de alimentare pentru centrele populate .

Prescriptii generale pentru retelele electrice

La proiectarea retelelor electrice se va tine cont de coexistenta acestor retele cu cele de

- 5 -

telecomunicatii si cu celelalte instalatii tehnico – edilitare cu care au in general traseu comun.

Principalele documente cu caracter normativ sau directiv , referitoare la proiectarea si executarea retelelor electrice sunt urmatoarele :

PE 104 / 85 Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica cu tensiuni peste 1 KV - ICEMENERG

PE 106 / 83 Normativ pentru constructia liniilor aeriene de joasa tensiune.

PE 101 / 85 Normativ pentru construirea instalatiilor electrice de conexiuni se transformare (completat cu PE 101 A/85) .

PE 125 / 78 Instructiuni privind coordonarea coexistentei instalatiilor electrice cu liniile de telecomunicatii.

Liniile electrice aeriene vor respecta urmatoarele distante (pe orizontala).

LEA de la 1 – 20 KV – 3 m. fata de cladiri locuite.

LEA de la 25 – 110 KV - 4 m. fata de cladiri locuite.

- 3 m. fata de cladiri nelocuite.

- LEA de 220 KV - 5 m . fata de cladiri locuite
- 4 m. fat de cladiri nelocuite
- LEA de 400 KV - 7 m . fata de cladiri locuite
- 6 m. fat de cladiri nelocuite

Posturile de transformare aeriene (caracteristice pentru mediul rural) pana la 250 KVA pot fi amplasate la 5m. de constructii combustibile sau la 3 m. de constructii rezistente la foc.

Inaltimea minima pana la partile sub tensiune 4,5 m.

Liniile electrice aeriene vor respecta urmatoarele distante (pe verticala):

- LEA 1 – 20 KV – 7 m. fata de zona de locuit si dotari
- LEA 25 – 110 KV – 7 m. fata de zona de locuit si dotari
- LEA 220 – 400 KV – 8 m. fata de zona de locuit si dotari
- LEA 1 – 110 KV – 7,5 m. fata de cai ferate neelectrificate
- LEA – 220 KV – 8,5 m. fata de cai ferate neelectrificate
- LEA – 400 KV – 9,5 m. fata de cai ferate neelectrificate
- LEA 1KV – 1,5 m. fata de cai ferate electrificate
- LEA 2 – 110 KV – 3 m. fata de cai ferate electrificate

- 6 -

- LEA 220 KV – 4 m. fata de cai ferate electrificate
- LEA 400 KV – 5 m. fata de cai ferate electrificate
- LEA 1 KV – 6 m. fata de orice tip de drumuri
- LEA 1- 110 KV – 7 m. fata de orice tip de drumuri
- LEA 220 KV – 8 m. fata de orice tip de drumuri
- LEA 400 KV – 9 m. fata de drumuri nationale
- LEA 1 KV – 5 m. fata de lacuri , rauri, canale
- LEA 1- 110 KV – 6 m. fata de lacuri, rauri, canale
- LEA 220 KV – 7 m. fata de lacuri , rauri, canale
- LEA 400 KV – 8 m. fata de lacuri , rauri, canale

Linii de aceeasi tensiune mai mica sau de telecomunicatii (neprotejate la suprasarcini).

LEA 1 KV – 2m., LEA 1 – 20 KV – 4 m., LEA 25 – 110 KV – 5m.

LEA 220 KV – 6 m., LEA 400 KV – 7 m.

Culoarul de lumina fata de vegetatia din paduri, parcuri, zone verzi, din centre populate.

LEA 1 KV – 2m., LEA 1 – 110 KV – 3m., LEA 220 KV – 4 m.

Distanta fata de cladiri.

LEA 25 – 110 KV – 4 m., LEA 220 KV – 5 m., LEA 400 KV – 7m.

Inaltimea minima a corpurilor de iluminat

Puterea lampii (W)	Inaltimea de montare (m.)
1000	8,5
500 – 700	7,5
200 – 300	6,5
100	5,5

Pentru intocmirea oricarei documentatii privind investitiile pe teritoriul comunei, beneficiarul va obtine avizul RENEL si ROMTELECOM.

Prescriptiile generale privind zonele de protectie a cursurilor de apa de pe teritoriul judetului Dambovita. - 20m. la Raul Ialomita

- 7 -

10m. la Raul Dambovita

5m. la celelalte rauri

In zonele de protectie modul de folosire a terenurilor se stabileste de filialele teritoriale ale Regiei Apele Romane RA si vor fi comunicate detinatorilor de terenuri si inscrise in evidenta cadastrala si registrul funciar.

Prescriptii privind zonele de protectie a lucrarilor hidrotehnice apartinand domeniului public.

Dealungul digurilor – in functie de inaltimea medie a digului :

4m. latime spre curs, 2 m. spre interiorul incintei pentru dig inalt de 0,5 – 2,5m.

6m. latime spre curs, 3 m. spre interiorul incintei pentru dig inalt de peste 2,5m.

In jurul lacurilor de acumulare, latimea zonei de protectie cuprinsa intre cota nivelului normal de retentie si cota coronamentului barajului la care se adauga o banda de 5m. latime.

Dealungul canalelor de derivatie de debit in functie de adancimea medie a canalului si debiul instalat

Adancimea medie m	0,5 – 2	2,1 – 5	peste 5
debit instalat	latimea zonei		
pana la 10 mc/s	1	2	3
10mc./s – 50mc./s	2	3	4
peste 50mc./s	3	4	5

Baraje si lucrari anexe in functie de inaltimea maxima a barajului de la fundatie la coronament

- inaltime baraj m.	5 – 15	16 – 50	peste 50
baraj pamant – beton	10	20	50
lucrari anexe	5	10	20
borne, foraje de drenaj	1m. in jur		

Pentru prizele de apa potabila din surse de suprafata zonele de protectie impuse sunt de : 100m. amonte, 50 m. lateral si aval.

Rezervoarele au o zona de protectie sanitara de 20 m. fata de arterele magistrale de gaze, distanta minima la care se pot amplasa cladiri este de 50m.

- 8 -

2. Prescriptiile specifice fiecarei localitati pe zone functionale

UTR 1 – Localitatea BANESTI - SALCIOARA

A. Zona locuinteor :

Permisuni :

1. – Se pot aviza constructii de locuinte si anexe gospodaresti cu regim de inaltime P – P + 1.
2. – In zona centrala regim de inaltime P + 1 maxim P + 3 cu recomandarea ca la parter sa se amplaseze spatii comerciale sau prestari servicii.
3. – Aliniamentul constructiilor pornind de la axul drumului este urmatorul :
 - Tip I = 7,50 m.
 - Tip II = 5,50 m.
 - Tip III = 4,00 m.

4. – Se pot autoriza constructii complementare care nu incomodeaza locuintele.
5. – Adancimea loturilor intre 50 – 80 m iar latimea intre 8 – 20 m.
6. – Pentru loturi cu latimi de 8 m. constructiile se vor cupla la ambele calcane.
7. – Pentru loturi cu latimi de 12 m constructiile se vor cupla la calcan.
8. Pentru loturi cu latimi de 15 m. constructiile se vor putea amplasa si izolat.

Restrictii :

1. – In zona centrala este interdictie temporara pana la realizarea unui PUZ intocmit, la comanda administratiei locale.
2. – In zonele cu interdictie temporara se poate construi dupa aprobarea unui PUZ sau a unui PUD intocmit la comanda celor interesati.
3. – In zona intersectiilor propuse spre modernizare se va avea in vedere retragerea constructiilor pentru respectarea Legii 37 / 75.
4. – In zona de protectie a monumentelor de arhitectura se va solicita aviz de la Consiliul Judetean la autorizarea constructiilor.

B. Zona dotarilor

Permisuni :

1. – Se pot autoriza constructii pentru dotari avand functiunea propusa cu regim de inaltime $P + 1 - P + 3$. P

- 9 -

2. – Constructiile comerciale din zona centrala vor avea minim 2 nivele si se pot cupla cu locuinte sau birouri la etaj.
3. – Dotarile propuse vor fi retrase la minim 5m. de la aliniamentul proprietatii, terenul va fi plantat si amenajat cu spatiu semipublic.
4. – Se pot autoriza reparatii capitale, amenajari interioare si exterioare la dotarile existente.
5. – Se pot autoriza constructii cu functiuni complementare in incinta dotarilor.

Restrictii :

1. – Nu se autorizeaza constructii cu alte functiuni, decat cele propuse pe amplasamentele respective.
2. – Se interzice amplasarea de chioscuri , tonete (constructii provizorii) pe terenul apartinand domeniului public sau in incinta monumentelor istorice si de arhitectura.
3. – Orice interventie la monumentele istorice si de arhitectura se autorizeaza numai cu avizul Ministerului Culturii.

4. – Nu se vor autoriza extinderi, reparatii capitale la dotarile propuse pentru schimbarea de functiuni, pana ce schimbarea nu va deveni efectiva.

5. – Pentru a autoriza constructii pentru alimentatie publica si prestari servicii , Primaria poate solicita avizul vecinilor amplasamentului vizat.

6. – Nu se vor autoriza extinderi, reparatii la spatiile cooperatiei pana la clarificarea proprietatii asupra terenului aferent.

C. – Zona unitatilor economice

Permisuni:

1. – Se pot autoriza constructii cu functiuni complementare la unitatile existente cu capital se stat.

2. – Se pot autoriza reparatii capitale la fostele ferme ale CAP – ului.

3. – Se pot autoriza numai reparatii curente la unitatile economice situate in zona de locuit.

Restrictii :

1. – Nu se autorizeaza extinderi la unitatile economice situate in zona de locuit.

2. – Nu se autorizeaza demolari la fostele ferme ale CAP si la AGROMECC decat in vederea inlocuirii cu constructii mai performante sau daca nu se afectueaza capacitatea de productie .

3. – La autorizarea de fuctiuni economice noi se va solicita obligatoriu Aviz de Mediu.

- 10 -

4. – Pentru amplasarea unei unitati economice in alte zone decat cele prevazute in PUG se va intocmi un PUD (studiu de impact) de proiectanti autorizati . Acesta se va aviza de Consiliul Judetean , Agentia de Protectie a Mediului, Politia Sanitara si se va aproba de Consiliul Local .

5. – Nu se autorizeaza amplasarea de unitati economice in zona de protectie a monumentelor .

6. – In zonele noi propuse pentru functiuni economice se ridica interdictia temporara deconstructie prin aprobarea conform legii a unor PUG-uri cu functiunea principala unitati de productie sau prestari de servicii.

D. Zona verde - agrement – sport

Permisuni :

1. – Sunt permise amenajari sportive pentru terenul de sport al unitatilor de invatamant.

2. – Sunt permise plantatii de protectie si ca pepiniere pentru domeniul public pe terenul achizitionat in acest scop.

Aceste terenuri vor fi imprejmuite.

3. – Consiliul Local va proceda la realizarea unor plantatii de aliniament la drumurile principale si in incinta dotarilor de interes public.

4. – Sunt permise plantari de protectie si cu rol ambiental si ecologic in luncile cursurilor de apa incluse in intravilan si scutite in aceasta situatie de impozite.

5. – Populatia are obligatia plantarii de arbori cu coroana mare (1 arbore / 150 mp. Teren liber)

Restrictii :

1. – Nu se permite taierea arborilor din incinta dotarilor publice decat in scop de igienizare si inlocuire.

2. – Este interzisa depozitarea deseurilor menajere pe terenurile reprezentand zone verzi in intravilanul localitatilor.

Consiliul Local va atentiona populatia afisand amenzile pentru aceste contraventii.

3. – Zonele protejate ecologic sunt gestionate de detinatorii legali cu conditia sa aplice masurile de conservare stabilite de autoritatea centrala pentru protectia mediului.

Prin prezentul regulament autoritatea locala impune urmatoarele interdictii in zonele protejate ecologic :

- Depunerea de deseuri de orice fel.
- Pasunatul
- Exploatarea balastului sau a argilei

- 11 -

- Pescuitul

-Vanatoarea

- Defrisarea, arderea ramasitelor tufarisurilor.

UTR 2 – Localitatea MIRCEA VODA (viitoare resedinta de comuna)

A. Zona locuinteor :

Permisuni :

1. – Se pot aviza constructii de locuinte si anexe gospodaresti cu regim de inaltime P – P + 1.

2. – In zona centrala regim de inaltime P + 1 maxim P + 3 cu recomandarea ca la parter sa se amplaseze spatii comerciale sau prestari servicii.

3. – Aliniamentul constructiilor pornind de la axul drumului este urmatorul :

Tip I = 11,00 m.

Tip II = 7,50 m.

Tip III = 5,50 m.

Tip IV = 4,00 m.

4. – Se pot autoriza constructii complementare care nu incomodeaza locuintele.
5. – Adancimea loturilor intre 50 – 70 m iar iar latimea intre 8 – 20 m.
6. – Pentru loturi cu latimi de 8 - 10 m. constructiile se vor cupla la ambele calcane.
7. – Pentru loturi cu latimi de 12 m constructiile se vor cupla la calcan.
8. Pentru loturi cu latimi de 15 m. constructiile se vor putea amplasa si izolat.

Restrictii :

1. – In zona centrala este interdictie temporara pana la realizarea unui PUZ intocmit, la comanda administratiei locale.
2. – In zonele cu interdictie temporara se poate construi dupa aprobarea unui PUZ sau a unui PUD intocmit la comanda celor interesati.
3. – In zona intersectiilor propuse spre modernizare se va avea in vedere retragerea constructiilor pentru respectarea Legii 37 / 75.
- 4.– In zona de protectie a monumentelor de arhitectura se va solicita aviz de la Consiliul Judetean la autorizarea constructiilor.

- 12 -

B. Zona dotarilor

Permisuni :

1. – Se pot autoriza constructii pentru dotari avand functiunea propusa cu regim de inaltime $P + 1 - P + 3$.
2. – Constructiile comerciale din zona centrala vor avea minim 2 nivele si se pot cupla cu locuinte sau birouri la etaj.
3. – Dotarile propuse vor fi retrase la minim 5m. de la aliniamentul proprietatii, terenul va fi plantat si amenjat cu spatiu semipublic.
4. – Se pot autoriza reparatii capitale, amenajari interioare si exterioare la dotarile existente.
5. – Se pot autoriza constructii cu functiuni complementare in incinta dotarilor.

Restrictii :

1. – Nu se autorizeaza constructii cu alte functiuni, decat cele propuse pe amplasamentele respective.

2. – Se interzice amplasarea de chioscuri , tonete (constructii provizorii) pe terenul apartinand domeniului public sau in incinta monumentelor istorice si de arhitectura.

3. – Orice interventie la monumentele istorice si de arhitectura se autorizeaza numai cu avizul Ministerului Culturii.

4. – Nu se vor autoriza extinderi, reparatii capitale la dotarile propuse pentru schimbarea de functiuni, pana ce schimbarea nu va deveni efectiva.

5. – Pentru a autoriza constructii pentru alimentatie publica si prestari servicii , Primaria poate solicita avizul vecinilor amplasamentului vizat.

6. – Nu se vor autoriza extinderi, reparatii la spatiile cooperatiei pana la clarificarea proprietatii asupra terenului aferent.

C. – Zona unitatilor economice

Permisuni:

1. – Se pot autoriza constructii cu functiuni complementare la unitatile existente cu capital se stat.

2. – Se pot autoriza reparatii capitale la fostele ferme ale CAP – ului.

Restrictii :

1. – Nu se autorizeaza extinderi la unitatile economice situate in zona de locuit.

2. – Nu se autorizeaza demolari la fostele ferme ale CAP si la AGROMECC decat in vederea inlocuirii cu constructii mai performante sau daca nu se afectueaza capacitatea de productie .

- 13 -

3.– La autorizarea de fuctiuni economice noi se va solicita obligatoriu Aviz de Mediu.

4. – Pentru amplasarea unei unitati economice in alte zone decat cele prevazute in PUG se va intocmi un PUD (studiu de impact) de proiectanti autorizati . Acesta se va aviza de Consiliul Judetean , Agentia de Protectie a Mediului, Politia Sanitara si se va aproba de Consiliul Local .

5. – Nu se autorizeaza amplasarea de unitati economice in zona de protectie a monumentelor .

6. – In zonele noi propuse pentru functiuni economice se ridica interdictia temporara deconstructie prin aprobarea conform legii a unor PUG-uri cu functiunea principala unitati de productie sau prestari de servicii.

D. Zona verde - agrement – sport

Permisuni :

1. – Sunt permise amenajari sportive pentru terenul de sport al unitatilor de invatamant.

2. – Sunt permise plantatii de protectie si ca pepiniere pentru domeniul public pe terenul achizitionat in acest scop.

Aceste terenuri vor fi imprejmuite.

3. – Consiliul Local va proceda la realizarea unor plantatii de aliniament la drumurile principale si in incinta dotarilor de interes public.

4. – Sunt permise plantari de protectie si cu rol ambiental si ecologic in luncile cursurilor de apa incluse in intravilan si scutite in aceasta situatie de impozite.

5. – Populatia are obligatia plantarii de arbori cu coroana mare (1 arbore / 150 mp. Teren liber)

Restrictii :

1. – Nu se permite taierea arborilor din incinta dotarilor publice decat in scop de igienizare si inlocuire.

2. – Este interzisa depozitarea deseurilor menajere pe terenurile reprezentand zone verzi in intravilanul localitatilor.

Consiliul Local va atentiona populatia afisand amenzile pentru aceste contraventii.

3. – Zonele protejate ecologic sunt gestionate de detinatorii legali cu conditia sa aplice masurile de conservare stabilite de autoritatea centrala pentru protectia mediului.

Prin prezentul regulament autoritatea locala impune urmatoarele interdictii in zonele protejate ecologic :

- Depunerea de deseuri de orice fel.

- Pasunatul

- 14 -

- Exploatarea balastului sau a argilei

- Pescuitul

- Vanatoarea

- Defrisarea, arderea ramasitelor tufarisurilor.

UTR 3,4 – Localitatile GHINESTI , PODU RIZII

A. Zona locuinteor :

Permisuni :

1. – Se pot aviza constructii de locuinte si anexe gospodaresti cu regim de inaltime P – P + 1.

2. – Aliniamentul constructiilor pornind de la axul drumului este urmatorul :

Tip I = 7,50 m.

Tip II = 5,50 m.

Tip III = 4,00 m.

3. – Se pot autoriza constructii complementare care nu incomodeaza locuintele.
4. – Adancimea loturilor intre 60 – 80 m iar iar latimea intre 10 – 20 m.
5. – Pentru loturi cu latimi de 10 - 12 m. constructiile se vor cupla cu cel putin un calcan.

Restrictii :

1. – In zonele cu interdictie temporara se poate construi dupa aprobarea unui PUZ sau a unui PUD intocmit la comanda celor interesati.

2. – In zona intersectiilor propuse spre modernizare se va avea in vedere retragerea constructiilor pentru respectarea Legii 37 / 75.

3. – In zona de protectie a monumentelor de arhitectura se va solicita aviz de la Consiliul Judetean la autorizarea constructiilor.

B. Zona dotarilor

Permisuni :

1. – Se pot autoriza constructii pentru dotari avand functiunea propusa cu regim de inaltime P, P+1.

2. – Dotarile comerciale din fronturile drumului principal (DC 58;59;60) vor avea P + 1.

- 15 -

3. – Dotarile propuse vor fi retrase la minim 4m. de la aliniamentul proprietatilor in frontul drumului principal si cu minim 2m. in celelalte situatii.

4. – Se pot autoriza reparatii capitale, amenajari interioare si exterioare la dotarile existente.

5. – Se pot autoriza constructii cu functiuni complementare in incinta dotarilor.

Restrictii :

1. – Nu se autorizeaza constructii cu alte functiuni, decat cele propuse pe amplasamentele respective.

2. – Se interzice amplasarea de chioscuri , tonete (constructii provizorii) pe terenul apartinand domeniului public sau in incinta monumentelor istorice si de arhitectura.

3. – Orice interventie la monumentele istorice si de arhitectura se autorizeaza numai cu avizul Ministerului Culturii.

4. – Nu se vor autoriza extinderi, reparatii capitale la dotarile propuse pentru schimbarea de functiuni, pana ce schimbarea nu va deveni efectiva.

5. – Pentru a autoriza constructii pentru alimentatie publica si prestari servicii , Primaria poate solicita avizul vecinilor amplasamentului vizat.

6. – Nu se vor autoriza extinderi, reparatii la spatiile cooperatiei pana la clarificarea proprietatii asupra terenului aferent.

C. – Zona unitatilor economice

Permisuni:

1. – Se pot autoriza constructii cu functiuni complementare la unitatile existente cu capital se stat.
2. – Se pot autoriza reparatii capitale la fostele ferme ale CAP – ului.
3. – Se pot autoriza numai reparatii curente la unitatile economice situate in zona de locuit.

Restrictii :

1. – Nu se autorizeaza demolari la fostele ferme ale CAP si la AGROMECC decat in vederea inlocuirii cu constructii mai performante sau daca nu se afectueaza capacitatea de productie .
- 2.– La autorizarea de fuctiuni economice noi se va solicita obligatoriu Aviz de Mediu.
3. – Pentru amplasarea unei unitati economice in alte zone decat cele prevazute in PUG se va intocmi un PUD (studiu de impact) de proiectanti autorizati . Acesta se va aviza de Consiliul Judetean , Agentia de Protectie a Mediului, Politia Sanitara si se va aproba de Consiliul Local .
4. – Nu se autorizeaza amplasarea de unitati economice in zona de protectie a monumentelor .

- 16 -

D. Zona verde - agrement – sport

Permisuni :

1. – Sunt permise amenajari sportive pe terenul de sport al unitatilor de invatamant.
2. – Sunt permise plantatii de protectie si ca pepiniere pentru domeniul public pe terenul achizitionat in acest scop.

Aceste terenuri vor fi imprejmuite.

3. – Consiliul Local va proceda la realizarea unor plantatii de aliniament la drumurile principale si in incinta dotarilor de interes public.
4. – Sunt permise plantari de protectie si cu rol ambiental si ecologic in luncile cursurilor de apa incluse in intravilan si scutite in aceasta situatie de impozite.

Restrictii :

1. – Nu se permite taierea arborilor din incinta dotarilor publice decat in scop de igienizare si inlocuire.
2. – Este interzisa depozitarea deseurilor menajere pe terenurile reprezentand zone verzi in intravilanul localitatilor.

Consiliul Local va atentiona populatia afisand amenzile pentru aceste contraventii.

3. – Zonele protejate ecologic sunt gestionate de detinatorii legali cu conditia sa aplice masurile de conservare stabilite de autoritatea centrala pentru protectia mediului.

Prin prezentul regulament autoritatea locala impune urmatoarele interdictii in zonele protejate ecologic :

- Depunerea de deseuri de orice fel.
- Pasunatul
- Exploatarea balastului sau a argilei
- Pescuitul
- Vanatoarea
- Defrisarea, arderea ramasitelor tufarisurilor.

UTR 5,6,7 – Localitatile CUZA VODA, MOVILA, CATUNU

A. Zona locuinteor :

Permisuni :

1. – Se pot aviza constructii de locuinte si anexe gospodaresti cu regim de inaltime P – P + 1.

- 17 -

2. – Aliniamentul constructiilor pornind de la axul drumului este urmatorul :

	UTR 5	UTR 6	UTR 7
Tip I =	11,00 m.	7,50 m.	9,00 m.
Tip II =	7,50 m.	4,00 m.	7,50 m.
Tip III =	5,50 m.		4,00 m.
Tip IV =	4,00 m.		

3. – Se pot autoriza constructii complementare care nu incomodeaza locuintele.

4. – Adancimea loturilor intre 50 – 70 m iar iar latimea intre 10 – 20 m.

5. – Pentru loturi cu latimi de 10 - 20 m. constructiile se vor cupla la cel putin un calcan .

Restrictii :

1. – In zonele cu interdictie temporara se poate construi dupa aprobarea unui PUZ sau a unui PUD intocmit la comanda celor interesati.

2. – In zona de protectie a monumentelor de arhitectura se va solicita aviz de la Consiliul Judetean la autorizarea constructiilor.

3. – In satul Cuza Voda in zona intersectiilor cu DN 71 si in satul Catunu in zona intersectiilor cu DJ 721 se va respecta Legea 37 / 75 privind retragerile constructiilor.

B. Zona dotarilor

Permisuni :

1. – Se pot autoriza constructii pentru dotari avand functiunea propusa cu regim de inaltime P + 1 – P + 3.

2. – Constructiile comerciale din fronturile drumului principal (DN 71,DJ 721, DC 53, DC 49) vor avea P + 1, recomandandu-se cuplarea la etaj cu locuinta.

3. – Dotarile propuse vor fi retrase la minim 3m. de la aliniamentul proprietatii in frontul drumului principal si cu minim 1m. in celelalte situatii.

4. – Se pot autoriza reparatii capitale, amenajari interioare si exterioare la dotarile existente.

5. – Se pot autoriza constructii cu functiuni complementare in incinta dotarilor.

Restrictii :

1. – Se interzice amplasarea de chioscuri , tonete (constructii provizorii) pe terenul apartinand domeniului public sau in incinta monumentelor istorice si de arhitectura.

- 18 -

2. – Orice interventie la monumentele istorice si de arhitectura se autorizeaza numai cu avizul Ministerului Culturii.

3. – Nu se vor autoriza extinderi, reparatii capitale la dotarile propuse pentru schimbarea de functiuni, pana ce schimbarea nu va deveni efectiva.

4. – Pentru a autoriza constructii pentru alimentatie publica si prestari servicii , Primaria poate solicita avizul vecinilor amplasamentului vizat.

C. – Zona unitatilor economice

Permisuni:

1. – Se pot autoriza constructii cu functiuni complementare la unitatile existente.

2. – Se pot autoriza reparatii capitale la fostele ferme ale CAP – ului.

3. – Se pot autoriza numai reparatii curente la unitatile economice situate in zona de locuit.

Restrictii :

1. – Nu se autorizeaza demolari la fostele ferme ale CAP si la AGROMECC decat in vederea inlocuirii cu constructii mai performante sau daca nu se afectueaza capacitatea de productie .

2.– La autorizarea de fuctiuni economice noi se va solicita obligatoriu Aviz de Mediu.

3. – Pentru amplasarea unei unitati economice in alte zone decat cele prevazute in PUG se va intocmi un PUZ (studiu de impact) de proiectanti autorizati . Acesta se va aviza de Consiliul Judetean , Agentia de Protectie a Mediului, Politia Sanitara si se va aproba de Consiliul Local .

4. – Nu se autorizeaza amplasarea de unitati economice in zona de protectie a monumentelor .

D. Zona verde - agrement – sport

Permisuni :

1. – Sunt permise amenajari sportive pe terenul de sport al unitatilor de invatamant.

2. – Sunt permise plantatii de protectie si ca pepiniere pentru domeniul public pe terenul achizitionat in acest scop.

Aceste terenuri vor fi imprejmuite.

3. – Consiliul Local va proceda la realizarea unor plantatii de aliniament la drumurile principale si in incinta dotarilor de interes public.

4. – Sunt permise plantari de protectie si cu rol ambiental si ecologic in luncile cursurilor de apa incluse in intravilan si scutite in aceasta situatie de impozite.

- 19 -

Restrictii :

1. – Nu se permite taierea arborilor din incinta dotarilor publice decat in scop de igienizare si inlocuire.

2. – Este interzisa depozitarea deseurilor menajere pe terenurile reprezentand zone verzi in intravilanul localitatilor.

Consiliul Local va atentiona populatia afisand amenzile pentru aceste contraventii.

3. – Zonele protejate ecologic sunt gestionate de detinatorii legali cu conditia sa aplice masurile de conservare stabilite de autoritatea centrala pentru protectia mediului.

Prin prezentul regulament autoritatea locala impune urmatoarele interdictii in zonele protejate ecologic :

- Depunerea de deseuri de orice fel.

- Pasunatul

- Exploatarea balastului sau a argilei

- Pescuitul

-Vanatoarea

- Defrisarea, arderea ramasitelor tufarisurilor.

Autor - arhitect urbanist Enache Lucian

NOTA —In toate situatiile , referirile la prezentul regulament se vor face prin citarea articolelor folosite.

-Completarea sau modificarea regulamentului se va putea face numai cu acordul autorului, respectandu-se procedurile legale.

Continutul stiintific al P.U.Z-ului si a Regulamentului aferent in conceptie si detalierile sale tehnice constituie proprietate intelectuala a autorului in conformitate cu legea 8/1996.

In conformitate cu art.10 din sus amintita lege autorul are dreptul de a pretinde respectarea integritatii operei, de a se opune oricarei modificari si de a retracta opera.

Autorul isi rezerva dreptul, ca in situatia incalcarii legii 8 / 1996, sa apeleze la justitie in baza articolelor 139,140,142.
