

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

INVESTIȚIA:

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ATRAGERE TERENURI IN  
INTRAVILAN, IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE  
(generat de obiectivul „LOCUINTA P+M“**

BENEFICIARI:

**Jud. Vrancea, Com. Țifești, Sat Bătinești, T.116, P.3047)  
SIBECHI AURELIAN-GABRIEL și CECĂNĂU OANA-MIHAELA**



## **FOAIE DE GARDA**

INVESTIȚIE:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ATRAGERE TERENURI IN INTRAVILAN, IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE (generat de obiectivul „LOCUINTA P+M“ Jud. Vrancea, Com. Țifești, Sat Bătinești, T.116, P.3047)</b>
PROIECT Nr:	<b>01 / 2016</b>
FAZA:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
BENEFICIARI:	<b>SIBECHI AURELIAN-GABRIEL și CECĂNĂU OANA-MIHAELA</b>
PROIECTANT:	<b>S.C. ANARECOM REGIOSERV S.R.L.-D</b>

## **TABEL RESPONSABILITATI**

ȘEF PROIECT :	<b>drd. m. urb. Atanasia MANDRU (STOICA)</b>
PROIECTANT URBANISM :	<b>drd. m. urb. Atanasia MANDRU (STOICA)</b>
PROIECTANT REȚELE EDILITARE :	<b>ing. Dumitra BORCEA</b>
DESENATOR :	<b>drd. m. urb. Atanasia MANDRU (STOICA)</b>



## **BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE**

- Foaie de garda
- Borderou
- Volumul 1 – **MEMORIU DE PREZENTARE**
- Volumul 2 – **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

### **B. PIESE DESENATE**

- U0a – U0c : Incadrare in teritoriu
- U1 : Situatie existenta
- U2 : Reglementari urbanistice
- U3 : Reglementari edilitare
- U4 : Proprietatea asupra terenurilor
- U5 : Posibilitati de mobilare urbanistica

Întocmit,

**drd. m. urb.**

**Atanasia MANDRU (STOICA)**



## **VOLUMUL I – MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE**

---

- 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2 OBIECTUL LUCRARIII
- 1.3 SURSE DOCUMENTARE

### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

---

- 2.1 EVOLUTIA ZONEI
- 2.2 INCADRARE IN LOCALITATE
- 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4 CIRCULATIA
- 2.5 OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6 ECHIPARE EDILITARA
- 2.7 PROBLEME DE MEDIU
- 2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

---

- 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.
- 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6 DEZVOLTARE EHIPARII EDILITARE
- 3.7 PROTECTIA MEDIULUI
- 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

### **4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

---





## **VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

---

1. ROLUL R.L.U.
2. BAZA LEGALA A ELABORARII
3. DOMENIUL DE APLICARE

### **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

---

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC
6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

### **III. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

---

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNTIONALE**

---

### **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

---



**Volumul 1**  
**MEMORIU DE PREZENTARE**

---



## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

OBIECTUL INVESTITIEI :	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ATRAGERE TERENURI IN INTRAVILAN, IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE</b> <b>(generat de obiectivul „LOCUINTA P+M“, Jud. Vrancea, Com. Țifești, Sat Bătinești, T.116, P.3047)</b>
BENEFICIAR :	<b>SIBECHI AURELIAN-GABRIEL și CECĂNĂU OANA-MIHAELA</b>
FAZA DE PROIECTARE :	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
PROIECT Nr :	<b>01 / 2016</b>
PROIECTANT GENERAL :	<b>S.C. ANARECOM REGIOSERV S.R.L.-D</b>
PROIECTANT URBANISM :	<b>arh. Iuliana GABOR</b>
DATA REVIZIEI :	<b>iulie 2017</b>

#### 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

##### 1.2.1 Solicitari ale temei program

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General a unei zone delimitate din teritoriul localității conform prevederilor din Legea nr. 350 / 2001 actualizată la 15.07.2013 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul.

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal este obligatorie în cazul:

- zonelor centrale ale localităților
- zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor
- zonelor de agrement și turism
- zonelor/parcurilor industriale, tehnologice și zonelor de servicii
- parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele
- infrastructurii de transport
- zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane
- altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii

Obiectul prezentei documentații constă în atragerea în intravilan a terenului aflat în Jud. Vrancea, Com. Țifești, Sat Bătinești, T.116, P.3047 însumând o suprafață totală de 5948,00 mp, în scopul construirii unei locuințe P+M.

### **1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Prin documentația PLAN URBANISTIC GENERAL (PUG) COMUNA ȚIFEȘTI s-au stabilit direcțiile de dezvoltare ale comunei, corelate cu prevederile de amenajare ale teritoriului și în condițiile respectării dreptului de proprietate.

Pentru dezvoltarea urbanistică și creșterea calității vieții populației din Comuna Țifești, Sat Bătinești s-au desprins următoarele cerințe prioritare:

- îmbunătățirea calității legăturilor carosabile între localități
- extinderea rețelei de apă existente
- introducerea în intravilan a unor suprafețe pretabile pentru construcții
- realizarea rețelelor edilitare inexistente

### **1.3 SURSE DOCUMENTARE**

#### **1.3.1 Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

Anterior prezentei documentatii s-au elaborat urmatoarele studii si proiecte :

- Plan Urbanistic General Comuna Țifești

#### **1.3.2 Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

Concomitent cu prezenta documentatie s-au intocmit urmatoarele studii de fundamentare :

- Plan topografic
- Studiu geotehnic

#### **1.3.3 Date statistice**

Nu este cazul.

#### **1.3.4 Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

Nu este cazul.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

---

### **2.1 EVOLUTIA ZONEI**

#### **2.1.1 Date privind evolutia zonei**

Situata in partea de nord-est a judetului Vrancea, Comuna Tifesti este tipica asezarilor de deal – ses. Localitatile componente au aspect insiruit, legatura cu satul resedinta de comuna facandu-se prin drumuri judetene si comunale.

Satul Batinesti, aflat in componenta Comunei Tifesti, s-a dezvoltat in lungul cailor de circulatie DJ 205E (pe directia est – vest) si DC 127 (pe directia nord-sud).

Zona de studiu se afla majoritar in extravilanul Comunei Tifesti, adiacent intravilanului Satului Batinesti. Aceasta cuprinde terenuri agricole si o portiune din calea de circulatie DC 127. Din punct de vedere morfologic, terenurile aflate în zona de studiu provin din terenuri agricole de mari dimensiuni, ce ulterior au fost lotizate în parcele de dimensiuni mai mici în vederea extinderii fondului locativ al comunei Țifești, respectiv sat Bătinești. Acelea sunt libere de constructii si sunt folosite in prezent pentru culturi agricole.

### **2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Terenurile cuprinse in zona de studiu au dimensiuni mari si medii si sunt caracterizate de forma regulata sau cvasi-regulata. Acestea sunt amplasate de-a lungul caii de circulatie DC 127 si se inscriu in tendinta de dezvoltare a localitatii. Loturile sunt relativ plane si nu prezinta probleme de construibilitate.

### **2.1.3 Potential de dezvoltare**

Prin acțiuni de extindere a intravilanului Comunei Țifești se creează oportunitatea de derulare a investițiilor de natură rezidențială, ce pot contribui la creșterea economiei locale.

## **2.2 INCADRARE IN LOCALITATE**

### **2.2.1 Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Terenul care a generat PUZ se află în Jud. Vrancea, Com. Țifești, T.116, P.3047. Zona studiată se află sudul localității Bătinești, adiacent limitei intravilanului si cuprinzand o portiune din acesta.

### **2.2.2 Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.**

Zona studiată este tranzitata de calea de circulatie DC 127, ce asigura accesibilitate directa cu localitatea Batinesti.

Adiacent aplasamentului, pe DC 127 există rețea de apă potabilă și rețea de energie electrică. În zonă nu există rețea de canalizare, fapt ce determină necesitatea construirii în incintă a unui bazin betonat vidanjabil. În cadrul localității Bătinești există rețea de telecomunicații.

În ceea ce privește dotările de proximitate, cel mai apropiat punct de interes se află în intravilanul satului Bătinești, la aproximativ 250m, în lungul drumului comunal DC 127, respectiv un spațiu de servicii (S.C. "RECOLTA COM PREST" S.R.L.)

## **2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

### **2.3.1 Relieful**

Comuna Țifești este situată în zona de contact a Subcarpaților Vrancei cu Câmpia Râmnicului, la poalele de NE a Măgurii Odobești, și cele de SE ale Dealului Momâia, pe malul stâng al râului Putna și pe malul drept al râului Șușița.

Comuna Țifești este situată pe un platou de formă trapezoidală, ce coboară de pe dealul Scorteștilor(Irești) și până la șoseaua națională, în dreptul satului Bizighești. Acesta este unul din cele șase



dealuri despărțite de apele râurilor Milcov, Putna, Șușița, Zăbrăuți, Caranga. La sud-vest platoul coboară în albia râului Putna, iar la nord-est în cea a râului Șușița. Această pantă este mai puțin abruptă pe măsură ce platoul coboară spre câmpie.

Relieful teritoriului comunei Țifești se dispune în două subunități funcțional-piemontane: Câmpia piemontană înaltă și Câmpia piemontană joasă până la lunca actuală a Siretului, ambele câmpii constituind domeniul de maximă dezvoltare a viticulturii. Câmpia piemontană înaltă are altitudini absolute cuprinse între 350m și 150m la est. Ea prezintă o înclinare medie de 3° ESE. Câmpia piemontană joasă se desfășoară între circa 125m și 65m altitudine absolută și are o înclinare nesemnificabilă spre est.

### **2.3.2 Reteaua hidrografică**

Rețeaua hidrografică de ordinul I la nivelul comunei este alcătuită din râul Putna și pârâul Șușița și afluenții acestora: Putna Seacă, Gârla Morilor, fiind tributară direct Siretului.

Pârâiele autohtone, afluate ale arterelor principale, sunt scurte și cu un grad mare de torențialitate, ele fiind purtătoare de apă numai în timpul perioadelor umede. Apele freatice se găsesc la adâncimi apreciabile, sub 30m în câmpia înaltă și sub 10-15m în câmpia joasă. Strate acvifere mici, lenticulare și cu debit temporar, se formează apărând sub forma unor izvoare intermitente și cu debit redus. În ansamblu, teritoriul este deficitar, mai ales în ape de calitate.

### **2.3.3 Clima**

Teritoriul comunei Țifești se află în zona de silvostepă a climatului temperat continental de câmpie și dealuri joase. În regiune se resimt influențele climatului moderator central-european. Temperatura medie anuală este de 9,5°C, cu un ușor deficit de umiditate. Vânturile dominante sunt cele din NV-SE, vânturi uscate generatoare de temperaturi ridicate. La începutul verii, mase de aer cald se deplasează dinspre Africa spre nord, determinând o vreme rece și umedă. Astfel, se poate constata că circulația diferită a maselor de aer, de la o perioadă la alta, determină schimbări nepericuloase ale stării vremii. Radiația medie anuală este de 115-120 kcal/cm<sup>2</sup>.

Precipitațiile atmosferice sunt scăzute, media anuală fiind de 525 mm/an. Căderile de precipitații în cantități mari de 300mm în 24 de ore sunt frecvente în luna iulie. Prima zi cu brumă apare în general între 1.10 și 11.10, iar prima zi cu îngheț între 11.10 și 21.10.

Scurgerea medie anuală de materiale în suspensie 10-25 m.c./ha/an. Adâncimea de îngheț (STAS 6054/77) – 0,80-0,90 m.

Încărcările date de zăpadă sunt:

- 1,2 KN/mp – cu revenire la 10 ani

- 1,8 KN/mp – cu revenire la 25 ani
- 2,5 KN/mp – cu revenire la 50 ani

Presiunea de referință a vântului pe interval de recurență de 50 ani este de 0,60 kPa.

#### **2.3.4 Conditii geotehnice**

Conform studiului geotehnic, stratificatia terenului in zona de studiu se prezinta dupa cum urmeaza :

- 0,0m - 0,5m : Sol vegetal
- 0,5m - 1,6m : Praf argilos nisipos galben plastic consistent
- 1,2m – 3,0m : Pietriș cu nisip

#### **2.3.5 Riscuri naturale**

##### **▪ Inundatii :**

Zona studiata nu prezinta risc la inundatii datorate reversarii unui curs de apa sau risc de scurgeri pe torenti.

##### **▪ Ape subterane :**

In zona de studiu panza de apa freatica este prezenta la adancimi mai mari de 10,0m si nu prezinta risc.

##### **▪ Alunecari de teren :**

Potentialul de producere al alunecarilor de teren pentru zona studiata este scazuta, fara probabilitate de alunecare.

##### **▪ Cutremure :**

Pentru zona studiata, valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare este  $a_g = 0,40g$  cu  $IMR = 225$  ani si 20% probabilitate de depasire in 50 ani. Perioada de control (colt) a spectrului de raspuns pentru zona studiata este  $T_c = 1,0$  sec. Terenurile cuprinse in zona de studiu se încadrează în zona cu gradul 9 de seismicitate.

##### **▪ Risc geotehnic :**

Zona studiata este incadrata in categoria geotehnica 1, careia ii corespunde un risc geotehnic scazut.

## **2.4 CIRCULATIA**

### **2.4.1 Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz**

#### **▪ Circulatie rutiera :**

Zona de studiu este traversată în partea de nord-vest de drumul comunal DC 127, pe directia nord-sud. Acesta se prezintă sub forma unui drum pietruit cu ampriză de aproximativ 12,5m.

Calea de circulatie DC 127 masoara aproximativ 2km de la intersecția cu drumul județean DJ 205E până la limita teritoriului administrativ al comunei Țifești.

Calea de circulatie DC 127 asigura legătura directă cu urmatarele :

- Calea de circulatie DJ 205E
- Vadul râului Putna
- Satul Ivăncești, Com. Bolotesti

Prin PUG COMUNA ȚIFEȘTI porțiunea de DC127 aferentă intravilanului este propusă a fi reamenajată conform profilului transversal tip II, respectiv ampriză de 10,15m ce cuprinde: parte carosabilă, rigole de colectare a apelor pluviale și indicator de semnalizare rutieră.

#### **▪ Circulatie feroviara :**

Zona studiată nu prezintă accesibilitate la căi de circulație feroviară.

#### **▪ Circulatie navala :**

Zona studiată nu prezintă accesibilitate la căi de circulație navală.

#### **▪ Circulatie aeriana :**

Zona studiată nu prezintă accesibilitate la căi de circulație aeriană.

### **2.4.2 Capacitati de transpot, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati**

Zona studiată nu este deservită de mijloace de transport în comun.

Se remarcă necesitatea modernizării căii de circulatie DC 127.

## **2.5 OCUPAREA TERENURILOR**

### **2.5.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată**

Zonele functionale cuprinse în zona de studiu sunt :

- **A – Zona agricola**
- **Cr – Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente**

Zona agricola (A) cuprinde terenuri agricole situate in extravilan. Terenurile sunt libere de constructii.

Zona de cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente (Cr) cuprinde calea de circulatie DC 127, situata partial in intravilan, partial in extravilan. Calea de circulatie este compusa din parte carosabila (drum pietruit), teren neamenajat si un canal de apa.

### **2.5.2 Relationari intre functiuni**

Funcțiunile prezente în zona de studiu, respectiv terenuri agricole situate in extravilan și calea de circulatie DC 127, se află în relație de complementaritate. Adiacent zonei de studiu intalnim zona de locuinte aferenta localitatii Batinești, situata in intravilan si alte terenuri agricole, situate in extravilan.

### **2.5.3 Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Nu este cazul.

### **2.5.4 Aspecte calitative ale fondului construit**

Nu este cazul.

### **2.5.5 Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

De-a lungul caili de circulatie DC 127, in intravilanul localitatii Batinești se afla un spațiu de servicii (S.C. "RECOLTA COM PREST" S.R.L.), la aproximativ 250m de zona de studiu.

### **2.5.6 Asigurarea cu spatii verzi**

În zona de studiu nu există suprafețe de teren catalogate ca fiind spații verzi.

In cadrul localitatii Batinești exista urmatoarele tipuri de spatii verzi :

- Teren de sport (situat in estul localitatii Batinești, in apropiere de limita cu localitatea Igesti)
- Fasii plantate / vegetatie de protectie si aliniament (pe calea de circulatie pe directia nord-sud, situata in estul localitatii Batinești, in apropiere de limita cu localitatea Igesti, aferenta profilului transversal tip III, conform PUG COMUNA TIFESTI)

### **2.5.7 Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Conform punctului **2.3.5 Riscuri naturale** al prezentei documentații, din punct de vedere al riscurilor naturale, zona studiată nu prezintă risc în ceea ce privește inundațiile, apele subterane, alunecările de teren sau riscul geotehnic. Cu toate acestea, trebuie ținut cont de faptul că terenurile cuprinse în zona de studiu se încadrează în zona cu gradul 9 de seismicitate.

### **2.5.8 Principalele disfuncționalități**

Zona de studiu nu prezintă disfuncționalități în ceea ce privește ocuparea terenurilor.

## **2.6 ECHIPARE EDILITARĂ**

### **2.6.1 Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)**

Documentele ce stau la baza prezentării situației echipării edilitare sunt următoarele :

- PUG COMUNA ȚIFEȘTI
- Aviz alimentare cu energie electrică
- Aviz telecomunicații
- Adresa emisă de Primăria Comunei Tifesti cu privire la situația rețelelor de apă și canalizare

Situația rețelelor edilitare în localitatea Bătinesti, în zona de studiu și în proximitatea acesteia se prezintă după cum urmează:

- **Rețea publică de distribuție apă potabilă :**

Adiacent zonei studiate, în intravilanul localității Bătinesti, pe DC127 există rețea publică de distribuție apă potabilă, respectiv Pn6 65mm.

- **Rețea publică de canalizare :**

În cadrul Comunei Țifești, localitatea Băținești, nu există rețea publică de canalizare.

- **Rețea de transport energie electrică :**

La nord de localitatea Băținești există rețea de transport energie electrică tip LEA 20kV și un post de transformare aerian.

- **Rețea de telecomunicații :**

În cadrul comunei Țifești, sat Bătinești nu există rețea de telecomunicații.

- **Rețea de alimentare cu căldură :**

În cadrul comunei Țifești, sat Bătinești nu există rețea de alimentare cu căldură.

- **Rețea de alimentare cu gaze :**

În cadrul comunei Țifești, sat Bătinești nu există rețea de alimentare cu gaze naturale.

### **2.6.2 Principalele disfuncționalități**

În zona de studiu nu există rețele edilitare. Totodată, în cadrul comunei Țifești, sat Bătinești se remarcă lipsa rețelelor de: canalizare, telecomunicație, alimentare cu căldură, alimentare cu gaze.

## **2.7 PROBLEME DE MEDIU**

### **2.7.1 Relatia cadru natural – cadru construit**

Terenurile cuprinse în zona de studiu sunt libere de construcții.

Adiacent zonei de studiu, terenurile cuprinse în intravilanul localității Bătinești prezintă construcții având funcțiunea predominantă locuire, compusă din locuințe individuale de tip rural. Acestea sunt caracterizate de o relație armonioasă cu cadrul natural, având regim mic de înălțime (P – P+1E) și grad scăzut de ocupare și utilizare a terenului. Spațiul interstital este în general folosit pentru circulații publice și amenajări de incintă.

### **2.7.2 Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

#### **Riscuri naturale :**

- **Inundații :**

Zona studiată nu prezintă risc la inundații datorate reversării unui curs de apă sau risc de scurgeri pe torenți.

- **Ape subterane :**

În zona de studiu panza de apă freatică este prezentă la adâncimi mai mari de 10,0m și nu prezintă risc.

- **Alunecări de teren :**

Potențialul de producere al alunecărilor de teren pentru zona studiată este scăzut, fără probabilitate de alunecare.

▪ **Cutremure :**

Pentru zona studiata, valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare este  $a_g = 0,40g$  cu  $IMR = 225$  ani si 20% probabilitate de depasire in 50 ani. Perioada de control (colt) a spectrului de raspuns pentru zona studiata este  $T_c = 1,0$  sec. Terenurile cuprinse in zona de studiu se încadrează în zona cu gradul 9 de seismicitate.

▪ **Risc geotehnic :**

Zona studiata este incadrata in categoria geotehnica 1, careia ii corespunde un risc geotehnic scazut.

**Riscuri antropice :**

▪ **Accidente datorate muniției neexplodate sau a armelor artisanale :**

Nu este cazul.

▪ **Accidente nucleare, chimice și biologice :**

Nu este cazul.

▪ **Accidente majore pe căile de comunicații :**

Nu este cazul.

▪ **Incendii de mari proporții :**

Nu este cazul.

▪ **Eșecul utilităților publice :**

Nu este cazul. Zona de studiu nu prezinta echipare edilitara.

▪ **Avarii la construcții hidrotehnice :**

Nu este cazul. Zona de studiu nu contine constructii hidrotehnice.

▪ **Accidente în subteran :**

Nu este cazul. In zona de studiu nu s-au identificat accidente subterane.

▪ **Prăbușiri ale unor construcții, instalații sau amenajări :**

Nu este cazul. Terenurile cuprinse in zona de studiu sunt libere de constructii.

**2.7.3 Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona**

Calea de circulatie DC 127 este slab circulata pe portiunea studiata prin prezenta documentatie PUZ. Aceasta se afla in stare fizica rea si devine necirculabila in caz de ploii abundente.

Zona de studiu nu este deservita de rețele edilitare, astfel încât nu prezintă risc din acest punct de vedere.

#### **2.7.4 Evidențierea zonelor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul. În momentul elaborării prezentei documentații PUZ, pe teren nu s-au identificat elemente valoroase din punct de vedere istoric sau arheologic.

#### **2.7.5 Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz**

Nu este cazul. Arealul studiat nu se află într-o zonă cu potențial balnear și / sau turistic.

### **2.8 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI**

#### **2.8.1 Opțiunile populației și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei**

Pentru dezvoltarea urbanistică și creșterea calității vieții populației din sat Bătinești, conform PUG COMUNA ȚIFEȘTI, se desprind următoarele cerințe principale:

- Extinderea rețelei de apă existente
- Realizarea rețelelor edilitare inexistente: rețea de canalizare, rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de telecomunicații

#### **2.8.2 Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul P.U.Z.**

Pentru a răspunde solicitărilor beneficiarilor, prezenta documentație va urmări reglementarea zonei studiate în vederea introducerii terenurilor în intravilan pentru dezvoltarea fondului de locuințe.

Dezavantaje :

- Diminuarea suprafeței de teren arabil al Comunei Țifești

Avantaje :

- Facilitarea dezvoltării zonei în condițiile respectării dreptului de proprietate și a interesului public
- Obiectivul propus – LOCUINȚĂ P+M este în conformitate cu direcțiile de dezvoltare PUG COMUNA TIFESTI, respectiv includerea în intravilan a unor terenuri în scopul construcției de locuințe, dotări și spații verzi



### **3. DESCRIEREA LUCRARILOR**

---

#### **3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

##### **Concluziile studiului geotehnic:**

- Terenul este plan, orizontal și stabil
- Cotele terenului sunt cu cca 0,3m mai coborâte față de nivelul străzii
- Structura litologică a terenului este alcătuită din prafuri argiloase nisipoase până la 1,6m și pietriș cu nisipi în continuare
- Apa subterană se află la adâncime

##### **Concluziile planului topografic:**

- Cotele de teren ale loturilor cuprinse in zona de studiu PUZ sunt cuprinse între aproximativ 103m și 104m (sistem de proiecție STEREO 70 și sistem de referință Marea Neagră)
- terenul este relativ plan si prezintă înclinație usoara pe direcția NV-SE

#### **3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.**

##### **3.2.1 Cai de comunicatie**

Documentatia PUG COMUNA TIFESTI prevede amenajarea cii de circulatie DC 127 conform profilului transversal tip II, respectiv :

- Ampriza : 10,15m
- Parte carosabila : 5,50m
- Canale de preluare a apelor pluviale
- Spatiu indicator de semnalizare rutiera

##### **3.2.2 Relatiile zonei studiate cu localitatea si cu zonele vecine**

Zona studiată este pozitionata adiacent intravilanului localitatii Batinești, in zona de sud – vest a acesteia. Calea de circulatie DC 127 traverseaza zona de studiu prin zona de nord-vest, pe directia nord-sud. Drumul comunal relationeaza arealul studiat de restul localității Bătinești si asigura legătura directă cu calea de circulatie DJ 205E, cu vadul râului Putna si cu localitatea Ivăncești, Com. Bolotesti.

Adiacent plasamentului, pe DC 127 există rețea de apă potabilă și rețea de energie electrică. În zonă nu există rețea de canalizare sau rețea de telecomunicații.

Cel mai apropiat punct de interes, in ceea ce privește dotările de proximitate, se află în intravilanul satului Bătinești, la aproximativ 250m, în lungul drumului comunal DC 127, respectiv un spațiu de servicii (S.C. "RECOLTA COM PREST" S.R.L.).

### **3.2.3 Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor**

Conform documentatiei PUG COMUNA TIFESTI, în zona de studiu nu sunt prevăzute schimbări funcționale, iar în prezent loturile au destinația de teren agricol, respectiv cale de circulație. Tendința de dezvoltare a localității presupune atragerea în intravilan a unor suprafețe de teren cu destinație agricolă și schimbarea funcțiunii acestora în curți-construcții, respectiv locuire.

### **3.2.4 Lucrari majore prevazute in zona**

Nu este cazul. In cadrul documentatiei PUG COMUNA TIFESTI nu sunt prevazute lucrari majore in zona ce face obiectul prezentei documentatii PUZ.

### **3.2.5 Dezvoltarea echiparii edilitare**

Prin documentatia PUG COMUNA TIFESTI nu se propune dezvoltarea echiparii edilitare in zona ce face obiectul prezentei documentatii PUZ.

Adiacent zonei de studiu, in cadrul localitatii Batinesti, se propun urmatoarele :

- Amplasarea unei statii de pompare a apei potabile in zona de nord-vest a localitatii
- Extinderea rețelei de apa potabila pe toate caile de circulație cuprinse in localitate

### **3.2.6 Protectia mediului**

Masurile privind reabilitarea, protectia si conservarea mediului prevazute in documentatia PUG COMUNA TIFESTI sunt urmatoarele :

- Activitati de mediatizare, informare si educatie a populatiei, cu privire la drepturile si obligatiile cetatenilor fata de protejarea si reabilitarea mediului
- Protectia aerului : studii de specialitate privind inventarierea surselor externe de poluare (in special fermele zootehnice), indiferent de capacitatea acestora si propunerea unor masuri de diminuare, pana la eliminare, a noxelor
- Protejarea apei : dezvoltarea alimentarii cu apa in sistem centralizat
- Depozitarea organizata a deseurilor meajere : amenajarea unor platforme ecologice organizate pe principii moderne, situate la distanta de 1000m fata de zona dens construita, in baza unui studiu de impact
- Lucrari de consolidare a malurilor prin executare de diguri la partea inferioara si plantatii silvice in partea superioara

### **3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

#### **3.3.1 Relationarea cu formele de relief**

Relaționarea cu formele de relief se va face prin sistematizarea terenurilor cuprinse în zona de studiu, în funcție de investițiile ulterioare, în baza unor ridicări topografice detaliate și a unor studii geotehnice specifice pentru fiecare lot în parte.

#### **3.3.2 Prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor plantate**

Între terenul ce a generat PUZ și drumul comunal DC 127 este prezent un canal. În zona de studiu nu există suprafețe de teren catalogate ca fiind spații plantate.

Se propune modernizarea și reorganizarea căii de circulație DC 127 și introducerea fașiilor plantate în lungul acesteia (plantatii de protecție și aliniament).

#### **3.3.3 Construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului**

Conform studiului geotehnic, se desprind următoarele condiții de fundare și recomandări:

- Adâncirea de fundare va fi minimum 1,00 m față de nivelul terenului
- Terenul de fundare va fi praful argilos galben
- Fundațiile vor fi continui, armate
- Presiunea convenabilă de calcul conf. STAS 3300/2/85 și Normativul NP125/2010 pentru adâncimea fundației de 2,00m și lățimea de 1,00m va fi de 150 kPa pentru încărcături fundamentale centrice
- Pentru alte adâncimi și lățimi ale fundațiilor se aplică corecțiile din STAS 3300/2/85 și anume :

$$- p_{conv} = p_{conv} + C_D + C_B$$

$$- C_D = p_{conv} \times (D_f - 2) / 4$$

$$- C_B = p_{conv} \times k_1 (B_f - 1)$$

$D_f$  – adâncime de fundare

$B_f$  – lățimea fundației

$C_D$  – corecție de  
adâncime

$C_B$  – corecție de lățime

- Este posibilă fundarea sub adâncimea de 1,60m, pe stratul de pietriș cu nisip, în această situație, presiunea convențională de calcul va fi de 200 kPa pentru încărcări fundamentale centrice

La proiectare, execuție și exploatare vor fi respectate măsurile prevăzute de Normativul NP125/2010 din care se menționează :

- La sistematizarea terenului, în jurul construcției se vor ridica cotele terenului pentru îndepărtarea apelor de precipitații
- După ridicarea construcției la cota  $\pm 0,00$  se vor executa trotuare etanșe de 1,00m lățime, cu panta 5% către exterior
- Vor fi luate măsuri pentru limitarea pierderilor de apă din instalațiile hidroedilitare
- Conductele de apă care ies și intră în clădire vor fi prevăzute cu racorduri elastice
- Distanța minimă a fundațiilor construcției față de rețele montate în canale de protecție este de 1,50m
- Vor fi reduse la minimum numărul intrărilor și ieșirilor prin fundații ale rețelelor hidroedilitare
- Nu se va permite stagnarea apelor pe amplasament și în spaturile pentru fundații
- Ultimul strat de cca. 20cm la spaturi va fi excavat pe porțiuni saloate în măsura posibilităților de execuție a fundațiilor în ziua respectivă și imediat înaintea turnării betonului în fundații
- Imediat după decofrarea elevațiilor, golurile rămase în jurul fundațiilor și în interior vor fi umplute cu pământ argilos, compact, în straturi de 20-30 cm grosime, la un grad de compactare  $D_{min}=95\%$
- Nu se va întrerupe execuția decât după terminarea infrastructurii acoperite și realizarea umpluturilor în jurul fundațiilor
- În proiectare și execuție se vor respecta prevederile normativelor C.169/88 privind executarea lucrărilor de terasament, C.29/85 privind îmbunătățirea terenurilor de fundare slabe, prin procedee mecanice, C.56/85 privind verificarea calității și recepția lucrărilor de construcții și instalații aferente
- Vor fi luate măsuri de urmărire periodică a construcției (tasări, deplasări) și vor fi comparate cu cele avute în vedere de proiectant
- Conform "Indicator de norme de deviz și de catalog pentru lucrări de terasamente TS" – MLPAT1994, după modul de comportare la săpat, terenul se încadrează în categoria tare
- La deschiderea săpăturilor pentru fundații și înainte de turnarea betoanelor se va chema pe șantier întocmitorul prezentului studiu geotehnic pentru recepționarea terenului de fundare și avizarea turnării betonului. Confirmarea terenului de fundare și avizarea favorabilă pentru turnarea betoanelor se va face prin semnarea procesului verbal de

receptive a naturii și calității terenului de fundare. Lipsa acestui proces verbal disculpă geotehnicianul de orice răspundere privind construcția nou proiectată

### **3.3.4 Adaptarea la condițiile de clima**

Pentru investițiile ulterioare, adaptarea la condițiile de climă se va realiza prin materialele de construcție folosite pentru asigurarea confortului termic și prin respectarea normelor de proiectare și a condițiilor geotehnice.

### **3.3.5 Valorificarea unor potențiale balneare – dupa caz**

Nu este cazul.

## **3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

### **3.4.1 Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare, amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări etc.)**

Se propune modernizarea și reorganizarea căii de circulație DC 127 conform profilului transversal prezentat în planșa *Reglementări urbanistice – zonificare*. Drumul comunal va păstra ampriza actuală și va cuprinde următoarele :

- Fire de circulație carosabilă
- Fire de circulație pietonală
- Fâșii plantate (plantatii de protecție și aliniament)
- Canal

### **3.4.2 Organizarea circulației feroviare – dupa caz (construcții și instalații necesare circulației specifice, devieri de linie, linii noi, depozitari, locuri de parcare – garare etc.)**

Nu este cazul.

**3.4.3 Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de marfuri și călători, amenajări portuare etc.)**

Nu este cazul.

**3.4.4 Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor, servituti impuse zonelor construite limitrofe, reducerea poluării fonice etc.)**

Nu este cazul.

**3.4.5 Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru handicapați)**

Prin propunerea de modernizare și reorganizare a căii de circulație DC 127 se prevede separarea firelor de circulație pietonale de firele de circulație carosabilă prin introducerea trotuarelor pentru pietoni de o parte și de alta a circulației carosabile.

**3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

**3.5.1 Principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități teritoriale care să permită enunțarea reglementărilor precum și a condițiilor de conformare și construire prevăzute în regulament**

Se propun următoarele zone funcționale:

- **L** – Zona locuire
- **A** – Zonă agricolă
- **Cr** – Zona cai de comunicație rutieră și amenajări aferente

### **3.5.2 Destinatia terenurilor din zona**

#### **L – Zona locuire**

##### **Utilizari admise :**

- Locuinte individuale cu caracter urban / rural
- Modernizari ale cladirilor de locuinte
- Spatii plantate, locuri de joaca pentru copii
- Gradinite
- Parcaje la sol
- Constructii aferente echiparii tehnico – edilitare, dimensionate pentru deservirea zonelor de locuinte
- Constructii si amenajari complementare functiunii de locuire

##### **Utilizari admise cu conditionari**

- Functiuni comerciale, alimentatie publica si servicii profesionale, cu conditia ca suprafata desfasurata aferenta acestora sa reprezinte maxim 25% din suprafata desfasurata totala a constructiilor de pe teren
- Pensiuni / spatii de cazare cu o capacitate maxima de 30 locuri, pentru practicarea microturismului
- Schimbarea destinatiei locuintelor prin integrarea de activitati pentru servicii specializate si profesionale private, cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de de 10 ore / zi (intre orele 08:00 – 18:00) – de exemplu : cabinete medicale ; birouri (notariale, de avocatura, de consultanta, de asigurari etc.) ; agentii imobiliare etc.
- Schimbarea destinatiei spatiilor de la parterul cladirilor pentru categoriile descrise la punctul c), precum si cele cu caracter comercial (comert cu produse alimentare si nealimentare ; farmacii ; frizerii etc.), cu conditia asigurarii unui acces separat de cel al locatarilor

##### **Utilizari interzise**

- Spatii comerciale de mari dimensiuni
- Comert en-gros
- Activitati productive
- Showroom-uri
- Ateliere de intretinere si reparatii
- Statii de carburanti

- Platforme de precolectare a deeurilor
- Depozitari de material reciclabile / re folosibile
- Depozitare pentru vanzare de material inflamabile sau toxice
- Activitati poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Activități productive, depozitare en gros, depozitare în aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante
- Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației
- Activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase

#### **A – Zona agricola**

##### **Utilizari admise :**

- Unitati agro – zootehnice

##### **Utilizari admise cu conditionari**

- Activitati care prin natura lor dau aspect dezagreabil, cu conditia ca acestea sa fie retrase de la DC si mascate cu perdele de protectie cu vegetatie medie si inalta

##### **Utilizari interzise**

- Microferme pentru cresterea animalelor amplasate in afara zonelor agricole organizate
- Unitati ce prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei

#### **C – Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente**

##### **Utilizari admise :**

- Cai de comunicatie rutiera si constructii aferente
- Retele tehnico – edilitare
- Spatii verzi amenajate
- Parcaje publice
- Lucrari de terasamente

##### **Utilizari admise cu conditionari**

- Pentru toate constructiile, instalatiile si amenajarile aferente se vor obtine avizele / acordurile de protectie specificate prin RGU si legislatia in vigoare
- Spatiile de parcare se vor dimensiona si amplasa conform prevederilor in vigoare (RGU)



### Utilizari interzise

- Se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare si / sau extindere
- Se interzic orice constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare au impact negativ asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente

### **3.5.3 Categoriile de interventii urbanistice pe functiuni, in spiritul valorificarii potentialului existent si inlaturarii disfunctionalitatilor**

#### **L – Zona locuire**

- Introducerea in intravilan a terenurilor pentru construirea de locuinte
- Schimbarea destinatiei terenurilor din teren agricol in teren curti constructii
- Corelarea prescriptiilor urbanistice cu documentatia PUG COMUNA TIFESTI

#### **A – Zona agricola**

- Corelarea prescriptiilor urbanistice cu documentatia PUG COMUNA TIFESTI

#### **C – Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente**

- Introducerea in intravilan a terenurilor pentru circulatii rutiere
- Corelarea prescriptiilor urbanistice cu documentatia PUG COMUNA TIFESTI

### 3.5.4 Bilant teritorial comparativ, existent – propus

BILANT TERITORIAL GENERAL pentru zona de studiu PUZ	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	mp	%	mp	%
<b>A – ZONA AGRICOLA :</b>	1075	94,69	3643	32,93
▪ Teren arabil	9591	86,70	3643	32,93
▪ Circulatii carosabile, pietonale	884	7,99	0,00	0,00
<b>Cr – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE :</b>	587	5,31	1471	13,30
▪ Circulatii carosabile, pietonale	587	5,31	1120	10,13
▪ Fasii plantate (vegetatie de protectie si aliniament)	0	0,00	351	3,17
<b>A – ZONA LOCUIRE :</b>	0	0,00	5948	53,77
▪ Teren curti constructii	0	0,00	5948	53,77
<b>TOTAL ZONA DE STUDIU :</b>	<b>11062</b>	<b>100,00</b>	<b>11062</b>	<b>100,00</b>

BILANT TERITORIAL pentru terenul ce a generat PUZ	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	mp	%	mp	%
<b>CONSTRUCTII :</b>	0	0,00	120	2,01
▪ Suprafata construita (Ac)	0	0,00	120	2,01
▪ Suprafata despasurata (Ad)	0	0,00	240	---
<b>AMENAJARI DE INCINTA :</b>	5948	100,00	1471	97,99
▪ Circulatii interioare	0	0,00	1120	3,58
▪ Spatii de parcare	0	0,00	351	0,21
▪ spatii plantate / teren neamenajat	5948	100,00		94,20
<b>TOTAL TEREN :</b>	<b>5948</b>	<b>100,00</b>	<b>11062</b>	<b>100,00</b>

### **3.5.5 Principalii indici urbanistici propusi pe functiuni si categorii de interventie ( P.O.T. si C.U.T.)**

#### **L – Zona locuire**

- Regim de înălțime  $H_{MAXIM}$  : 8,0m la cornisa (P+1E)
- POT maxim = 20 %
- CUT maxim = 0,6

#### **A – Zona agricola**

- Regim de înălțime  $H_{MAXIM}$  : 15,0m la cornisa
- POT maxim = 50 %
- CUT maxim = 1,5

#### **C – Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente**

- Regim de înălțime  $H_{MAXIM}$  : conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice
- POT maxim = conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice
- CUT maxim = conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

### **3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

#### **3.6.1 Alimentare cu apa (lucrari necesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa la sursa, tratare si aductiune, dezvoltari ale retelelor de distributie din zona, modificari parțiale ale traseelor retelelor de distributie existente etc.)**

Se propune extinderea rețelei de apă potabilă existentă de-a lungul arterei de circulație DC127 până în zona de studiu a prezentei documentații și realizarea de bransamente către terenurile aferente.

#### **3.6.2 Canalizare (imbunatatiri si extinderi ale rețelei de canalizare din zona, extinderi sau popuneri de statii noi de epurare sau statii de preepurare etc.)**

Se propune introducerea rețelei de canalizare în Comuna Tifesti, în localitatea Batinesti și respectiv în zona de studiu a prezentei documentații și realizarea de racorduri către terenurile aferente.

Pana la realizarea rețelei de canalizare, se propune realizarea a cate unui bazin betonat etans vidanjabil pe fiecare teren cuprins în zona de studiu.

**3.6.3 Alimentare cu energie electrica (asigurarea necesarului de consum electric, propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public etc.)**

Se propune extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică de-a lungul drumului comunal DC127 până inclusiv în zona de studiu a prezentei documentații și realizarea de branșamente pentru terenurile aferente.

**3.6.4 Telecomunicatii (extinderea liniilor de telecomunicatii, noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio si TV etc.)**

Se propune extinderea rețelei de telecomunicații electrică de-a lungul drumului comunal DC127 până inclusiv în zona de studiu a prezentei documentații și realizarea de branșamente pentru terenurile aferente.

**3.6.5 Alimentare cu caldura (sisteme de incalzire propuse, tipuri de combustibil, modernizari sisteme existente etc.)**

Încălzirea construcțiilor se va realiza cu sobe sau centrale individuale pe bază de combustibil solid și / sau lichid.

**3.6.6 Alimentare cu gaze naturale – dupa caz (extinderi ale capacitatilor existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentarii cu gaze naturale etc.)**

Se propune introducerea rețelei de alimentare cu gaze naturale în Comuna Tifesti, în localitatea Batinești și respectiv în zona de studiu a prezentei documentații și realizarea de bransamente către terenurile aferente.

### **3.6.7 Gospodarie comunala (amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor, extinderi pentru baze de transport in comun, constructii amenajari specifice etc.)**

Fiecare incinta din zona de studiu va fi dotata cu echipamente de precolectare a deseurilor (pubele de gunoi), punandu-se accentul pe precolectare selectiva, in functie de tipuri de deseuri, in vederea reciclarii acestora.

Calea de circulatie prezenta in zona de studiu va fi dotata cu mobilier urban de tip pubela pentru colectarea deseurilor. Acestea se vor corela tipologic si estetic cu cele preexistente pe teritoriul localitatii Batinesti.

Continutul pubelelor va fi ridicat de catre prestatorul serviciilor de salubritate stradala si menajera care actioneaza pe teritoriul Com. Tifesti corespunzător normelor și legislației în vigoare.

Pentru sortarea, evacurea, depozitarea și tratarea deșeurilor se va folosi platforma de gunoi existenta în comna Țifesti, trup 5T2, adiacent sat Igești.

## **3.7 PROTECTIA MEDIULUI**

### **3.7.1 Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.)**

Se propune retragerea cladirilor de la aliniament cu 4,0m – 6,0m pentru a proteja locuitorii de eventualele emisii de noxe din partea autoturismelor.

### **3.7.2 Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Prevenirea riscurilor naturale se va face prin sistematizarea terenului și prin respectarea condițiilor de construibilitate în conformitate cu studiul geotehnic elaborat.

### **3.7.3 Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Pana la introducerea in Com. Tifesti a unei retele de canalizare, fiecare incinta din zona de studiu va fi echipata cu un bazin betonat etans vidanjabil.

### **3.7.4 Depozitarea controlata a deseurilor**

In conformitate cu *punctul 3.6.7 Gospodarie comunala (amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor, extinderi pentru baze de transport in comun, constructii amenajari specifice*

etc.) al prezentei documentatii, atat terenurile private cat si calea de acces din zona de studiu vor fi echipate cu mobilier urban specific pentru precolectarea deseurilor.

### **3.7.5 Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.**

Nu este cazul.

### **3.7.6 Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Se propune dezvoltarea sistemului de spatii verzi in zona de studiu prin introducerea de fasii plantate (plantatii de protectie si aliniament) in lungul caii de circulatie DC 127.

Suplimentar, fiecare teren privat va beneficia de amenajari de incinta – spatii plantate.

### **3.7.7 Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

Condiții obligatorii pentru faza D.T.A.C. :

- supravegherea arheologică pe toata durata executării lucrărilor asupra terenului
- supravegherea arheologică se va realiza de către o instituție specializată : muzeu, institutie de învățământ superior etc.
- beneficiarul va anunța Direcția Județeană pentru Cultură Vrancea despre data începerii lucrărilor
- raportul de supraveghere arheologică va fi depus după finalizarea acestuia la Direcția Județeană pentru Cultură Vrancea
- în cazul descoperirii de vestigii arheologice în timpul lucrărilor, beneficiarul va sista lucrările, în vederea solicitării autorizației și executării cercetărilor arheologice preventive

### **3.7.8 Refacere peisagistica si reabilitare urbana**

Nu este cazul.

### **3.7.9 Valorificarea potentialului turistic si balnear – dupa caz**

Nu este cazul.

### **3.7.10 Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

Pentru organizarea sistemului de circulație se propune modernizarea și amenajarea căii de circulație DC 127 prezenta în zona de studiu, cu separarea firelor de circulație rutieră și pietonală și introducerea fașilor plantate (plantatii de protecție și aliniament).

Pentru eliminarea disfuncționalităților din domeniul rețelelor edilitare se propune introducerea și / sau extinderea în zona de studiu PUZ a rețelelor edilitare : alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații.

## **3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

### **3.8.1 Listarea obiectivelor de utilitate publică (tabel, pe domenii – denumirea lucrării, categoria de interes, suprafața sau lungimea lucrării)**

DOMENIU	DENUMIREA LUCRĂRII	CATEGORIA DE INTERES	SUPRAFATA sau LUNGIMEA LUCRĂRII (în cadrul zonei de studiu PUZ)
<b>CĂI DE CIRCULAȚIE</b>	Modernizarea și reorganizarea drumului comunal DC 127 conform profilului transversal prezentat în planșa <i>Reglementari urbanistice – zonificare</i> , cu separarea firelor de circulație carosabilă și pietonală	local	1120 mp
<b>SPATII VERZI</b>	Introducerea plantatiilor de aliniament și protecție în lungul căii de circulație prezenta în zona de studiu PUZ (lot 7)	local	351 mp
<b>REȚELE EDILITARE</b>	Introducerea și / sau extinderea în zona de studiu PUZ a rețelelor edilitare : alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații și relizarea de bransamente pentru terenurile aferente	local	118 m

### **3.8.2 Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) din zona, conform Legii 213 / 1998**

Suprafața de studiu însumează 11062 mp și cuprinde următoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor :

- Terenuri aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice : 9591 mp
- Teren aflat în proprietatea publică a Com. Tîfesti : 1471 mp

### **3.8.3 Determinarea circulației terenurilor între detinatori, în vederea realizării obiectivelor propuse**

Nu este cazul.

## **4. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE**

### **4.1.1 Înscriserea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.**

Prin prezenta documentație se extinde intravilanul Comunei Țîfești cu 6832 mp (terenul aflat în proprietatea beneficiarilor – 5948 mp și calea de circulație aferentă – 884 mp) și se definește o zonă de locuire.

### **4.1.2 Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare**

Intervențiile propuse în zona studiată sunt:

- Introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 6832 mp
- Definirea a trei zone funcționale : L – zona locuire ; A – zona agricolă ; Cr – zona cai de comunicație rutieră și amenajări aferente
- Schimbarea funcțiunii terenurilor prezente în zona funcțională L – zona locuire din terenuri agricole în teren curți construcții
- Corelarea prescripțiilor și reglementărilor zonelor funcționale definite cu documentația PUG COMUNA TIFESTI
- Modernizarea și reorganizarea căii de circulație DC 127
- Introducerea și / sau extinderea rețelelor edilitare : alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații și relizarea de branșamente pentru terenurile aferente



#### **4.1.3 Prioritati de interventie**

Se propune următoarea prioritizare a intervențiilor:

- 1) Extinderea intravilanului localității
- 2) Definirea zonelor functionale
- 3) Schimbarea destinației terenurilor
- 4) Corelarea prescripțiilor zonelor functionale nou definite cu documentația PUG COMUNA TIFESTI
- 5) Introducerea și / sau extinderea rețelelor edilitare
- 6) Modernizarea și reorganizarea căii de circulație

#### **4.1.4 Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții**

Prin realizarea propunerilor prezentei documentații se asigură dezvoltarea coerentă a fondului construit în zonă.

#### **4.1.5 Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare (adâncirea propunerilor pentru unele investiții – prin P.U.D. ; proiecte prioritare de investiții care să asigure realizarea obiectivelor, în special în domeniul interesului general ; montaje ale etapelor viitoare – actori implicați, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investiții etc.)**

În perioada următoare se conturează următoarele lucrări necesare de elaborat :

- Introducerea și / sau extinderea rețelelor edilitare : alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații și realizarea de branșamente pentru terenurile aferente
- Modernizarea și reorganizarea căii de circulație DC 127

Întocmit,

**drd. m. urb.**

**Atanasia MANDRU (STOICA)**



**Volumul 2**  
**REGULAMENT**  
**LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

---



## **I. DISPOZITII GENERALE**

---

### **1. ROLUL R.L.U.**

Regulamentul local de urbanism (RLU) este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor pe întregul teritoriu al documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU ATRAGERE TERENURI IN INTRAVILAN, IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE (generat de obiectivul „LOCUINTA P+M“ – Jud. Vrancea, Com. Țifești, Sat Bătinești, T.116, P.3047).

RLU însoțește documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU ATRAGERE TERENURI IN INTRAVILAN, IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE (generat de obiectivul „LOCUINTA P+M“ – Jud. Vrancea, Com. Țifești, Sat Bătinești, T.116, P.3047) și face parte integrantă din acesta.

RLU aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat prin HGR 525/27 iunie 1996 (publicată în Monitorul Oficial nr. 146/1996), modificat și completat prin HG 490/2011
- Conținutul tehnic și structura din “Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000)
- Reglementările cuprinse în documentatia de urbanism PLAN URBANISTIC GENERAL (PUG) COMUNA TIFESTI și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent acestei documentatii, pentru zona ce face obiectul PUZ

### **2. BAZA LEGALA A ELABORARII**

Regulamentul local de urbanism (RLU) este elaborat cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. El intră în vigoare după aprobarea sa în Consiliul Local al Comunei Tifesti și nu poate fi modificat decât în condițiile și în limitele prevederilor legale prevăzute în Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

RLU este elaborat în conformitate și cu următoarele acte normative importante:

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

- Legea nr. 18 / 1991 a fondului funciar, republicată
- Legea nr. 213 / 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Hotărârea Guvernului nr. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea nr. 153 / 2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195 / 2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265 / 2006 cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 24 / 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare
- HGR nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor
- Ordonanța Guvernului nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea 215 / 2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Noul Cod Civil, republicat în M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011
- Legea nr. 74 / 2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187 / 2009 privind Codul Civil

### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

RLU cuprinde reglementări obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întregul teritoriu al documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU ATRAGERE TERENURI IN INTRAVILAN, IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE (generat de obiectivul „LOCUINTA P+M“ – Jud. Vrancea, Com. Țifești, Sat Bătinești, T.116, P.3047)

Teritoriul documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU ATRAGERE TERENURI IN INTRAVILAN, IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE (generat de obiectivul „LOCUINTA P+M“ – Jud. Vrancea, Com. Țifești, Sat Bătinești, T.116, P.3047) este figurat în plansele ce alcatuiesc partea desenata a prezentei documentatii.

Zonificarea funcțională a teritoriului documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU ATRAGERE TERENURI IN INTRAVILAN, IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE (generat de obiectivul „LOCUINTA P+M“ – Jud. Vrancea, Com. Țifești, Sat Bătinești, T.116, P.3047) este stabilită în funcție de categoriile activităților umane desfășurate și de ponderea acestora pe întregul teritoriu studiat, de omogenitatea funcțională a fiecărei zone de configuratia naturală a terenului, de caracteristicile geotehnice ale terenului precum și de caracterul de operationalitate care trebuie obtinut.

RLU stabilește reglementări specifice pentru fiecare zonă funcțională din teritoriul PUZ. Ele sunt detaliate în cadrul Cap. IV din RLU

Terenurile cuprinse în teritoriul PUZ fac parte, din punct de vedere al proprietății, din:

- Teren aparținând domeniului privat, aflat în proprietatea persoanelor fizice și juridice
- Teren aparținând domeniului public, aflat în proprietatea Com. Tîfestei

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

---

### **4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

- a) Pe teritoriul studiat aferent documentației PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU ATRAGERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE (generat de obiectivul „LOCUINȚA P+M” – Jud. Vrancea, Com. Țîfestei, Sat Bătinești, T.116, P.3047) este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr. 50 / 1991, cu modificările și completările ulterioare
- b) Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului
- c) În perimetrul documentației PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU ATRAGERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE (generat de obiectivul „LOCUINȚA P+M” – Jud. Vrancea, Com. Țîfestei, Sat Bătinești, T.116, P.3047) nu se vor realiza obiective noi care intra sub incidența prevederilor HG Nr. 804 / 2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase
- d) Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zonele de locuit, se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare
- e) Clădirile cu destinație rezidențială, precum și clădirile destinate activităților economice, indiferent de domeniul de activitate, vor fi prevăzute cu recipiente pentru colectarea deșeurilor, preponderent pentru colectarea selectivă
- f) Operatorul de salubritate care are ca arie de deservire zona aferentă documentației PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU ATRAGERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE (generat de obiectivul „LOCUINȚA P+M” – Jud. Vrancea, Com. Țîfestei, Sat Bătinești, T.116, P.3047) trebuie să acționeze în sensul întreținerii igienei stradale
- g) Colectarea apelor uzate se va face de la toate clădirile din zonă în sistem local, până la realizarea unei rețele de canalizare în Com. Tîfestei

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

- a) Acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și a echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei
- b) Dreptul de construire poate fi condiționat / respins în mod justificat, de către autoritatea publică competentă, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentații și a regulamentului local de urbanism aferent, precum și în următoarele situații :
  - existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor minime de salubritate
  - prezența unor vestigii arheologice
  - existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului
  - existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisajele valoroase
  - existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren
- c) Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri se va face cu respectarea legislației specifice

## **6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

- a) Construcțiile se vor amplasa pe parcele în regim izolat, cuplat sau înșiruit, în funcție de specificul zonei și de prevederile prezentului RLU
- b) Cladirile se vor amplasa retras fata de aliniament, respectand o retragere de 4,0m – 6,0m fata de acesta, pentru a realiza o zona de protectie fata de sursele de poluare ale cailor de circulatie
- c) Distanțele clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, precum și distanțele dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă, vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor), în general în funcție de înălțimea construcțiilor ; în toate situațiile se vor respecta retragerile definite în Noul Cod Civil care decurg din servitutile de vedere, precum și cele prevăzute în prezentul RLU
- d) Se vor respecta distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a ISU
- e) Conform Noului Cod Civil, se vor respecta condițiile de scurgere a apelor, servituțiile de vedere și servituțiile generate de prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune



- f) Se recomandă, din considerente estetice, evitarea constituirii de calcane vizibile de pe domeniul public
- g) Distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure spațiile minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a ISU ; de asemenea, distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure condițiile de iluminare naturală, de însorire, de salubritate, de securitate în caz de seism, conform legislației în vigoare

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

- a) Este obligatorie asigurarea a cel puțin unui acces carosabil pentru fiecare parcelă ; acest acces se va realiza direct din drumul public și va avea o lățime minimă de 3.5m
- b) Caracteristicile acestor accese trebuie să permită intervenția vehiculelor de stingere a incendiilor, conform prevederilor legislației specifice
- c) Pentru amenajarea acceselor carosabile se va solicita avizul administratorului drumului public din care se face accesul
- d) Accesele pietonale în interiorul parcelelor și în clădiri se vor organiza conform legislației în vigoare
- e) În cazul cladirilor înșiruite, este obligatorie asigurarea unui acces de minim 3.0m (prin gang sau circulație publică) în zona din spate a parcelei
- f) Stationarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor, în condițiile prezentului RLU, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare ; suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea clădirilor și conform legislației în vigoare

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

- a) Autorizarea construcțiilor noi este condiționată de asigurare a racordării la rețelele tehnico-edilitare; este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare care depășesc posibilitățile financiare ale investitorilor
- b) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon
- c) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului, a siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona

drumurilor publice, lucrările de construire (realizarea / înlocuirea / extinderea) a rețelelor edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice în vigoare

- d) La executarea rețelelor electrice se vor asigura spațiile necesare montării altor conducte (apă, canalizare, cabluri electrice), precum și păstrarea distanțelor de siguranță dintre acestea, respectând prevederile SR 8591 – 1997 *Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură* și în Normativul NTE007- 2008
- e) La proiectarea și executarea rețelelor de telecomunicații se vor respecta prevederile Legii nr. 154 / 2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice
- f) Alimentarea construcțiilor cu energie electrică se va realiza în sistem individual
- g) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII**

- a) Este obligatorie elaborarea P.U.Z. în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 (trei) subparcele, conform Legii 190/2013 de aprobare a O.U.G. 7 / 2011 pentru modificarea și completarea Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- b) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conform Legii nr. 350 / 2001) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituti de trecere cu privire la un imobil ; sunt permise aceste operațiuni cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească condițiile de constructibilitate ; în caz contrar, se va solicita întocmirea unei documentații de tip P.U.Z.
- c) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și / sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor
- d) Forma și dimensiunile minime admisibile ale parcelelor variază de la o zonă funcțională la alta, în funcție de destinația parcelei ; pentru parcelele noi, se consideră a fi construibile parcelele cu suprafața minimă de 500 mp, unde adâncimea parcelei să este mai mare sau cel puțin egală cu

lățimea (deschiderea) acesteia, iar raportul dintre lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei este de maximum 1 / 3

- e) Parcelele existente care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)
- f) Parcelele noi care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin divizare și prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate
- g) Construirea pe parcele va fi reglementată în funcție de destinație și de caracteristicile specifice ale fiecărui tip de clădire ; densitatea ocupării și utilizării este reglementată prin intermediul indicilor urbanistici POT și CUT, calculați conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

## **10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

- a) Este obligatorie respectarea procentului minim de spații plantate reglementat pentru fiecare zonă funcțională
- b) Plantarea va ține seama de exigențele de siguranță ale construcțiilor de pe parcela în cauză și de pe parcelele învecinate, precum și de necesitățile de iluminare ale acestora
- c) Întreținerea și amenajarea spațiilor verzi aflate pe domeniul public este în sarcina deținătorului sau administratorului fiecărui teren în parte, conform destinației acestora
- d) Împrejmuirile vor fi tratate în funcție de specificul zonei, atât în ceea ce privește împrejmuirea către domeniul public, cât și împrejmuirea către vecini ; ele trebuie să răspundă exigențelor Noului Cod Civil referitoare la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune

### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

---

#### **11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE**

In planșa U2 : Reglementari Urbanistice sunt specificate zonele funcționale în teritoriul P.U.Z. In teritoriul studiat, delimitarea zonelor funcționale este următoarea:

**L – ZONA LOCUIRE**

**A – ZONA AGRICOLA**

**Cr – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE**

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

---

Pentru fiecare zonă și subzonă funcțională regulamentul este structurat astfel:

#### **DESCRIEREA ZONEI**

##### **GENERALITĂȚI**

- Art. 1 Condiții de autorizare a lucrărilor de construire

##### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

- Art. 2 Utilizări admise
- Art. 3 Utilizări admise cu condiționări
- Art. 4 Utilizări interzise

##### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

- Art. 5 Caracteristici ale parcelelor
- Art. 6 Amplasarea clădirilor față de aliniament
- Art. 7 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
- Art. 8 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
- Art. 9 Amplasarea clădirilor față de zonele supuse riscurilor naturale și antropice

- Art. 10 Circulații și accesuri
- Art. 11 Staționarea autovehiculelor
- Art. 12 Înălțimea maximă a clădirilor
- Art. 13 Aspectul exterior al construcțiilor
- Art. 14 Echiparea edilitară
- Art. 15 Spații libere și spații plantate
- Art. 16 Împrejmuiri

#### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**

- Art. 17 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)
- Art. 18 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

## L – ZONA LOCUIRE <sup>1</sup>

### DESCRIEREA ZONEI

Zona de locuit este situata in partea de sud a zonei de studiu, adiacenta caili de circulatie DC 127. In prezent terenul este liber de constructii.

### GENERALITATI

Funcțiune predominantă :

- Locuire, compusa din locuinte individuale de tip rural, cu regim de inaltime P – P+1E

Funcțiuni complementare :

- Institutii si servicii publice
- Spatii verzi
- Circulatii carosabile si pietonale
- Parcaje
- Dotari de proximitate
- Servicii si echipamente tehnico – edilitare specific locuirii
- Comert de proximitate cu suprafata redusa

### ART. 1 CONDITII DE AUTORIZARE A LUCRARILOR DE CONSTRUIRE

- a) Elaborarea P.U.Z. este obligatorie în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele
- b) Este obligatorie emiterea Certificatului de Urbanism (conform Legii nr. 350 / 2001) pentru întocmirea documentatiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operatiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de constructii sau de infrastructură, precum si constituirea unei servituti de trecere cu privire la un imobil ; sunt permise aceste operatiuni cu conditia ca

<sup>1</sup> Prescriptii corelate cu documentatia de urbanism PUG Comuna Tifesti

parcelele rezultate să îndeplinească condițiile de construibilitate; în caz contrar, se va solicita întocmirea unei documentatii de tip P.U.Z.

- c) Operatiunea de divizare a unei parcele în 2 (două) parcele, în vederea construirii, este permisă numai dacă ambele parcele rezultate îndeplinesc condițiile de construibilitate; în caz contrar, se va solicita întocmirea unei documentatii de tip P.U.D.
- d) Autorizarea constructiilor noi este conditonată de asigurarea racordării la rețelele tehnico-edilitare; este interzisă autorizarea executării constructiilor care prin dimensiunile si destinatia lor presupun cheltuieli de echipare ce depășesc posibilitățile financiare ale investitorilor

## **UTILIZARE FUNCTIONALA**

### **ART. 2 UTILIZARI ADMISE**

- a) Locuinte individuale cu caracter urban / rural
- b) Modernizari ale cladirilor de locuinte
- c) Spatii plantate, locuri de joaca pentru copii
- d) Gradinite
- e) Parcaje la sol
- f) Constructii aferente echiparii tehnico – edilitare, dimensionate pentru deservirea zonelor de locuinte
- g) Constructii si amenajari complementare functiunii de locuire

### **ART. 3 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- a) Functiuni comerciale, alimentatie publica si servicii profesionale, cu conditia ca suprafata desfasurata aferenta acestora sa reprezinte maxim 25% din suprafata desfasurata totala a constructiilor de pe teren
- b) Pensiuni / spatii de cazare cu o capacitate maxima de 30 locuri, pentru practicarea microturismului
- c) Schimbarea destinatiei locuintelor prin integrarea de activitati pentru servicii specializate si profesionale private, cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de de 10 ore / zi (intre orele 08:00 – 18:00) – de exemplu : cabinete medicale ; birouri (notariale, de avocatura, de consultanta, de asigurari etc.) ; agentii imobiliare etc.

- d) Schimbarea destinației spațiilor de la parterul clădirilor pentru categoriile descrise la punctul c), precum și cele cu caracter comercial (comert cu produse alimentare și nealimentare ; farmacii ; frizerii etc.), cu condiția asigurării unui acces separat de cel al locatarilor

#### **ART. 4 UTILIZARI INTERZISE**

- a) Spații comerciale de mari dimensiuni
- b) Comert en-gros
- c) Activități productive
- d) Showroom-uri
- e) Ateliere de întreținere și reparații
- f) Stații de carburanți
- g) Platforme de precolectare a deșeurilor
- h) Depozitari de material reciclabil / reutilizabil
- i) Depozitare pentru vânzare de material inflamabil sau toxic
- j) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- k) Activități productive, depozitare en gros, depozitare în aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante
- l) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației
- m) Activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase



## **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

### **ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

a) Pentru a fi construibila, o parcela (indiferent de forma – regulate sau neregulata) va indeplini urmatoarele conditii :

- Suprafata minima : 500mp
- Front (deschidere) la strada :
  - Constructii insiruite : minim 8,0m
  - Constructii cuplate : minim 10,0m
  - Constructii izolate : minim 12,0m
- Parcelele de colt (situate la intersectia a doua strazi) vor avea latimea minima a frontului la strada principal de 12,0m (in cazul constructiilor cuplate) si 15,0m (in cazul constructiilor izolate)

b) Pentru PARCELE NOI (PROPUSE) construirea este posibilă în următoarele condiții :

- Adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lungimea aliniamentului sau cu lungimea laturii pe care se efectuează accesul carosabil ; adâncimea parcelei se măsoară pe linia mediatoare a aliniamentului acesteia
- Raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/ 3

c) Pentru PARCELE EXISTENTE - Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)

d) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin divizare și comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate

### **ART. 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

a) Cladirile se vor amplasa retras fata de aliniament, respectand o retragere de 4,0m – 6,0m fata de acesta, pentru a realiza o zona de protectie fata de sursele de poluare ale cailor de circulatie

## **ART. 7 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- a) Distanța minimă față de limitele laterale și posterioare ale parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0m
- b) În cazul în care construcțiile sunt amplasate cuplat, prevederile punctului a) se aplică pentru laturile parcelei pe care nu se realizează cuplarea
- c) Prevederile punctului a) nu se aplică pentru clădiri amplasate în regim insiruit
- d) Distanțele prevăzute anterior se majorează la 4,0m dacă parcela se învecinează cu unități de producție sau servicii
- e) În cazul nerespectării distanțelor minime precizate la punctele a) și b), amplasarea construcțiilor în raport cu limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va stabili printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D.

## **ART. 8 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- a) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim două construcții principale distincte
- b) Construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (de parcelare) avizată și aprobată conform legii
- c) Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă, va fi egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5,0m
- d) Distanța de la alineatul anterior se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,0m dacă pe fațadele opuse nu sunt ferestre care să lumineze încăperi de locuit
- e) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

## **ART. 9 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE**

- a) Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în zonele de protecție a infrastructurilor tehnice și tehnico-edilitare
- b) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice
- c) Se va asigura un sistem funcțional de drenaj al apelor meteorice

## **ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

### Accesuri carosabile:

- a) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de minim 3.50 m direct din drumul public
- b) Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minimum 3.50 m, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții
- c) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea accesurilor carosabile
- d) Caracteristicile accesurilor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specific
- e) În cazul cladirilor înșiruite, este obligatorie asigurarea unui acces de minim 3.0m (prin gang sau circulație publică) în zona din spate a parcelei

### Accesuri pietonale:

- a) Pentru parcelele cu diferente mari de nivel este obligatorie asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor

## **ART. 11 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- a) Stationarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare
- b) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare

## **ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLADIRILOR**

- a) Înălțimea maximă a construcțiilor noi va fi de 8,0m la cornisa, respectiv P+1E

## **ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

- a) Aspectul exterior al cladirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii
- b) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate
- c) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală

## **ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ**

- a) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori, sau dacă utilitățile se pot asigura în sistem local
- b) Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran
- c) Lucrările de bransare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar

#### **ART. 15 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- a) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă
- b) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează și se plantează
- c) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 30%.
- d) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta
- e) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice ; se vor utiliza materiale și configurații ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice și rezistente la diferențele de temperatură specifice locului
- f) Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice de pe alei și din spațiile plantate
- g) Se va avea în vedere respectarea Noului Cod Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale

#### **ART. 16 IMPREJMURI**

- a) Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public ; se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 2,0m
- b) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despartiturilor comune
- c) Se interzice folosirea sarmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, tablă, PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale

## **POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR**

### **ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- a) POT max = 20%
- b) Pentru parcele a caror capacitate de ocupare sa terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT), restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor
- c) Daca o constructie noua este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, POT se calculeaza in raport cu ansamblul terenului initial, adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale noii constructii

### **Art. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- a) CUT max = 0,6
- b) Pentru parcele a caror capacitate de utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a CUT), restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor
- c) Daca o constructie noua este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, CUT se calculeaza in raport cu ansamblul terenului initial, adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale noii constructii

## A – ZONA AGRICOLA <sup>2</sup>

### DESCRIEREA ZONEI

Zona agricola este situata in partea de nord a zonei de studiu, adiacenta caili de circulatie DC 127. In prezent terenurile sunt libere de constructii.

### GENERALITATI

Funcțiune predominantă :

- unitati agricole

Zona agricola este compusa din :

- unitati agro – zootehnice existente

Funcțiuni componente :

- cai de comunicare rutiera si constructii aferente
- constructii aferente lucrarilor tehnico – edilitare

### **ART. 1 CONDITII DE AUTORIZARE A LUCRARILOR DE CONSTRUIRE**

- a) Elaborarea P.U.Z. este obligatorie în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele
- b) Este obligatorie emiterea Certificatului de Urbanism (conform Legii nr. 350 / 2001) pentru întocmirea documentatiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operatiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de constructii sau de infrastructură, precum si constituirea unei servituti de trecere cu privire la un imobil ; sunt permise aceste operatiuni cu conditia ca parcelele rezultate să îndeplinească conditiile de constructibilitate; în caz contrar, se va solicita întocmirea unei documentatii de tip P.U.Z.

---

<sup>2</sup> Prescriptii corelate cu documentatia de urbanism PUG Comuna Tifesti

- c) Operațiunea de divizare a unei parcele în 2 (două) parcele, în vederea construirii, este permisă numai dacă ambele parcele rezultate îndeplinesc condițiile de construibilitate; în caz contrar, se va solicita întocmirea unei documentatii de tip P.U.D.
- d) Autorizarea construcțiilor noi este condiționată de asigurarea racordării la rețelele tehnico-edilitare; este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare ce depășesc posibilitățile financiare ale investitorilor

## **UTILIZARE FUNCTIONALA**

### **ART. 2 UTILIZARI ADMISE**

- a) Unitati agro-zootehnice

### **ART. 3 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- a) Activitati care prin natura lor dau aspect dezagreabil, cu conditia ca acestea sa fie retrase de la DC si mascate cu perdele de protectie cu vegetatie medie si inalta

### **ART. 4 UTILIZARI INTERZISE**

- a) Microferme pentru cresterea animalelor amplasate in afara zonelor agricole organizate
- b) Unitati ce prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei

## **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

### **ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- a) Conform plansei *Reglementari urbanistice – zonificare functionala*
- b) Necesitatile tehnologice si normele specifice vor conditiona caracteristica parcelei

### **ART. 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- a) Amplasarea in zonele de locuit a unitatilor agricole nepoluante vor respecta distantele minime obligatorii ale zonei respective
- b) In fiecare situatie se va asigura coerenta fronturilor stradale avand in vedere fronturile vecine si caracterul general al strazii

### **ART. 7 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- a) Distanța minimă față de limitele laterale și posterioare ale parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii, dar nu mai puțin de 4,0m
- b) În cazul în care parcelă se învecinează cu locuințe, distanța se majorează la 6,0m
- c) Se interzice cuplarea clădirilor din zona agricolă cu clădiri de locuit, chiar dacă aceste se află pe limita de proprietate și prezintă calcan
- d) În cazul nerespectării distanțelor minime precizate la punctele a) și b), amplasarea construcțiilor în raport cu limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va stabili printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D.

### **ART. 8 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- a) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișa a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1 / 4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru activități ce necesită lumină naturală



## **ART. 9 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE**

- a) Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în zonele de protecție a infrastructurilor tehnice și tehnico-edilitare
- b) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice
- c) Se va asigura un sistem funcțional de drenaj al apelor meteorice

## **ART. 10 CIRCULATII SI ACCESURI**

### Accesuri carosabile:

- a) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de minim 3.50 m direct din drumul public
- b) Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minimum 3.50 m, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții
- c) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea accesurilor carosabile
- d) Caracteristicile accesurilor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice

### Accesuri pietonale:

- e) Pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatorie asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor

## **ART. 11 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- a) Stationarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare
- b) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare

## **ART. 12 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR**

- a) Înălțimea maximă a construcțiilor noi va fi de 15,0m la cornișă ; această înălțime poate fi depășită din motive tehnologice bine justificate, cu avizul compartimentului de specialitate din Cadrul Consiliului Local

### **ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

- a) Aspectul exterior al cladirilor trebuie sa exprime caracterul si reprezentativitatea functiunii
- b) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate
- c) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principal

### **ART. 14 ECHIPAREA EDILITARA**

- a) Autorizarea constructiilor noi este permisa doar daca exista posibilitatea racordarii la retelele de apa, canalizare si energie electrica si daca capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori, sau daca utilitatile se pot asigura in sistem local
- b) Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran
- c) Lucrarile de bransare si de racordare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de beneficiar

### **ART. 15 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- a) Suprafetele mineralizate vor fi concepute astfel incat sa se evite sigilarea solului pe suprafete mari si sa se permita scurgerea dirijata a apelor meteorice ; se vor utiliza materiale si configuratii ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice si rezistente la diferentele de temperatura specifice locului
- b) Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice de pe alei si din spatiile plantate
- c) Se va avea in vedere respectarea Noului Cod Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale

### **ART. 16 IMPREJMUIRI**

- a) Se interzice realizarea de imprejmuiri opace catre domeniul public ; se recomanda imprejmuiri transparente sau semi-transparente, cu inaltimi mai mici de 2,0m
- b) Imprejmuirea construita pe limita de proprietate catre vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune
- c) Se interzice folosirea sarmei ghimpate, precum si a suprafetelor din policarbonat, tabla, PVC si alte materiale plastice sau care imita materiale naturale

## **POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR**

### **ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- a) POT max = 50%
- b) Pentru parcele a caror capacitate de ocupare sa terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT), restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor
- c) Daca o constructie noua este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, POT se calculeaza in raport cu ansamblul terenului initial, adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale noii constructii

### **Art. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- a) CUT max = 1,5
- b) Pentru parcele a caror capacitate de utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a CUT), restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor
- c) Daca o constructie noua este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, CUT se calculeaza in raport cu ansamblul terenului initial, adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale noii constructii

## **Cr – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE <sup>3</sup>**

### **DESCRIEREA ZONEI**

Zona de cai de comunicatie rutiera este situata in partea de nord-vest a zonei de studiu si este reprezentata de calea de circulatie DC 127.

### **GENERALITATI**

Funcțiune predominantă :

- Cai de comunicatie rutiera

Funcțiuni complementare :

- Servicii compatibile funcției de baza a zonei

### **ART. 1 CONDITII DE AUTORIZARE A LUCRARILOR DE CONSTRUIRE**

- a) Pentru cai de comunicatii si constructii aferente se vor intocmi proiecte de specialitate care sa respecte caracteristicile parcelei, amplasarea constructiilor, regimul de inaltime si indicatorii maximali de control, in conformitate cu necesitatile tehnice si normele specifice

### **UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **ART. 2 UTILIZARI ADMISE**

- a) Cai de comunicatie rutiera si constructii aferente
- b) Retele tehnico – edilitare
- c) Spatii verzi amenajate
- d) Parcaje publice
- e) Lucrari de terasamente

<sup>3</sup> Prescripții corelate cu documentația de urbanism PUG Comuna Tifesti

### **ART. 3 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- a) Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin RGU și legislația în vigoare
- b) Spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor în vigoare (RGU)

### **ART. 4 UTILIZARI INTERZISE**

- a) Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare și / sau extindere
- b) Se interzic orice construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare au impact negativ asupra bune desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente

<b>CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR</b>
--------------------------------------------------------------------

### **ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- a) Conform planșei *Reglementari urbanistice – zonificare funcțională*
- b) Necesitățile tehnologice și normele specifice vor condiționa caracteristica parcelei

### **ART. 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- a) Conform necesităților tehnologice și normelor specifice

### **ART. 7 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- a) Conform necesităților tehnologice și normelor specifice

### **ART. 8 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- a) Conform necesităților tehnologice și normelor specifice

### **ART. 9 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE**

- a) Conform necesităților tehnologice și normelor specifice

## **ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

### Accesuri carosabile:

- a) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de minim 3.50 m direct din drumul public
- b) Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minimum 3.50 m, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții
- c) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea accesurilor carosabile
- d) Caracteristicile accesurilor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice

### Accesuri pietonale:

- e) Pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatorie asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor

## **ART. 11 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- a) Stationarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare
- b) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare

## **ART. 12 ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR**

- a) Conform necesităților tehnologice și normelor specifice

## **ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

- a) Se recomandă ca noile clădiri proiectate să nu afecteze caracterul general al zonei prin amplasament, dimensiuni sau aspect

## **ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ**

- a) Conform necesităților tehnologice și normelor specifice

## **ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- a) Parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,2m înălțime

- b) Pentru realizarea plantatiilor de aliniament se vor utiliza arbori de talie inalta si se vor planta respectand un pas de plantare <sup>4</sup> de minimum 7,0m
- c) Pentru acoperirea solului suprafetelor verzi care inglobeaza plantatii de aliniament se va utiliza vegetatie de talie mica sau medie

#### **ART. 16 IMPREJMUIRI**

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

<b>POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR</b>
------------------------------------------------------------------

#### **ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

#### **Art. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

---

<sup>4</sup> Pasul de plantare se refera la distanta dintre trunchiurile arborilor amplasati in aliniament

## **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

---

Zona de studiu extinde unitatea teritoriala de referinta **4 UTR 1 – trup 4T1 – Localitatea Batinesti, zona functionala 1a (zona de locuire)**, conform PUG Comuna Tifesti si cuprinde urmatoarele functiuni majore :

**L – ZONA LOCUIRE**

**A – ZONA AGRICOLA**

**Cr – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE**

Întocmit,

**drd. m. urb.**

**Atanasia MANDRU (STOICA)**