

MEMORIU GENERAL

CAP 1. INTRODUCERE

1.1. DATE de RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrarii.

- PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA COLIBASI (jud Giurgiu)

- Investitor

- PRIMARIA COMUNEI COLIBASI
CIF 5123624
sat Colibasi, com. Colibasi, jud. Giurgiu

- Beneficiar

- PRIMARIA COMUNEI COLIBASI
CIF 5123624
sat Colibasi, com. Colibasi, jud. Giurgiu

- Baza legala a proiectarii

- HGR nr 525 / 1996
- Legea nr 50/ 1991 (completata si republicata)
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul -cadru al PUG, aprobat cu ordinul 13N / 10.03.1999

- Proiectant general

- SC 837 URBAN ACTION SRL - Bucuresti -
 - CUI :25292563
 - registrul comertului bucuresti J 40/3542/2009
 - latropol 9, mansarda, Bucuresti, sector 5
- sef proiect:
dr.arh. Dragos Negulescu - membru RUR



- Data elaborarii iulie 2014 - august 2018

- Proiect nr. 018/14

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Planul Urbanistic General analizeaza pe baze multicriteriale situatia existenta, stabileste disfunctionalitati si urmareste eliminarea (sau -cel putin- diminuarea) disfunctiilor evidentiata, stabilind obiectivele, actiunile si masurile ce urmeaza a fi luate pentru dezvoltarea localitatii, prin utilizarea eficienta a resurselor de teren, asigurand posibilitatea dezvoltarii spatiale pe o perioada de 10 ani. In acest sens, PUG stabileste:

- Intravilanul localitatii
- Zone functionale in cadrul acestui intravilan
- Trama de circulatie majora
- Lucrari tehnico- edilitare necesare
- Obiective de utilitate publica

Directiile de dezvoltare ale comunei, se vor stabili in corelare cu prevederile de amenajare a teritoriului judetean si national in conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public. Propunerile ce se avanseaza vor corela, de asemenea, potentialul economic si uman cu aspiratiile de ordin social si cultural ale populatiei. Documentatia va trebui sa dea in acelasi timp raspunsuri la problemele imediate cu care se confrunta Primaria, respectiv interventii, permisiuni si restrictii, referitoare la realizarea investitiilor de orice fel, elemente ce se vor regasi in Regulamentul Local de Urbanism.

Odata aprobat PUG devine principalul instrument de lucru al Consiliului Local, pentru dezvoltarea comunei, el putand fi utilizat la:

- Promovarea unor investitii din fonduri publice, cu precadere in dezvoltarea infrastructurii si institutiilor publice;
- Emiterea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire, pentru toate felurile de investitii;

Planul Urbanistic General al Comunei Colibasi, judetul Giurgiu

- Respingerea unor solicitari de construire, neconforme cu prevederile PUG, sau, dupa caz, solicitarea elaborarii unei documentatii urbanistice de reglementare prin detalieri de tip PUD,PUZ
- Rezolvarea unor litigii ce pot aparea intre Primarie si persoane fizice sau juridice , sau litigii intre persoane fizice

1.3 SURSE DOCUMENTARE

In scopul intocmirii lucrarii de fata au fost cercetate o serie de surse documentare , referitoare la stadiul actual de dezvoltare al comunei Colibasi si propuneri de perspectiva .

i. Studii elaborate la data proiectului :

1. Planul de amenajare a teritoriului judetean Giurgiu – pr nr 188 / decembrie 1999 , elaborat de URBANPROIECT Bucuresti

i. Studii parte a prezentului PUG :

2. Ridicarea topografica a intravilanului existent, lucrare elaborata in 2009-2010 de catre SC Terracad SRL – Giurgiu, ing. Balan Petre
3. Ridicarea topografica a intravilanului propus, a obiectivelor de patrimoniu, cat si ale zonelor de protectie ale acestora incluse in Lista Monumentelor, lucrari elaborate in 2013-2017 de catre SC Terracad SRL – Giurgiu, ing. Balan Petre
4. Studiu geotehnic aferent DTAC - Documentatie tehnica pentru autorizarea construirii „Sistem de alimentare cu apa in comuna Colibasi, judetul Giurgiu”, contract 707/2009, elaborat de SC Geo Construct Design SRL, iulie 2009
5. Studiu hidrogeotehnic preliminar aferent DTAC - Documentatie tehnica pentru autorizarea construirii „Sistem de alimentare cu apa in comuna Colibasi, judetul Giurgiu”, contract 707/2009, elaborat de SC Hidrorom Star SRL, iulie 2009
6. Studiul de gospodarie a apelor elaborat de SC Vireo EnviroConsult SRL Bucuresti -2016
7. Studiu privind zonele protejate cu valoare deosebita (culturala-historica) din comuna Colibasi, Giurgiu - elaborat de arh. Doina Petrescu - 2017

i. Date statistice si istorice:

8. Date statistice de la Comisia Judeteana de Statistica si din Anuarele Statistice (prezentate in anexa 3) cat si cele furnizate de Primaria Colibasi
9. Date privind situatia fondului funciar al comunei , obtinute din baza de date a Primariei Colibasi si Oficiul de Cadastru Giurgiu;
10. Monografiile ale comunei Colibasi intocmite de cadre didactice din comuna (studiul prof. Simion Piturca Elena)
11. Date de analiza si optiuni de la consiliul local al comunei Colibasi

i. Studii de fezabilitate asupra unor obiective de interes public

infrastructural

12. SF - Studiu de fezabilitate « Imbunatatirea calitatii vietii prin realizarea de piste noi de biciclete in Comuna Colibasi », pr. nr. PB 10/2011, elaborat de SC CMD Design Proiect SRL – Bucuresti, iulie 2011
13. SF - Studiu de fezabilitate « Modernizare drumuri de interes local DL 86/1, tronson III, comuna Colibasi, judetul Giurgiu » pr.nr. 1/2014, elaborat de SC Global Engineering Consulting SRL, ianuarie 2014
14. SF - Studiu de fezabilitate « Modernizare drumuri de interes local DL 86/1, tronson II, comuna Colibasi, judetul Giurgiu » pr.nr. 3/2013, elaborat de SC Global Engineering Consulting SRL, aprilie 2013
15. SF - Studiu de fezabilitate « Modernizare drumuri de exploatare, comuna Colibasi, judetul Giurgiu » contract nr. 4592/2011, elaborat de SC Global Engineering Consulting SRL, ianuarie 2012
16. SF - Studiu de fezabilitate « Modernizare drumuri, comuna Colibasi, judetul Giurgiu » proiect nr. 11/2013, elaborat de SC Global Engineering Consulting SRL, septembrie 2013
17. DTAC – Documentatie tehnica pentru autorizarea construirii « Modernizare centura, comuna Colibasi, judetul Giurgiu (tronson I) » proiect nr. D2/2013, elaborat de SC Bomaco SRL, ianuarie 2013
18. DALI - Documentatie de avizare lucrari de interventie « Modernizarea infrastructurii de acces la exploatarele agricole de pe teritoriul comunei Colibasi, judetul Giurgiu » proiect nr. 8/2010, elaborat de SC Global Engineering Consulting SRL, martie 2010
19. PTH+DE - Proiect tehnic si detalii de executie „Modernizare drumuri de interes local – strada Stadionului, comuna Colibasi, judetul Giurgiu” proiect nr. 7/2013, elaborat de SC Global Engineering Consulting SRL, iunie 2013

tehnico-edilitar

20. DTAC - Documentatie tehnica pentru autorizarea construirii „Sistem centralizat de canalizare menajera + statie de epurare in comuna Colibasi, judetul Giurgiu”, contract 16/2011, elaborat de SC Alfrid Pitesti SRL, ianuarie 2011
21. DTAC - Documentatie tehnica pentru autorizarea construirii „Sistem de alimentare cu apa in comuna Colibasi, judetul Giurgiu”, proiect nr. MID-RE 38/2010, elaborat de SC MID Install 2003 SRL, decembrie 2010
22. SF – Studiu de fezabilitate „Constructie after-school, comuna Colibasi, sat Colibasi, judetul Giurgiu”, proiect nr. 10/2009, elaborat de SC A-Klass architecture SRL, iunie 2009
23. SF - Studiu de fezabilitate „Sistem centralizat de calizare menajera, retea alimentare cu apa potabila, constructie gradinita copii si dotare biblioteca comunala”, proiect nr. 08PI/3/2009, elaborat de SC Unid Domus SRL, august 2009

dotari publice

24. PTH+DE – proiect tehnic si detalii de executie „Amenajare parcare stadion, comuna Colibasi, judetul Giurgiu”, proiect nr.6/2013, elaborat de SC Global Engineering Consulting SRL, iunie 2013
25. DTAC - Documentatie tehnica pentru autorizarea construirii « Stadion multifunctional Scoala Colibasi », proiect nr. 06'C/2010, elaborat de SC Elfor Grup SRL, aprilie 2010
26. PTH+DE – proiect tehnic si detalii de executie « Cladire ISU P+1, imprejmuire, ministatie de epurare si racordare utilitati », proiect nr.37/2012, elaborat de BIA Ene Alin Ionel, octombrie 2012
27. SF – studiu de fezabilitate « Primarie comuna S+P+E+M », proiect nr.1/2010, elaborat de BIA Ene Alin Ionel, februarie 2010
28. SF – studiu de fezabilitate « Primarie comuna S+P+E+M », proiect nr.1/2010, elaborat de BIA Ene Alin Ionel, februarie 2010
29. DTAC - Documentatie tehnica pentru autorizarea construirii « Stadion multifunctional Scoala Campurelu », proiect nr. 03/2010, elaborat de SC Elfor Grup SRL, februarie 2010

1.4. AVIZE SI ACORDURI

Documentatia de fata a fost avizata de catre structurile tehnice ale administratiei locale si centrale, conform certificatului de urbanism:

- avizul favorabil nr. 11942/10.10.2017 emis de Regia Nationala a Padurilor Romsilva, Administratia Parcului Natural Comana ca raspuns la adresa 3165/28.09.2017
- avizul favorabil nr. 8374/13.10.2017 emis de Ministerul Educatiei Nationale, Inspectoratul Scolar Judetean Giurgiu ca raspuns la adresa nr. 9284/28.09.2017
- avizul OCPI Giurgiu (aviz de incepere a lucrarii) nr. 290/2017
- avizul favorabil Iptana SA nr. DPCITAN/N/25/03.05.2017 ca raspuns la adresa 3896/12.04.2017
- avizul de gospodarire a apelor nr.100/25.05.2017 emis de Administratia Nationala Apele Romane"Administratia bazinala de Apa Arges-Vedea
- avizul nr. 5955/22.06.2017 emis de Compania Nationala Administratia Canalelor Navigabile SA ca raspuns la adresa nr.9779/07.09.2015
- avizul favorabil nr. 26898/1457/19.07.2017 emis de Ministerul Transporturilor Directia Transport Naval ca raspuns la cererea nr. MT/26869/18.07.2017
- avizul favorabil nr. 11582/20.02.2017 emis de CJ Giurgiu - Directia Achizitii si Investitii Publice, Serviciul Tehnic Investitii, Drumuri Judetene
- avizul nr.66/05.08.2015 cu prelungire eliberat de Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare
- avizul de principiu nr. 203/04/07/01/B/GR/736/232 din 11.08.2015 cu prelungire emis de Telekom Romania Communications SA ca raspuns la adresa 100/05/03/01/B/GR/1281/03.08.2015
- avizul nr. 48.161/20.08.2015 emis de Serviciul Roman de Informatii
- avizul Ministerului Mediului Apelor si Padurilor - Garda Forestiera Bucuresti nr. 4399/07.10.2015
- avizul nr. 192575/20.08.2015 emis de Ministerul Afacerilor interne Inspectoratul de Politie al Judetului Giurgiu - Serviciul Circulatie
- avizul nr. D/4199/19.08.2015 emis de Ministerul Apararii Nationale - Statul Major General
- avizul Ministerului Sanatatii - Directia de Sanatate Publica a Judetului Giurgiu nr.536/06.08.2015 cxa raspuns la adresa nr. 719/03.08.2015
- avizul de mediu nr.7/20.10.2017emis de Ministerul Mediului - Agentia pentru Protectia Mediului Giurgiu ca raspuns la adresa nr. 1520/22.02.2017
- avizul de amplasament favorabil nr. 15295421/05.02. 2016 cu prelungire emis de Enel Distributie Muntenia

CAP 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Situată în zona de lunca comuna a raurilor Argeș și Sabar, comuna Colibasi este formată din satele: Colibasi și Campurelu (Odaia Pitarului) ce se dezvoltă de-a lungul vechiului drum vâscian al Postei. Istoric, localitățile au făcut parte din județul Ilfov, dar fiind situate chiar pe hotarul cu județul Vlasca, au avut influențe din ambele unități administrativ-teritoriale.

2.1 Evoluție**2.1.1. Scurt istoric**

Județul Ilfov are ca atestare documentară un document emis de Basarab cel Tânăr la 23 martie 1482. Evoluția istorică a acestui județ a fost foarte zbuciumată, teritoriul său schimbându-se deseori, funcție de nevoile momentului, un important factor al acestei dinamici fiind prezența capitalei țării în chiar mijlocul său. Dominat în perioada medievală de mări Codri ai Vlasiei, județul Ilfov a fost presărat de mari mănăstiri – ctitorii domnestrilor, care constituiau, pe de-o parte refugii ale monahilor pentru o viață retrasă, dar și un sistem eficient de apărare, toate mănăstirile fiind fortificate. Colibasi se află la mică distanță de mănăstirea Comana, un adevărat bastion al Cantacuzinilor situat pe valea Calnistei, nu departe de locul de varsare al acestuia în râul Argeș, la sud de Colibasi.

La jumătatea secolului al XVII-lea zona este traversată de Macarie, patriarhul Antiohiei, însoțit de Paul de Alep, cronicarul ce va descrie întreaga călătorie, iar în cartea a XVI-a amintește despre "satul și palatul Dobreni – renumită moară de grau de pe Argeș (aflată în dreptul satului Campurelu, unde se afla și trecerea prin vad a Argeșului), mănăstirea Comana.

La începutul secolului al XVIII-lea, Barbu Bellu ridică o mănăstire fortificată și în satul Gostinari, învecinat cu Colibasi, gestionată o vreme de călugări greci, apoi abandonată și ruinată. Tradiția vorbește despre stabilirea în această mănăstire a unei bande de hoti, care profitau de valea mlăștinoasă și pădurea din jur, pentru a se ascunde de autorități, valea ce unește Colibasi de Gostinari și Comana luând denumirea de Valea Hotilor.

Prin aplicarea legii de reformă agrară din 1864, în Comuna Colibasi au fost împroprietărite 127 de familii, repartizate în cele trei categorii, astfel: 12 țărani categoria I; 80 țărani categoria a II-a și 35 categoria a III-a cu suprafața de 404 ha. Altoră, la împroprietărirea ce va urma în 1893, ca rasu net al răscoalei țăranilor din 1888, li s-a repartizat teren în Câmpia Baraganului, pe lângă municipiul Calarasi, în satul Odobescu (Barza), astăzi făcând parte din comuna Nicolae Balcescu, județul Ialomița, unde erau considerați drept coloniști.

În timpul Războiului de Independență, Colibasi și Campurelu-Dobreni s-au numărat printre comunele ilfovene și vâscene care au contribuit, prin liste de subscripții, la susținerea frontului.

Aplicarea deficitară a reformei agrare din 1864, a făcut ca într-o serie de sate ilfovene, între care și Colibasi, să existe mari nemulțumiri, care au izbucnit conflictual în timpul răscoalei din martie – aprilie 1888. Din procesul verbal încheiat la 4 aprilie, ora 9 dimineața, anul 1888, în comuna Dobreni – Campurelu, în prezența subprefectului (s.s.) M.M. Perieteanu, ajutat de subprefectul Grigore O. Mierlescu, comandantul trupei Capitan Malaxa, primarul comunei N. Nastase, reiese: „Pe când eram aproape de a încheia această constatare, am fost anunțat că o altă ceată numeroasă de indivizi au plecat din comuna Colibasi cu scopul să prade, alături cu Dobrenii, conacul proprietății și pornind într-o împănare lor ne-am văzut în fața unui grup de 50-60 de indivizi[...] care surprinși de prezența trupelor în localitate se prefăceau că nu stiau ce se petrece la conacul moșiei Dobreni, pretinzând că ei veniseră pentru a trata cu dl. Georgescu, administratorul, pentru islaș. Scopul de pradăciune însă al acestor indivizi fiind văzut, s-a procedat la arestarea capilor lor, restul s-a alungat prin concursul detașamentelor.”

Dijma, clăcile și rusfeturile practicate la sate de moșieri și arendași îi aduseseră pe țărani în sapa de lemn. Saracia și mizeria, precum și diferitele boli ca pelagra și altele, erau rezultatul unei rele alimentații a țăranilor, consumul de porumb stricat. Porumbul era dijmuț de boier toamna târziu și chiar iarna, fiind stricat, iar țăranii erau obligați să-l consume așa. Grau nu aveau unde să cultive, iar pâinea era considerată un lux la țăranii din Colibasi. Chiar și după reforma agrară din 1921, majoritatea cetățenilor din comuna Colibasi nu cunosteau consumul de pâine în case, la mesele frecvente fiind considerați de cetățenii din satele Varasti, Dobreni, Valea Dragului etc. „mamaligarii de colibaseni”, consumând multă mamaligă. Izbucnind răscoala țăranilor în Moldova și întinzându-se repede și în Muntenia, țăranii din Colibasi au fost cuprinși și ei de acest val al răscoalei, mergând la patulele de cereale ale boierului din satul Dobreni unde au muncit în decursul timpului, spargând patulele și luând cerealele pentru consumul familiei. Printre acești țărani care au devastat patulele putem cita pe Petre Parvu, Serban Stoian, Ilie Ciocan, Marin Simion, Mircea Simion, Alecu Ionita și alții.

După intrarea României în război în 1916, alături de Antanta, Regele Ferdinand promitea țăranilor împroprietărirea dacă vor avea izbândă la război. Astfel, statul a dat un decret prin care țăranii erau anunțați că, dacă se castiga războiul, pământul va fi al lor, adică vor fi împroprietăriti (informații aflate și de la cei ce au participat la război). Unii dintre boieri nu au fost de acord să cedeze din moșiile lor, dar statul i-a adus forțat și au semnat un act de acceptare. Fiind un sat independent inițial, locuitorii au fost nevoiți să muncească pe moșiile din jur ca și clăcași, locuitorul Ion Chirita Costache a făcut schita moșiilor Dobreni, Varasti, Prundu, Calnau, Herasti și Gostinari, cele mai apropiate de Colibasi pe care munceau satenii, pentru a solicita terenul

necesar împrăștiării. Nu același lucru s-a petrecut cu locuitorii satului Campurelu care aparțineau de moșia Dobreni, care au primit câte 10 poagoane și tot terenul pe o singură moșie.

Primele decenii ale secolului XX, marcate de războaiele mondiale, dar și de o intensă activitate de organizare administrativă a României și, implicit, de o mare creștere economică, au adus și satelor din jurul Bucureștilor o oarecare prosperitate, bazată în special pe practicarea agriculturii. Reformele agrare și creșterea populației au determinat și extinderea localităților, pe planuri prestabilite, dar și înnoirea fondului construit, cu materiale și tehnici noi.

La 6 martie 1945, primul guvern comunist al României, Guvernul Dr. Petru Groza, în programul său prezentat țării, printre acțiunile înscrise a fi executate și îndeplinite imediat era și reforma agrară. Terenul pentru împrăștierea țăranilor din comuna Colibasi a fost luat de la moșierii din Dobreni și Gostinari, ca și la reformele agrare anterioare. Reforma agrară din 1945 îndeplinită în comuna Colibasi a satisfăcut definitiv masa de țărani săraci fără pământ și cu pământ puțin, pe care l-au lucrat și după care au obținut recoltele necesare pentru ei și familiile lor.

Organizațiile de bază din cele două sate ale comunei Colibasi și Campurelu au inițiat și au sprijinit formarea a două întovășiri agricole. Țăranii au hotărât, sau mai bine zis au fost „obligati” să înființeze întovășiri agricole de producție tip T.O.Z., Prima întovășire a luat ființă în toamna anului 1952 și îngloba 31 întovășiți, cu suprafața de 31,41 ha. Suprafața întovășirii era situată pe partea dreaptă a Sabarului, teren ce a fost dat ca împrăștiere întovășitilor în 1945 din moșia Kalinderu (ginerile lui Beizadea Dimitrie Ghica). În satul Campurelu a luat ființă întovășirea agricolă tot în toamna anului 1952, întovășiți sau neîntovășiți țăranii din Colibasi și Cimpurelu au pus bazele Cooperativei Agricole de Producție „Zorile Socialismului” Colibasi la data de 01.11.1960. și C.A.P. „Timpuri Noi” din Campurelu tot în anul 1960.

2.1.2.Repere in evolutia spatiala a localitatii

Între teritoriile de la sud de Carpați, din câmpia Muntenă, Vlasca ocupă un loc aparte. În primul rând, prin semnificația numelui care înseamnă țara românilor, iar în al doilea rând prin cadrul geografic ce a creat condiții dintre cele mai favorabile formării comunităților umane. Densitatea satelor în această zonă, este o realitate istorică elocventă. Aici, ca de altfel în tot spațiul carpto-danubiano-pontic, civilizația românească cunoaște o înflorire deosebită, consemnată în numeroase izvoare istorice, începând din secolul al IV-lea. Pe acest vast teritoriu, cunoscut sub numele de Vlasca, se întâlnesc urme de locuire numeroase, aparținând diferitelor epoci istorice.

Terenurile ocupate de locuitori ai celor două sate care compun Comuna Colibasi, sunt situate în lunca comuna a Argeșului și Sabarului, altădată pădure și pășuni. Pe grindurile și pe poienile din pădurile de aici, treceau sau se stabileau ciobanii ce veneau cu oile făcându-și colibe pentru adăpost.

Între aceste așezări, satul Colibasi este unul dintre cele mai vechi atestate documentar din județ, aparând împreună cu sate vecine (Dobreni, Gostinari) ca fiind înființate înainte de 1600. Numele satului Colibasi provine din timpuri foarte vechi, când locuințele erau niste colibe mici, nestabile – probabil sezoniere. În Istoria României, vol III se atestă originea numelui comunei Colibasi „În mai multe acte din Țara Românească și Moldova din secolul al XVII-lea se menționează între săteni o categorie deosebită: colibasii, săracii care nu au case și locuiesc în colibe precum și locul bordeielor în afara satului.”

În 1700 erau peste 150 de case cu 160 de familii. În acest timp, Argeșul printr-o eroziune puternică în malul pe care erau așezate casele începu să dărâme din mal și o dată cu acesta și numeroase case, până când, sătenii au săpat un canal. Din această cauză, locuințele se mută mai departe de mal așezându-se de o parte și de alta a drumului nou format, care avea legătura cu târgul Bucureștilor. Astfel satul ia o formă longitudinală – întinzându-se prin 1750 – 1780 pe o lungime de aproximativ 1 km, având peste 200 de case strans grupate. Acum începe să se construiască și pe un drum paralel cu cel principal, la o distanță de 100 m spre est. În 1870 – 1876 vatra satului se găsește pe o lungime de aproape 1,5 km, tot de formă longitudinală, iar pe al doilea drum paralel (local se numește „lunca mică”) apar numeroase case pe ambele părți ale acestuia. În această perioadă se găsesc 342 case iar biserica se construiește în incinta satului – pe drumul principal (pentru că prima biserică a fost dărâmată de Argeș aflându-se pe malul distrus de eroziune).

C. Giurascu în lucrarea „Principatele Române la începutul sec. XIX pag. 24 Ed. Științifică, pomeneste Satul Colibasi – sat menționat pentru prima dată în harta rusă din anul 1835. După această hartă la acea dată satul avea 141 de gospodării. Din harta mai reiese că satul făcea parte din județul Ilfov. **Harta rusă este primul document cartografic în care apare menționat satul Colibasi.** Între anii 1750 – 1780 satul Colibasi se întindea pe circa 1 km și existau peste 200 familii. Din lucrarea lui C. Giurascu reiese că în harta rusă din anul 1835 apar numai 141 de familii.

Noua așezare a satului datează după împrăștierea făcută de Cuza Voda, în 1864, locuitorii fiind probabil descendenți ai clacasilor de pe moșia Comana. Prin aplicarea reformei agrare din 1864, în comuna Colibasi au fost împrăștiți 127 capi de familie. O altă împrăștiere a avut loc după Războiul de Independență - cu terenuri din Dobrogea - și în 1893, după răscoală din 1888, – cu terenuri în Baragan. În timp, locuitorii din Colibasi au avut legături strânse cu locuitorii din Dobreni și Gostinari în ceea ce privește implicarea în mișcările sociale, satul Colibasi neavând moșie proprie, fiind sat liber, locuitorii clacasi muncind terenurile de

pe mosiile din satele vecine. Astfel au fost implicati in "rascoala granicerilor" dar si in cea din aprilie 1888, dupa actiunile din Berceni si din 1907.

Dupa Primul Razboi Mondial vatra satului creste numai in lungime si in special spre sud, deoarece prin impropietarea din 1921 s-au dat satenilor locuri de case in aceasta parte (locul denumit chimene= 8 prajini circa 1700 mp). Catre Nord inaintarea vetrei satului Colibasi se face foarte putin deoarece spatiul pina la mosia satului Campurelu este mic.

Satul Campurelu a luat fiinta mai tarziu decat satul Colibasi – pe la sfarsitul secolului al XVII-lea. Din documente reiese ca a luat fiinta pe mosia satului Dobreni la distanta de 3 km de acesta si alaturi de Colibasi – intemeiat fiind de fratii ciobani Tabarcu din Giulesti – actuala Comuna 1 Decembrie - langa Bucuresti. In aceasta parte a locului pana in 1853 au existat multe tarle de oi, dar din cauza disparitiei crangului au disparut si tarlele.

Dupa razboiul din 1918, locuitorii din Campurelu au fost impropietariti (din mosia Dobreni), dar cei din Colibasi au continuat sa munceasca in dijma si uneori in arenda pamanturile din mosiile apropiate.

Teritoriul satului Colibasi, dupa primul razboi mondial pana la impropietarea din 1921, se intindea pe o suprafata de 563ha (31 ha vatra satului, 126 ha teren agricol, 320 ha pasune). Dupa reforma agrara din 1921, teritoriul comunei se maresta cu suprafata de 208 ha pe mosia satului Dobreni si 231 ha pe mosia Varasti, 115 ha pe mosia Gostinari, iar din 1945 suprafata comunei se maresta cu inca 196 ha. La 1 ianuarie 1968 suprafata totala a comunei era de 2920ha din care arabil 2463ha, vatra satului 299, padure 42, balta « Moarta » 93ha. La 1 ianuarie 1990 suprafata totala a comunei era de 2834,27ha (intravilan 365.42 si extravilan 2468.85 ha)

Din punct de vedere administrativ-teritorial din 1950 comuna Colibasi a apartinut de raionul Vidra pana in 1960 cand a fost repartizata raionului Oltenita. Din 1968 intra in componenta judetului Ilfov, iar in 1981 a judetului Giurgiu, ce respecta aproximativ hotarele fostului judet Vlasca

In studiul istoric aferent prezentului PUG se sintetizeaza:

- *În analiza tramei stradale pe hartile istorice, se constata o modificare a tramei stradale intervenita în prima parte a secolului al XIX-lea, când trama organica a satelor medievale se transforma în trama ordonata impusa de Regulamentul organic.*
- *Extinderile au fost facute tot pe trame regulate, cu lotizari generate de impropietaririle succesive începând cu 1864, 1878, 1922, care se grupeaza în cartiere limitrofe nucleelor vechi.*
- *Vetrele sunt de tip alungit la Colibasi si adunat la Campurelu, cu loturi lungi ce au deschideri relativ mici la strada, obligand la un mod de mobilara a gospodariei ce aseaza casa cu latura scurta la strada si fatada principala orientata sud. Loturile noi, din zonele cu plan prestabilit, sunt mai apropiate de patrat. Loturile agricole din intravilan sunt relativ putine, terenul fiind folosit aproape exclusiv pentru construirea caselor si gospodariilor.*

2.2. Elemente ale cadrului natural

2.2.1. Incadrarea în teritoriu

Teritoriul comunal Colibasi este situat in partea nordica a judetului Giurgiu, dezvoltandu-se de-a lungul DJ 412 (parte a vechiului drum al Postei vlasce). Se invecineaza la nord est si vest cu U.A.T. Varasti, la Est cu U.A.T. Gostinari, la Vest cu UAT Vidra – jud Ilfov, la sud cu UAT Comana. Fata de Capitala este situat la cca 25km sud-est, iar fata de resedinta de judet, mun. Giurgiu la cca 50km nord-est. Distanta pana la granita este de cca 35cm.

2.2.2. Caracteristicile reliefului

Relieful comunei se inscrie in doua unitati geomorfologice : Campia Gavanu –Burdea si Campia Burnasului ,campie piemontana la o altitudine de 105-120m (fata de nivelul Marii Negre), la nivelul podului de campie cu o anclinare generala NV-SE, aproape insesizabila. Relieful este compartimentat de vai si valcele numeroase .

2.2.3. Caracteristicile climei

Asezarea geografica a comunei, in partea centrala a campului, larg deschis, spre est, face ca aici sa se simta doua regiuni climatice de diferita nuanza:

a)regimul continental stepic ;

b)regimul cu afinitati intermitente pentru clima Europeana centrala si mediteraneana.

a.Temperatura aerului

Temperatura medie anuala in aceasta zona este de 10,4° C ; cea mai mica medie lunara se inregistreaza in ianuarie (- 2,5°C).Cea mai mare medie -in intervalul iulie - august (peste 29°C), iar cele mai scazuta in ianuarie(-cu o maxima de -6,9°C).Numarul mediu al zilelor fara inghet este de cca. 215 pe in, al zilelor de iarna (temperatura maxima sub 0 °C) este de cca. 30 iar al zilelor tropicale (temperatura maxima peste 30° C) trece de 50.

b. Precipitatiile atmosferice

Regimul de precipitatii atmosferice este caracterizat de medii anuale de 48,63m/mp. , cu medii lunare de cca 80mm (in luna iunie- cea mai ploioasa) si de cca 30mm (in luna februarie -cea mai secetoasa).

c. Regimul vantului

Regimul vantului este dominat in lunile reci ale anului de masele de aer ale anticiclonului euro-siberian – Crivatul (NE- 19,6%), iar in lunile calde de Austrul (de la V si SV- 17,4%). Ambele vanturi pot aduce excese termice atat vara cat si iarna . Gerurile sunt agravate uneori prin viscole cu introierniri si spulberari de zapada. In privinta Austrului , se apreciaza ca el este nociv mai mult in sezonul de vara , prin prelungirea perioadei de seceta , care poate sa degradeze recolta. Vanturile din est au o frecventa de 9,6%

2.2.3.Apele de suprafata

Hidrografia de suprafata se constituie din urmatoarele curgatoare

Argesul/ Canalul Dunare Bucuresti (cod cadastral X-1.000.00.00.00.0) are in aceasta regiune maluri simetrice. Albia majora are latimi ce variaza intre 100 - 450m dezvoltate neregulat de o parte si de alta a cursului, avand vara ostroave de nisip ce dispar la cele mai mici viituri. Debitul Argesului are numeroase variatii in cursul anului dar si de an la an intre 40 – 160 mc/sec; in timpul viiturilor, apa curge vijeliosa in albia minora, transportand mari cantitati de mil, nisip si pietris fin, pe care le depune sub forma de ostroave. Vara, el curge mai domol, transportand foarte putin mil si face numeroase meandre si sinuozitati in propriile sale aluviuni, din albia minora. Iarna, apa ingheata pana la adancimi diferite prezentand ici si colo ochiuri de apa, iar in unele locuri apa este inghetata pana aproape de fund. In general Argesul e inghetat in a doua jumatare a lunii decembrie si mai toata luna ianuarie. Suprafata albiei administrata de ABA Arges-Vedea este de 50.47ha, iar lungimea din interiorul UAT Colibasi este de cca 6.0km.

Sabarul (cod cadastral X-1.024.00.00.00.0) este a doua apa curgatoare care uda teritoriul comunei (pe o lungime de cca 4.0km) si are cresteri foarte mari, in special primavara, iar vara debitul scade astfel incat in unele locuri formeaza cateva fasii inguste, cu o latime ce nu depaseste cu mult 1m. Suprafata albiei Sabarului administrata de ABA Arges este de 9.87, iar obiectivul "Regularizare rau Sabar", aflat tot in administrarea ABA Arges-Vedea (zona Dobreni) reprezinta o suprafata de 15.51ha.

Valea Mamina-Cocioc (cod cadastral X-1.024.00.00.00.0) curge de la NV la SE pe o lungime de cca 0.5km pe teritoriul administrativ al comunei in zona sa nordica. Suprafata albiei este de 1.65ha.

In afara de apele curgatoare de mai sus, mai exista un «belciug- balta » parasit al Argesului, situat in extremitatea nordica a comunei numit "**Moarta**". Acest belciug are o forma relativ circulara, inconjurat de papuris si trestii si se prezinta ca o balta in care vegetatia inaintea din ce in ce spre partea centrala. E alimentat cu apa din Arges, la viiturile acestuia si cu apa din precipitatiile atmosferice. El are apa tot timpul anului, afara de anii foarte secetos, cand scade aproape complet, ramanand numai cateva ochiuri de apa.

Lucrari hidrotehnice aferente UAT Colibasi:

- Raul Arges este protejat impotriva inundatiilor de diguri pe ambele maluri pe toata lungimea lui. executate inainte de 1989 in cadrul obiectivului "Canal Bucuresti-Dunare ", care s-a transformat ulterior in "Amenajare r. Arges pentru aparare contra inundatiilor, irigatii si alte folosinte", lucrare dimensionata la debitul Q5% (clasa a IV-a de importanta), aflata in administrarea C.N. Administratia Canalelor Navigabile S.A. Constanta. Primaria Colibasi a obtinut avizul favorabil nr. DPC1TAN/N/25/03.05.2017 din partea S.C. IPTANA S.A. Bucuresti in calitate de proiectant general al "Amenajarii râurilor Arges si Dambovita pentru navigatie si alte folosinte" ;

- A.B.A. Arges-Vedea are in administrare pe teritoriul comunei Colibasi obiectivul "Regularizare rau Sabar" (zona Dobreni) cu o suprafata de 15,51 ha, inclusiv zona de protectiv cu latimea de 4 m spre incinta indiguita.

2.2.4. Apele subterane

S-a evidentiat prezenta a doua mari complexe de strate acvifere, categorisite pe criterii geomorfologice, litologice si dupa adancimea de cantonare in acvifere freatice (de campie 25-30m cantonat la baza depozitelor loessoide din campile de interfluviu si ses aluvial 24-40m , de tip Colentina, cantonat in aluviunile cuaternare de varsta holocen superior) si complex acvifer de mare adancime 30-250m in stratele permeabile ale depozitelor pleistocene (complex acvifer de medie adancime de tip « Gradistea » si complex acvifer de mare adancime de tip « Fratesti »)

2.2.5.Characteristicile geologice

➤ Campul inalt

Stratificatia pentru campul inalt al Gavanului este urmatoarea :

A. Complex loessoid, argilos, argilos prafos, galben-cafeniu, macroporic, cu concretiuni calcaroase, gros de 8 – 18 m :

B. Complex grosier

Este de tipul formatiunilor de Colentina si a fost intilnit sub complexul argilelor din suprafata la adincimi de 8 – 17 m, cu grosimi de 1,0 – 14,60 m.

C. Complexul nisipos(N)

Este situat sub complexul grosier, la adincimi de 9,30 – 23,00 si are grosimi de 1,60 – 9,50 m. Acest complex este alcatuit din nisipuri argiloase, nisipuri prafoase si nisipuri fine-mari.

2.2.6. Caracteristicile geotehnice

- In conformitate cu Normativul **P100-1/2006** - in zona amplasamentului valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare $a_g = 0,24 g$ (pentru cutremure avand **IMR = 100 ani** – fig. 3.1);
- perioada de colt a spectrului de raspuns **$T_c = 1,6 \text{ sec.}$** (fig. 3.2.)
- In conformitate cu codul de proiectare **CR 1-1-3-2005** in zona amplasamentului incarcarea din zapada este **$s_{0,k} = 1,5 \text{ kN/mp}$** (pentru intervalul de mediu de recurenta **IMR = 50 ani**);
- In conformitate cu codul de proiectare **NP 082-04** in zona amplasamentului presiunea de referinta a vantului este **$q_{ref} = 0,42 \text{ kN/mp}$** (pentru intervalul de mediu de recurenta **IMR = 50 ani**);
- Adancimea maxima de inghet conform STAS 6054/72 este de 0,80 m.

2.2.7. Riscuri naturale

Urmatoarea definitie este general acceptat pentru dezastrele naturale "evenimente geofizice extreme, caracterizate prin eliberarea concentrata de energie si materiale, care pune intr-un pericol neasteptat viata oamenilor si poate determina deteriorari semnificative ale bunurilor si mediului inconjurator".

Putem caracteriza dezastrele in conformitate cu geneza lor si distingem :

- dezastre endogene (dezastre geologice)
- dezastre de origina exogena (dezastre climatice)

Conditia esentiala de eliminare a vulnerabilitatii constructiilor si amenajarilor fata de factorii naturali de risc este identificarea acestora, a zonelor periculoase pentru asezarile umane si prevederea masurilor adecvate de limitare a efectelor acestor factori.

a. Riscuri de natura hidrologica (inundatii)

Inundatiile (viiturile) sunt dezastre de natura climatica si reprezinta cel mai comun dezastru natural de pe pamant. Virtual, fiecare tara, indiferent de clima, poate fi afectata de viitura. Inundatia incepe cand apa depaseste malurile naturale sau artificiale ale raului.

Traditional se face o distinctie intre viiturile fulger si viiturile regionale. Ultimele reprezinta raspunsul unui bazin hidrografic sau mai multor bazine hidrografice dintr-o zona la evenimente hidrologice de mare amplitudine si frecventa scazuta. Viiturile fulger au loc o data cu caderi foarte abundente de ape din precipitatii, de obicei asociate cu furtuni intamplatoare si impredictibile, de scurta durata care au loc intr-o zona restransa.

In zona Colibasi, inundatiile mari ale Argesului au fost eliminate prin lucrari de regularizare (inclusiv prin prezenta lacului de acumulare de la Mihailesti). Sabarul de asemena a fost regularizat, eliminand astfel riscul de inundatii.

b. Riscuri geologice (teren dificil de fundare)

Dezvoltarea comunei pe terasa si lunca Argesului si a Sabarului, si in campia Gavanului, alcatuite din depozite loessoide sau din orizonturi tinere slab consolidate, o caracterizeaza ca fiind asezata pe terenuri dificile de fundare sensibile la umezire sau puternic compresibile si cu nivel ridicat al apelor subterane.

c. Riscuri hidrogeologice (apele subterane)

Stratele acvifere freatice se dezvoltă in baza orizonturilor coezive, din suprafata si sunt alimentate prin infiltratia directa a precipitatiilor atmosferice si prin comunicarea directa cu Dunarea. Acestea sunt expuse poluarii, datorita infiltratiilor precipitatiilor atmosferice cat si a comunicarii cu apele poluate ale Dunarii. Ridicarea nivelului hidrostatic influenteaza negativ constructibilitatea terenurilor, putand genera accidente in exploatarea constructiilor.

d. Riscuri de natura geofizica (seisme)

Cutremurele sunt generate de eliberari bruste, neprevazute de cantitati mari de energie din interiorul pamantului, sub forma unor vibratii seismice puternice. Energia apare de-a lungul unor fracturi in litosfera si in mantaua exterioara a pamantului. Ruptura incepe intr-un punct (focarul), dar se propaga rapid (3,5 km/s), generand unde seismice in toate directiile de la fractura. In lumea reala, acest tip de situatii se petrec de-a lungul marginilor placilor litosferice. Aceste placi, aproape de 60 km grosime, se pot misca una in raport cu alta in trei moduri diferite : convergent, divergent sau alunecand una peste alta. Subliniem faptul ca cele mai distructive cutremure sunt in general generate de focarele putin adanci.

Situarea comunei Colibasi intr-o zona seismica cu gradul de intensitate VIII, corelata cu terenul dificil de fundare, poate genera accidente majore in exploatarea in timp a constructiilor, fiind necesare masuri speciale in proiectarea si executarea acestora.

e. Riscuri de natura geomorfologica (alunecari de teren); alaturi de cutremure si inundatii, alunecarile de teren se situeaza in topul dezastrelor naturale ale caror consecinte, uneori, se manifesta sub forma de importante distrugerii de bunuri materiale si pierderi de vietii omenesti.

Cauzele principale care produc alunecarile de teren sunt :

- modificarea pantei versantului ;
- variatia umiditatii rocilor ;
- actiunea mecanica a apei din roci ;
- actiunea hidrodinamica a apei;
- sollicitari dinamice; Socuri seismice, vibratii provocate de explozii, trafic rutier, sau feroviar, etc. Pericolul cel mai mare pentru stabilitatea versantilor in timpul cutremurelor de pamant il constituie undele superficiale transversale care actioneaza in plan orizontal, sub forma sinusoidala , afectand stabilitatea versantilor prin momentele de inertie pe care le creaza.

In zona Colibasi nu au fost identificate zone favorabile alunecarilor in teren si a eroziunilor generate de apele de siroire.

2.3 Relatii in teritoriu

Comuna Colibasi se gaseste situata in partea de Nord - a judetului Giurgiu, la cca. 23 km de Bucuresti si la cca 65 km de municipiul Giurgiu, constituind in zona nord-vest limita administrativ teritoriala judeteana.

Teritoriul administrativ este strabatut de doua drumuri judetene si unul comunal :

- DJ401 Hotarele-Berceni ce intersecteaza UAT Colibasi in zona Dobreni intre km 23+080 si 23+800
- DJ412 ce realizeaza legatura intre DJ401 si DN5A (ce face legatura DN5 – Adunatii Copaceni cu DN41 trecand prin Comana si Hotarele); acest drum DJ412 intersecteaza teritoriul administrativ al comunei Colibasi intre km 13+980 si km 19+650, iar intravilanul existent intre km14+030 si km 19+470 dreapta respectiv 19+430 stanga.
- DC67 face legatura cu comuna Gostinari, pe teritoriul comunei Colibasi avand o lungime de 1420m. In cadrul teritoriului administrativ, trupurile izolate sunt legate prin drumuri vicinale (de exploatare) unele dintre ele, asfaltate

Prin amplasarea sa, aceasta comuna se afla la intersectia unor zone de influenta :

- Pe de-o parte spre nord – la cca 23km - mun Bucuresti (cu zona sa metropolitana), accesibil prin com Berceni, jud Ilfov ;
- Pe cealalta parte, spre est – centru polarizator com Hotarele , cu acces prin Varasti si Valea Dragului
- Inspre vest legatura prin Falastoaca/Comana cu DN5 si mun. Giurgiu

2.4 Activitati economice

Analiza din acest capitol a avut la baza pe datele statistice furnizate de PATJ Giurgiu, Directia Statistica a judetului Giurgiu, si Primaria Colibasi . Tabelele statistice sunt prezentate in tabelele 2.4.1. - 2.4.7, din anexa 5, astfel incat modul de prezentare ce urmeaza nu este la nivel descriptiv ci analitic - critic.

2.4.1.Agricultura

Terenul arabil al com Colibasi (2117 ha) este in proprietatea privata a persoanelor fizice (cca 80%), iar 364 ha-reprezinta domeniul public al Primariei Colibasi. Rezulta ca suprafata agricola privata are o pondere de **75.42 %** din totalul suprafetei agricole. In aceste conditii suprafata medie a exploatatiei individuale(1224 gospodarii ce detin teren agricol) este de **1,43 ha/exploatare**. Suprafata medie mica a exploatatiei individuale explica productiile mici. Functia agricola se exprima prin activitatea agricola materializata prin productia vegetala, productia animaliera , industria alimentara si prelucrarea primara a produselor agricole (semiindustrializare)

Suportul de baza al intregii activitati il reprezinta **solul**, cu calitatea lui principala – fertilitatea - element determinant in diversificarea functiei agricole. Terenul agricol – 2186 ha – reprezentind 77.86% din totalul teritoriului administrativ este principala bogatie a comunei. Analizind structura folosintei agricole rezulta ca terenul arabil 2117ha reprezinta mai mult de 90 % din totalul agricol, restul fiind reprezentat de vii 7ha si pasuni 26ha. Terenul agricol este valoros 20% fiind cernoziom , 58,3%- fiind teren brun roscat restul fiind teren aluvionar -15% si coluviosoluri -7%.

Principala cultura cerealiara este cea de porumb (atat din punct de vedere al terenului afectat cat si din punct de vedere al productiei), terenurile mai fiind cultivate cu grau, orz, etc

Viata economica a comunei se bazeaza, in principal pe potentialul exceptional al solului, agricultura cu subramura **legumicultura** reprezentind ramura de baza a economiei locale. Aceasta activitate se practica individual, neexistand unitati de mare amploare; se cultiva in special pentru pietele publice de desfacere ale Capitalei rosii, vinete si ceapa.

Productia de fructe si viticultura exista printre activitatile agricole insa sunt practicate local, la nivel de gospodarie.

2.4.2. Silvicultura

Padurile reprezinta **7.13%(202ha)** din totalul suprafetei administrative, din care **.87 ha-** proprietatea privata a persoanelor fizice , restul apartinind domeniului public al statului , prin Regia Autonoma ROMSILVA, si

sunt reprezentate prin padurea din zona „Balta Moarta” si Padurea Tinuta. Suplimentar, la initiativa autoritatilor locale o suprafata de teren de 34,85 ha din tarlawa 23, este in curs de impadurire, aceasta neavand pentru moment categoria de folosinta „padure”.

Desi silvicultura are un rol economic secundar in raport cu agricultura ea reprezinta un factor ecologic deosebit prin faptul ca imbunatateste conditiile mediului natural (diminueaza intensitatea vintului, stavileste actiunea eroziunilor, protejeaza malurile si incintele indiguite) si nu in ultimul rind asigura materialul lemnos necesar industriei lemnului si cerintelor populatiei

2.4.3. Piscicultura

Apele ocupa **35 ha**, reprezentind 1.24% din totalul teritoriului administrativ al comunei si sunt reprezentate de domeniul public al statului –Ministerului apelor si protectiei mediului -**35 ha**. Cu toate acestea , piscicultura nu este prezenta printre activitatile economice ale comunei.

2.4.4 Zootehnia

Prin traditie, in comuna Colibasi, in gospodariile private se cresc ,bovine, porcine, ovine, cabaline si pasari. Exista de asemenea si o preocupare a locuitorilor din zona, pentru apicultura. Din punct de vedere al formei de proprietate, animalele sunt crescute local in gospodarii, cea mai mare parte pentru consum propriu.

2.4.5.Servicii publice si private, comert

Sectorul serviciilor este reprezentat in comuna prin unitatile de invatamint , unitati sanitare,cultura, administratie si ordine publica, posta-telecomunicatii, comert. In 2008, conform datelor transmise de Primaria Colibasi ,pe teritoriul localitatii functionau 29 de agenti economici, in timp ce in 2013 numarul lor era doar de 22. Majoritatea sunt fie firme din domeniul comertului, fie producatoare agricol, iar celelalte apartin diverselor ramuri economice, pribntre care: o statie de distribuire carburanti, un abator, un depozit de materiale de constructie, firme de transport persoane etc.

2.5. Populatia. Elemente demografice si sociale

Elementele de analiza din acest capitol au fost furnizate de Primaria Colibasi prin adresa 3576/09.07.2009 si au fost corelate cu datele Recensamantului din 2011 cat si cu cele furnizate de Institutul de statistica/ Directia Judeteana de Statistica Giurgiu prin adresa 326/10.02.2014 .

indicator	2003	2004	2005	2006	2007	2008
numar locuitori	3731	3679	3646	3615	3569	3519
nascuti vii	24	23	27	24	14	24
decedati	80	57	65	70	59	69
spor natural demografic	-46	-34	-38	-46	-45	-45

Pentru urmatoorii ani, principalii indicatori demografici sunt prezentati in tabelul de mai jos:

numar de locuitori 2009-2013						
	Indicator demografic	2009	2010	2011	2012	2013
1	Populatia stabila la 1 iulie total, din care	3461	3452	3445	3537	3387
2	- masculin	1726	1729	1721	1772	1696
3	- feminin	1735	1723	1724	1765	1691
4	Nascuti vii	21	28	22	33	*
5	Decedati	56	63	66	67	*
6	Spor natural	-35	-35	-44	-34	*
7	Sositi	55	46	29	39	*
8	Plecati	54	46	28	39	*
9	Spor migrator	1	—	1	—	*
10	Casatorii	16	11	8	12	*
11	Divorturi	1	1	2	—	*

In 2009 la un total raportat de Primarie de 4100 de locuitori, satul Colibasi avea 2570 in timp ce satul Campurelu avea o populatie de 1530 de locuitori, iar in 2011 populatia inregistrata prin recensamant era de 3529 de locuitori (2127- sat Colibasi, 1402 - sat Campurelu) ce traiau in 1223 de gospodarii aferente.

Raportat la suprafata teritoriului administrativ al comunei (2813 ha) , aceasta inseamna o densitate de 145.75 locuitori/kmp, superioara mediei realizate in mediul rural in judet (62,7 loc/kmp) .

In comuna Colibasi se constata un raport de masculinitate 98,97 % barbati la 100 de femei , superior mediei pe tara (96,6 /100)

In procente si comparativ cu mediile pe judet si pe tara in mediul rural (2008), situatia piramidei varstelor a fost urmatoarea :

Planul Urbanistic General al Comunei Colibasi, judetul Giurgiu

	TOTAL	0 – 14 ANI %	15-59 ANI %	60 ANI SI PESTE
TOTAL COMUNA	100,0	13,06%	57,69%	29,25%
Jud. GIURGIU	100,0	18,0	55,50	26,5
ROMANIA	100,0	20,9	38,00	22,1

Se constata un raport mai bun decit la alte comune dintre populatia activa si cea dependenta populatia activa a fost peste media pe tara si cea pe judet ; in acelasi timp se constata insa o rezerva redusa a fortei de munca

Evolutia fenomenelor demografice din anii 2003-2013 confirma situatia ingrijoratoare din comuna in ceea ce priveste evolutia demografica, prin natalitatea scazuta, si mortalitatea ridicata . Aceasta situatie va conduce, in continuare, la accentuarea dezechilibrelor demografice, la scaderea potentialului uman, a vitalitatii acestei comunitatii. Se remarca totodata sporul natural negativ relativ constant care impreuna cu sporul migrator (~zero) conduc la fenomenul de depopulare si imbatranire a populatiei stabile.

In ceea ce priveste, ceilalti indicatori descriptivi ai populatiei, situatia sintetizata pe baza tabelelor din anexa 4, tabele aferente Recensamantului Populatiei din 2011, este, dupa cum urmeaza:

- din punct de vedere al nivelului de educatie, populatia cu studii superioare (78 de persoane) se situeaza sub media nationala, iar nivelul de analfabeti (cca 3%) este deasupra mediei nationale de cca 1.4%
- din punct de vedere al religiei, majoritatea populatiei (96.20%) sunt ortodoxe, celelalte religii declarate in comuna fiind penticostala si crestina dupa Evanghelie.
- din punct de vedere al etniei, majoritatea sunt romani (92.77%), cealalta etnie prezenta - romi fiind in proportie de 4.08% (restul fiind date indisponibile); limba materna este romana pentru toti locuitorii respondenti

Resursele de munca si populatia ocupata.

La 02 03 2002, in conformitate cu situatia prezentata de Directia de statistica, populatia activa ocupata, este de 2235 pers in proportie de 59,9%, iar la data de 10.02.2014 populatia activa era de 2297 persoane intr-o usoara crestere. Pe **principalele ramuri de activitate**, structura populatiei active ocupate era urmatoarea:

Principale ramuri de activitate	2002*
Total populatie activa din care :	2235 59,9 %
- agricultura si siveicultura	2106
- industrie prelucratoare+en el	13
- constructii	2
- comert si servicii	29
- transporturi si depozitare	8
- invatamant	27
- sanatate si asistenta sociala	11
- alte activitati (administratie)	28
-alte(activitati servicii colective, financiare si tranzactii imobiliare)	11

Invatamant

Situatia unitatilor de invatamant in 2009 (sursa: Primaria Comunei Colibasi) era urmatoarea:

	elevi	didactic	TESA
Scoala nr.1 Colibasi	225	15	2
Scoala nr.2 Campurelu	160	12	1
Scoala nr.3 Colibasi (+gradinita)	60	3	1
Total	445	30	4

Conform Institutului de Statistica la 10.02.2014 insa, unitatile scolare au fost reduse la 1(?) desi in prezent - 2017 - functioneaza doua scoli, dintre care, una (cea din Colibasi) are inglobata si clase de gradinita: Aceasta situatie este detaliata in tabelul de mai jos, si in tabele din anexa 3:

1	Unitati de invatamant	1 (?)
2	Elevi inscrisi	265

Planul Urbanistic General al Comunei Colibasi, judetul Giurgiu

3	Copii inscrisi in gradinite	55
4	Personal didactic	24
5	Sali de clasa	10
6	Laboratoare scolare	1

Sanatate - 2012

Personal sanitar in sectorul public		
1	Medici	2
2	Personal sanitar mediu	2
Personal sanitar in sectorul privat		
3	Farmacisti	3
Reteaua sanitara din sectorul public		
4	Cabinete medicale de familie	2
Reteaua sanitara din sectorul privat		
5	Farmacii	2

Administratie - 2009

1	Primarie	20
2	Politie	3
3	Posta	3
4	C.E.C. Bank	1

Cultura si culte - 2009

1	Biserica Colibasi	3
2	Biserica Campurelu	2

Datele privind indicatori principali ai dinamicii, ocuparii si structurii populatiei inregistrate de Institutul National de Statistica sunt prezentate in anexa 3, din 1990 pana in prezent.

2.6 Circulatia

2.6.1. Circulatia rutiera

Drumuri judetene

- **DJ412** -drum judetean, care conform adresei CJ Giurgiu nr.1713/12.02.2014 este caracterizat prin «lungime totala – 23.584km, latime carosabil 5.00m, latime teren aferent (zona de siguranta) 14.00m » Din aceasta o 5.5km se desfasoara pe teritoriul comunei Colibasi. Acest drum vine de la Prundu, strabate teritoriul administrativ al com Gostinari si intra in teritoriul administrativ al comunei Colibasi, strabate intravilanul ambelor localitati si iese din teritoriul administrativ al comunei pana la intersectia cu DJ401 ce duce la Varasti. Pe zona com Colibasi drumul judetean este asfaltat, lucrarea fiind in desfasurare, in ceea ce priveste realizarea santurilor si a acostamentelor
- **DJ401** teritoriul administrativ al comunei mai este strabatut de DJ401 in zona Dobreni (km 23+020 km 23+800). Acest drum face legura dintre com. Varasti si vidra/Berceni. Drumul este asfaltat si se afla intr-o stare satisfacatoare

Drumuri comunale

Legatura cu comuna Gostinari se asigura prin acelasi drum pana la km 14+408, dupa care se continua cu DC67 pana la limita administrativa (ce coincide cu limita intravilanului). Drumul este asfaltat

Drumuri de exploatare. Suprafata agricola a com. Colibasi este deservita o retea de drumuri de exploatare din care o parte a fost modernizata, prin asfaltare in baza unor studii de fezabilitate – SD14, SD 17

Strazi in intravilan

Strazile in intravilan sunt in majoritatea lor asfaltate, au un profil de 5.00m si insumeaza o lungime 23559m (din care Colibasi 14368m iar Campurelu 9191m)

Drumurile de insotire a caii navigabile au rol tehnologic si de interventie si sunt proprietatea CN ACN Constanta si nu pot fi utilizate ca drumuri de circulatie publica.

2.6.2 Calea ferata

Limita de vest a teritoriului administrativ, este constituita de CF Giurgiu-Bucuresti, dar nu exista posibilitatea folosirii acesteia de catre locuitori, statia fiind pe teritoriul com Comana, la sud de Arges. Totodata, in prezent aceasta linie nu este functionala datorita afectarii podului CF la inundatiile din 2005

2.6.3 Lucrari hidrotehnice

Traseul Canalului Dunare – Bucuresti, proiectat pe Raul Arges, aflat in diferite stadii de executie, proiectare, conservare ocupa partea de sud-vest a teritoriului administrativ fara incidenta asupra intravilanului existent/ propus al comunei Colibasi. La data elaborarii prezentei documentatii urbanistice zona aflata in aval de traversarea DJ412 (ecluza) nu este indiguata si nu are canale perimetrare de desecare (practic, fara amenajari).

2.7 Intravilan existent.

Teritoriul administrativ insumeaza o suprafata de **2813 ha cf OCPI**. La Institutul de Statistica si in datele raportate de Primarie suprafata UAT Colibasi este de 2833ha, urmand ca in raportarile viitoare aceasta sa fie actualizata conform datelor OCPI.

■ BILANTUL EXISTENT TERITORIAL AL FOLOSINTELOR*

	CATEGORII DE FOLOSINTA (ha)									
	AGRICOL					NEAGRICOL				
	ARABIL	PASUNI FANETE	VII	LIVEZI	PADURI	APE	DRUMURI	CURTI CONSTR.	NEPROD.	TOTAL
EXTRAVILAN	1989	62	4	0	202	35	71	24	10	2397
INTRAVILAN	128	0	3	0	0	0	28	257	0	416
TOTAL	2117	62	7	0	202	35	99	281	10	2813*
% DIN TOTAL	75.42%	2.19%	0.25%	0.00%	7.13%	1.24%	3.50%	9.92%	0.35%	100.00%

*cf OCPI; la acestea se adauga 31.89 ha teren in litigiu cu UAT Vidra

Zone functionale .Bilant teritorial

Suprafata intravilanului existent este de 415,63ha structurat astfel :

TOTAL VATRA SATULUI = 365,42HA

TRUP A - SAT COLIBASI - S=237,46HA

TRUP B - SAT CAMPURELU - S=127,96HA

TOTAL TRUPURI IZOLATE = 50.21HA

TRUP I - S=3,12HA (Statie epurare ape uzate)

TRUP II - S=0,38HA (Statie electrica)

TRUP III - S=1,37HA (Tabara ACH (1))

TRUP IV - S=2,36HA (Tabara ACH (2))

TRUP V - S=2,21HA (Stadion)

TRUP VI - S=1,98HA (Parc)

TRUP VII - S=1,44HA (Cimitir Colibasi)

TRUP VIII - S=0,17HA (Remiza PSI)

TRUP IX - S=0,08HA (SMT)

TRUP X - S=0,18HA (Bloc ANL)

TRUP XI - S=6,25HA (Gospodarie de apa)

TRUP XII - S=15.50HA (Parc fotovoltaic)

TRUP XIII - S=15.17HA (Parc fotovoltaic)

Din punct de vedere al folosintelor si functiunilor terenului:

		INTRAVILAN EXISTENT	
U.T.R	FUNCTIUNE	SUPRAFATA (mp)	%
A	terenuri agricole - arabil	129,00	31,03
Lv	terenuri agricole - vii	3,00	0,72
LI	locuinte existente de tip rural	203,32	48,91
IS	zona pentru institutii si servicii	5,60	1,35
P	zona spatii verzi	4,19	1,01
TE	zona pentru echipare tehnico - edilitara	10,21	2,46
GC	cimitir	1,98	0,48
UPA	zona productie agro - industriala	0,08	0,02
UPI	zona productie industriala	30,67	7,38
CC	cal de comunicatie	27,58	6,64
DS	zona cu destinatie speciala	0,10	0,02
TOTAL		415,63	100,00

Mai jos prezentam analiza zonelor functionale din intravilan existent

Zona activitatilor economice (agrozootehnice, industriale si de depozitare) ,este constituita in zona fostului CAP, dar nu sunt activitati industriale dezvoltate in aceasta zona; Nu mai exista unitati productive in comuna Colibasi, legumicultura (ca principala ramura economica a comunei) fiind practicata local, individual. La nivelul intravilanului existent, aceasta ramura este prezenta preponderent prin parcurile fotovoltaice din zona Dobreni – productie energie electrica regenerabila.

Zona este renumita de asemenea pentru balastierele de pe malul argesului, insa, aceste balastiere desi folosesc infrastructura existenta pe teritoriul administrativ al comunei Colibasi, sunt situate de fapt pe teritoriul administrativ al comunei Valea Dragului si Comana.

Locuirea. Zona ocupata de locuinte reprezinta 48.89% din totalul suprafetei din intravilan, in comuna existand, conform Institutului de Statistica in 2012 1226 de locuinte insumand o suprafata de 54585 mp suprafata locuibila (44.52mp/locuinta)

- ✓ Din locuintele existente cca 65 % au fost realizate intre 1970 si 1993 , restul fiind realizate dupa 1993
- ✓ Din punct de vedere al materialelor de constructii peste 80% sunt executate din materiale durabile (caramida) restul fiind executate din material locale nedurabile
- ✓ Din totalul de 1226 (2012) de gospodarii cca 24% sunt echipate cu instalatii proprii de alimentare cu apa iar canalizarea este rezolvata cu ajutorul bazinelor vidanjabile proprii.
- ✓ Analizand fondul de locuinte din punct de vedere al starii de intretinere se constata ca cea mai mare parte –cca 50 % ,au o stare foarte buna de intretinere- 30% au o stare mediocra si 20% satisfacatoare
- ✓ Regimul de inaltime in care au fost construite este in majoritate « P+1E ».
- ✓ Fondul de locuinte nu prezinta valoare de arhitectura ; in comuna nu s-au pastrat locuinte vechi
- ✓ Toate locuintele sunt racordate la reseaua publica de energie electrica

Potrivit situatiei prezentate de Directia Judeteana de Statistica, la 31 12 2007, situatia locuintelor **pe total comuna** era urmatoarea :

- numar de locuinte - 1224
- suprafata locuibila - 54 214 mp
- numar mediu de pers /locuinta - **2,84**
- suprafata locuibila / persoana - **15,55 mp**
- suprafata locuibila / locuinta - **44,29 mp**

situatie mentinuta in linii mari si in urma Recensamantului din 2011, dupa cum rezulta din tabele din anexa 3.

Zona institutiilor publice si a serviciilor

Institutiile si serviciile de interes public ocupa o suprafata de 5.60ha, reprezentind 1.35% din totalul intravilanului existent .In prezent in comuna functioneaza urmatoarele institutii publice :

- In comuna functioneaza 2 unitati de invatamint primar si gimnazial. De asemenea exista o gradinita (Colibasi in incinta scolii nr.1), iar de curand a fost infiintat un centru after-school in incinta scolii nr.3 – Colibasi.
- Se asigura instruirea a 312 copii de catre 34 cadre didactice, in 12 Sali de clasa si un laborator.
- In comuna sunt doua corpuri de scoala in Cimpurelu si trei in Colibasi .Cladirile sunt bine intretinute, sunt racordate la reseaua de alimentare cu apa si au realizata ancalzire centralizata
- Institutiile de sanatate sunt reprezentate prin : un dispensar uman, un dispensar (clinica) veterinara si doua farmacii ;
- serviciile administrative publice sunt reprezentate de : Primarie, Posta si unitatea ISU nou infiintata.
- Cultura si culte :3 Biserici ortodoxe (doua in Colibasi, una in Cimpurelu) si un Camin cultural;

In sfera privata in comuna exista urmatoarele unitati comerciale si de servicii :

- magazine desfacere cu amnuntul alimentar si nealimentar
- statie distributie carburanti
- depozit de materiale de constructie cu desfacere en gross
- abator
- atelier fabricare cruci
- alimentatie publica : restaurant, cafenele

La nivelul comunei nu exista dotari turistice si de agrement.

Zona cu destinatie speciala

Aceasta zona reprezinta o categorie aparte a institutiilor publice, fiind reprezentata prin terenul aferent postului de politie in suprafata de 1000mp (0.1ha, 0.2% din intravilanul existent)

Circulatii, trama stradala

In intravilan circulatia ocupa o suprafata **de 27.58 ha (6.64%)** din totalul suprafetei si este reprezentata de doua categorii de drumuri :DJ 412(10.23ha) si DC67(2.73ha)- strada principala si Ds – drumuri satesti, strazi in intravilan – 14.63 ha.

Zona de gospodarie comunală

Este prezentata in intravilan de un cimitir in Colibasi si doua in Cimpurelu, reprezentind **0,48%** din totalul intravilanului existent. In prezent exista o platforma de preluare selectiva a deseurilor menajere. Balegarul rezultat de la animalele din gospodarii este folosit ca ingrasamint. Pe de alta parte, desi evacuarea deseurilor se face, teoretic, in punct desemnat special pentru aceasta depozitare, practic diverse zone aflate la extremitatile localitatii sunt poluate prin depozitare dezordonata a acestora. In prezent colectarea deseurilor de pe teritoriul comunei se face de catre SC Ecogreen Construct cf. contract 1625/24.02.2017

Spatii verzi, sport si agrement

In intravilanul existent este inclus terenul de sport, dar nu este organizat niciun parc cu acces liber pentru public, desi exista o zona de 1.98ha rezervata pentru aceasta functiune.

2.9. Echipare edilitara

• 2.9.1 Gospodarierea apelor

○ 2.9.1.a. Alimentare cu apa si canalizare

In prezent comuna Colibasi dispune de sistem centralizat de alimentare cu apa realizat in 2004 in cadrul programului guvernamental aprobat prin HG 687/1997 si HG 1036/2004 format din:

- patru puturi forate la o adincime de 180 m amplasate pe platoul inalt –la vestul localitatii, echipate fiecare cu cite o pompa submersibila montata la o adincime de 55m,
- conducta de aductiune ;
- gospodaria de apa :
 - Rezervor de inmagazinare – V=673mc(din care 251mc – rezerva intangibila de incendiu) ;
 - Statia de pompare
 - Statia de clorare
- retea de distributie de tip ramificat L = 7437m cu 29 cismele stradale
- 5 hidranti subterani pentru combaterea incendiului

In 2012 erau alimentate cu apa potabila un numar de 120 gospodarii, 2 scoli, gradinitile, si 2 unitati comerciale ;

Celelalte gospodarii folosesc apa de la cismele stradale si din puturile individuale.

In cursul ultimilor ani au fost intocmite documentatii, care prevad extinderea retelei de apa pentru racordarea tuturor gospodariilor,

○ 2.9.1,b Canalizare

Comuna Colibasi ,nu dispune de sistem centralizat de canalizare menajera.Evacuarea apelor uzate se face prin intermediul latrinelor individuale uscate, cu pereti necaptusiti, care constituie un pericol eminent de infestare a stratului de apa freatica.

Agentii economici si unele gospodarii individuale prevazute cu instalatii sanitare interioare, evacueaza apele uzate in bazine betonate vidanjabile.

Evacuarea apelor meteorice se realizeaza prin scurgerea superficiala la terenul natural prin disiparea in zonele mai joase,prin intermediul santurilor de pe laturile drumurilor.

In cursul anului 2009 a fost intocmit un studiu de fezabilitate pentru asigurarea canalizarii apelor uzate si realizarea unei statii de epurare, proiect in curs de aprobare/finantare

• 2.9.2 Alimentare cu energie electrica

In conformitate cu situatia existenta in teren, consumatorii din zonele analizate sunt alimentati din SEN prin intermediul retelelor de distributie de medie tensiune(MT),a posturilor de transformare si a retelelor de joasa tensiune (JT).Se constata ca aceste retele sunt pozate in functie de traseu :parte ocolesc intravilanul, parte traverseaza zona construita

Pe teritoriul comunei se afla Statia de transformare Colibasi 110/20kV alimentata prin LEA 110kV. Retelele de distributie de aici catre consumatori sunt de doua tipuri :

- linie aeriana de 20KV ce porneste din statie inspre nord (catre Dobreni) si inspre vest (ecluza Arges)
- linie subterana 20kV, pentru consumatorii din Colibasi si Cimpurelu in profilul DJ412 la care sunt legate 8 posturi de transformare, in constructii, amplasate pe domeniul public (PTAB 564, PTAB 572, PTAB 573, PTAB 574, PTAB 576, PTAB 577, PTAB 578, PTAB 579) de unde gospodariile sunt alimentate prin intermediul LEA de joasa tensiune.

Drumul judetean este bordat de o retea de iluminat stradal, ce se gaseste si pe strazile importante (Linia Mica).La varf de sarcina gradul de incarcare este de aproximativ 33%.

• 2.9.3 Alimentare cu caldura

Alimentarea cu caldura a locuintelor si dotarilor de utilitate publica se face in prezent cu sobe cu combustibil solid si in gospodariile taranesti si cu deseuri agricole.

Prepararea hranei se face cu butelii de aragaz si in mare masura , in special in timpul iernii cu combustibil soluid si resturi vegetale .

2.10 Probleme de mediu

2.10.1. Soluri

Interactiunea factorilor pedoclimatici specifici zonei, a dus la formarea unor tipuri de soluri ca : cernoziom, cernoziom cambic, lacoviste, sol gleic, sol aluvial si erodisol. Cernoziomul tipic are o textura nediferentiata pe profil, de obicei mijlocie. Structura este glomerulara medie bine dezvoltata in Am si moderata in AC. Cernoziomul tipic este de obicei afanat si permeabil, are o capacitate buna pentru apa si aer, se lucreaza bine si relativ usor. Sub aspectul caracteristicilor chimice si de troficitate, fac parte din categoria celor mai bune soluri pentru toate folosintele si culturile agricole. Cernoziomul cambic, are o textura mijlocie, structura in Am este glomerular mica si medie, iar in Bv- columnoid – prismatica.

Datorita indeosebi, starii bune in ce priveste textura si structura, restul proprietatilor fizice, precum si caracteristicile chimice si de troficitate, sunt soluri favorabile pentru toate culturile.

Lacovistile au o textura adesea, mijlocie fina, nediferentiata pe profil. Au o structura glomerulara bine diferentiata in Am si AG si nespecifica mai jos. Sub aspectul starii fizice generale si a proprietatilor chimice, lacovistile au un potential de fertilitate ridicat, dar nu dau rezultate satisfacatoare datorita excesului de apa freatica si deci a regimului aerohidric defectuos.

Solurile gleice au o textura, adesea, mijlocie pana la fina (functie de materialul de formare), nediferentiate pe profil. Structura este grauntoasa in Ao si Ago si nespecifica mai jos. Ca si la lacovisti, sub aspectul starii fizice generale, important de subliniat este faptul ca, aflandu-se sub influenta apelor freactice situate la adancime mica solurile gleice au de regula, un regim aerohidric defectuos, chiar mai putin favorabil decat lacovistile. In conditii naturale sunt ocupate de fanete de slaba calitate.

Cu rezultate mai slabe, pot fi folosite pentru cultura porumbului, graului, orzului, ovazului, florii soarelui, sfecei de zahar, plantelor de nutret, etc.

Solurile aluviale sunt formate pe seama unor depozite omogene si deci au textura uniforma de orice fel (de la lutoasa la luto-argiloasa).

Solurile aluviale au o structura glomerulara, grauntoasa sau poliedrica, slab pana la moderat dezvoltata. Datorita conditiilor hidrologice si hidrogeologice in care se gasesc sunt bine aprovizionate cu apa.

Cu un continut de humus si caracteristici fizico-chimice bune se poate spune ca dau rezultate bune in culturile agricole.

Erodisolul se defineste ca fiind un sol erodat sau decopertat, astfel incat orizonturile ramase nu permit incadrarea intr-un anumit tip de sol. Pot avea intreaga gama de texturi functie de cea a solului de origine, a orizontului ajuns la suprafata, slaba aprovizionare cu substante nutritive, reactie alcalina, care fac din el un sol neproductiv sau slab productiv.

In zonificarea teritoriului intravilan al comunei Colibasi, s-a tinut cont pe langa proprietatile fizico – mecanice ale terenului si de morfologia acestuia. S-au delimitat astfel urmatoarele zone principale :

A. Zona depozitelor aluvionare tinere

Se suprapune peste lunca si terasa Argesului si cuprinde cea mai mare parte a teritoriului intravilan al localitatii.

Terenul de fundare este alcatuit in suprafata din orizonturi grosiere de nisip cu pietris in masa, cu indesare medie. Fundarea constructiilor pe un astfel de teren se va face cu o presiune conventionala de calcul : **Pconv. = 200 kpa ; pentru incarcari din gruparea fundamentala.**

In teritoriile cu nivel hidrostatic ridicat, se vor evita constructiile cu subsoluri iar acolo unde sunt necesare se vor lua masuri speciale de hidroizolare.

In cazul unor constructii deosebite, care transmit sarcini la teren mai mari decat presiunea conventionala recomandata se vor face imbunatatiri ale terenului in adancime prin :

- coloane din balast ;
- ploturi vibropresate din balast ;
- coloane din beton.

Solutiile de fundare si de imbunatatire a terenului (dac este cazul) se vor stabili prin studii geotehnice punctuale, tinand cont de caracteristicile terenului si particularitatile constructiei.

B. Zona cu pamanturi loessoide sensibile la umezire

Fundarea constructiilor se va face pe teren natural sau consolidat, solutiile de imbunatatire urmand a fi alese functie de caracteristicile constructive ale obiectivului si grosimea pachetului de loess.

- ♦ Potrivit studiului geotehnic privind conditiile geotehnice si hidrogeologice , in intravilanul analizat **nu sunt zone cu riscuri naturale majore**;
- ♦ Exista totusi zone de locuinte expuse unor riscuri naturale cum ar fi :
 - Riscuri de natura geologica – teren dificil de fundare ;

- Riscuri de natura hidrogeologica – poluarea apelor subterane prin infiltratia precipitatiilor atmosferice ;
- Riscuri de natura geofizica- situarea intr-o zona seismica cu grad de intensitate VIII ;

2.10.3. Monumente ale naturii si istorice

Zone naturale protejate

In conformitate cu PATJ Giurgiu, si a situatiilor prezentate de IPM Giurgiu, in comuna ce face obiectul studiului, nu exista monumente ale naturii.

Cu toate acestea, o suprafata din cadrul teritoriului administrativ, aflata in sudul acesteia (in fapt singura zona de dincolo de Arges care apartine Colibasiului) intra in arealul Parcului Natural Comana cu titulatura de "zona de dezvoltare durabila - balastiere". In fapt aceasta zona nu are nici o legatura infrastrukturala cu Colibasi, ea depinzand de Comana si Budesti.

Zone construite protejate

In RAN (Repertoriul Arheologic National) nu exista mentiuni arheologice semnalate pe teritoriul comunei Colibasi. Cu toate acestea, avand in vedere ca este amplasata intr-o zona cu bogata locuire, din preistoric pana astazi, sunt posibile descoperiri viitoare, care sa aduca informatii noi asupra istoricului satelor.

Pe lista monumentelor de arhitectura protejate din judetul Giurgiu, (2010), apar urmatoarele obiective:

A. 358 - GR-II-m-B-14966 - Biserica "Cuvioasa Paraschiva" - sat Colibasi, comuna Colibasi - DJ 412 - 1880 (plansa M1); Aceasta biserica ce a avut si hramul "Sfanta Filoftea" a fost construita in anul 1870 de locuitorii satului si reparata in 1910 asa cum rezulta din pisanie veche existenta. Este amplasata adiacent strazii Principale in apropierea Primariei Vechi pe un teren de 753mp, suprafata sa construita fiind de 225mp

B. 350 - GR-II-m-B-14960 - Biserica "Cuvioasa Paraschiva", "Sf. Nicolae" - sat Campurelu, comuna Campurelu - in centru, pe DC - sec XIX; Biserica satului Campurelu cu hramul Sf. Nicolae, Sf. Treime si Cuvioasa Paraschiva a fost ridicata de logofatul Cristache, armasul mosiei, postelnicul Chiriac si prin silinta preotului Marin Duhovnicul si a fost zidita de mesterul Teodor Spiridon in anul 1831. In cursul vremii biserica a suferit diverse reparatii- in 1930 i s-a adaugat tinda si pridvorul, in 1970 a fost retencuita si pictata iar in 1987 s-a refacut pictura interioara si exterioara (conform pisaniei). Terenul se afla la intersectia dintre str. Scolii si str. Bisericii (in planul 2 fata de str. Principala) are o suprafata de 1119mp. Biserica insumeaza o suprafata construita de 122mp.

Situatia valorilor cultural-materiale de patrimoniu locale a fost tratata pe larg in studiul de fundamentare al PUG Colibasi, "Studiu privind zonele protejate cu valoare deosebita" studiu intocmit de arh. Doina Petrescu. Din acest punct de vedere, sintetic principalele directii relevate de catre studiu, directii ce vor constitui puncte de plecare in cristalizarea reglementarilor specifice, sunt urmatoarele:

- fondul de locuinte de factura traditional-locala cu mici diferentieri tipologice intre satul Campurelu si satul Colibasi

- monumentele inscrise in Lista Monumentelor (bisericele din cele doua sate), pentru care este necesar un amplu proces de cercetare si restaurare arhitecturala pentru a le putea pastra caracterul de monument

- micul patrimoniu ce merita a fi pus in valoare (cruci, monumente, memoriale etc)

Mai jos redam integral studiul istoric tipologic realizat de catre colectiv arh. Doina Petrescu pentru locuirea din comuna Colibasi, concluziile studiului urmeaza a fi integrate in regulamentul local de urbanism al Comunei Colibasi.

Evolutia fondului construit

Locuinte Colibasi. Cele mai vechi constructii de locuit si gospodarii taranesti pastrate nu depasesc sfarsitul sec. al XIX-lea, iar marea majoritate dateaza din primele decenii ale secolului XX. Casa traditionala este cea pe parter, cu trei incaperi: o sala centrala, camera curata la strada si camera de locuit spre curte. Casa are prispa pe toata latura de sud, umbrita de streasina rezemata pe stalpi de lemn. La capatul spre curte, prispa se termina in celar, care inchide casa.

Casele mai vechi au pereti din barne de lemn tencuit. Invelitorile sunt ceramice sau, mai nou, din tabla, cu pante relativ mici. Preocuparea de infrumusetare a caselor se reflecta la nivelul decorului traforat al prispei; fruntarii si capitelluri la stalpii de lemn, dar si la decorul peretilor, cu ornamente de stuc: pilastri, cornise, ancadramente.

In cadrul curtii, locuinta are locul principal, fiind asezata la strada cu latura scurta si cu latura lunga spre sud. In fata casei bolta de vie asigura un plus de umbra, prelungind pe cea a prispei. In spatele casei se insiruie acareturi marunte. De regula loturile din vatra satului sunt destul de inguste si obliga la organizarea insiruita a gospodariei. In ultimele decenii, dezvoltarea legumiculturii a dus la aparitia, in curtea din spatele casei a unor solarii mari, care inlocuiesc acareturile traditionale.

Un model ceva mai nou, din primele decenii ale sec. XX, transforma prispa in cerdac, prin ridicarea unui parmalac plin, zidit, iar stalpii de lemn se transforma in coloane de beton, schimbând proportiile si pierzând decoratia.

In a doua jumatate a sec. XX, locuintele, care pastreaza in general planimetria veche, capata o anexa locuibila, in spatele locuintei principale, tot pe principiul insiruirii, decrosata prin avansare spre centrul curtii, dar

continuand arcatura cerdacului prelucrata cu tencuire si profile trase din tencuiala. Fatadele devin colorate, fiind preferate verdea si ocrul, culori ale mediului ambiant. Apare adesea si inchiderea cu geamlac a cerdacului.

În zona centrului de sat si la o rascruce de drumuri, o casa cu functiune mixta: pravalie la drum si locuire în spate, aduce un alt model de constuire specific. Corpul pravaliei este mai înalt, cu goluri largi deschise direct în strada, pentru a primi clientii. Tamplaria de lemn are o protectie cu obloane, candva din lemn – acum metalice. Cornisa are o prelucrare decorativa discreta, dar atragatoare, cu piese de ceramica smaltuita.

Campurelu, desi un sat mic, are o arhitectura diferita de cea a Colibasilor. Casele sunt influentate de modele urbane de circulatie în primele decenii ale secolului XX, cu arhitectura eclectică de o oarecare calitate. Mergand pe acelasi tip de plan: cu sala centrala si încaperi de locuit dreapta - stanga, volumetria caselor este îmbogătită de marcarea axului intrării printr-un foisor degajat în plan si înaltat la streasina. Decorat cu 3 arcade: una mai mare în centru flancata de doua mai mici pe laterale, fie ele în plincintru, acolada, sau trefla, ele dau un aer pretios casei, completat de monumentalitatea conferita prin ridicarea cornisei acestui foisor de intrare, pe al carui fronton sunt, de regula, inscriptionate initialele proprietarilor si data ridicării casei.

2.10.4. Calitatea factorilor de mediu

Apa

- În conformitate cu studiul preliminar întocmit de SGA Giurgiu, apa din statul freatic de suprafata , din care se alimenteaza puturile individuale este potabila în conformitate cu STAS 1342/1991
- Anumiti indicatori fizico-chimici (amoniu, amoniac, azotati, calciu, duritate, reziduu fix) prezinta însa depasiri , datorita amplasării depozitelor de balegar, grajdurilor si WC-urilor uscate la o distanta mica de puturile gospodaresti.
- inexistenta unui sistem centralizat de alimentare cu apa potabila pe întreg teritoriul comunei;
- alimentarea cu apa se realizeaza din puturi forate de mica adâncime, putând fi infestate ca urmare a existentei cimitirelor în zona si din cauza depozitarii dejectiilor animaliere în gospodarii;
- inexistenta retelei de canalizare;
- ineficienta canalizării pluviale;

Aer

- Poluarea atmosferica , nesemnificativa se datoreaza combustibililor folositi la incalzirea locuintelor(lemn, carbuni, prod. petoliere)
- nu exista sistem performant de monitorizare a calitatii aerului în zona;
- poluarea aerului ca urmare a arderii combustibililor pentru populatie, traficului rutier si agriculturii;
- inexistenta perdelelor de protectie necesare între zonele de locuinte si cimitire;
- arderea necontrolata a deseurilor, a miristilor si a deseurilor vegetale.

Sol

- Pe teritoriul administrativ al comunei suprafatele de teren neproductiv sunt practic nesemnificative
- Depozitarea dezordonata a deseurilor menajere, constituie inca un risc pentru poluarea accentuata a terenurilor.
- nerespectarea zonelor de protectie pentru obiectivele de tip gospodarie comunală si amplasarea acestora în imediata apropiere a zonei locuite;

Biodiversitate

- Padurea adaposteste o varietate de specii , dar s-a constatat în timp o scadere drastica a numarului de exemplare la diferite specii cum ar fi capriorul si mistretul, cauza fiind braconajul.
- Pe teritoriul comunei COLIBASI nu exista surse locale majore de poluare si degradare a mediului , poluarea producandu-se accidental , indirect, din surse exterioare.

Gestionarea deseurilor:

- depozitare necontrolata a deseurilor menajere;
- reseaua de unitati specializate în colectarea si reciclarea deseurilor de ambalaje este insuficient dezvoltata;
- precollectarea deseurilor la locul generării nu se realizeaza selectiv.

Alte probleme

- lipsa unor spatii pentru sport si agrement;
- insuficienta valorificare a resurselor naturale cu potential turistic (lacurile cu potential piscicol);
- starea precara a spatiilor verzi existente;
- retea stradala nemodernizata si subdimensionata;
- lipsa parcajelor publice;
- ocuparea dezordonata a spatiilor libere neconstruite, pentru construire de imobile cu functiune de locuinte;
- construirea de locuinte punctuale fara legatura asigurata la infrastructura hidro-edilitara;
- existenta unor suprafete insuficiente pentru amplasarea unor obiective cu specific de gospodarie comunală;

- proiectarea unor zone cu rețele greu racordabile la rețelele centralizate propuse;
- neutilizarea la capacitate maximă a cailor de circulație majore pentru amplasarea funcțiunilor urbanistice potentate de circulații și care la rândul lor potentează circulațiile, respectiv activitățile de comerț, servicii de tranzit și depozitari;
- neutilizarea spațiilor adiacente apelor de suprafață și a terenurilor degradate de tipul zone verzi de protecție, agrement și sport;
- nemodernizarea bransamentelor de alimentare cu energie electrică conduce la apariția unui număr însemnat de avarii;
- utilizarea pentru încălzire și prepararea hranei a combustibililor solizi, cu impact negativ asupra mediului, prin tăierea pădurilor, poluarea mediului;
- zonele industriale și de prestări servicii - generatoare de locuri de muncă sunt practic inexistente.

2.1.1. DISFUNCTIONALITATI LA NIVELUL TERITORIULUI SI LOCALITATII

Disfuncționalități de ordin economic sunt :

- Producții medii de legume ,determinate de :
 - Insuficiența mecanizare și utilizare a metodelor agrotehnice moderne ;
 - Suprafața mică a exploatații agricole la persoanele fizice ;
 - Slabă dezvoltare a rețelei de colectare a materiilor prime agricole de la micii producători
- Slabă prezență a industriei mici și a serviciilor în special în domeniul turistic-loisir având în vedere prezența pe teritoriul administrativ a unei zone naturale (Padurea Tinuta și Balta Moarta) ce pot atrage cu precădere turismul de o zi.
- Slabă prezență a exploatarea agricole de mare amploare având în vedere suprafața mare de teren arabil

Disfuncționalități de ordin demografic sunt :

- Involuția demografică
- Sporul natural și cel migrator este negativ ;
- Media de vîrstă redusă ;
- Creșterea gradului de dependență ;
- Pondere redusă a forței de muncă salariate din totalul populației active
- Restrîngerea posibilităților de ocupare a resurselor de muncă , prin :
 - reducerea drastică a ofertei de locuri de muncă în orașele învecinate;
 - slabă dezvoltare a serviciilor ;

Disfuncționalități - Relații în teritoriu

- Lipsa legăturilor amenajate dintre construcțiile existente în extravilan și localitate ;
- Starea proastă a drumurilor de exploatare agricolă ;
- Traficul greu (provenind în cea mai mare parte de la balastierele de pe Argeș) care parțial tranzitează localitatea

Disfuncționalități la nivelul zonelor funcționale din intravilan

- **Zona activităților economice (agro-zootehnice, mică industrie, depozitare)**
 - Lipsa echipării cu utilități a fostelor zone de producție agricolă care ar putea susține aceste activități
 - Lipsa acceselor organizate care să lege aceste zone cu restul zonelor funcționale din intravilan
 - Potențial piscicol nepus în valoare, la nivelul comunei
- **Zona de locuințe**
 - Includerea în zona de locuințe a unor mari suprafețe agricole ;
 - Incompleta echipare tehnico- edilitare ;
 - Amplasarea aleatorie a anexelor gospodărești;
 - Amplasare densă a serelor și solarilor
- **Zona instituțiilor și a serviciilor de interes public**
 - Unele instituțiile de învățămînt (grădiniță) ,nu îndeplinesc condițiile pentru autorizarea sanitară de funcționare ;
 - Căminul cultural necesită reparații capitale
 - Dispensarul veterinar nu are o construcție compatibilă cu funcțiunea (fluxuri, accese animale, zone de așteptare etc...)
 - Lipsa unor dotări de interes local (piața publică de întruniri-agoră,o dotare multifuncțională cu rol cultural-muzeistic)
- **Circulații în intravilan**
 - Există fundaturi în care circulația carosabilă nu este rezolvată ;

- Starea proasta a tramei stradale secundare (imbracaminte provizorie, trasee neregulate ;
- profile neconforme sau nestructurate pe drumurile satesti ;
- profil stradal incomplet pe DJ412 si DC67
- trama stradala incomplet structurata ;
- inexistenta locurilor amenajate pentru parcare publica ;
- intersectii neamenajate ce influenteaza negativ fluiditatea traficului
- strazi fara canalizare pluviala;
- inexistenta unor refugii pentru transportul in comun ;
- exista zone cu intreruperi de continuitate in circulatia carosabila ;
- inexistenta unor trasee rezervate pentru circulatia biciclistilor
- **Zona de gospodarie comunală**
 - inexistenta unei zone de protectie sanitara la cimitirele existente ;
 - insuficienta folosire a platformei de colectare selectiva a deseurilor
 - inexistenta cosurilor de gunoi aferente spatiului public
- **Zone verzi, sport si agrement**
 - insuficienta suprafetelor de zona verde in concordanta cu reglementarile legale
 - inexistenta unei zone verzi cu acces public, organizata si pusa in valoare ;
 - inexistenta unor zone publice de tip scuar aferente zonelor de interes ale comunei
 - pentru terenul de fotbal din localitate, nu este finalizata amenajarea pentru o corecta functionare (tribune) ;
 - nu exista plantatii de protectie sanitara , iar plantatiile de aliniament sunt discontinuu;

Disfunctionalitati la nivelul echiparii tehnico-edilitare

- **Gospodărirea apelor**
 - Insuficienta acoperire a sistemului centralizat de alimentare cu apa
 - Lipsa unui sistem centralizat de canalizare ;
 - Nu toate bazinele ce colecteaza apele uzate menajere au fost realizate potrivit normelor sanitare impuse de OMS nr 536/1997
 - Nu este rezolvata evacuarea apelor meteorice ;
- **Energie electrica , telefonie**
 - Caderile de tensiune depasesc valorile maxime admise , intrucit retelele de JT existente au lungimi mari.
 - Iluminatul public nu asigura nivelul de iluminat propus

Protectia zonelor cu valoare de patrimoniu si a culoarelor tehnice

- Inexistenta unei zone de protectia a culoarelor tehnice (electrice) majore ce traverseaza intravilanul ;
- Nu este instituita zona de protectie pentru monumentele de arhitectura din intravilan
- Nu sunt puse in valoare exemplele inca existente de arhitectura traditionala locala

2.12 Necesitati si optiuni ale populatiei

Principalele necesitati si optiuni ale populatiei concretizate prin cerintele autoritatilor locale la nivelul prezentului proiect se refera la :

- Cresterea si diversificarea ofertei de locuri de munca
- Implementarea unor activitati productive la nivelul comunei
- Modernizarea arterelor rutiere ;
- Asigurarea unor legaturi fluente cu vecinatatile si in cadrul localitatii;
- Largirea sferei serviciilor ;
- Imbunatatirea serviciilor de invatamint si sanatate prin stabilirea cadrelor cu pregatire superioara, (cadre didactice si sanitare)
- Extinderea alimentarii cu apa si organizarea in sistem centralizat a evacuarii apelor menajere;
- existenta unor suprafete mixte de dezvoltare- extindere a intravilanului

Potrivit discutiilor purtate cu administratia locala, la acestea se adauga necesitatea majorarii intravilanului existent :

- cu suprafetele ocupate de constructii existente in prezent in extravilan ;
- cu suprafete solicitate de Primaria Colibasi necesare dezvoltarii localitatii si asigurarii incadrării in prevederile legale privind asigurarea zonelor verzi

Pentru disfunctionalitatile semnalate mai sus , cit si pentru optiunile populatiei sintetic au fost propuse citeva solutii si prioritati, prezentate detaliat in anexa 1 Disfunctionalitati, prioritati, obiective de utilitate publica

CAP 3. PROPUNERI de ORGANIZARE URBANISTICA

3.1. STUDII DE FUNDAMENTARE

Principalele studii de fundamentare ce au stat la baza prezentului PUG au fost ridicarea topografica, studiul geologic si geotehnic, monografia comunei la care s-au adaugat studiile de fezabilitate (parte concretizate cu proiecte tehnice, obiectivele fiind fie executate fie in executie), datele statistice. Din studiile de fundamentare executate simultan sau anterior documentatiei prezente, au rezultat urmatoarele concluzii principale:

- ◆ Conform ridicarii topografice nu exista suprapuneri in ceea ce priveste limita UAT sau a intravilanului (existent/propus)
- ◆ Potrivit studiului privind conditiile geotehnice si hidrogeologice, in intravilanul analizat **nu sunt zone cu riscuri naturale majore**;
- ◆ Studiul istoric a relevat pe de o parte existenta unui fond redus de locuinte ce pastreaza specificul tipologic arhitectural local, iar imobilele inscise in Lista Monumentelor necesita ample lucrari de cercetare si restaurare arhitecturala
- ◆ Exista totusi zone de locuinte expuse unor riscuri naturale cum ar fi:
 - Riscuri de natura geologica – teren dificil de fundare;
 - Riscuri de natura hidrogeologica – poluarea apelor subterane prin infiltratia precipitatilor atmosferice;
 - Riscuri de natura geofizica- situarea intr-o zona seismica cu grad de intensitate VIII:

Studiile de fezabilitate, au fost grupate pe captoile si au fost incluse in prezentul studiu ca directii de dezvoltare ale comunei:

- infrastructural, cai de comunicatii rutiera. In parte aceste studii au fost concretizate (starea de executie este prezentata in partea desenata) si tin de:
 - realizarea centurii ocolitoare a localitatii in zona de nord vest (de 86/1 tronson I, II, III
 - asfaltarea si regularizarea traseelor drumurilor satesti din intravilanul existent
 - asfaltarea si regularizarea traseelor drumurilor din intravilanul scontat extins
- tehnico-edilitar studiile de fezabilitate fac referire la:
 - extinderea retelei de alimentare cu apa
 - realizarea sistemului de preluare si epurare a apelor menajere
- din punct de vedere al dotarilor studiile urmaresc in principal renovarea si dotarea unitatilor de invatamant, cuprinderea functiunilor conexe (centrul de zi, after-school), dotarea si modernizarea terenului de sport (vestiare, parcuri)

3.2 EVOLUTIE POSIBILA, PRIORITATI

Pornind de la disfunctionalitatile relevate prin studierea situatiei existente, in baza analizei facute impreuna cu reprezentantii administratiei publice locale, s-a stabilit dezvoltarea localitatii pe urmatoarele principii:

- ◆ Imbunatatirea organizarii urbanistice prin adaugarea unor suprafete care sa corecteze tipul liniar al localitatilor
- ◆ Mentinerea retelei actuale actuale de circulatie, propunandu-se modernizarea acesteia si imbunatatirea tramei stradale, cat si extinderea sa cu drumurile situate la nord de satul Colibasi
- ◆ Urmarind valorificarea potentialului natural, economic si uman existent pe teritoriul comunei, se considera ca dezvoltarea legata de agricultura- cu subramura –legumicultura are cele mai multe sanse in viitor, dar ca aceasta trebuie sustinuta cu activitati productive (eventual in acelasi domeniu – de prelucrare a legumelor), avand in vedere riscul pe care o localitate monofunctionala le are.
- ◆ Obiectivele de utilitate publica necesare prioritar: modernizarea drumurilor, a institutiilor publice, alimentarea cu apa-si canalizare se fundamenteaza prin PUG aprobat, urmand ca pentru realizarea acestora sa se gaseasca surse de finantare (bugetul statului, surse externe, etc...).

Toate aceste prioritati de interventie sunt prezentate succint in anexa I, ele urmand ca, in timp, sa fie amendate si actualizate in baza strategiilor elaborate de Consiliul Local.

3.3. OPTIMIZAREA RELATIILOR IN TERITORIU

Potrivit PATJ Giurgiu, comuna Colibasi face parte din sistemul zonal principal situat in jumatatea de nord a judetului avind ca centru coordonator comuna Hotarele (sistemul 6).

Asocierea localitatilor urbane si rurale in cadrul unor sisteme determinate in principal de intensitatea si diversitatea relatiilor de cooperare poate conduce la o repartitie rationala si echilibrata a investitiilor, la o mai

eficienta folosire a dotarilor social-culturale si nu in ultimul rind la posibilitatea de constituire a fondurilor necesare pentru investitii prin asocierea localitatilor

- Pentru a face cit mai eficienta aceasta relatie in teritoriu se impune :
 - Finalizarea modernizarii DJ 412, pentru incadrarea in parametri tehnici ; Viabilizarea acestui drum important pentru legatura directa cu com Hotarele , cu resedinta de judet, dar si prin legatura pe care o asigura -cu comunele invecinate;
 - Stabilirea unor trasee de transport in comun la nivel local si intrecomunal (cu Gostinari)
- Pentru imbunatatirea legaturilor dintre diversele trupuri ce compun intravilanul (existent si propus) se impune :
 - Finalizarea procesului de modernizarea drumurilor agricole de exploatare ce asigura accesul in siguranta , catre terenurile agricole si catre cele nou incluse in intravilan , preluarea traficului si directionarea lui catre drumurile de categorie superioara ce tranziteaza zona, cu precadere in zona de nord-est a localitatii Campurelu acolo unde a fost reglementata viitoarea zona productiva a comunei

3.4. DEZVOLTAREA ACTIVITATILOR ECONOMICE

Proiectarea evolutiei activitatilor economice in perspectiva se fundamenteaza pe unele elemente macrozonale rezultate din propunerile PATJ si pe resurse naturale si economice potentiale ale teritoriului comunal.

Ca elemente macrozonale a fost luata in considerare situarea comunei intr-un spatiu agricol cu o valoare economica importanta caracterizat printr-o bonitate economica naturala destul de ridicata , ceea ce favorizeaza dezvoltarea unei productii de tip intensiv cu fundamente ridicate.

In acest context , dezvoltarea viitoare a bazei economice a comunei se propune a fi axata in continuare , **pe agricultura- legumicultura** , prin realizarea unei exploatare intensive si moderne a terenurilor deosebit de fertile de care dispune.

Dezvoltarea functiei agricole presupune ca masuri si actiuni prioritare :

- Cresterea potentialului productiv al fondului funciar in vederea asigurarii unor productii mari si permanente , scoase de sub influenta factorilor climaterici prin :
 - asigurarea de masini agricole performante beneficiindu-se de facilitatile acordate in achizitionarea acestora ;
 - promovarea formelor asociative de exploatare a pamintului ;
 - aplicarea masurilor agrotehnice moderne ;
 - intretinerea in stare de functionare a sistemelor de irigatii si desecari aflate pe teritoriul comunei ;
- Crearea unor structuri cu profil de servicii , care sa asigure pentru producatorii agricoli
 - lucrari de mecanizare,
 - activitati de intretinere si reparare a masinilor si utilajelor agricole
 - aprovizionarea cu ingrasaminte chimice,
 - preluarea si valorificarea produselor
- Stimularea unor structuri ale productiei vegetale si animale cu conditii pedoclimatice favorabile pe teritoriul comunal :
 - Dezvoltarea zootehniei , prin completarea septelului cu rase selectate si orientarea prioritara pe productia de lapte ;
 - Intensificarea culturii griului si porumbului ;
- Completarea activitatii de productie legumicola prin :
 - Realizarea unei pietze de desfacere la nivelul comunei (en-gross- la intrarea in Campurelu, en-detail – in zona centrala Colibasi)
 - Implementarea in zona de dezvoltare sau in zona productiva a unor activitati de industrie alimentara bazata pe valorificarea productie legumicole

Aceste structuri pot fi promovate, printr-un sistem de prime ce pot fi acordate producatorilor de catre agentii economici din industria alimentara, comerțul « en gros » sau cu amanuntul.

- Stimularea unor structuri care sa permita dezvoltarea industriei mici

Baza economica a comunei ar putea fi completata prin crearea unor structuri de industrie mica , care sa valorifice resursele agricole locale sau sa asigure servicii cu caracter industrial pentru populatie cum ar fi :

- Atelier manufacturiere si de meserii : tamplarie, croitorie, cizmarie etc
- servicii de proximitate – destinate servirii populatiei ;
- servicii de companiere – destinate agentilor economici ;

In scopul promovarii acestora activitati si incurajarii micilor intreprinzatori in initierea activitatilor economice , se propune infiintarea unor zone functionale D, UPI si UPA care sa asigure prin organizare si asociere utilitatile necesare unei corecte functionari a acestor obiective , simultan cu protejarea zonelor locuite

- Creerea unor obiective de interes turistic, in special de o zi, pentru atragerea locuitorilor Capitalei. Existenta baltilor si a apelor pe teritoriului administrativ al comunei asigura posibilitatea dezvoltarii pisciculturii, ca activitate de industrie alimentara , dar si ca activitate sportiva, de agrement. In vederea dezvoltarii acestui tip de activitate se impune in principal
 - modernizarea arterelor de acces ;
 - organizarea in intravilan a unei zone cu dotari comert si servicii aferente turismului ;
 - servicii de prestari turistice pe profil de agrement si odihna de scurta durata ;
 - identificarea arhitecturii locale traditionale valoroase si punerea lor in valoare
- Sustinerea implementarii unor facilitati de productie energie regenerabila solara (avand in vedere existenta deja pe teritoriul comunei a doua parcuri fotovoltaice, a statiei de transformare si existenta unui potential solar bun la nivel zonal)

3.5. EVOLUTIA POPULATIEI

3.5.1 Evolutia numarului de locuitori

Evolutia de perspectiva a numarului de locuitori va fi determinata de 3 categorii principale de elemente :

- o elemente demografice , luind in calcul posibilitatile de crestere naturala a populatiei in functie de evolutia contingentului fertil si de evolutia probabila a indicilor de natalitate si a mortalitatii ;
- o probabilitatile de ocupare a resurselor de munca in raport cu locurile de munca existente si posibil de creat , veniturile potentiale pe care aceste locuri de munca le pot oferi ;
- o gradul de atractivitate al comunei , consecinta directa a numarului si calitatii dotarilor publice, a conditiilor de locuit ,a gradului de echipare edilitara ;

Avind in vedere conditiile economico-sociale actuale, concretizate pe de o parte in diminuarea continua a ofertei de locuri de munca , iar pe de alta parte , la imbatinirea demografica , se apreciaza ca si in urmatorii ani vom asista –mentinind situatia existenta actuala – la o continuare a comportamentului demografic instalat dupa 1990 .

Se intrevede astfel , o natalitate inferioara mortalitatii si respectiv spor natural negativ , in conditiile unei atractivitati reduse a comunei si respectiv a unui excedent migratoriu nesemnificativ, ceea ce va conduce la diminuarea in continuare a numarului de locuitori .

Considerind insa ca situatia din anii 1990 – 2014, corespunde unei perioade de criza, odata cu revigorarea contextului economic, corelat cu prezenta Bucurestiului in vecinatatea comunei si propunerile din PUG, se poate spera la o imbunatatire a comportamentului demografic , la o stabilizare si chiar la o usoara crestere a numarului de locuitori

In raport cu considerentele expuse , corelind situatia de la Directia de statistica (spor negativ mediu pe ultimii 6ani= 46,3) cu analiza demografica facuta la nivelul judetului prin PATJ, in 2009 se aprecia urmatoarea evolutie a nr de locuitori :

Anul de referinta	2010	2012	2014	2016	2018
Varlanta optimista	3490	3510	3560	3600	3800
Varlanta pesimista	3460	3420	3374	3330	3300

Aceasta, ajustata cu datele statistice a ultimilor ani conduce la

Anul de referinta	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Varlanta optimista	3350	3350	3400	3500	3700	4000
Varlanta pesimista		3300	3260	3220	3200	3150

La acesta se adauga interesul sporit al diversilor investitori pentru dezvoltarea unor cartiere rezidentiale , satelit ale Bucurestiului , ceea ce ar duce la o crestere a numarului de locuitori

In acest context , prin masurile ce se propun prin PUG, ne insusim varianta o optimista , **adica 4300 locuitori**, (pentru 2028) urmarindu-se stabilirea populatiei tinere, cat si a celei mature ce face naveta , marindu-se atractivitatea localitatii, prin crearea locurilor de munca si a conditiilor pentru construirea unor noi locuinte (includerea in intravilan a unei zone destinate lotizarii pentru locuinte noi)

3.5.2. Locuri de munca necesare

La o populatie de cca 4300 locuitori populatia activa ocupata, conform procentelor preexistente va fi de **2580** pers.(60%) rezultand un necesar suplimentar de cca 350 de locuri de munca

Locurile de munca pentru acestea pot fi asigurate dupa cum urmeaza:

Principale ramuri de activitate	2002*	2024
Total populatie activa	2235	2580
din care :	59,9 %	
- agricultura si silvicultura	2106	2 206
- industrie	13	113

- constructii	2	22
- comert si servicii	29	79
- transporturi si depozitare	8	38
- invatamant	27	42
- sanatate si asistenta sociala	11	31
- alte activitati (administratie), notariat, finante	28	38

Comparand aceasta situatie cu cea furnizata de Primaria Colibasi, pentru anul 2008, se constata urmatoarele :

- estimarea populatiei active a fost facuta pe baza procentului comunei (superioara procentului mediu/judet);
- a fost estimata o usoara crestere a numarului de persoane ocupate ,
 - o in invatamint , transporturi, administratie
- a fost estimata o crestere importanta
 - o in agricultura, industrie, prestari servicii, constructii, sanatate

Realizarea acestor noi locuri de munca, se propune a se face prin stabilirea fortei de munca in localitate dictata de marirea gradului de atractivitate al localitatii, determinata de dezvoltarea industriei locale, de echipare edilitara, de stabilirea populatiei tinere prin asigurarea de locuinte , etc...

3.6. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Propunerile privind rezolvarea circulatiei se axeaza pe circulatia existenta. Pornind de la disfunctionalitatile definite la analiza situatiei existente, se propune ca circulatia in teritoriul administrativ sa rezolve urmatoarele deziderate :

- sa coreleze starea de viabilitate a drumului judetean , cu categoria de importanta a acestuia ;
- sa asigure fluenta traficului in intravilanul existent prin modernizarea intersectiilor drumului judetean cu celelalte strazi sin interiorul localitatii
- sa asigure fluenta traficului in intravilanul propus, prin realizarea unor strapungeri (tronsoanele « A », «B », «C », «D », « E » si « F »)
- se propune organizarea a 5(cinci)statii de autobuz(stanga-dreapta) si a doua zone importante de parcare in cele doua zone centrale (existenta si propusa)
- se propune organizarea pe tip « giratoriu » a trei intersectii importante (DJ 412 cu drumurile satesti – Nisiparu, Abatorului, Biserica Veche, DC67 cat si cu centura ocolitoare)
- sa asigure acces rutier corespunzator la statia de epurare ,obiectiv principal pentru realizarea canalizarii in sistem centralizat a localitatilor ;
- se propune de asemenea completarea profilului strazilor din intravilan cu trotuare si cu canale de preluare a apelor pluviale legate la un sistem de puturi absorbante
- realizarea conform proiectului retelei de piste de biciclete aferent DJ-ului si strazilor importante

Conform avizului Inspectoratului Judetean de Politie, atat pe tronsoanele existente, propuse pentru modernizare, cat si pe tronsoanele noi se va avea in vedere realizatul iluminatului stradal cat si realizarea de treceri de pietoni, marcate si semnalizate corespunzator, in zona scolilor, institutiilor sanitare, sau in alte zone unde partea carosabila este intens traversata de pietoniprecum si montarea inaintea acestora a unor dispozitive de calmare a traficului.

3.7.INTRAVILAN PROPUS.

ZONIFICARE FUNCTIONALA.BILANT TERITORIAL

Intravilanul propus respecta optiunile populatiei si ale autoritatilor locale corelandu-le cu posibilitatie de dezvoltare a localitatii.

Din punct de vedere functional intravilanul propus este alcatuit din urmatoarele zone functionale, structurate in subzone :

C. ZONE CENTRALE

C1. SUBZONA CENTRALA A COMUNEI (IS1-5, L1, LC, ISM, P1, P2)

C2. SUBZONA CENTRU DE CARTIER (IS2-5, L2, LC, P1)

Cz. SUBZONA CENTRALA AFLATA IN ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTELOR

L. ZONA PENTRU LOCUINTE

L1. SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE DE TIP RURAL CU REGIM DE INALTIME P.P+1, CU ANEXE GOSPODARESTI PENTRU CRESTEREA DE PASARI SI ANIMALE DE TIP RURAL

L2. SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME P+1, P+2 DE TIP URBAN

LC. SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+4

Lz. SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE AFLATE IN ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTELOR

LM. SUBZONA GOSPODARIILOR IN CARE SE PASTREAZA CARACTERUL TRADITIONAL AL LOCUIRII LOCALE.

IS. ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII

IS1. SUBZONA INSTITUTII ADMINISTRATIVE SI FINANCIAR BANCARE

IS2. SUBZONA COMNERT - SERVICII

IS3. SUBZONA CONSTRUCTII PENTRU INVATAMANT - CULTURA

IS4. SUBZONA CONSTRUCTII PENTRU SANATATE

IS5. SUBZONA CONSTRUCTII PENTRU CULT

ISz. SUBZONA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR AFLATE IN ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTELOR

ISM. TERENURI CU OBJECTIVE ALE PATRIMONIULUI NATIONAL CULTURAL-ISTORIC

UP. ZONA PENTRU UNITATI PRODUCTIVE INDUSTRIALE SI AGRICOLE

UPI. SUBZONA UNITATI INDUSTRIALE

UPA. SUBZONA UNITATI AGROZOOOTEHNICE

CC. ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE

CC1. SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

P. ZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT

P1. SUBZONA SPATII VERZI

P2. SUBZONA SPORT

P3. PERDELE VEGETALE DE PROTECTIE

P4. SUBZONA AGREMENT

GC. ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

GC1. SUBZONA CIMITIRELOR

TE. ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARA

TE1. SUBZONA CONSTRUCTIILOR TEHNICO-EDILITARE AFERENTE ALIMENTARII CU APA

TE2. SUBZONA CONSTRUCTIILOR TEHNICO-EDILITARE AFERENTE CANALIZARII MENAJERE SI PLUVIALE

TE3. SUBZONA CONSTRUCTIILOR TEHNICO-EDILITARE AFERENTE ALIMENTARII CU ENERGIE ELECTRICA

TE4. SUBZONA CONSTRUCTIILOR TEHNICO-EDILITARE AFERENTE ALIMENTARII CU GAZE NATURALE

TE5. SUBZONA CONSTRUCTIILOR PENTRU TELECOMUNICATII

M. ZONE MIXTE

M. SUBZONA MIXTA LOCUIRE INDIVIDUALA - COMERT SERVICII

D. ZONA DE DEZVOLTARE - SUBZONA MIXTA LOCUIRE INDIVIDUALA - COMERT SERVICII - PRODUCTIE

UP. SUBZONA MIXTA PRODUCTIVA - PRODUCTIE AGROZOOOTEHNICA, INDUSTRIALA SI DORATI COMERT SERVICII

Mz. SUBZONE MIXTE AFLATE IN ARIA DE PROTECTIE A MONUMENTELOR

DS. ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

La nivelul unitatilor teritoriale de referinta se structureaza 4 UTR-uri :

- UTR1 – sat Colibasi
- UTR 2 – sat Campurelu
- UTR 2 – parc fotovoltaic 1
- UTR 4 – parc fotovoltaic 2

Asadar, intravilanul propus cuprinde in afara vetrei de sat (intravilanul existent + extinderi) trupurile izolate reprezentand cele doua parcuri fotovoltaice realizate in zona Dobreni. Pe categorii de folosinta extinderea intravilanului comunei Colibasi solicitata de Primarie se prezinta astfel (v. plansa ITL B):

PROPUNERE EXTINDERE S TOTAL=1213.07 HA , din care

Terenuri arabile propriu-zis - 1129.29 ha

Terenuri arabile - sere - 36.09 ha

Drumuri de exploatare - 43.36 ha

Terenuri neproductive - 2.29 ha

Terenuri canale irigatii colmate - 1.94 ha

Din punct de vedere al utilizarilor propuse si al incadrarii in zone si subzone functionale, bilanturile existent-propus se prezinta astfel:

U.T.R		FUNCTIUNE	INTRAVILAN EXISTENT		EXTINDERE		TOTAL
			SUPRAFATA (mp)	%	S (mp)		
A		terenuri agricole - arabil	129,00	31,03	0,00	0,00	0,00
Lv		terenuri agricole - vii	3,00	0,72	0,00	0,00	0,00
L1		locuinte existente de tip rural	203,32	48,91	900,33	73,31	75,87
IS		zona pentru institutii si servicii	5,60	1,35	121,60	9,90	127,20
P		zona spatii verzi	4,19	1,01	20,20	1,64	24,39
TE		zona pentru echipare tehnico - edilitara	10,21	2,46	0,00	0,00	10,21
GC		cimitir	1,98	0,48	0,00	0,00	1,98
UPA		zona productie agro - industriala	0,08	0,02	81,75	6,66	81,83
UPI		zona productie industriala	30,67	7,38	0,00	0,00	30,67
CC		cal de comunicatie	27,58	6,64	89,19	7,26	116,77
DS		zona cu destinatie speciala	0,10	0,02	0,00	0,00	0,10
TOTAL			415,63	100,00	1213,07	98,77	1628,70
							100,00

	FUNCTIUNE	S	%	S	%	S	%	S	%	SUPRAFATA (mp)	%
L1	locuinte individuale existente de tip rural	155,82	13,06	89,58	22,14	0,00	0,00	0,00	0,00	245,40	15,07
L3	locuinte individuale propuse de tip urban	810,12	67,88	169,10	41,79	0,00	0,00	0,00	0,00	979,22	60,12
Lz	locuinte individuale aflate in aria de protectie a monumentelor cu valoare de patrimoniu	4,48	0,00		0,00			0,00		11,03	0,00
C1	zona mixta - centru localitate	7,81	0,65	0,86	0,21	0,00	0,00	0,00	0,00	8,67	0,53
C2	zona mixta - centru de cartier	3,74	0,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,74	0,23
Cz	zona mixta aflata in aria de protectie de patrimoniu	5,19	0,43	3,04	0,75					8,23	0,51
M	zona pentru institutii si servicii	77,09	6,47	15,14	3,74	0,00	0,00	0,00	0,00	92,23	5,67
Mz	zona constructii cu valoare de patrimoniu	1,40	0,12	0,69	0,17	0,00	0,00	0,00	0,00	2,09	0,13
GCI	subzona cimitir	1,44	0,12	0,54	0,13	0,00	0,00	0,00	0,00	1,98	0,12
D	zona dezvoltare	12,14	1,02	0,00	0,00					12,14	0,75
P	UPI,UPA,UP	0,08	0,01	81,75	20,20	15,50	15,17			112,50	6,91
TE	zona spatii verzi	24,39	2,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24,39	1,50
CC	zona pentru echipare tehnico - edilitara	3,96	0,33	6,25	1,54	0,00	0,00	0,00	0,00	10,21	0,63
DS	cal de comunicatie	85,63	7,18	31,14	7,70	0,00	0,00	0,00	0,00	116,77	7,17
DS	zona cu destinatie speciala	0,10	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,10	0,01
TOTAL		1193,39	100,00	404,64	100,00	15,50	100,00	15,17	100,00	1628,70	100,00
			UTR1		UTR2		UTR3		UTR4		

Fata de situatia existenta, prin PUG se fac urmatoarele propuneri de modificarea a majoritatii categoriilor de folosinta, mai importante fiind :

- ❖ extinderea zona de locuinte ;
- ❖ prevederea unei zone a activitatilor productive ;
- ❖ extinderea tramei stradale;
- ❖ extinderea zona ocupata de spatii verzi

Zonele functionale cresc ca procent in detrimentul zonei agricole din intravilan (care dispare din intravilan ca si categorie de folosinta, insa este inclusa ca si activitate complementare in zona de locuinte L1) si prin includerea suprafetelor cu constructii identificate in extravilan. Se creeaza premisele dezvoltarii organizate pentru urmatoarele zone de folosinta :

• ***Zona activitatilor economice, 112.50 ha (6.91%)***

Aproape inexistentă în fostul intravilan, prin actualul PUG, se propune realizarea ei la ieșirea spre Varăsti, integrată în UTR2 având 112.50 ha :

- zona UPA - activități economice (producție agro-industrială)
- zona UPI – activități de prestări servicii, mică industrie și agricultură
- circulații
- perdele de protecție - P3

Activitățile economice din aceste zone vor fi protejate pe contur, prin vegetație benzi de lățime 20m - perdele de protecție, înspre zonele de locuit. Poziționarea acestei zone a ținut cont de posibilitatea accesului facil din zona intravilanului extins din UTR1 și UTR2 cât și de situarea ei adică centuri de trafic greu.

De asemenea zona UPI cuprinde cele două terenuri aferente UTR3 și UTR4 – parcuri de producție energie regenerabilă fotovoltaică

• ***Zona ocupată de locuinte și funcțiuni complementare; 1224,62ha =75.19%***

Zona de locuinte va ocupa predominant suprafața din cadrul intravilanului propus, dezvoltându-se firesc, pe amplasamente existente, în zona de locuit existentă, cât și cele propuse pentru extinderi viitoare.

Locuințele individuale pe P și P+ 1 vor predomină și în perspectivă, atât în zonele tradiționale existente (LI1- tip rural,) cât și în zonele de extindere propuse (LI3-locuințe individuale de tip urban), cu particularitatea locale de includere în această zonă a micilor activități de producție legumicolă (fapt ce susține suprafața mare afectată de locuire)

Se instituie subzona Lz – locuințe individuale aflate în aria de protecție a monumentului cu valoare de patrimoniu (aceasta se definește ca o rază de 200m împrejurul monumentului, iar până la definitivarea situației cadastrale centralizate, ea este definită generic teritorial, urmând ca, pe baza situației cadastrale să fie identificate clar terenurile ce intră în aria de protecție a monumentului). De asemenea se instituie LM - SUBZONA GOSPODĂRIILOR ÎN CARE SE PĂSTREAZĂ CARACTERUL TRADIȚIONAL AL LOCUIRII LOCALE, alcătuită din gospodăriile identificate în cadrul studiului istoric, gospodării ce păstrează caracterul zonal al locuirii.

Lc - locuințe colective se propun doar în zonele centrale cât și pentru amplasamentul pentru care a fost deja elaborat un proiect de construire (nerealizat) pentru locuințe colective de ANL. ;beneficiarii vor analiza prin PUZ propuneri de amplasare și reglementări specifice

Extinderea suprafeței propusă a fi ocupată de locuințe, are următoarea justificare :

- necesitatea asigurării posibilității de realizare a unor gospodării proprii pentru familiile ce acum locuiesc în comun ;
- asigurarea terenurilor pentru gospodăriile ce nu vor putea fi reconstruite în zonele de protecție sanitară a cimitirului și acelor alte obiective detaliate în anexa 2 ;
- asigurarea terenurilor pentru gospodăriile ce necesită extinderi ce nu vor putea fi construite în zona de protecție a monumentelor ;
- asigurarea de terenuri pentru locuințele familiilor noi;
- asigurarea terenului pentru gospodăriile de tip mixt urban prelungite cu suprafețe de teren afectate solarilor
- prevederea de terenuri pentru locuințe de vacanță (sau chiar de domiciliu) pentru scontatul aflui de populație din zona Capitalei

• ***Zona centrală și centrele de cartier 20.64ha=1.27%***

Zona centrală a localității se definește în zona spațiilor cu funcțiuni publice existente ale localităților Colibasi și Cîmpurelu (primăria, școală, biserică, poliție) care se țin, se modernizează și se dezvoltă, zona urmînd să primească și alte obiective de interes public, care lipsesc în prezent. Pe lângă aceste obiective de interes public această zonă mai poate conține : locuire individuală existentă, locuire colectivă, zone verzi (scuaruri), parcuri publice, platforme pietonale de tip agoră etc. A fost structurată zona C1 – zonă mixtă,

centru de localitate (Colibasi Centru) si doua zone C2 – zone mixte, centre de cartier (Campurelu, Colibasi Sud)

De asemenea, similar subzonei Lz a fost definita subzona Cz ca fiind subzona centrala aflata in aria de protectie a monumentelor cu valoare de patrimoniu.

- **Zona de gospodarie comunală 1.98ha=0,12%**

Zona de gospodarie comunală este reprezentată de cimitirele existente (două cimitire în Campurelu și unul în Colibasi) incluse de această dată în intravilan, care se mențin (asigurând și posibilă extindere). Deși nematerializată teritorial în această zonă există și subzona GC2 – subzona platformelor de preluare selectivă a deșeurilor; au fost prevăzute 5 astfel de puncte

- **Zona spațiilor verzi, sport și agrement 24.39ha=1.50%**

Această zonă, asigură la o populație scontată de 4300 de locuitori un indice de 56.7mp spațiu verde/locuitor. Această zonă conține următoarele subzone cu intervențiile specifice:

- P1 – subzona spațiilor verzi cu acces public cuprinde pe lângă zona deja rezervată pentru parc (4.19ha), terenurile adiacente cât și mici scuaruri cuprinse în zonele mixte centrale
- P2- terenuri de sport – cuprinde terenul existent în zona parcului propus
- P3 – plantatiile de protecție; este o subzonă nematerializată cadastral prezenta în două ipostaze: ca barieră de protecție sanitară între zona productivă și zona de locuințe Campurelu și pe traseul LEA al intravilanului extins
- P4 – subzona dotări de loisir și turism localizată fie în zona parcului, fie în zonele de vest ale intravilanului extins

- **Zona lucrărilor tehnico-edilitare 10.21ha =0,63%**

Această subzonă cuprinde suprafețele aferente gospodăriei de apă, stațiilor de pompare, stației de epurare dar cele aferente stației de transformare existentă cât și aposturii trafo în cabina amplasată în zona de protecție a drumului județean.

- **Zona cai de comunicații 116.67 =7.16%**

La nivelul intravilanului această zonă cuprinde exclusiv caile de comunicație rutieră (și implicit pietonală și a bicicletelor) cu zona aferentă de siguranță, și cu profilul extins până la limita proprietăților. În zonele centrale din Colibasi și Campurelu au fost propuse două parcuri publice, ce aparțin de asemenea zonei CC1.

Drumurile de însoțire a cailor navigabile au rol tehnologic și de intervenție și sunt proprietatea CN ACN Constanta și nu pot fi utilizate ca drumuri de circulație publică deci nu aparțin acestei zone funcționale

- **Zona cu destinație specială 0.1ha =0,01%**

Această subzonă cuprinde suprafețele aferente postului de poliție existent, cu reglementările aferente prezentate în RLU.

Administrația locală va solicita conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului MAI pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile situate în vecinătatea MAI

3.8.MASURI IN ZONELE CU RISCURI NATURALE

Putem caracteriza dezastrele în conformitate cu geneza lor și distingem:

- dezastre endogene (dezastre geologice)
- dezastre de origine exogenă (dezastre climatice)

Managementul dezastrelor implică patru etape deseori suprapuse:

2. stadiul de planificare dinaintea dezastrului;
3. stadiul preparatoriu;
4. stadiul de răspuns;
5. stadiul de refacere și reconstrucție.

Unul din cele mai importante riscuri naturale este legat de structura terenurilor. Pentru a evita distrugerea construcțiilor, se impun mai multe categorii de măsuri:

- pastrarea terenurilor cu probleme, pe cât este posibil, în domeniul public;
- funcțiunea de spațiu verde va fi preponderantă în lunca;
- introducerea în Regulamentul General de Urbanism a prevederilor necesare pentru terenurile posibil de construit;
- riscurile naturale privind asigurarea construcțiilor pentru un răspuns cât mai bun în cazul seismelor sunt avute în vedere prin:

prevederi cuprinse în Regulamentul General de Urbanism;

respectarea proiectării clădirilor pentru caracteristici conform gradului seismic

asimilat în zona = VII pe scara MSK.

- în zonele potential inundabile, datorita excesului de precipitatii, se vor lua urmatoarele masuri:

- ✓ asigurarea evacuării apelor prin intermediul santurilor si, acolo unde exista, a canalelor de desecare;
- ✓ în incintele cu administrare privata, obligatia asigurarii scurgerii si colectarii apelor revine administratorului;
- ✓ în zonele cu risc potential de inundare se interzice amplasarea constructiilor cu risc de poluare, iar cele existente se vor dezafecta;
- ✓ se interzice astuparea canalelor de desecare si, acolo unde acest lucru s-a produs, se vor lua masuri de refunctionalizare a acestora;
- ✓ se interzice orice încălcare a codului civil privitoare la scurgerea naturala a apelor;

♦ Exista totusi zone de locuinte expuse unor riscuri naturale cum ar fi :

- Riscuri de natura geologica – teren dificil de fundare ;
- Riscuri de natura hidrogeologica – poluarea apelor subterane prin infiltratia precipitatiilor atmosferice ;
- Riscuri de natura geofizica- situarea intr-o zona seismica cu grad de intensitate VIII :

Riscuri de natura hidrologica(inundatii)

Pentru evitarea pericolului de inundare sunt necesare urmatoarele masuri :

A: Amenajarea raului Sabar si a paraului Cicioc, pentru apararea contra inundatiilor prin:

- regularizarea albiei minore a raului in zona neindiguata;
- executarea unor diguri de aparare din pamant;

B: Protejarea lucrarilor hidrotehnice (canal Arges, zona regularizata a Sabarului) existente prin urmatoarele masuri:

- suprainaltarea indiguirii existente pentru asigurarea la nivelurile corespunzatoare cotei de asigurare de 5%;
- mentinerea sectiunii transversale a digurilor prin completari de terasamente pe coronamente, banchete, taluzuri ;
- distrugerea arbustilor si buruienilor care prin radacinile lor adanci afaneaza pamantul din dig, produc goluri dupa putrezire, favorizand infiltratiile, scurgerile si inmuierea corpului digului ;
- mentinerea covorului de iarba prin cosiri repetate, insamantari si suprainsamantari pentru ca acestea sa protejeze digul la eroziuni, valuri, etc ;
- intretinerea paraurilor, a consolidarilor de maluri, peredelelor de protectie, a constructiilor auxiliare.
- Pana la realizarea lucrarilor hidrotehnice de protejare impotriva inundatiilor, pentru zonele cu risc de inundabilitate se recomanda interdictie temporara de construire.

Toate interventiile asupra lucrarilor hidrotehnice existente pe raul Arges se vor realiza conform legislatiei in vigoare si vor necesita avizul detinatorului acestora, CN ACN SA.

Riscuri de natura geologica(teren dificil de fundare)

Pentru evitarea accidentelor datorate calitatilor slabe ale terenului de fundare, in proiectarea si executarea constructiilor se vor respecta cu strictete prevederile studiilor geotehnice executate pentru fiecare obiectiv.

In zona de lunca se recomanda constructii usoare, cu regim de inaltime redus, fundate in suprafata, pe teren imbunatatit (perne de balast).

Riscuri hidrogeologice(ape subterane)

- se va evita pe cat posibil perturbarea echilibrului din zona si ridicarea nivelului apei subterane, nerealizandu-se lucrari care pot bara caile naturale de iesire a apei la zi si curgerea ei catre emisarii naturali sau artificiali in functiune.
- asigurarea alimentarii cu apa a localitatii dintr-un sistem centralizat prevazut cu un front de captare de medie adancime si gospodarie de tratare a apei.

Riscuri de natura geofizica (seisme)

Prin protectia antiseismica se urmareste limitarea degradarilor, a avariilor precum si evitarea prabusirilor elementelor structurale, ale celor nestructurale, ale echipamentelor si instalatiilor.

Planificarea constructiilor.

Planificarea activitatii de constructie se va baza pe urmatoarele principii :

- Incadrarea noilor constructii in mediul natural construit se va face cu evitarea sporirii riscurilor implicate de efectele potentiale, directe sau indirecte, ale unor viitoare cutremure puternice.
- In acest scop se recomanda sa se limiteze densitatea de construire, precum si numarul persoanelor care pot ocupa, pe perioade lungi de timp constructiile de tip curent (cladirile de locuit).
- Corelarea activitatilor de construire cu activitatile de inlocuire sau de consolidare in timp util a fondului construit vechi, insuficient protejat antiseismic.

Amplasarea constructiilor

- se recomanda alegerea amplasamentelor constructiilor de asa natura, incat protectia antiseismica sa se realizeze in conditii economice, fara masuri costisitoare ;
- se va evita amplasarea constructiilor pe terenuri cu pericol de alunecari, surpari.
- In cazul in care amplasamentele de acest fel nu se pot evita, se vor lua masurile necesare pentru stabilizarea terenurilor.
- In cazurile in care amplasarea constructiilor pe terenuri nefavorabile (nisipuri cu grad mare de afanare, refulante sau lichefiabile, maluri, umpluturi neconsolidate) nu poate fi evitata se vor lua masurile necesare pentru consolidarea terenurilor, astfel incat acestea sa poata asigura o buna comportare antiseismica a constructiilor ;
- Pentru constructiile a caror eventuala avariere poate avea urmasi de gravitate deosebita, se vor preciza, in functie de specificul constructiilor si al procedeelor tehnologice, criterii specifice de excludere a anumitor categorii de amplasamente.

Forma in plan a constructiilor.

- La stabilirea formei si a alcatuirii de ansamblu a constructiilor, se vor alege de preferinta contururi regulate, in plan, compacte, in distributia volumelor, a maselor si a rigiditatilor in cadrul aceluasi tronson de cladire.
- In situatiile in care respectarea acestor prevederi nu este posibila, se recomanda tronsonarea constructiilor prin rosturi antiseismice.
- Dincolo de articolele ce impun reglementari,

Riscuri de natura geomorfologica (alunecari de teren)

Solutiile constructive de prevenire si stabilizare a alunecarilor de teren sunt subordonate, din punct de vedere tehnic si economic, efectului pe care il pot avea asupra mediului inconjurator si importantei constructiilor potential afectate de acestea.

In functie de amploarea si importanta alunecarilor, prin efectele nefavorabile pe care le pot avea, solutiile constructive pentru prevenirea si stabilizarea acestor sunt diverse.

Solutiile uzuale pentru prevenirea si stabilizarea alunecarilor pot fi grupate, in trei categorii :

- ◆ amenajarea suprafetei versantilor ;
- ◆ lucrari de sustinere ;
- ◆ lucrari de drenare a apei subterane ;

Pentru evitarea alunecarilor de teren si a eroziunilor generate apele de siroire, se fac urmatoarele recomandari :

- realizarea de plantatii forestiere, pomicole, etc ;
- colectarea si conducerea in zonele fara pericol a apelor din precipitatii sau din infiltratii ;
- taluzari artificiale , terasari, eventual ziduri de sprijin.

In zonele de la baza versantilor, cu morfologie favorabila colectarii apelor de siroire si din eventuale izvoare, se fac urmatoarele recomandari suplimentare :

- dirijarea scurgerii apelor de siroire spre emisar, prin amenajarea unor canale speciale, intretinute in permanenta ;
- executarea unor lucrari de suprafata : secarea baltilor, astuparea crapaturilor, etc.

Relieful comunei fiind in mare parte plat (iar acolo unde sunt diferente de nivel acestea sunt contracarate prin lucrari hidro de protectie) nu se semnaleaza probleme stringente de aceasta natura

9. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.9.1 Gospodarirea apelor

Succint propunerile pleaca de la o baza existenta (fie prin realizare, fie fundamentata prin studii de fezabilitate) si sustin extinderea si punerea in practica a acestora la nivelul intregului intravilan. Aceste probleme tin, in fapt, de extinderea alimentarii cu apa si realizarea retelei de canalizarea menajera cat si de realizare a sistemului de evacuare a apelor pluviale de pe drumuri prin puturi absorbante.

Pentru prevenirea unor viituri puternice, care sa afecteze teritoriul comunei, au fost facute propuneri de masuri in capitolul anterior.

3.9.2 Alimentare cu apa

Pentru realizarea racordarii tuturor gospodariilor la retea de apa, se propune extinderea sistemului

centralizat de alimentare cu apa (situatia prezentata mai jos a fost extrasa din studiul de fezabilitate intocmit pentru extinderea alimentarii cu apa si realizarea retelei de canalizare)

a) Sursa de apa

Sursa de apa pentru alimentare celor doua sate o constituie cele patru foraje amplasate in partea de sud vest a localitatii Campurelu. Solutia tehnica recomandata pentru asigurarea debitului de apa necesar Q sursa = 11.31l/s se realizeaza in baza celor 4 foraje avand diametrul de exploatare 180+200mm si adancimea H = cca 100m.

In conformitate cu studiile de fezabilitate intocmite pentru extinderea retelei de apa si realizarea sistemului centralizat de canalizare, necesarul de apa pentru comuna Colibasi, a fost calculat conform STAS 1343/1-95. Debitul de apa necesar pentru consumul populatiei si animalelor aferente fiecarei gospodarii, asigurat prin cismele, amplasate pe strazi, cismele amplasate in curti, si gospodarii dotate cu instalatii interioare de apa, pentru nevoi social- culturale economice si stingerea incendiilor, este 11.31l/s

Puturile se vor echipa cu electropompe submersibile, montate la 55m adancime. Se propune extinderea frontului de captare in spatiul rezervat in cadrul gospodariei de apa si realizarea sa in baza unui studiu tehnic de fundamentare. Intr-o prima faza este stringenta extinderea retelei la nivelul intravilanului preexistent, debit asigurat de puturile forate existente

b) Gospodarie de apa

Gospodaria de apa existenta, amplasata este constituita din

- doua rezervoare de capacitate aproximativa 2x300mc. Acestea asigura o rezerva de 517mc impartita in : rezerva intangibila pentru incendiu 194mc, volumul de compensare orara a consumului 171mc, rezerva protejata-volum de avarii 152mc
- statie de pompare – debit total maxim 71.3 mc/h, inaltimea de pompare 35m
- statia de clorinare cu hipoclorit de sodiu (conform normelor clorul rezidual trebuie sa fie maxim 0.5mg/l la intrarea in retea si min 0.25mg/l la capat de retea)
- alte unitati necesare in exploatare (bazin vidanjabil, recipient pentru neutralizare, tablouri electrice, drumuri si alei incinta, etc...)

Capacitatile acestea se propun a fi si suplimentar in directa legatura cu necesarul de apa generat de evolutia localitatii propusa prin prezenta documentatie.

c) Conducta de aductiune

Conducta de aductiune dintre foraje si rezervorul de inmagazinare a fost proiectata astfel incat sa asigure o viteza a apei cuprinsa intre 0.5l/s si 1l/s, De 90-160mm

d) Reteaua de distributie

Reteaua a fost proiectata pentru debitul de 73.53 mc/h iar verificarea parametrilor functionali pentru debitul de 71.26 mc/h. Apa de la statia de pompare este transportata la consumatori prin intermediul unei retele de distributie care asigura cantitatea, calitatea si presiunea necesara la utilizatori.

Conform STAS 4273/83 –reteaua de distributie se considera constructie de importanta secundara, iar traseul va fi stabilit functie de retea stradala cu respectarea STAS 8591/1-91. « *Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane* »

In cursul anului 2008 a fost inceputa extinderea alimentarii cu apa urmind a se realiza cca 3,5 km de retea

Principalele caracteristici ale retelei de distributie

- material : polietilena de inalta densitate
- tipul : ramificat si partial inelar
- presiune nominala : min. 7mCA
- retea comuna pentru consumatori menajeri, tehnologici si pentru combaterea incendiului
- din punct de vedere PSI sunt prevazuti hidranti de incendiu pentru $Q=5l/s$ amplasati la

100m distanta unul de altul

Se vor amplasa cismele stradale din teava de OL zincat avind $dn = 1''$ cu robinet de serviciu, la cca 250m intre ele.

e) Instalatii de stins incendiu

Instalatiile de stins incendiul sunt de tip clasic constand din hidranti de incendiu montati pe retea de distributie stradala. In gospodaria de apa a fost prevazuta rezerva intangibila de incendiu.

Pentru accesul masinilor de pompieri se vor amenaja in fiecare localitate, pe malul raurilor, rampe de alimentare pe tot parcursul anului. Comuna Colibasi dispune de un centru ISU amplasat adiacent stadionului dotat cu mijloace de interventie in caz de urgenta.

Reglementari

Principalele reglementari privind proiectarea extinderii retelei de alimentare cu apa relativa la suprafata intravilanului propus sunt urmatoarele :

- Distanțe minime fata de orice tip de constructie pentru protectia sanitara a constructiilor si instalatiilor (capitolul VIII –H.G. 101/1997)pentru;
- Statii de pompare apa – 10 m la zidurile exterioare ;

- Instalatii de tratare prin clorinare – 20 m de la zidurile exterioare ;
- Rezervoare de apa ingropate – 20 m de la zidurile exterioare
- Distanța minima între rețelele de aducțiune și rețelele de apă față de alte canalizații conform S.R.8591/1997 :

In zonele de protecție sanitara sunt interzise:

- Amplasarea de construcții sau amenajări care nu sunt legate direct de exploatarea sursei de apă și a instalațiilor;
- Efectuarea de explozii sau excavatii de orice fel ;
- Depozitarea de materiale , cu excepția celor necesare instalațiilor ;
- Deversarea de ape uzate chiar dacă sunt purificate ;
- Utilizarea îngrășamintelor chimice sau de proveniență animală și a substanțelor fitofarmaceutice ;
- Irigarea cu ape care nu au caracter de potabilitate ;
- Culturile care necesită lucrări frecvente de îngrijire sau folosirea tracțiunii animale ;
- Pasunatul.

Lucrările și instalațiile de captare și gospodăria apei vor fi aparate împotriva inundațiilor prin lucrări specifice. Actele normative importante de care trebuie să se țină seama la proiectarea sistemului centralizat de alimentare cu apă sunt prezentate în anexa 3

3.9.3 Canalizare

Canalizare menajera

La data proiectării, rețeaua de canalizare nu este realizată dar este fundamentată prin studii de fezabilitate și proiecte tehnice. Având în vedere existența sistemului centralizat de alimentare cu apă apare ca necesar și introducerea sistemului de canalizare conform prevederilor Legii Apelor nr. 107/1997.

Procedul propus este de tip separativ (divizor) și colectează numai apa menajeră uzată

Apele pluviale sunt considerate convențional curate și se propune pentru început neluarea acestor debite în calcul, și rezolvarea lor separat în sistem de puturi absorbante

Sistemul centralizat va cuprinde ;

- stație de epurare cu treaptă mecanică de tip modulată și biologică
- stație de pompare
- rețele de colectare și transport

Stația de epurare se propune a se realiza la limita de nord-vest a intravilanului UTR 1a, subzona M1, aproape de un posibil emisar .

Stația de pompare ape uzate va fi echipată cu sistem pentru descarcare de siguranță în caz de avarie. Orice eventuala descarcare a acestor ape în emisar, fără o tratare prealabilă pentru aducerea la parametrii calitativi admisi, este interzisă.

Orice deversare de apă în râul Argeș va trebui să respecte atât exigențele prevăzute de normativul NTPA-001/2002, privind limitele de încărcare cu poluanți la evacuarea în receptori naturali cât și pe cele ale Normativului NTPA 013, privind condițiile de calitate pentru apă de suprafață utilizată la obținerea apei potabile, ambele aprobate prin HG nr. 100/2002 și modificate prin HG 567/2006. Prevederile Normativului NTPA 013 vor fi obligatorii numai după realizarea investiției, Amenajarea râurilor Argeș și Dambovită pentru navigație și alte folosințe"

Canalizarea apelor pluviale

Apele din precipitații se vor prelua prin scurgere liberă către santurile drumurilor , care vor fi pereate și reamenajate cu podete de trecere care să asigure scurgerea fluentă către un bazin de retenție pentru compensarea debitelor și decantarea suspensiilor de unde se vor dirija spre baltile și canalele de descărcare existente în comună ; în zonele care nu oferă această posibilitate (distanță mare către emisar, altitudine scăzută ceea ce implică panta insuficientă) evacuarea se va realiza prin sistem de puturi absorbante.

3.9.4 Alimentarea cu energie electrică

Asa cum s-a arătat la cap. 2.9.4 există o acoperire corespunzătoare cu posturi de transformare a localității (conform studiului întocmit de SC ELECTRICA SA) Prin prezenta lucrare se propune extinderea rețelei de joasă tensiune pentru noii abonati din zonele propuse pentru extinderea intravilanului ; Se propun noi posturi de transformare. Privind construirea de noi stații de transformare se constată că alimentarea cu energie electrică este suficientă și nu se pune problema cererii de noi stații de transformare.

În ceea ce privește devierea de linii electrice prin propunerile PUG nu apare ca necesar devierea vreunei linii electrice ci numai extinderea liniilor de medie tensiune pentru posturile de transformare nou propuse (având în vedere că liniile necesare a fi deviate au fost deja realizate – linia de 20kV pe traseul drumului de exploatare de 474). Privind evoluția consumului de energie electrică se apreciază pentru

consumatorii casnici, social-edilitari, prestari servicii si mici industriali o crestere a consumului specific actual . O componenta deosebita in distribuirea electricitatii catre consumatori **o reprezinta siguranta in functionare**. Programul de reabilitare a bazei energetice are in vedere cresterea sigurantei in functionare a retelelor de distributie rurale , corelat cu cresterea consumului de electricitate si necesitatea managementului energetic. Masurile propuse vor cuprinde :

1.Liniile de distributie de 110KV existente satisfac cerintele aferente dezvoltarii activitatii din comuna , totusi se recomanda dupa caz :

- o Verificarea **respectarii culoarelor de protectie** specifice acestei tensiuni , conf. PE 104/1993 si RGU art11 , ce **impun restrictii de construire in zona lor**.
- o Verificarea amplasarii constructiilor noi aparute ulterior executarii acestor linii ;

2.Statii de transformare

La statii de transformare se propun retehnologizari in concordanta cu programul ENEL Distributie/Tranelectrica

3.Retele de distributie de MT

Se propun :

- trasee noi , corelate cu dezvoltarile prevazute prin propunerile urbanistice ;
- extinderea retelelor electrice existente ale comunei , in concordanta cu necesitatile de dezvoltare ;
- reamplasarea LEA-MT existente pe teren arabil particular- pe domeniul public;
- crearea si respectarea distantelor de protectie fata de constructii invecinate, in conformitate cu normele enuntate in anexa 2 , **autorizarea constructiilor in aceasta zona fiind interzisa**

4 Posturi de transformare

Se va asigura :

- stabilirea necesarului de electricitate pentru toti consumatorii propusi in conformitate cu pe 132/1995, tinind seama de incarcările admisibile ale trafo cit si de configuratia optima a schemei ;
- se propune utilizarea schemei radiale sau/si buclate, posturile urmind a fi alimentate prin deviatie din axele existente , sau noi ;
- posturile de transformare vor fi :
 - o existente ce vor prelua in functie de incarcare si consumatorii noi propusi ;
 - o existente – cele amplasate in cabina adiacent Dj ;
 - o noi, amplasate in centrul de greutate al consumatorilor ; se propune introducerea trafo uscati si respectiv posturi de transformare in cabina sau inclusi in noile obiective

5.Alimentarea consumatorilor

a.Retelele de distributie de joasa tensiune (JT)

Noii consumatori se vor racorda cu LEA sau LES in functie de configuratia terenului.

b. Bransamente

- reconsiderarea lor in concordanta cu noile preturi
- introducerea blocurilor de masura si protectie, tip BPM.

6.Iluminatul public

Se propune remedierea retelelor existente in concordanta cu PE 108 si inlocuirea corpurilor de iluminat clasice cu corpuri cu mercur

7 Managementul energiei pentru constructii

Datorita cresterii costului energiei adoptarea acestuia devine din ce in ce mai necesara .In tarile avansate din acest punct de vedere, masurile luate privitoare la utilizarea eficienta a energiei se traduc in fapt prin actiuni concrete si anume : regulamente, normative, politica preturilor, stimulente financiare, dar si implementarea energiilor neconventionale. Un domeniu cu posibilitate imediata de aplicare practica a acestor politici il constituie constructiile vechi si noi.

8.Exploatarea instalatiilor de distributie va fi asigurata de SD Giurgiu.

Pentru eliberarea autorizatiilor de construire in zona obiectivelor energetice (LEA, 110KV, statii de transformare,posturi trafo20/0,4KV) se va solicita avizul energetic ENEL.

Stabilirea definitiva a solutiilor de alimentare cu electricitate , precum si obiectivele energetice aferente propuse , va fi facuta de proiectatul de specialitate.

Realizarea obiectivelor propuse se va face treptat , pe masura aparitiei noilor consumatori si corelat cu strategia de dezvoltare a judetului Giurgiu.

Reglementari

retele de alimentare cu energie electrica

- Amplasare noilor obiective (locuinte ,unitati de productie ,comerciale ,etc.) se va face in afara zonei de protectie a instalatiilor electrice ,in conformitate cu prevederile normativelor PE101A /1989,PE 104/1993,PE 106/1995 si cu PE 107/1995.

Noile obiective se vor amplasa numai dupa obtinerea avizului ENEL(STD si/sau SD) de catre beneficiarii obiectivelor in functie de apartenenta instalatiilor energetice.

De asemenea ,se recomanda rezervarea amplasamentelor pentru posturi trafo si retele aferente in zonele propuse pentru extinderea constructiilor de locuinte.

Noile instalatii de alimentare cu electricitate vor fi corelate cu celelalte retele tehnico-edilitare din zona, pentru respectarea distantelor prevazute de normele aflate in vigoare (anexa 3)

3.9.5. Telefonie

Se va dezvolta si moderniza reseaua de telefonie locala ce va deservii abonatii com. Colibasi Aceste imbunatatiri aduse retelei de telecomunicatii asigura marirea gradului de telefonizare , dar si posibilitatea largirii sferei informationale prin accesul la internet si CATV cat si aria de acoperire GSM.

3.9.6 Alimentarea cu caldura

Comuna Colibasi nu este in prezent racordata la sursele de gaze naturale.

In aceste conditii se mentine sistemului de incalzire cu sobe , si se propune realizarea unui centru de aprovizionare cu combustibil (lemne si carbuni), urmind ca in viitor sa se asigure si alimentarea cu gaze. Alternativ se va incuraja dotarea gospodariilor cu centrale pe peleti cat si asigurarea necesarului de invcalzire in baza panourilor solare

Pentru incalzirea spatiilor de la unitatile publice (primarie, politie, dispensar uman , scoli, gradinite)se vor executa instalatii de incalzire centrala utilizind rezervoare de BUTAN-GAS de 3mc si 5mc care pot fi amplasate fie la suprafata , fie in subteran. , transportul BUTAN-GAS fiind realizat cu ajutorul unor autocisterne speciale , la comanda .

Reglementari

- Peretii noilor cladiri executati din zidarie de BCA de 35 cm grosime sau similar, se vor dubla cu protectie termica suplimentara (polistirenexpandat)pentru a realiza un coeficient global de transmisie a caldurii corespunzator , obtinindu-se un consum scazut de combustibil,precum si reducerea poluarii datorita arderii combustibililor.
- In cazul folosirii gazului petrolier lichefiat (GPL)inmagazinat in recipiente pentru alimentarea instalatiilor de incalzire centrala si pentru prepararea hranei se vor respecta prescriptiile tehnice ale ISCIR nr.C8-1997 pentru proiectarea ,executia ,instalarea,exploatarea si verificarea recipientelor stabile de stocare si alimentare in instalatii de gaze petroliere lichefiate ,cu capacitatea pina la 5000 litri.

In conformitate cu aceste prescriptii tehnice , distantele minime obligatorii in metri pentru instalarea recipientelor sint :

Obiective	Capacitate	
	Sub 3000 litri	5000 litri
Limita proprietatii	3	3
Cladiri pentru locuinta si accesorii,spatii de productie	5	7,5
Obiective publice	10	15
Cai ferate ,linii electrice de joasa si medie tensiune (in plan orizontal)	15	15

In intocmirea P.U.Z. si P.U.D. se va tine seama de aceste distante pentru a se asigura instalarea corecta a recipientilor. Se vor respecta ,in principal , reglementarile prezentate in anexa 3.

3.9.7. Gospodarie comunală gestionarea deșeurilor menajere

In conformitate cu Strategia Nationala privind gestionarea deșeurilor si Planul National de gestionare a desurilor, aprobat cu HG 1470/2004, se impune implementarea sistemului de colectare selectiva a deșeurilor, reducerea cantitatii de deșeuri biodegradabile - la depozitare cit si cresterea volumului de reciclare a deșeurilor ce se preteaza a fi reciclate

Potrivit HG 162/2002 platformele mari de desuri menajere se realizeaza doar pentru comunitati cu cca 200 000 locuitori.

Simultan,ca o ca o conditie obligatorie, se propune implementarea unui sistem de colectare selectionata, in vederea reciclarii deșeurilor de hirtie, sticla, PET Se propune de asemenea organizarea unui serviciu propriu de gospodarie comunală , pentru care se propune un mic sediu.

Pe aceasta platforma deșeurile selectate se vor depozita pina la transportul catre groapa ecologica a judetului (zonei), perioada estimata pentru inceput intre 3 si 7 zile

Determinarea cantitatilor anuale de deșeuri menajere (solide)

- Gospodarii populatie - cca 110 kg/loc/in
- Institutii :
 - Scolii generale 1400 kg/clasa de curs/in
 - Gradinita 100/kg/mp/in
 - Camin cultural - 10kg/loc/in

- Agenti comerciali - 300 kg/unitate/in

La numarul de locuitori prognozat de 4300 locuitori si dotarile propuse rezulta un volum de cca 27 000mc ,

Avind in vedere managemntul integrat al desurilor menajere la nuvelul judetului , depozitarea urmind a fi facuta temporar, suprafata existenta -5000 mp-se considera suficienta .Acestei suprafete i se adauga spatiul de protectie sanitara de min 1000m , zona ce capata interdictie de construire – rezulta 1ha

Zona de depozitare temporara a desurilor selectate altele decat cele menajere se va compune din :

- Platforma betonata pentru depozitare, imprejmuita, si racordata la retea de apa si canalizare a localitatii

Amenajarea platformelor de gunoi menajer comporta urmatoarele lucrari :

- nivelarea terenului cu pante naturale de scurgere , amenajarea pasigurarea scurgerii la pante de 1-2% ;
- amenajarea taluzelor laterale prin escavari si depozitari de pamint ;
- realizarea drenajelor pe pantele amenajate , din tuburi de beton perforate ;
- imprejmuii din plasa de sirma ghimpata ;
- plantatii de protectie ;

Pentru realizarea acestor lucrari este necesara intocmirea unui proiect de specialitate

Totodata pentru eficientizarea serviciului de salubritate al comunei se propune organizarea unor centre de colectare , sortare a obiectelor scoase din uz din cadrul gospodariilor si infiintarea unui serviciu de salubritate fapt ce va aduce locuri noi de munca si venituri la bugetul local

3.10. PROTECTIA MEDIULUI

Primul pas care trebuie facut in domeniul reabilitarii mediului este activitatea de mediatizare , informare, educare a populatiei cu privire la drepturile si obligatiile ce ii revin fata de protejarea mediului .

Masuri pentru protejarea factorului de mediu APA

- Pentru protectia resurselor de apa, PUG-ul va prevedea masuri care vizeaza atât apa subterana, cât si cea de suprafata si care sunt prezentate în cele ce urmeaza:
- pentru evitarea pericolului de inundare se va amenaja râul Sabar si pâraul Cocioc, pentru apararea contra inundatiilor prin:
 - regularizarea albiei minore a râului în zona neîndiguita;
 - executarea unor diguri de aparare din pamânt;
 - extinderea si reabilitarea sistemului de alimentare cu apa în comuna;
 - prevederea zonelor de protectie sanitara ale resurselor de apa si delimitarea fata de eventualele zone de risc;
- colectarea, cu un sistem de canalizare etans, a apelor uzate menajere si industriale de pe raza comunei si epurarea corespunzatoare a acestora, astfel încât efluentul epurat evacuat în receptorul natural sa respecte limitele reglementate prin NTPA 001 aprobat prin H.G. 188/2002, modificata si completata prin H.G. 352/11.05.2005;
- aplicarea sistemului de management al deseurilor menajere în corelatie cu Planul judetean de gestionare a deseurilor;
- indicatorii de calitate ai apelor evacuate în emisar se vor încadra în limitele maxime admise, stabilite în conformitate cu prevederile NTPA 001, aprobat prin H.G. 188/2002, modificata si completata prin H.G. 352/11.05.2005;
- amplasarea obiectivelor socio-economice în apropierea retelei hidrografice se va face cu respectarea zonei de protectie în lungul cursurilor de apa prevazuta în Legea apelor nr. 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare;
- se interzice extinderea intravilanului în zonele potential inundabile;
- se interzice amplasarea în zona inundabila a albiei majore si în zonele de protectie fata de cursurile de apa (stabilite de Legea apelor nr. 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare, anexa 2) de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuinte sau anexe ale acestora;
- respectarea prevederilor avizului de gospodarirea apelor.

Masuri pentru protejarea factorului de mediu AER

Protectia calitatii aerului se va asigura prin urmatoarele masuri:

- reducerea mirosurilor rezultate de la depozitarea deseurilor menajere, prin aplicarea Planului judetean de gestionare a deseurilor menajere;
- prevederea unei statii de epurare biologice aerobe, la care emisiile de gaze în atmosfera sa fie reduse si sa nu cauzeze impact asupra populatiei din vecinatate;

- se va asigura controlul si verificarea tehnica periodica a centralelor termice si instalatiilor anexe, supraîncalzirea cosurilor de evacuare a gazelor arse fata de cladirile din jur, optimizarea programului de desfasurare a proceselor de ardere;
- orientarea în viitor pentru implementarea de tehnologii cu potential cât mai redus de poluare;
- organizarea eficienta a proceselor de productie si monitorizarea emisiilor;
- crearea de perdele de protectie în jurul surselor cu potential de emisie;
- cresterea suprafetelor ocupate cu spatii verzi în jurul locuintelor individuale;
- atenuarea poluarii aerului cu poluanti proveniti de la autovehicule, prin amenajarea de spatii de protectie plantate cu arbori înalti, reducerea vitezelor de trafic în zona locuita, amenajarea spatiilor de parcare la cel puțin 10 m de ferestre.
- Inventarierea tuturor surselor de poluare existente si viitoare , acestea incluzind :localizarea,parametrii fizici ai emisiilor, debitele masice ale poluantilor, modul de utilizare a instalatiilor (daca este cazul)
- Elaborarea si aplicarea unui sistem legislativ si reglementarile pentru protectia aerului la nivel local ;
- Propuneri referitoare la incalzirea locuintelor prin inlocuirea combustibililor traditionali(lemn, carbune, produse petroliere) , cu gaze naturale

Masuri pentru protejarea factorilor de mediu SOL si SUBSOL

- Gospodarierea adecvata a platformelor de gunoi neamenajate recomandandu-se acoperirea periodica cu un strat de pamint de 10cm a deseurilor proaspat depozitate , imprejmuirea cu plasa de sirma si perdea de protectie , precum si interzicerea accesului anumitor deseuri toxice sau periculoase ;
- Confirmarea amplasamentelor propuse prin PUG pentru platformele temporare de depozitare a deseurilor menajere selectate , concomitent cu proiectarea proiectarea gropilor ecologice zonale , pe baza studiului de specialitate ;
- Stabilirea unor mecanisme economico-financiare care sa stimuleze combaterea eroziunii solurilor ;
- Colaborarea cu primaria pentru monitorizarea utilizarii fertilizatorilor si a substantelor fitosanitare ;
- Mentinerea actualelor suprafete impadurite si completarea golurilor create prin taiere.
- pentru solul contaminat din jurul surselor, ca de exemplu zonele de depozitare deseuri, se propun masuri de închidere si ecologizare a arealului contaminat si redarea în circuitul agricol;
- pentru zonele care ramân în circuitul agricol, se impune respectarea tehnologiilor de utilizare si tratare a terenurilor cu îngrasaminte chimice;
- nu se vor introduce substante poluante în sol si nu se va modifica structura sau tipul solului. Se recomanda utilizarea îngrasamintelor organice din gospodariile proprii, cu evitarea scurgerii în cursurile de apa;
- se va implementa un sistem de colectare selectiva a deseurilor;
- lucrarile care se vor efectua pentru dotarile tehnico-edilitare se vor executa îngrijit, cu mijloace tehnice adecvate, în vederea evitarii pierderilor accidentale de combustibili pe sol si în subsol;
- caile rutiere si platformele parcarilor vor fi impermeabilizate, pentru evitarea poluarii solului cu uleiuri si produse petroliere.

Masuri de protectie privind calitatea PEISAJULUI

- Prevederi pentru diminuarea impactului asupra peisajului
- cladirile cu functii de locuinte vor fi prevazute cu finisaje exterioare adecvate unei încadrari firesti în peisaj;
- cladirile definite ca unitati industriale/depozite vor fi prevazute cu finisaje specifice care sa conduca la impact pozitiv asupra peisajului existent;
- pentru reducerea la minimum a efectelor negative asupra peisajului se recomanda ca pe parcursul executarii lucrarilor de constructii/demolari sa se pastreze curatenia atât în incinta cât si pe drumul de acces în zona.

Masuri privind efectele asupra BIODIVERSITATII

- Prevederi pentru diminuarea impactului asupra biodiversitatii
- Stabilirea zonei de organizare a parcului public

- Intocmirea si aprobarea regulamentelor de organizare si functionare a acestuia
- pentru imbunatatirea situatiei privind vegetatia si calitatea peisajului au fost propuse functiuni urbane noi, reconversia altora si masuri administrative, tipuri de exploatare a unor zone, tipuri de utilizare a produselor rezultate, reconformarea circulatiilor majore, lucrari importante pentru ecologizarea unor zone. De asemenea, a fost utilizata ideea de rezolvare a unor probleme privind imaginea comunei si protectia unor zone functionale cu ajutorul vegetatiei;
- vegetatia si calitatea peisajului râurilor din zona își va schimba functiunile pentru reintegrarea în circuitul economic prin prevederea de, spatii verzi, spatii pentru sport si loisir;
- vegetatia va fi utilizata, de asemenea la alcatuirea perdelelor de protectie si pentru
- însoțirea circulatiei în scuaruri, plantatii de aliniament, fâșii plantate la intrările în localitate, fâșii plantate pentru însoțirea cailor ferate;
- la amenajarea spatiilor verzi si de recreere se interzice introducerea de specii ca
- pradatorii, specii exotice sau OMG si se propune utilizarea speciilor locale (din pepiniere Romsilva). De asemenea, ca masura de protectie, se va elimina aplicarea pesticidelor si ingrasamintelor în spatiile verzi.
- titularul planului are obligatia sa protejeze speciile de fauna existente în perimetrul PUG prin:
- asigurarea masurilor pentru încadrarea nivelului de zgomot ambiental în prevederile legislatiei în vigoare, pentru evitarea efectelor negative si deranjarea faunei;
- interzicerea utilizarii semnalelor sonore.
- pentru evitarea afectarii biotopurilor învecinate noului intravilan s-a prevazut realizarea unei perdele vegetale care are printre altele si rol de retinere a suspensiilor antrenabile de curentii de aer;
- prevederea spatiilor verzi si respectarea procentului de spatiu verde pe cap de locuitor
- respectarea prevederilor avizului Parcului Natural Comana.

3.11. REGLEMENTARI URBANISTICE

Solutia generala de organizare si dezvoltare a localitatii se inscrie in trama existenta, bazata pe schema cailor de comunicatie ce se vor moderniza. Prin prezentul proiect se propune zonarea functionala a teritoriului pe activitati , corelind principiile urbanistice cu cele ale dezvoltarii durabile si cu cerintele ecologiei urbane. Terenurile isi pastreaza – în majoritate- functiunile existente , dar pentru organizarea unor zone functionale se propun « zone mixte », urmînd ca dezvoltarea viitoare sa defineasca exact (in functie de cerere) functiunea generala a acestor zone: Zona UP – zona mixta de productie agricola industrie si depozitare ; zona D – zona de dezvoltare,. Zonele mixte M (locuire – comert/servicii si C – zone centrale) vor putea primi functiuni posibil a coexista simultan in evolutia localitatii zona M- zoa mixta locuire – comert/servicii

Aplicarea prevederilor Planului Urbanistic General - PUG se face pe baza reglementarilor – partea grafica (plansele 3,4,5,6,7) precum si a Regulamentului Local de Urbanism - RLU (vol 2). Prevederile din piese desenate cit si cele din RLU se aplica atit teritoriului intravilan al comunei cit si la cel extravilan , in limitele teritoriului administrativ .Pentru zonele functionale prevederile regulamentului se grupeaza in 3 capitole cuprinzînd reglementari specifice :

Capitolul I - generalitati:

Capitolul II - utilizarea functionala:

- * - Utilizari permise cu conditii
- *- Interdictii temporare de utilizare
- *- Interdictii definitive de utilizare

Capitolul III - conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

- * Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, in completarea Art. 17, 18, 20, 23 si 24 din RGU
- * Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, in completarea Art. 25 si 26 din RGU
- * Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara, in completarea Art. 27, 28 din RGU
- * Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor , in completarea Art. 30, 31, 32, si art 15 din RGU
- * Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui, in completarea Art. 33, 34, 36 din RGU

Utilizari permise cu conditii s-au stabilit pentru zonele in care este necesara obtinerea unor acorduri sau avize pentru zonele de protectie ale liniilor electrice captariilor de apa ,zone forestiere, zona monumentelor, **zona de protectie a cursurilor de apa si a digurilor** etc...

Interdictiile temporare de utilizare s-au stabilit atunci cînd in zona respectiva este necesara elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) sau de Detaliu (PUD). Au fost prevazute prin proiect, zone nou- introduse in intravilan, zone centrale, sau zone de protectie a monumentelor pentru care este necesar a se

intocmi PUZ (PUZ zona centrala Campurelu si Colibasi, PUZ Campurelu Nord-vest, PUZ Colibasi vest, est si sud)

Interdictiile definitive de utilizare se refera la interzicerea realizarii constructiilor in zonele de risc, sau in zonele de protectie sanitara instituite prin PUG.

In vederea stabilirii regulilor corecte de construire , teritoriul intravilan a fost impartit conventional in Unitati Teritoriale de Referinta (UTR) : UTR1 – Colibasi, UTR2 – Campurelu, UTR3 – Parc fotovoltaic 1, UTR4 – parc fotovoltaic 2

UTR –ul se defineste ca o reprezentare conventionala a unui teritoriu avind o functiune predominanta sau/si omogenitate functionala , pentru care se pot stabili reguli de construire general valabile

UTR-ul este delimitat prin limite fizice (strazi, proprietati, ape, etc..)

3.12. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Terenurile amplasate in intravilanul sau extravilanul comunei pot fi dobAndite si instrainate prin oricare din modurile stabilite de lege. Dobandirea unui teren se poate face prin mostenire, donatii, cumparare, concesionare , prin acte autentificate. Cel mai important lucru pentru dezvoltarea unei localitati este realizarea obiectivelor care sa serveasca tuturor locuitorilor comunitatii respective.

Proprietatea asupra terenurilor in cadrul UAT Colibasi se prezinta astfel :

		Arabile	Pasuni	Fanete	Vii	Livezi	TOTAL	Paduri	Ape	Drumuri	CC	NP	TOTAL
DOMENIUL PUBLIC		0	0	0	0	0	0	0	35	99	5	0	139
domeniul public al statului		0	0	0	0	0	0	0	35	0	3	0	38
	Min. Mediului						0		35				35
	Min. Educatiei						0				1		1
	Ministerul Culturii si Culte						0				2		2
domeniul public judetean		0	0	0	0	0	0	0	0	14	0	0	14
	CJ Giurgiu - Dir. Drumuri						0			14			14
domeniul public de interes local		0	0	0	0	0	0	0	0	85	2	0	87
	CL Colibasi						0			85	2		87
DOMENIUL PRIVAT		2117	62	0	7	0	2186	202	0	0	253	10	455
domeniul privat al statului							0				0.1		0.1
domeniul privat judetean							0						0
domeniul privat al Primariei		364	62				426	39			12	10	84
terenuri persoane fizice							0				32		32
terenuri persoane juridice		1753			7		1760	163			209		372

Astfel domeniul privat insumeaza o suprafata de 2674ha, cel public – 139ha, in total 2813ha (suprafata UAT)

Pentru asigurarea conditiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publica propuse sunt necesare urmatoarele elemente de baza :

- Identificarea tipurilor de proprietate asupra terenurilor;
- Rezervarea terenurilor pentru obiective de utilitate publica; suplimentar s-a instituit drept de preemptiune asupra zonelor ce urmeaza sa adapostea obiective de utilitate publica: zonele de parc si zonele centrale, astfel incat sa se ofere instrumentul prin care, in cazul rezervarii unor fonduri pentru operatiuni specifice, Primaria sa poata implementa obiectivele de utilitate publica.
- Stabilirea circulatiei terenurilor, in functie de necesitatea realizarii obiectivelor

Lista obiectivelor de utilitate publica, a fost stabilita in relatie directa cu disfunctionalitatile si prioritatile enuntate anterior, a fost structurata pe capitoare si reprezentata in plansa nr.5 – regimul juridic, si sunt prezentate detaliat in anexa 1 in relatie cu disfunctionalitatile constatate si a prioritatilor de interventie enuntate:

1. TRAMA STRADALA

- Completarea profilului pe DJ412 incluzand retrageri stationare auto, trotuare, spatii verzi, pista biciclete /L=5.57km
- Completarea profilului pe DC67 incluzand retrageri stationare auto, trotuare, spatii verzi, pista biciclete /L=1.41km
- Asfaltarea si regularizarea strazilor de clasa tehnica IV si V pentru drumurile neregularizate inca: L=3.9km
- Intocmirea studiului de fezabilitate si pentru celelalte drumuri cls th IV din intravilanul comunei L=3.9km
- Pietruirea si regularizarea traseelor strazilor de clasa tehnica V L=0.7km
- Creerea strazilor noi in trupurile nou introduse in intravilan (L=2791m): Campurelu: strada noua "A" – 230m, strada noua "B" – 265m, strada noua "C" – 120m; Colibasi strada noua "D" – 395m; strada noua "E" – 730m, strada noua "F" – 1051m
- Includerea in profilul strazilor III A si III B a unor locuri de parcare (S=0.7ha)
- Realizarea unei parcuri publice in zona centrala a comunei (S=0.4ha) si in zona centrala a satului Campurelu (S=0.2ha)
- Realizarea a cinci giratorii clasa III astfel: Campurelu: intersectie DJ412 cu str. Nisiparu si cu str. Abatorului; Colibasi intersectie DJ412 cu str. Primariei, str. Biserica Veche si str. Cazanului
- Realizarea unui sistem de preluare a apelor pluviale prin puturi absorbante
- Realizarea trotuarelor aferente tuturor drumurilor din intravilan
- Realizarea traseelor deja proiectate prin SD11 (Campurelu – str. Paduraru si Nisiparu; Colibasi –str. Linia Mica, str. Principala de la str. Linia Mica pana la iesirea din sat)/ L=10.117,4ml
- Realizarea unor piste de biciclete incluse in profilul urmatoarelor strazi: strada Principala pe zona DJ412 si strada Abatorului intre str. Nisiparu si str. Principala /L=5784.489ml
- Realizarea a 10 statii (5x2 sensuri) pe traseul intravilan al DJ412 in vecinatatea centrului comunei si a centrelor de cartier

2. FOND CONSTRUIT. FOLOSINTA TERENURILOR

- Realizarea unor noi dotari publice: piata agroalimentara S=0.10 ha
 - agora (piata publica de intruniri) - zona centrala S=0,30 ha
 - doua crese (aferente UTR1 si respectiv UTR2) S=0,15ha
 - dotare multifunctionala cu rol cultural-muzeistic in cadrul Caminului Cultural
 - Sala de sport 0.50 ha
 - Piata de legume en-gross
 - Modernizarea Caminului Cultural
 - Modernizarea scolilor generale 1,2 si 3
 - Modernizarea si extinderea dispensarului uman
- Reglementarea zonei centrale C1 desfasurata in zona Primariei actuale de-a lungul DJ412
- Reglementarea a doua zone mixte centru de cartier astfel : C2 - Campurelu si C2 - Colibasi Sud
- Implementarea unor zone mixte de dezvoltare: D, zona de dezvoltare - in zona abatorului fost CAP, UP, zona productiva industrial-agricola– in zona de intrare in Campurelu, M – zona mixta locuire comert servicii – pe traseul DJ cat si in zona viitorului centru de cartier aferent extinderii intravilanului in zona Colibasi
- Constituirea subzonei functionale L1 – locuire individuala in gospodarii de tip rural, cu particularitatea de includere a zonelor de solarii in aceasta subzona functionala
- Includerea terenurilor adiacente trupului de baza si reglementarea obligativitatii realizarii unor planuri urbanistice zonale pentru aceste zone constituite majoritar ca subzona functionala L2 – subzona locuintelor familiale de tip urban
- Elaborarea documentatiilor cadastrale la nivelul parcelelor si blocurilor cadastrale din intravilan
- Politica de sustinere din partea autoritatilor locale a modernizarii locuintelor existente si de constructie a unora noi.
- Realizarea extinderii retelelor de alimentare cu apa in tot perimetrul intravilanului preexistent conform studiului de fezabilitate aprobat – SD 20
- Elaborarea unor studii de fezabilitate privind posibilitatea extinderii retelei de alimentare cu apa la nivelul suprafetelor nou incluse in intravilan
- Realizarea retelei de canalizare menajera incluzand statia de epurare conform SF aprobat – SD 19,SD 21
- Elaborarea unor studii de fezabilitate privind posibilitatea extinderii retelei de alimentare cu apa la nivelul suprafetelor nou incluse in intravilan

- Realizarea unor noi posturi trafo in zonele nou introduse in intravilan

3. SPATII VERZI, AGREMENT, SPORT

- Realizarea unui parc in zona centrala a satului Colibasi pe terenul fostului CAP/IAS S=2 ha -
- Pe terenurile adiacente acestuia realizarea extinderii zonei verzi S=22ha
- Realizarea unor scuaruri in centrele de cartier (Campurelu, Colibasi Centru, Colibasi Sud) si transformarea micului scuar – zona Primaria Veche - din zona centrala in agora / S=1 ha
- Realizarea profilelor strazilor cls.th. III si IV incluzand spatiile verzi
- Realizarea unui aliniament de vegetatie inalta (cls.th.III) si medie (cls.th. IV)
- Transformarea terenului de sport in stadion cu capacitate de 300 de locuri
- Includerea in cadrul viitorului complex sportiv a unei sali de sport

4.PROBLEME DE MEDIU

- Racordarea gospodariilor la reseaua centralizata de canalizare in corelare cu realizarea ei
- Reglementarea ca zona P3 – plantatii de protectie a unei fasii de pe terenurile UP adiacente sau aflate in apropierea locuintelor

5. PROTECTIA ZONELOR CU VALOARE DE PATRIMONIU, FATA DE CULOARE TEHNICE SI SANITARA

- Reglementarea unei interdictii totale de construire pentru o banda de 50m de jur imprejurul cimitirelor pentru gospodariile cu sursa de apa proprie
- Materializarea reglementarilor in zonele de protectie prin regulamente, interdictii imprejurimi conditionari etc
- Interdictie de construire pe o fasie de teren de latime 24m axata pe traseul LEA 20kV, si 37m in cazul LEA 110kV
- Reglementarea ca Lz respectiv Cz a terenurilor adiacente monumentelor cu valoare de patrimoniu (Colibasi si Campurelu), terenuri identificate topografic ca zone de protectie a monumentelor; identificarea gospodariilor in care se mai pastreaza caracterul arhitectural traditional local.
- Reglementarea unei fasii de 20m de protectie a cursurilor de apa fata de raul Sabar si Arges, la care se adauga zona de protectie infrastrukturala conform anexei 2
- Reglementarea pentru viitorul canal Dunare Bucuresti a urmatoarelor zone de protectie si siguranta (cf. L55/16.01.2002 pentru aprobarea OG79/2000, modificata si completata prin Legea 55/2002):
 - zona de siguranta cuprinde fasia de teren de 10m latime, situata de o parte si de alta a amprizei canalului, masurata de la muchia superioara a taluzului realizat in debleu, respectiv 1m latime de la muchia exterioara a santului de desecare in zonele cu diguri (art.6 alin 1 OG79/2000 modificata si completata prin Legea 55/2002; aceste zone se constituie in domeniul public al statului
 - zona de protectie cuprinde fasia de teren de 90m latime, situata la limita exterioara a zonei de siguranta, de o parte si de alta a amprizei canalelor, indiferent de forma de proprietate a acestora (art 7, alin 1 OG79/2000 modificata si completata prin Legea 55/2002)

CAP 4 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Pe baza analizelor efectuate si a propunerilor de amenajare teritoriala si dezvoltare a comunei Colibasi se pot desprinde urmatoarele concluzii si masuri.

4.1. Concluzii :

- Resursele materiale locale si forta de umana , utilizate intr-un sistem diversificat , pot asigura relansarea economico-sociala a comunei ;
- Suprafata ocupata de unitatile industriale , de depozitare si agrozootehnice propusa prin proiect , este suficienta si ca atare se poate asigura mentinerea si dezvoltarea functiunilor economice .
- Sunt necesare noi locuri de munca , cu precadere in sfera micii industrii si a serviciilor
- Satisfacerea solicitarilor pentru realizarea de locuinte si imbunatatirea calitatii locuirii, cit si gruparea functiunilor in zone functionale , implica extinderea actualului intravilan ;
- Serviciile catre populatie trebuie dezvoltate si diversificate ;
- Sistemul de incalzire pentru locuinte si dotari social culturale va fi cel pe combustibil solid si gaz petrolier lichefiat, deoarece –in intervalul de timp imediat urmator - nu exista posibilitatea de racordare a consumatorilor la surse de gaze naturale ;
- Se impune organizarea unor platforme pentru depozitarea temporara, controlata a deseurilor menajere si a unui put sec.
- Se impun masuri pentru excutia planificata a constructiilor ;

4.2. Aplicare

Prezentul PUG urmeaza sa fie supus dezbaterilor publice in cadrul comunitatii.

Dupa obtinerea avizelor legale din partea factorilor interesati , PUG-ul inclusiv Regulamentul Local de Urbanism se supun aprobarii Consiliului Local al com Colibasi

PUG si Regulamentul Local de Urbanism , odata aprobat devin acte de autoritate ale administratiei publice locale , pentru problemele legate de amenajarea si dezvoltarea urbanistica a localitatii.

PUG si RLU pot fi utilizate la :

- o Rezolvarea unor probleme curente ale serviciilor de specialitate (instrainari, parcelari)
 - o Eliberarea certificatelor de urbanism si emiterea autorizatiilor de construire pentru obiectivele din zone ce nu necesita studii de urbanism aprofundate (autorizare directa)
 - o Fundamentarea solicitarilor unor fonduri de la bugetul statului pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica ;
 - o Declansarea procedurii de declarare a utilitatii publice pentru realizarea unor obiective ce implica exproprii ;
 - o Respingerea unor solicitari de construire neconforme cu PUG aprobat ;
 - o Declansarea unor PUZ-uri sau PUD-uri necesare detalierii unor zone, respectiv a unor amplasamente ;
- Durata de valabilitate a prezentului PUG este de 10 ani, daca pe parcurs nu apar elemente importante de dezvoltare , ce necesita actualizare.

Se impune luarea unor masuri , in continuare, in domeniul proiectarii , pentru sustinerea dezvoltarii comunei cum ar fi :

- Planuri urbanistice zonale pentru lotizarea amplasamentelor propuse a fi incluse in intravilan, in vederea realizarii grupate a noilor locuinte ;
- Proiecte pentru dezvoltarea alimentarii cu apa;
- Proiecte pentru realizarii retelei de canalizare a apelor menajere ;
- Proiecte pentru modernizarea drumurilor ;
- Proiecte pentru amenajarea platformelor de depozitare a deseurilor menajere.

4.3. strategii si politici de abordare

Scopul final al actiunilor factorilor de decizie este ridicarea standardului de viata al comunitatii rurale , posibil numai prin redresarea si dezvoltarea economiei spatiului rural, din care propritara este redresarea.

Strategia redresarii cuprinde in principal :

- A.obiective strategice prioritare:
- B.directiile strategice principale si politici de abordare

A.obiective strategice prioritare:

Principalul obiectiv il constituie eficientizarea activitatilor de productie in valorificarea resurselor naturale si umane .

B.directiile strategice principale:

Directiile strategice avind ca scop ridicarea calitatii vietii sunt :

1. Strategia eficientizarii in valorificarea resurselor naturale ca potential agricol si silvic

2. Strategia vitalizarii asezarilor rurale (a infrastructurii si suprastructurii localitatii) de ridicare a calitatii conditiilor comunitare.
3. Strategia revitalizarii gospodariilor familiale in intravilan si de asigurare a conditiilor materiale de trai

1.Strategia eficientizarii in valorificarea resurselor naturale ca potential agricol si silvic revine de fapt primariei .

Aceasta va trebui sa urmareasca patru obiective strategice cu pachetele de politici aferente astfel :

- o Eficientizarea in valorificarea resurselor naturale prin :
 - inventarierea cantitativa si calitativa a potentialului agricol, forestier,
 - stabilirea unui raport optim intre intensivitatea de exploatare si protectie/conservare ;
 - revitalizarea si mai apoi extinderea lucrarilor de imbunatatiri funciare ;
 - valorificarea terenurilor neproductive,a produselor secundare ale fondului forestier ;
 - modernizarea drumurilor agricole de exploatare ce asigura accesul mai usor si in siguranta ,catre terenurile agricole , preluarea traficului si directionarea lui catre drumurile de categorie superioara ce tranziteaza zona ;
- o Modernizarea tehnologiilor de lucrari si de aplicare a culturilor prin :
 - Intensificarea si diversificarea mecanizarii lucrarilor pe categorii si capacitati ;
 - Abordarea micii mecanizari;
 - Realizarea in localitate a unor unitati tip "service", magazine si depozite (pentru materiale, piese de schimb, unelte, scule, utilaje)
 - Promovarea unui punct comunal de informare ;
 - Promovarea instruirii in mecanizare si initierea in cultura stiintifica (profesionalizarea taranilor)
- o Vitalizarea si rentabilizarea activitatilor de exploatare a resurselor prin :
 - Organizarea structurilor de productie intr-o gama diversificata :
 - Gospodaria familiala de microproductie ;
 - Ferme agricole si zootehnice de productii (mici,medii si mari) ;
 - Mica si media industrie agroalimentara ;
 - Gama serviciilor ;

2.Strategia propusa pentru revitalizarii asezarilor rurale (a infrastructurii si suprastructurii localitatii) de ridicare a calitatii conditiilor comunitare cuprinde de asemenea 4 patru obiective :

- Revitalizarea localitatii rurale prin :
 - o legarea si incadrarea functionala in sistemul economic al judetului ;
 - o asigurarea functiilor principale ale asezarii umane ;
 - o asigurarea conditiilor de dezvoltare a infrastructurii ;
 - o eliminarea disfunctiilor locale si zonale ;
 - o realizarea treptata a dotarilor social-culturale ;
 - o revitalizarea fondului construit existent ;
 - o realizarea de locuinte noi pastrand principiile arhitecturii traditionale
 - o cresterea confortului de locuire, a conditiilor de munca si instruire, informare, profesionalizare ;
 - Prevenirea si limitarea riscurilor naturale si antropice si protectia mediului , prin :
 - o masuri de prevenire a riscurilor (seism, inundatii, alunecari, incendii, explozii, contaminari)
 - o masuri de prevenire si limitare a poluarii (canalizarea si epurarea apelor uzate , depozitarea deseurilor, cimitirele de animale)
 - Realizarea infrastructurilor edilitare prin :
 - o modernizarea infrastructurii edilitare (drumuri, instalatii si dotari edilitare –apa-canalizare, telefonie)
 - o realizarea rutei ocolitoare (drum de centura)
 - o depistarea si valorificarea energiilor neconventionale
 - o rezolvarea locala cu utilitati
 - Redresarea si revitalizarea activitatilor locale prin :
 - o promovarea si stimularea economiilor locale de prelucrarea produselor alimentare si nealimentare inainte de comercializare ;
 - o reactivarea mestesugurilor si dezvoltarea serviciilor intr-o gama diversificata care sa asigure un echilibru ocupational si o fixare a locurilor de munca ;
 - o stimularea activitatilor alternative sau paralele aducatoare de venituri suplimentare;

3.Strategia reabilitarii –dezvoltarii fondului existent de locuinte /gospodarii vizind patru obiective cu patru pachete de politici de reabilitare/dezvoltare astfel :

- o reabilitarea si dezvoltarea locuintelor prin :
 - atingerea obiectivului « fiecare familie cu locuinta proprie »

Planul Urbanistic General al Comunei Colibasi, judetul Giurgiu

- ridicarea confortului de locuit existent ;
- stimularea realizarii de locuinte noi ;
- o protectia mediului construit si natural –la nivelul gospodariei
 - realizarea modernizarii si a noilor locuinte pe baza unor proiecte intocmite de specialisti , a autorizatiilor de construire si a respectarii reglementarilor tehnice in constructii , asigurind astfel protectia impotriva riscurilor (seisme, inundatii, incendii) si respectarea POT stabilit prin PUG pentru o dezvoltare durabila ;
 - protectia mediului impotriva poluarii la nivelul gospodariilor (evacuarea apelor uzate, haznale, grajduri, gunoier menajer si animalier) prin aplicarea normelor sanitare si ami ales prin controlul respectarii lor ;
 - crearea pe plan local a unui punct institutionalizat de depistare, control si limitare a poluarii ;
- o asigurarea gospodariilor cu utilitati si echipamente de tip edilitar
 - promovarea unor programe pentru realizarea utilitatilor , pe etape;
 - informarea locuitorilor pe baza unor studii si modele asupra utilizarii energiilor neconventionale (biogaz, captatori solari, microhidrocentrale)
- o vitalizarea activitatilor din gospodariile taranesti prin trecerea de la « gospodaria de subzistenta » la « gospodaria familiala de microproductie »
 - incurajarea in practica activitatilor de microproductie prin realizarea constructiilor anexe in cadrul gospodariei pe activitati preponderent corelate cu resursele naturale ,primul pas in « scaparea de saracie »
 - realizarea pe plan local a unor gospodarii de microproductie pilot , pe baza unor proiecte realizate de specialisti ;
 - incurajarea formelor de asociere intre gospodarii pe activitati similare sau complementare



intocmit SEF PROIECT
837 URBAN ACTION
dr arh. Dragoș Negulescu



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAP.I – PRINCIPII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

(1.1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul administrativ al comunei Colibasi, atat in intravilan, cat si in extravilan. Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului administrativ ale comunei.

(1.2) Prezentul regulament local de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al comunei Colibasi.

(1.3) Regulamentul local de urbanism constituie **act de autoritate al administratiei publice locale** si a fost **aprobat** pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, de catre Consiliul local al comunei **Colibasi**, cu nr. din

(1.4) Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in conditiile in care modificarile nu contravin prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic general si implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

2. Cadrul legal

(2.1) La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic general al comunei Colibasi sta Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG 525/27 iunie 1996. De asemenea, a fost avut in vedere GHIDUL CUPRINZAND PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PENTRU ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.80/N/18.XI.1996.

(2.2) In cadrul Regulamentului local de urbanism al comunei Colibasi se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior si aprobate conform legii :

- Planul de amenajare a teritoriului national
- Planul de amenajare a teritoriului judetean Giurgiu
- Schita de sistematizare a comunei – anterior 1990
- Studiile de fundamentare mentionate in memoriul general ;

3 Domeniul de aplicare

(3.1) Planul urbanistic general impreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan, cat si in extravilan, **in limitele teritoriului administrativ aprobat prin lege al localitatii**.

Intravilanul se refera la **satele Colibasi si Campurelu** si celelalte **doua trupuri (trup B, si trup C – parcuri fotovoltaice)** aflate in teritoriul administrativ al comunei

(3.2) Intravilanul aprobat conform planselor de Reglementari a Planului urbanistic general va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr.7/1996.

Suprafata intravilanului **existent la data elaborarii PUG-ului** era :

□ S= 415.63 ha;

Suprafata intravilanului aprobata pentru comuna COLIBASI prin prezentul PUG si Regulament local de urbanism este:

□ S= 1628.70 ha;

(3.3) Zonificarea functionala a comunei Colibasi s-a stabilit in conformitate cu plansele nr.3 (reglementari urbanistice) si 7(unitati teritoriale de referinta) cat si cu plansele privind echiparea tehnico-edilitara a teritoriului, in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea si de ponderea acestora in teritoriu; pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor aplica in cadrul fiecarei zone.

(3.4) Impartirea teritoriului in unitati teritoriale de referinta (denumit in continuare **UTR**), s-a facut conform planselor de Reglementari nr.3 si 7, rezultand un numar de 4 UTR-uri

(3.5) UTR-ul este o reprezentare **conventionala** a unui teritoriu avand o functiune predominanta sau/si omogenitate functionala, fiind delimitat prin limite fizice existente in teren (strazi, limite de proprietate, ape etc).

(3.6.) Prevederile **P.U.G.** aprobat, inclusiv prescriptiile Regulamentului aferent se preiau si se detaliaza in cadrul documentatiilor **P.U.Z.** sau **P.U.D.** in functie de situatie si complexitate, in conformitate cu Ordonanta nr 27/08 2008

(3.7.) In procesul de aplicare a prevederilor din documentatiile de urbanism, serviciile tehnice ale administratiei publice locale desfasoara urmatoarea procedura:

- obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de Urbanism si a Autorizatiei de construire precum si alte cereri ale colectivitatii (succesiune, partaj, instrainare etc.) se incadreaza intr-una din unitatile teritoriale de referinta (U.T.R.);
- din fisa U.T.R. din Regulament in care se incadreaza obiectul cererii se extrag prescriptii specifice, (permisiuni, conditionari, restrictii, indici maximi P.O.T si C.U.T, regim de aliniere si inaltime, etc);
- la prescriptiile specifice U.T.R. respective se adauga prescriptiile specifice zonei si subzonei din care face parte.

4. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

(4.1) Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului local si constituie act de autoritate al Administratiei publice locale. Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege. Dupa aprobare, in Regulament se specifica numarul si data aprobarii. Prin aceasta aprobare **Consiliul Local COLIBASI va stabili si perioada de valabilitate a prezentei documentatii de urbanism (recomandabil 10 ani)**

(4.2) Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism P.U.Z. sau P.U.D. se schimba conceptia generala initiala care a stat la baza intocmirii P.U.G, este necesara modificarea acestuia.

(4.3) Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificari ale P.U.G. si a Regulamentului local aferent se poate face numai cu respectarea procedurii initiale.

5. Autorizarea executarii constructiilor

La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind ocuparea terenului, cuprinse in acte normative (legi sau norme departamentale) care statueaza - direct sau indirect - utilizarea si ocuparea terenurilor in intravilanul localitatilor.

Conform H.G.R. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism se vor avea in vedere urmatoarele principii de baza:

- a. pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu (v. Legea nr. 9/1993 si H.G. 101/97 - protectia apelor).
- b. conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit pe urmatoarele categorii:
 - monumente si situri arheologice;
 - ansambluri de arhitectura;
 - cladiri memoriale;
 - monumente de arta plastica;
 - zone cu valoare istorica si peisagistica;
 - zone si cladiri cu valoare ambientala;

Acordarea Autorizatiei de construire in cadrul acestor categorii se va face cu respectarea Legii nr. 50/1991 (cu completarile in vigoare la data analizei), privind autorizarea executarii constructiilor si Ordinului comun al M.L.P.A.T. si Ministerului Culturii nr. 589/1991 - 130/1991, privind masurile in vederea impiedicarii degradarii, distrugerii si protejarii imobilelor cu valoare de patrimoniu.

Patrimoniu cultural national construit este alcatuit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezinta valoare din punct de vedere arheologic, istoric, architectural, religios, urbanistic, peisagistic sau tehnico-stiintific, considerate monumente istorice. Zonele protejate cu valori istorice, de arhitectura si urbanism reprezinta un teritoriu apartinand unei asezari urbane sau rurale, a caror protectie reprezinta un interes public, datorita valorii istorice, arhitecturale, urbanistice, simbolice. Asupra acestorase instituie un regim de interventie controlata. Delimitarea acestora a fost facuta in baza studiului istoric si de evolutie urbana si este prezentata in cadrul UTR-urilor. Ele sunt indicate in planurile de urbanism si sunt delimitate topografic in vederea intocmirii de PUZ pentru aceste zone. Pina la intocmirea PUZ C.P.

Pentru fiecare monument sau grupare de monumente zonele vor fi protejate conform dispozitiilor legii 422/ 2003

- Autorizarea executarii constructiilor in zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, **de interes national** se va face in baza art. 9 R.G.U., conform PUG. in cadrul UTR-urilor pe baza reglementarilor stabilite in cadrul PUZ elaborate pentru zonele in cauza.(ISM + zonele protejate "z")
- Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, (LP), delimitate conform PUG ,declaratate si delimitate prin Hotarare a consiliului judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, DCCPCZ, subordonate Ministerului Culturii Autorizarea lucrarilor de constructii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice.

c. protejarea zonelor cu valoare **ambientala, peisagistica, ecologica, arheologica si sanitara;**

Acordarea Autorizatiei de construire in cadrul acestor categorii se va face numai dupa obtinerea avizului custodelui zonei protejate

d. respectarea cerintelor esentiale privind calitatea in constructii (stabilitate, siguranta in exploatare, accesibilitate, protectia la foc, igiena, protectia mediului, protectia termica si fonica);

e. realizarea constructiilor in conformitate cu HG560/2005 modificata cu HG36/2006 si cu normativul ALA - P102/1978 si prevederea unor terenuri si spatii in scopul realizarii de adaposturi pentru protectia populatiei in caz de calamitati, cu avizul Statului Major de Aparare civila, conf. art. 5 din H.G.R. 531/1992. La proiectarea unor cladiri social-culturale, administrative, comerciale, prin tema se vor evidentia solutiile de amenajare a subsolului destinat nevoilor proprii si ca adaposturi A.L.A. Solutiile adoptate vor fi cu cheltuieli minime si vor imbina eficient functionalitatea cu cerintele tehnice cuprinse in normativ.

Detaliile privind elementele constructive, datele de calcul, instalatiile, precum si recomandari legate de capacitatea de adapostire, amplasare, protectia adaposturilor, modalitatile de executie, se regasesc in acelasi normativ. Tema de proiectare va transmite proiectantului toate elementele stabilite de beneficiar, conform Legii nr. 430/1978 privind unele masuri pentru apararea civila.Procedura privind regulile de avizare, aprobare si finantare, va urma cursul determinat de actele normative pentru astfel de investitii, aflate in vigoare.Autorizarea constructiilor se va face avand in vedere si instructiunile privind avizarea investitiilor de constructii pe linie de protectie civila, in baza art. 33 din Legea protectiei civile nr. 106/1996.

f. respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publica si realizarea lucrarilor cu caracter public;

Autorizarea directa a executarii constructiilor se va face –pina la aprobarea P.U.G.- numai in conditiile stabilite de Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) - v.cap.IV, art. 36, art. 38 si art. 39 din R.G.U., pe baza unei documentatii de urbanism – PUD/PUZ), exceptie facand terenurile incadrate in zona DS – terenuri cu destinatie speciala

Administratia locala va solicita conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obtinerea avizului MAI pentru documentatiile de urbanism si emiterea autorizatiilor de construire pentru investitiile situate in vecinatatea MAI

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii cu caracter special se realizeaza conform Procedurii comune aprobata prin Ordinul 2212/21.02.2018

CAP II – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR; PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI ADMINISTRATIV – INTRAVILAN SI EXTRAVILAN

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

(6.1) Terenurile agricole din extravilan - TA, s-au delimitat conform plansei 1 de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei si se supun prevederilor art.3 din Regulamentul general de urbanism. Utilizarea pentru constructii a terenurilor din extravilan, in limitele teritoriului administrativ al comunei COLIBASI, se face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicata) si a Legii 18/1991. Amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I si II de calitate, pe cele amenajate cu imbunatatiri funciare, precum si plantate cu vii si livezi este interzisa.

(6.2) Terenurile agricole (libere, aflate in gospodariile populatiei) **din intravilanul propus**, au fost incluse in zona de locuinte si functiuni complementare si se supun prevederilor art.4 din Regulamentul general de urbanism (denumit in continuare RGU) si pot fi utilizate, in masura necesitatilor, pentru orice constructie sau amenajare conform zonarii functionale stabilite prin Planul Urbanistic General. Conform Art.20 din Legea nr.50/91 republicata in 1997, "terenurile destinate pentru constructii evidentiuate in intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizatia de construire". Conform legii, suprafetele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica, de catre autoritatile locale, la oficiul teritorial de cadastru.

(6.3) Suprafetele impadurite din extravilan - TP s-au delimitat conform plansei Nr.1 de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV si se supun prevederilor art.5 din RGU. In intravilanul propus nu sunt suprafete ocupate cu paduri. Reducerea suprafetei fondului forestier proprietate publica sau privata este interzisa, cu exceptia urmatoarelor cazuri: pentru constructii cu destinatie militara; cai ferate; sosele de importanta deosebita; linii electrice de inalta tensiune; mine; forari; conducte magistrale de transport gaze sau petrol; lucrari de imbunatatiri funciare, de gospodariere a apelor sau de realizare a unor noi surse de apa; obiective turistice. Ocuparea definitiva de terenuri cu defrisarea padurii sau fara, se aproba cu acordul prealabil al proprietarilor, potrivit Ordonantei nr.96, publicata in Monitorul Oficial nr.320/28.VIII.1998. In cazurile in care proprietarii terenurilor nu sunt de acord, ocuparea terenurilor se poate face in conditiile stabilite potrivit reglementarilor legale privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica. Pentru orice constructie care prin functionare poate aduce prejudicii padurii, (constructii pentru productie poluanta, servicii poluante etc) amplasata la distanta mai mica de 1km de liziera padurii si pentru care se solicita autorizatie de construire, se va obtine avizul Regiei Nationale a Padurilor.

(6.4) Terenurile aflate permanent sub ape - TH si resursele de apa ale comunei sunt puse in evidenta in cadrul plansei nr.1 de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV si a plansei nr.4.2 de ECHIPARE EDILITARA APA-CANAL. Autorizarea executarii constructiilor in apropierea apelor de suprafata si subterane folosite ca surse de alimentare cu apa potabila pentru populatie, industrie si agricultura va tine cont de H.G. 101/1997 - art. 8 - masuri pentru instituirea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica, in scopul prevenirii alterarii calitatii apelor. De asemenea, se vor avea in vedere prevederile H.G. 101/1997 cap. III-IX in care se precizeaza conditiile ce trebuie respectate pentru protectia surselor de alimentare cu apa de suprafata si subterana, precum si articolele ordinului MAPPM nr. 277/97, privind Intocmirea documentatiilor tehnice. Captarile pentru alimentarea cu apa potabila a comunei au fost facute inainte de finalizarea PUG si sunt evidentiuate in documentatie, Intretinerea si buna functionare a instalatiilor locale de alimentare cu apa (izvoare, fantani) se asigura de catre detinator prin instituirea perimetrelor de protectie sanitara care constau in principal, din:

- amplasarea fantanilor la cel putin 10m de orice sursa de poluare;
- amenajarea in amonte de orice sursa poluanta;
- imprejmuirea pe o raza de 3m;
- taluzarea terenului din jur, in panta spre exterior si betonarea acestuia;

(6.5.) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zone cu valoare peisagistica sau in zone protejate se va face conf art 8 –RGU. ***La data intocmirii PUG, pentru comuna COLIBASI nu au fost identificate zone cu valoare peisagistica sau zone naturale protejate. Singura zona ce intra in arealul Parcului Natural Comana este identificata in plansa 1 si este cuprinsa in zonificarea parcului sub titulatura de "Zona dezvoltare durabila - balastiere"***

(6.6) Protectia monumentelor si a siturilor arheologice. Pe lista monumentelor protejate din judetul Giurgiu, (2004) pe teritoriul comunei **COLIBASI**, sunt nominalizate urmatoarele obiective:

- A. 358 - GR-II-m-B-14966 - Biserica "Cuvioasa Paraschiva" - sat Colibasi, comuna Colibasi - DJ 412 - 1880

B. 350 - GR-II-m-B-14960 - Biserica "Cuvioasa Paraschiva", "Sf. Nicolae" - sat Campurelu, comuna Campurelu - in centru, pe DC - sec XIX

Autorizarea constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit ,se face dupa cum urmeaza :

- Pentru cele de interes national se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si al MLPAT
- Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de interes local se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet
- Pentru zona de protectie a monumentelor in intravilan s-a asigurat o raza de aprox 200m, ce a fost delimitata cadastral pe limite de proprietate si a fost evidentiata pe plansele de reglementari.
- Pentru zonele din extravilan raza de protectie este de 500m ; **in cazul comunei Colibasi nu exista mumente in extravilan**

(6.7.) Salubritate – generalitati

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai acut problema imbunatatirii serviciului de salubritate. Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona, subzona, sau gospodarie individuala prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic, separate pe specificul deseurilor. Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice.. Masurile de salubritate ale localitatii nu vor afecta cadrul arhitectural-urbanistic, functional si compozitional. Se vor evita de asemenea depozitarile antamplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele rezidentiale, zonele verzi plantate, protejate, in albiile apelor etc. In caz contrar, se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic, conf. legilor in vigoare. Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si colectare cu orele de colectare prin utilaje specializate. De asemenea activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata. Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducandu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicand experienta tarilor avansate. Se recomanda de asemenea consultarea capitolului referitoare la salubritate din Ordinul 536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

7. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

- Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conf. art. 10 - R.G.U.
- Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conf. art. 11 - R.G.U.
- Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face in baza prevederilor art. 12 - R.G.U.
- Asigurarea echiparii tehnico-edilitare in localitate se va face conf. art. 13. R.G.U.
- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conf. art. 14 - R.G.U.
- Se va urmari de asemenea conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de urbanism (v.art. 15 si Anexa nr.2 din R.G.U.). Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conf. art. 16 - R.G.U

(7.1) In conformitate cu Studiul geotehnic intocmit, in cadrul intravilanului propus al comunei COLIBASI nu exista zone cu alunecari de teren. De asemenea, o data cu indiguirea si regularizarea Sabarului cat si cu lucrarile hidrotehnice aferente canalului de pe Arges, in comuna s-a eliminat riscul inundatiilor. In aceste zonele adiacente lucrarile hidrotehnice sunt interzise autorizarile de lucrari de construire in lipsa unui aviz favorabil de la RA Apele Romane si/sau C.N.A.C.N.

(7.2) Autorizarea executarii tuturor constructiilor va tine seama de zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa si canalizare , conform art.11 din Regulamentul general de urbanism. Pentru amplasarea obiectivelor in zonele de protectie a retelelor (electrice , gaze, apaa si canalizare) se va obtine obligatoriu avizul exploatatorului de retea

(7.3) Zonele de servitute si de protectie ale cailor de comunicatie rutiere vor tine seama de prevederile OG 43/1997 precum si de conditiile de amplasare fata de drumurile publice prevazute in art.18 din Regulamentul general de urbanism. Zonele de protectie ale drumurilor, in afara localitatilor, sunt : 20 m pana in axul drumului judetean; Se va tine seama de "Normele tehnice privind proiectarea si amplasarea constructiilor, instalatiilor si panourilor publicitare in zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte si tuneluri rutiere", aprobate cu OMT 571/97. Pentru orice lucrari in zona drumurilor publice si in vecinatatea zonei de protectie a acestora, solicitantul autorizatiei de construire trebuie sa obtina avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, in functie de categoria drumului).

(7.4) Zonele de servitute si de protectie ale cailor de comunicatie rutiere in intravilan vor respecta prevederile cuprinse in pl 3 « Reglementari urbanistice » dupa cum urmeaza :

- **DJ 412/DC76 – cls tehnica III** - carosabil -7m (2 fire) +2 acostamente x 1,5m+2 santuri x 1,25 +2 zone verzi x 3.00m + 2 piste biciclete x 1.10 +2 trotuare x 1,90 + 2 zone verzi x 1m
 - **rezulta deci un profil total de 28.90m**
 - Rezulta ca imprejmuirile se vor retrage la **10,5m –fata de axul DJ**
 - pentru noile constructii, se va respecta retragerea prin art.19, alin 4, OG43/1997 privind regimul drumurilor, adica 24m(20m in cazul DC) din axul drumului
- **Strazi secundare – cls teh IV-V**-carosabil -6m (2 fire) +2 santuri x 0,75 +2 zone verzi x 1,25 +2 trotuare x 1,25 m
 - Rezulta ca amprejmuirile se vor retrage la **6,25m –fata de axul strazii**
 - Pentru asigurarea zonei de protectie constructiile se vor retrage obligatoriu la **3m** de la imprejmuire = **9,25m din axul strazii**
- **Strazi secundare – cls teh V**-carosabil -5m +2 santuri x 1,25
 - Rezulta ca imprejmuirile se vor retrage la **3,75m –fata de axul strazii**
 - Pentru asigurarea zonei de protectie constructiile se vor retrage obligatoriu la **3m** de la imprejmuire = **6,75m din axul strazii**

Pentru obiectivele situate adiacent drumurilor judetene se va solicita avizul administratorului drumului, in speta Directia de Drumuri Judetene din cadrul Consiliului Judetean Giurgiu.

o Drumurile de insotire a caii navigabile au rol tehnologic si de interventie sunt proprietatea CNACN Constanta si nu pot fi utilizate ca drumuri de circulatie publica;

(7.5) Zone de servitute si protectie a cailor navigabile.

Pentru Canalul Dunare Bucuresti se instituie urmatoarele zone de siguranta si protectie :

- **zona de siguranta** cuprinde fasia de teren de 10m latime, situata de o parte si de alta a amprizei canalului, masurata de la muchia superioara a taluzului realizat in debleu, respectiv 1m latime de la muchia exterioara a santului de desecare in zonele cu diguri (art.6 alin 1 OG79/2000, **modificata si completata prin Legea 50/2002**); in aceste zone sunt interzise orice fel de constructii cu exceptia celor ce fac parte din amenajarea complexa a canalului.
- **zona de protectie** cuprinde fasia de teren de 90m latime, situata la limita exterioara a zonei de siguranta, de o parte si de alta a amprizei canalelor, indiferent de forma de proprietate a acestora (art 7, alin 1 OG79/2000 **modificata si completata prin Legea 50/2002**) – autorizarea lucrariilor de construire pentru aceste terenuri se va face numai cu avizul CNACN si in conditiile impuse de acesta. Avand in vedere nematerializarea clara pe teren a contururilor de referinta pentru aceste zone se propune obligativitatea obtinerii avizului CNACN pentru toate terenurile aflate la mai putin de 150m fata de actualul drum perimetral Raului Arges, drum ce se constituie in partea de sud in posibilul traseu al digului aferent canalului.

Avand in vedere nematerializarea clara pe teren a contururilor de referinta pentru aceste zone se propune obligativitatea obtinerii avizului CNACN pentru toate terenurile aflate la mai putin de 150m fata de actualul drum perimetral Raului Arges, drum ce se constituie in partea de sud in posibilul traseu al digului aferent canalului.

(7.6) In situatia in care pe teritoriul comunei se vor dezvolta **activitati industriale sau agricole**, in functie de specificul acestora, trebuie tinut seama ca autorizarea executarii constructiilor cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice, se supune prevederilor art.12 din Regulamentul general de urbanism. Pentru constructiile generatoare de riscuri tehnologice, listate in conformitate cu prevederile alin.(2) al art.12 din RGU (procese industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, surpari de teren sau poluare a aerului sau a solului), se va elibera autorizatia de construire in conformitate cu conditiile impuse prin acordul de mediu. Obiectivele si activitatile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu, sunt cuprinse in Anexa nr. II la Legea nr. 137/ 1995, iar procedura de reglementare a acestuia este cuprinsa in Ordinul MLPAT nr. 125 /1996. Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot si vibratii va tine seama de "Normele de igiena si recomandarile

privind mediul de viata al populatiei", aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr.536/1997 si cu OG 119/2014.

(7.6) Asigurarea echiparii edilitare s-a realizat conform planselor de specialitate ale Planului urbanistic general, in functie de necesitatile de dezvoltare ale com COLIBASI si studiilor de fezabilitate prezentate de Primarie. In vederea asigurarii echiparii tehnico-edilitare, autorizarea executarii constructiilor va respecta prevederile art.13 din Regulamentul general de urbanism. Orice constructie - in functie de dimensiuni, destinatie sau amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata, poate fi realizata doar cu stabilirea, prin contract prealabil, a obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferente - partial sau total, de catre investitor. Daca cheltuielile pentru echipare tehnico-edilitara depasesc posibilitatile factorilor interesati, autorizarea constructiei respective poate fi refuzata de catre consiliul local. Proprietatea asupra retelele tehnico-edilitare va respecta prevederile art.29 din RGU.

(7.7) Lucrarile de utilitate publica sunt prevazute in **Lista obiectivelor de utilitate publica** cuprinsa in Memoriul general al Planului Urbanistic General al comunei COLIBASI. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publica (protectia sanitara a surselor, retelelor, obiective de utilitate publica etc) se face cu respectarea prevederilor art.16 din RGU.

8. Indici P.O.T si C.U.T.

(8.1.) Procentul de ocupare a terenului - P.O.T. trebuie sa exprime limita maxima de suprafata permis a fi ocupata la sol cu constructii (inclusiv anexe) si reprezinta raportul dintre suprafata construita ocupata la sol si suprafata terenului considerat. P.O.T. stabilit pentru o zona este valabil si obligatoriu pentru fiecare parcela (teren) apartinatoare zonei. Practic, P.O.T. arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta drumuri, spatii libere si plantate. Prin utilizarea judicioasa a P.O.T. se poate mentine sau corecta situatia sub aspectul spatiilor libere si plantate.

(8.2.) Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului,) definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcela, P.O.T., regim de inaltime, echipare tehnico-edilitara etc. Prin asocierea P.O.T - C.U.T. rezultata se poate controla densitatea in diviziunea teritoriala respectiva, exprimata in locuitori, apartamente etc. Valorile C.U.T. pot fi modificate sau depasite in functie de conditiile locale si cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului local.

Nota : Pentru valorile P.O.T. se va consulta si Anexa nr. 2- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR cap. 2.1 - 2.2 - din H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.).

CAP III – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

9. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor vor respecta prevederile **RGU** si **RLU** si sunt in functie de specificul constructiilor si de amplasament (UTR).

(9.1) Orientarea fata de punctele cardinale.

La autorizarea constructiilor se va tine seama, pe cat posibil, de prevederile art.17 din RGU (Anexa 3). In mod special, pentru constructiile de locuinte, amplasarea acestora trebuie facuta astfel, incat, pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada sud (cea mai favorabila) sa se asigure durata minima de insorire de 1 ora si jumătate la solstitiul de iarna.

(9.2) Amplasarea fata de drumurile publice din intravilan va tine seama de prevederile **Art.18** din **RGU**.

- Zonele de protectie ale drumurilor, in afara localitatilor- extravilan, sunt de 20m pana in ax in cazul drumului judetean.
- Pentru intravilan se stabilesc retrageri minime obligate prin Regulamentul Local de Urbanism, in functie de UTR si zone functionale. Avizul pentru autorizarea constructiilor in zona drumurilor publice se emite in temeiul Ordinului al Ministerului Transporturilor, nr 571/1997. Pentru lucrari in zona drumurilor publice si in vecinatatea zonei de protectie a acestora, solicitantul autorizatiei de construire trebuie sa obtina avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, in functie de categoria drumului). In intravilanul comunei constructiile se vor amplasa :- la 24m –din ax DJ 504 si DC,9,5m –din ax strazi cls IV-principale ; -6,75m –din ax strazi cls V -secundare;

(9.3) Amplasarea fata de aliniament. Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin Certificatul de urbanism, conf.art. 23 - R.G.U.: Aliniament - linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (ex: linia casei, linia gardului, a lotului); Regim de aliniere - linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii:

- **pe aliniament**- pentru respectarea regimului de construire traditional, doar acolo unde strazile sunt modernizate; pentru zonele protejate, care in cazul comunei Colibasi, coincid in mare cu zonele centrale ale localitatilor, posibilitatea amplasarii constructiilor pe aliniament se va decide in baza unui PUZ pentru zona in cauza.

- **retras de la aliniament** in cazurile:

- inregistrare in regimul de aliniere existent;
- largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei);
- obtinerea unor distante (benzi) de protectie - 4,0-6,0 m;
- facilitarea crearii unor pietonale, degajamente, alveole in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa;
- obtinerea latimii minime a frontului la strada, in cazul parcelelor de forma geometrica neregulata
- regim de aliniere nou - retragerea minima obligatorie 3,0-5,0 m, la intersectii luandu-se in calcul asigurarea vizibilitatii

Regimul de aliniere stabilit prin prezenta documentatie este diferit in functie de categoria strazii spre care este amplasata parcela. Fata de zona de protectie a drumului public, la limita careia se afla gardul spre strada al parcelei, constructiile se amplaseaza la circa 4-6m distanta, pentru a se putea realiza un spatiu verde de protectie. Aceasta distanta va fi respectata atunci cand nu contravine prevederilor **art. 23** din **RGU**. Cladirile cu functiune productiva din zona industriala pastreaza regimul de aliniere, dar nu mai putin de 20,0 m fata de aliniament. Unitatile productive sau constructiile destinate activitatilor productive sau servicii, vor respecta retragerile prevazute in prescriptiile specifice U.T.R. Pentru fiecare situatie in parte, se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatatilor si a caracterului general al strazii. Se recomanda in cazul zonelor protejate ca prin Certificatul de urbanism sa se solicite explicitarea modului inregistrare a fatadei in frontul construit existent, prin prezentarea unei desfasurari care sa cuprinda cel putin doua constructii stanga - dreapta.

(9.4) Amplasarea in interiorul parcelei. Se vor respecta prevederile art.24 din RGU si din GHIDUL CUPRINZAND PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PENTRU ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL mlpat NR.80/N/18.XI.1996 si Codul civil, art.461-471, art.590-599 si art.610-614.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului civil, (3m – min H/2), precum si

asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri. Distanța minima prevazuta se majoreaza la :

- 4,0 m In cazul in care locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functiune productiva, servicii, depozite;
- 6,0 m In cazul in care locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina;
- constructiile din zona de productie sau din unitati productive izolate se retrag fata de limita parcelei cu $H/2$, dar nu mai putin de 4,0 m, in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata de locuinte, distanta minima majorandu-se la 6,0 m.

Sunt interzise cuplarile la calcan intre locuinte si cladiri cu functiune productiva.

Se recomanda evitarea aparitiei de noi calcane din considerente estetice si economice.

Distantele dintre cladirile nealaturate, pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism etc. Distantele minime acceptate sunt egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai analte ($H/2$), dar nu mai putin de 3,0 m. Anexele locuintelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil. In cazul zonelor de productie si in incintele unitatilor productive izolate, distanta minima intre diferitele corpuri de cladiri va fi $H/2$ dar nu mai putin de 4,0 m

In principal, la autorizarea constructiilor se va urmări :

- in cazul in care exista o constructie la limita de proprietate, pe parcela invecinata, constructia noua se va realiza cuplata cu cea existenta;
- cand constructiile se executa independent, picatura streasinii va trebui sa cada pe terenul proprietarului care construieste;
- daca una din constructii are ferestre spre vecini, distanta dintre cladirea noua si cea existenta va fi egala cu cel putin jumatate din inaltimea la coama a celei mai inalte din cele doua cladiri, dar nu mai putin de 3m;
- fata de limita de proprietate se vor respecta prevederile Codului Civil (2.00m – cu ferestre de vedere, 0.60 – fara ferestre de vedere)
- amplasarea anexelor gospodaresti, precum si a fantanilor, closetelor etc se va face la distanta fata de imprejurimea vecina, distante care sa respecte normele de igiena si cele PSI;
- amplasarea constructiilor in zona liniilor electrice de inalta tensiune se va face numai cu avizul administratorului de retea, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.

10. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor - v. art. 25 si Anexa nr.4 - R.G.U. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importanței si destinatiei constructiei conf.art. 26. - R.G.U. Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu - Legea nr. 37/1975 si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta - C 242/1993. Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

(10.1) Accese carosabile

Se vor respecta prevederile art.25 din RGU, precizarile din GHIDUL CUPRINZAND PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PENTRU ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL mlpat NR.80/N/18.XI.1996 si Codul civil, art. 616-619. Avand in vedere ca autoritatile locale elibereaza, in principal, autorizatii pentru locuintele situate in intravilan, la locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu se vor urmări prevederile pct. 4.11.1. din ANEXA Nr.4 la RGU prin care se stabilesc conditiile, tipurile si numarul de accese carosabile pentru fiecare categorie de constructie. In cazul in care nu se poate respecta aceasta conditie, se va solicita avizul Unitatii teritoriale de pompieri.

(10.2) Accese pietonale

Se vor respecta prevederile art.26 din RGU, precizarile din GHID si Codul civil, art. 616-619. Art. 616 prevede ca proprietarul al carui teren este infundat si nu are iesire la calea publica - situatie care poate fi des intalnita in cazul parcelarilor incorect facute, in adancime, acesta poate reclama o trecere pe locul vecinului. Trecerea (servitutea de trecere) trebuie facuta astfel incat sa pricinuiasca cat mai putina paguba proprietarului terenului de la strada.

11. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica conf. art. 27 - R.G.U. Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza conf. art. 28 - R.G.U. Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare este stabilita ca fiind publica a statului, daca legea nu dispune altfel, conf.art. 29 - R.G.U. In zonele de extindere a intravilanului, acolo unde exista conducte magistrale de gaze, titei, retele electrice, lucrari de imbunatatiri funciare etc. se va avea in vedere obtinerea avizelor necesare. In zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu exista retele tehnico-edilitare, autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa si realizarii de fose septice individuale sau de grup. Nota : Se va consulta si H.G. nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara (in temeiul Legii Apelor nr. 107/1996 cu toate modificarile si completarile ulterioare).

La realizarea de retele edilitare pe teritoriul comunei se vor respecta obligatiile rezultate din aplicarea prevederilor art.13 si art.28 din RGU. In cazul comunei COLIBASI, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate ca sa urmareasca obtinerea de fonduri pentru realizarea investitiei privind dezvoltarea alimentarii cu apa, a modernizarii drumurilor si a realizarii retelei de canalizare si a statiei de epurare. Nu vor fi deversate in canal ape neepurate, care sa nu corespunda NTPA 001/2002, de la constructiile aflate in intravilanul existent, vor fi prezentate lucrarile hidrotehnice aferente debusarii; In cazul reluarii lucrarilor la CDB debusarile vor fi dezafectate si reamplasate prin grija detinatorilor.

12. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

(12.1) Parcelarea

In cazul oricarei parcelari, definita ca operatiunea de divizare a unor suprafete de teren in 4 sau mai multe loturi alaturate se vor respecta prevederile art.30 din RGU si detalierile din GHIDUL CUPRINZAND PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PENTRU ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM , aprobat cu ORDINUL mlpat NR.80/N/18.XI.1996. Se vor mentine actualele parcele, in special in zonele unde dimensiunile parcelelor si trama stradala determina caracterul specific al zonei. In caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate ancat sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, ansoire, vanturi dominante etc) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil. Pentru cazul cladirilor izolate, la reparcelare, latimea parcelelor nu va fi mai mica de 12,0 m si mai mare de 20,0 m, latimi prea mari determinand o folosire ineficienta a retelelor tehnico-edilitare. In cazul parcelelor de colt situate la intersectia a doua strazi, latimea minima a frontului la strada trebuie sa fie 12,0 m (in cazul locuintelor cuplate la calcan), respectiv 15,0 m (locuinte izolate cu patru fatade). Conditiiile de mai sus se aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate cat si celor neregulate. In cazul concesiunii se vor respecta suprafetele stipulate in Legea nr.50/1991 (republicata in 1996).

In cazul modului de locuire specific comunei COLIBASI, conform RGU, in zone noi introduse in intravilan, suprafata minima a parcelei poate fi de 150m² pentru cladiri insiruite, sau 200mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate. Pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii

- sa aiba asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
- lotul sa aiba forme si dimensiuni care sa permita o amplasare corecta a constructiilor.
- suprafata minima

(12.2) Inaltimea constructiilor.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice.

Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (v.art.31 - R.G.U.). In situatii exceptionale, in functie de destinatie si zona care le include, constructiile pot avea si inaltime mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificabile din punct de vedere functional, compozitional-urbanistic etc. Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, anchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compozitionale etc. Limitarea regimului de inaltime se poate datora caracteristicilor tehnologice sau productive (unitati industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodarie comunala etc.) sau in zona de protectie a acestora, lucrari tehnico-edilitare si in cadrul zonei unitatilor cu destinatie speciala. In general, in cadrul comunei COLIBASI se recomanda de regula constructii cu 2 niveluri (P+1) maxim P+1E+M, - cu inaltime maxima de 7,5m la cornisa. In zonele centrale pot fi autorizate si constructii P+2E

(12.3) Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu este in discordanta cu aspectul general al zonei (vezi prevederile art.32 din RGU). Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmuri plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.), imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al

cladirilor prin folosirea de materiale noi si moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public. Pentru cladirile sau ansamblurile cu valoare deosebita (monumente istorice, de arhitectura etc.) se instituie zona de protectie pe o raza de 100,0 m in care prescriptiile vor fi in consecinta si prevazute in documentatiile urbanistice ce vor fi supuse avizurilor si aprobarilor D.M.A.S.I.

De asemenea, in scopul evitarii degradarii spatiului public, autoritatile locale vor urmari:

- modul de amplasare spre strada a anexelor gospodaresti in cazul locuintelor;
- modul de amplasare spre strada a constructiilor industriale si agricole;
- sa nu fie amplasate constructiile cu fatada posterioara spre strada;
- sa nu fie folosite culori de tencuiala si finisaje care sa degradeze imaginea strazii.

13. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri si parcaje

(13.1) Spatii verzi

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei conf art.34 si Anexa nr. 6 - R.G.U. De asemenea, in conformitate cu legislatia in vigoare, autoritatea administrativa locala va urmari asigurarea a 26 mp zone verzi/locuitor

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 40% din suprafata dintre aliniament si cladiri;
- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 mp in zona rezidentiala si de dotari, cu exceptia zonelor cu destinatie speciala.

Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde toate nivelurile (parc, gradini) si functionale (agrement, sport-turism, aliniament, scuaruri, protectie). In cadrul bilantului teritorial al unei localitati se considera ca zona verde numai suprafetele ce depasesc 500 mp si cu una din laturi de 15,0 m.

(13.2) Imprejuriri

Se vor respecta prevederile art.35 din RGU si se va da o deosebita importanta imprejuririlor spre strada principala a proprietatilor aflate in zona centrala. Ele sunt de interes public pentru ca participa la crearea spatiului central al localitatii. Nu se recomanda construirea la aliniament a unor garduri opace, mai inalte de 1,5m. De asemenea, este interzisa imprejurirea cu sarma ghimpata catre drumul public. Prin detalieri se pot urmari cateva reguli:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de 0,30 m, iar cea superioara de 1,20 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu).
- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2,20 - 2,60 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor.
- se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejurire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniera, banchete, panouri publicitare)
- pentru unitatile productive sau care desfasoara activitati sau servicii publice se recomanda garduri cu baza plina pana la o inaltime de 0,60 m spre circulatia publica sau garduri opace fata de limitele laterale si posterioare, cu inaltime de 2,20 - 2,60 m pentru asigurare (intruziuni).

(13.3) Parcaje .Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane-P13293 (si proiect nr.6970/N/1992 - URBANPROIECT) respectand prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 - R.G.U.

CAP IV - PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

Destinatia terenurilor

Conform art.37 - R.G.U. prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in planurile de urbanism.

14. Zonificare functionala . Zone si subzone functionale

(14.1) Pentru o mai buna intelegere a documentatiilor urbanistice si implicit a operativitatii in ceea ce priveste aplicarea reglementarilor in teritoriul intravilan si acordarii Autorizatiilor de construire, a rezultat zonificarea functionala figurata si grafic in partea desenata si explicata in memoriul general.

Zonificarea functionala a teritoriului este pusa in evidenta atat in analiza stadiului actual cat si in partea de reglementari, unde sunt evidentiata zonele functionale adaugate, determinand noul intravilan. Delimitarea zonelor functionale in cadrul documentatiei are rol hotarator in amplasarea constructiilor, in functie de destinatia acestora, in cadrul localitatii.

Fiecare zona functionala - formata din una sau mai multe subzone, este reprezentata printr-o culoare. In cadrul comunei, in teritoriul **intravilan**, au fost propuse urmatoarele **zone functionale**:

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII
L - ZONA PENTRU LOCUINTE
UP - ZONA UNITATI PRODUCTIE AGRO-INDUSTRIALA
CC - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE
P - ZONA SPATII VERZI
GC - ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA
TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA
DS - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

Si urmatoarele zone functionale mixte

C - ZONE CENTRALE
M - ZONE MIXTE DE DEZVOLTARE

- in teritoriul **intravilan** si **extravilan**, mai exista terenuri care apartin urmatoarelor **zone functionale**:

TA - TERENURI AGRICOLE , TS - TERENURI AFERENTE OUP DE INTERES NATIONAL
TF - TERENURI FORESTIERE
TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE
CCx - DRUMURI IN EXTRAVILAN, CCF - TERENURI AFERENTE TRANSPORTURILOR FERROVIARE

Zonele functionale stabilite sunt puse in evidenta in plansele 1 si 3 de REGLEMENTARI a Planului urbanistic general cit si 7 care cuprinde si delimitarea unitatilor teritoriale de referinta(UTR).

(14.2) Pentru o si mai eficienta stabilire a reglementarilor s-a analizat in detaliu fiecare zona functionala, rezultand separarea acestora in subzone functionale, ca subdiviziuni cu functiuni specializate. O zona functionala, de exemplu zona de locuit, este formata din totalitatea terenurilor - subzonelor, destinate locuirii din teritoriul intravilan. Asigurarea compatibilitatii functiunilor in cadrul propunerilor de dezvoltare a comunei COLIBASI s-a realizat cu respectarea art.14 din RGU si a prevederilor privind amplasarea constructiilor in cadrul zonelor functionale stabilite ale localitatii , cuprinse in Anexa 1 a RGU. In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii constructiilor trebuie sa tina seama si de "Normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei", aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr.536/1997.

(14.3.)Distantele minime de protectie sanitara (in conformitate cu OMS 119/04.02.2014) intre o serie de activitati propuse care produc disconfort si functiunile existente din teritoriul comunei COLIBASI, vor fi:

- in teritoriul comunei, se interzice autorizarea unor noi constructii la distanta mai mica de 50m fata de gardul cimitirului in cazul gospodariilor cu sursa de apa proprie. Se pot autoriza numai reparatii curente la constructii existente.
- Se instituie urmatoarele zone de protectie (pentru obiective existente si propuse specific):
 - abator Campurelu – 500m
 - parcurile fotovoltaice (UTR3 si UTR4) – 500m
 - clinica veterinara Colibasi – 30m
 - Statii de epurare de tip modular (containerizate) (Colibasi) 100 m
 - Cimitire umane (in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie) 50 m

(14.5.)Pentru fiecare zona functionala prevederile regulamentului se grupeaza in 3 capitole, cuprinzand reglementari specifice pe articole:

Capitolul I - generalitati:

- * **Art.1** - Tipurile de subzone functionale
- * **Art.2** - Functiunea dominanta a zonei
- * **Art.3** - Functiunile complementare admise ale zonei

Capitolul II - utilizarea functionala:

- * **Art.4** - Utilizarea permise
- * **Art.5** - Utilizari permise cu conditii
- * **Art.6** - Utilizari interzise (temporare sau definitive)

Capitolul III - conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

- * **Art.7...11** - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, in completarea Art. 17,18,20,23 si 24 din RGU
- * **Art. 12 si 13** - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, in completarea Art.25 si 26 din RGU
- * **Art.14...16** - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara, in completarea Art. 27, 28 din RGU
- * **Art.17...19 ,20** - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor , in completarea Art.30...32, 15 din RGU
- * **Art.21...24** - Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui, in completarea Art. 33...36 din RGU

(14.6) Autorizarea realizarii constructiilor se va face cu respectarea zonificarii functionale a intravilanului propus precum si a prescriptiilor continute in Regulamentul General de Urbanism si in Regulamentul Local de Urbanism aferent documentatiilor urbanistice.

Constructiile si amenajarile cu alte destinatii incluse intr-o zona cu functiune dominanta trebuie sa se compatibilizeze cu aceasta, evitandu-se incomodarile si disfunctionalitatile, urmarinduse integrarea in structura stabilita prin P.U.G.

De asemenea se interzice realizarea constructiilor si a amenajarilor cu destinatie incompatibila cu zona care le include. P.U.G stabileste directiile de dezvoltare a localitatii, si armonizarea propunerilor cu zonificarea existenta ocupa un loc primordial, de aceea, respectarea acesteia devine literalmente imperioasa.

CAP V - PREVEDERILE REGULAMENTULUI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

Nota

Daca pe planse nu sunt facute nici un fel de precizari privind modul de utilizare a unor anumite terenuri, pentru autorizarea constructiilor se vor respecta prevederile specifice fiecarei zone functionale, **REGULILE DE BAZA** de la cap.II, prescriptiile din RGU aprobat cu HG 525/1996 (cap.VII) si precizarile din GHIDUL CUPRINZAND PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PENTRU ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL mpat NR.80/N/18.XI.1996.

CAP. V.a - PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

1 TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Autorizarea executarii constructiilor in albia cursurilor de apa va trebui sa tina seama de prevederile **art.7** din RGU, de prevederile Legii apelor nr.107/1996, Anexa 2 si de datele din cadastrul apelor tinut la zi de Regia Autonoma "Apele Romane".

2 TA - TERENURI AGRICOLE

Terenurile agricole din extravilan - TA, s-au delimitat conform plansei 1 de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei si se supun prevederilor **art.3** din RGU.

3 TF - TERENURI FORESTIERE

Suprafetele impadurite din extravilanul comunei **COLIBASI** s-au delimitat conform plansei 1 de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV si se supun prevederilor **art.5** din RGU.

Reducerea suprafetei fondului forestier proprietate publica sau privata **este interzisa**, cu exceptia utilizarilor permise de Codul silvic.

Pentru orice constructie care prin functionare (constructii pentru productie poluanta, servicii poluante etc) **poate aduce prejudicii padurii, amplasata la distanta mai mica de 1km d de liziera padurii** si pentru care se solicita autorizatie de construire, se va obtine avizul Regiei Nationale a Padurilor.

4 TN - TERENURI NEPRODUCTIVE

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile neproductive care prezinta expunere la riscuri naturale, este interzisa. Delimitarea zonelor cu riscuri naturale se face prin Hotararea consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

5 CCf - cai de comunicatie feroviara si constructii aferente

Se impune delimitarea clara, prin garduri sau garduri vii a zonei cadastrale a CF, in conformitate cu regulile de securitate feroviara.

In zona de protectie a infrastructurii feroviare – **o fasie lata de 100m , masurata de la limita zonei cadastrale** sunt permise realizarea de instalatii, constructii si depozite necesare functionarii serviciilor feroviare :- lucrari de terasament; - instalatii fixe pentru tractiune electrica ;-lucrari si/sau zone de protectie impotriva poluarii vizuale, fonice, olfactive.

Orice alte lucrari ce se vor realiza in zona de protectie vor obtine obligatoriu avizul SNCFR si Ministerului Transportului

CAP V.b. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL UNOR TERENURI DIN EXTRAVILAN - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Pentru o mai buna operativitate a folosirii Regulamentului local de urbanism si urmaririi prescriptiilor cuprinse in acesta ,teritoriul intravilan a fost subimpartit in unitati teritoriale de referinta –**U.T.R.**

Fiecare U.T.R. in parte a fost delimitat pe baza criteriilor :

- functiune predominanta;
- limite cadastrale si naturale ;
- axele strazilor principale,

si cuprinde prescriptii de construibilitate specifice zonelor si subzonelor functionale ,precum si reglementarile U.T.R.-ului respectiv.

Reglementarile la nivelul de U.T.R. reprezinta o detaliere a prescriptiilor specifice diferite in permisiuni,conditionari si restrictii aplicabile numai acelui U.T.R. la care se refera .

Pentru comuna COLIBASI au fost stabilite– pe trupuri – urmatoarele unitati teritoriale de referinta (**UTR – uri**) :

UTR1 – TRUP A – Colibasi (vatra satului si extinderi) –S=1208.48 ha

UTR2 – TRUP A – Campurelu (vatra satului si extinderi) – S=404.64 ha

UTR3 – TRUP B – Parc Fotovoltaic 1, –S=15.50 ha

UTR4 – TRUP C – Parc fotovoltaic 2 – S=15.70 ha

UTR 1 SI UTR 2 cuprind toate zonele si subzonele functionale identificate in CAP IV, UTR3 si UTR4 cuprind zona functionala productiva (subzona functionala UPI) conform materializarii grafice din plansa 7 - UTR

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII

Cap. I - Generalitati

Zona pentru Institutii publice si servicii se regaseste dispersat, identificata cadastral sau ca parte a urmatoarelor zone mixte:

- C1. SUBZONA CENTRALA A COMUNEI (IS1-5, L1, LC, ISM, P1, P2)
- C2. SUBZONA CENTRU DE CARTIER (IS2-5, L2, LC, P1)
- Cz. SUBZONA CENTRALA AFLATA IN ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTELOR
- M. SUBZONA MIXTA LOCUIRE INDIVIDUALA - COMERT SERVICII
- D. SUBZONA MIXTA DE DEZVOLTARE - LOCUIRE INDIVIDUALA - COMERT SERVICII - PRODUCTIE

Art.1 - Tipurile de subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei pentru institutii publice si servicii {e(existente) +p(propuse)}a comunei sunt :

- IS 1 - subzona pentru institutii sau servicii administrative si financiar-bancare (existent +propus) – primarie, politie, filiale/sucursale banci
- IS 2- subzona pentru comert si servicii (e +p) magazine, alimentatie publica
- IS.3 - subzona pentru institutii de invatamint si cultura (e +p) -Scoala, Gradinita, caminul cultural
- IS.4-subzona pentru dotari de sanatate si asistenta sociala (e +p)-Dispensar uman – dispensar veterinar (e+p)
- IS.5 – subzona pentru dotari de cult (e +p) - biserica noua Colibasi
- IS.z – subzona constructiilor aflate in aria de protectie monumentatelor (zonele marcate pe plansele de reglementari)
- ISM – terenuri cu obiective ale patrimoniului national cultural istoric – bisericile clasate ca monumente din Campurelu si Colibasi- zona inclusa in IS5

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei : institutii publice si servicii .

Zona este compusa din :

- * terenuri pentru constructii administrative
- * terenuri pentru constructii comerciale
- * terenuri pentru constructii de cult
- * terenuri pentru constructii de cultura
- * terenuri pentru constructii de invatamant
- * terenuri pentru constructii de sanatate
- * terenuri cu obiective ale patrimoniului national cultural istoric

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt :

- locuirea;
- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico-edilitare.

Cap. II - Utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise in zona IS sunt institutiile publice, din categoriile : invatamint, sanatate, administratie, cultura, culte, turism, serviciile si functiunile complementare acestora, cu exceptia subzonelor specificate la Art. 5 si 6 de mai jos.

Art 5 – Utilizari permise cu conditii

- Intocmirea P.U.Z sau P.U.D , dupa caz, in zonele aflate in interdictie temporara de construire;
- Elaborarea P.U.D pentru obiectivele de utilitate publica;
- Documentatii specifice avizate si aprobate pentru investitiile din zonele protejate; (zona monumentului –ISz)
- Rezolvarea si amenajarea intersectiilor prin studii aprobate.

Art 6 – Utilizari interzise

- unitati poluante generatoare de noxe, trafic intens sau pericole tehnologice;
- amplasari de constructii (chioscuri) cu caracter permanent si fara elaborarea unor PUZ-uri.

Art.7 - Interdictii temporare s-au stabilit In zona de protectie a monumentului istoric – pana la aprobarea conform legii a documentatiilor (PUG)

Cap.III Conditii de amplasare si conformare

Conditii specifice de amplasare pe tipuri de dotari .- Principii, reguli si norme referitoare la:

- a. cerere potentiala;
- b. zona deservita;
- c. raza de servire
- d. suprafata minima de teren/locuitor

• IS1 CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE, FINANCIAR-BANCARE SI ASIGURARI

- A se vedea **Anexa nr.1 - 1.1 si 1.2 din R.G.U.**

Principii:

- asigurarea accesibilitatii la transport public;
- amplasare dupa importanta (zona centrala);
- conlucrarea cu alte functiuni

Reguli:

- evitarea amplasarii in zone poluate sau pe terenuri improprii construirii;
- amplasare in zone compatibile: zona centrala sau alte centre de interes;
- accese pietonale si carosabile;
- echipare tehnico-edilitara;
- retrageri necesare ale constructiilor pentru asigurarea salubritatii si interventiei in caz de cutremur, incendiu etc.
- asigurarea parcajelor;
- spatii verzi, plantate (decorative), mobilier urban etc.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Supr minima de teren/loc.
Sedii, birouri, firme	total populatie	conf interes public	nenormabil	0,05 mp
Cladiri ale administratiei locale	total populatie; norma: 3-4 angajati/1.000loc	localitate	nenormabil	0,1 mp

• IS2 UNITATI COMERCIALE, DE ALIMENTATIE PUBLICA SI PRESTARI SERVICII - A se vedea si Anexa nr.1 - 1.3 din R.G.U.

Principii:

- amplasarea ierarhizata pe trepte de complexitate;
- alegerea zonelor cu vad comercial;
- accesibilitatea la transportul public;
- conlucrarea cu alte tipuri de institutii si servicii publice sau cu unitati si zone de productie.

Reguli:

- amplasarea in zone compatibile;
- evitarea terenurilor improprii construirii;
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile pentru cumparatori si pentru aprovizionare;
- echipare tehnico-edilitara;
- asigurarea parcajelor si depozitarilor;
- amenajarea dspatii verzi, plantate, dalaje, mobilier urban.

NOTA –Se propune autorizarea de chioscuri comerciale, cu caracter provizoriu numai cu elaborare PUD, mai ales pe domeniul public si cu respectarea urmatoarelor conditii:

- neafectarea retelelor tehnico-edilitare, a traseelor pietonale si a spatiilor plantate;
- sa fie realizate din materiale usoare, cu facilitati de montare si demontare, cu aspect estetic deosebit si caracter unitar
- sa nu produca cantitati mari de deseuri si sa aiba asigurate spatii de depozitare inchise ale acestora;
- sa aiba modalitati de aprovizionare lesnicioasa fara incomodarea circulatiei pietonale si carosabile;
- sa nu produca disconfort (aspect exterior, poluare fonica, olfactiva, vizuala etc.).

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Supr inima de ren/loc.
------------	-------------------	---------------------	-----------------	------------------------

Complex comercial (comert alimentar si nealimentar, alimentatie publica si prestari servicii de solicitare frecventa)	total populatie; 200 pAdc/ 1.000 loc	zona 2.000-5.000 locuitori	300-500m (5' mers pe jos)	0,50 mp
Piata agro-alimentara	total populatie; 120 pAdc/ 1.000 loc	localitate si teritoriu (min. 7.000 locuitori)	Nenorma-bil	0,20 mp
Statie service auto	Total locuit.	Localitate	Nenormabi	0,12 mp

• **IS3 UNITATI DE INVATAMANT - Cf. Anexa nr. 1 - 1.6 din R.G.U**

Principii:

- cuplarea, pe cat posibil, a unitatilor de niveluri diferite (ex:scoala+ gradinita);
- asigurarea spatiilor verzi si de joaca;
- favorizarea conlucrarii cu amenajarile sportive publice;
- evitarea amplasarii la arterele de trafic intens (in special greu) ;
- asigurarea accesibilitatii la transportul public;
- conlucrare cu alte unitati de interes public

Reguli:

- evitarea amplasarii in vecinatatea surselor de poluare;
- evitarea terenurilor improprii construirii;
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile;
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare;
- asigurarea conditiilor de igiena si protectia impotriva incendiilor;
- retrageri de min. 20,0 m fata de aliniament;
- asigurarea parcajelor;
- parcela va avea de regula forma unui poligon regulat si front stradal de min.50,0m

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.
Gradinite	populatie prescolari 3-6 ani; norma 4-6 locuri/100 loc.	zone 1.000-6.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	22 mp.
Scoli primare si gimnaziale	populatie cu scolarizare obligatorie 7-14 ani; norma 12-15 locuri/100 loc.	zone 3.000-12.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	15-20 mp.
Licee	populatie 15-18 ani; norm 5-7 elevi/100 loc.	Zone cu peste 15.000 loc	1.000 m	18-20 mp.

• **UNITATI PENTRU CULTURA -A se vedea Anexa nr.1 - 1.6 din R.G.U.**

Principii:

- vecinatati linistite, cuplarea unitatilor de cultura cu profile diferite si conlucrarea cu alte tipuri de institutii si servicii publice

Reguli:

- evitarea amplasarii in vecinatatea unor surse de poluare ;
- asigurarea circulatiei carosabile si pietonale;
- echipare tehnico-edilitara;
- retragerea fata de aliniament si de cladirile anvecinate din ratiuni functionale;
- asigurarea evacuarilor si protectiei impotriva incendiului;
- asigurarea parcajelor;
- spatii verzi si plantate.

Norme

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.
Biblioteca publica	norma 7 vol./loc. La zona deservita	3.000-10.000 locuitori	800-1.000 m	0,030 mp
Cinematograf	total populatie zona; norma 20-	10.000-30.000	nenormabil	0,25 mp

	35 locuri/1.000 locuitori	locuitori		
Club	total populatie norma 3-4 locuri/1.000 locuitori	3.000-10.000 locuitori	500-1.000 m	0,10-0,20 mp

• **IS4 UNITATI SANITARE** - A se vedea si **Anexa nr 1 - 1.7. din R.G.U.**

Principii:

- accesibilitatea la transport public;
- vecinatati linistite;
- cuplarea unitatilor sanitare cu specializari diferite (dupa caz);
- posibilitatea conlucrării cu alte tipuri de institutii si servicii publice .

Reguli:

- evitarea amplasarii in zone poluate;
- evitarea terenurilor improprie construirii;
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile, diferite pentru personal si pacienti;
- echiparea tehnico-edilitara;
- retrageri necesare asigurarii conditiilor de igiena si de protectie impotriva incendiilor;
- asigurarea parcajelor pentru public si pentru salariati;
- amenajarea spatiilor plantate.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.
Crese	populatie 0-3 ani; norma 12-15 copii/1.000 loc	zone 2.000-6.000 locuitori.	200-300 m (5' mers pe jos)	25 mp.
Leagane copii orfani si abandonati	populatie 0-6 ani	localitate, teritoriu	nenormabila	50 mp.
Dispensar policlinic	total populatie norma .7000 cons in/1000 locuitori	zona, localitate 25.000 locuitori	1.000-1.500 m (25' mers pe jos)	cca 3,0 mp/ consultatie
Farmacie	populatie totala; normabil functie de necesitati	zona cu cca. 5.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	20,0 mp/ 1.000 locuitori

• **IS5 UNITATI DE CULT** - A se vedea si **Anexa nr.1 - 1.4 din R.G.U.**

Principii:

- vecinatati linistite;
- cuplarea cu institutii administrative legate de practicarea cultelor;
- conlucrarea cu unitati si servicii publice

Reguli:

- amplasare in zone compatibile;
- evitarea zonelor poluate sau a terenurilor improprie construirii;
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile;
- orientare fata de punctele cardinale.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.
Biserica parohiala	populatie apartinand aceleiasi confesiuni; norma: un preot/500 familii	1.500-3.000 locuitori	500 m	0,8-0,9 mp/enorias
Cimitire	populatie totala	localitate	nenormabil	2,0-2,5 m

Art.7 - orientarea fata de punctele cardinale - conform RGU art. 17 si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.8.1).

Art.8 - amplasarea in interiorul parcelei - conform RGU art. 24 si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.8.4).

Art.9 - amplasarea fata de aliniament - conform prevederilor art.23 din RGU si a profilelor transversale prezentate in plansa nr.3 – REGLEMENTARI a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.8.3).

Art.10 - amplasarea fata de drumurile publice

Se vor respecta prevederile **Art.18** din RGU si profilele transversale prezentate in planul fiecarei unitati teritoriale de referinta.

Nota :

Serviciile din categoria atelierelor de intretinere (auto, utilaje etc.), parcajele si spalatoriile chimice sa nu fie dispuse la distante mai mici de 15,0 m de fatadele locuintelor sau dotarilor publice, sa nu aiba capacitati care sa genereze trafic intens, sa nu polueze chimic si fonic, sa nu utilizeze pentru depozitare terenul vizibil din circulatia publica.

Unitatile de mai sus, amplasate in imediata apropiere a zonelor rezidentiale, se recomanda a avea programul de lucru limitat pentru a nu perturba locuirea pe timpul noptii.

Art.11 - accese carosabile - conform RGU art.25 si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.9.1).

Art.12 - accese pietonale - conform RGU art.26 si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.9.2).

Art.13 - racordarea la retele tehnico-edilitare existente - conform RGU art.27 si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.10).

Art.14 - realizarea de retele tehnico-edilitare - conform RGU art.28 si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.10).

Art.15 - parcelare - conform RGU art.30 si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.11.1).

Art.16 - inaltimea constructiilor - conform RGU art.31 si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.11.2).

Art.17 - aspectul exterior al constructiilor - conform art.32 din RGU si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.11.3).

Art.18 - procentul de ocupare al terenului - conform RGU art. 15 - se va respecta POT-ul maxim pentru zone centrale mixte de 70%.

Art.19 - spatii verzi - conform RGU art.34.

Art.20 - imprejmuiuri - conform RGU art.35 si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.12.2).

Art.21.- Parcaje - conform RGU art.35 si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.12.3).

Recomandari de edificare pentru subzona **ISz** – terenuri cu dotari aflate in zona de protectie a monumentelor prescriptiile de edificare (non functionale) sunt similare cu cele de ale subzonei Lz - locuinte de tip rural aflate in zona de protectie a monumentului, cu singurul amendament ca, in cazul ISz, se va avea in vedere si caracterul de reprezentativitate al edificiului.

Aceste gospodarii au fost identificate cadastral prin includarea in perimetrul celor doua zone protejate ; iar prezentele recomandari se constituie in baza pentru elaborare PUZ premargator autorizarii, PUZ ce pentru aceasta subzona este obligatoriu in vederea autorizarii construirii.

L - ZONA PENTRU LOCUINTE

Cap I - generalitati

Zona pentru Locuinte se regaseste dispersat, identificata cadastral sau ca parte a urmatoarelor zone mixte:

- C1. SUBZONA CENTRALA A COMUNEI
- C2. SUBZONA CENTRU DE CARTIER
- Cz. SUBZONA CENTRALA AFLATA IN ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTELOR
- M. SUBZONA MIXTA LOCUIRE INDIVIDUALA - COMERT SERVICII
- D. SUBZONA MIXTA DE DEZVOLTARE – LOCUIRE, COMERT SERVICII, PRODUCTIE

Art.1 - Tipurile de subzone ocupate de locuinte care se intalnesc in cadrul zonei pentru locuinte a comunei Colibasi sunt :

- **L1** Subzona locuinte individuale – existente de tip rural (locuinte si anexe gospodaresti)
- **L2** Subzona locuinte individuale tip urban – in propuneri extinderi intravilan – parte a zonelor mixte de extindere a intravilanului;
- **LC** –subzona cu locuinte colective si propuse ca parte a zonelor centrale (C1,C2 si Cz)
- **Lz** Subzona locuinte individuale – existente de tip rural (locuinte si anexe gospodaresti) – aflate in zona de protectie a monumentelor
- **LP** Subzona locuinte individuale existente structurate in gospodarii cu valori de patrimoniu local (inclusa in L1)

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei este locuirea.

Subzona cuprinde locuinte individuale ,de tip rural **existente si urban- propuse** in cadrul zonelor **L1 si L2, LC,C1,C2,**

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt :

- **IS** -institutii si servicii publice ;
-servicii artisanale de mici dimensiuni (ADC< 150 mp);
- **P** -spatii verzi amenajate;
- **Cc** -accese pietonale si carosabile, parcaje, garaje;
- **TE** -retele tehnico-edilitare si constructii aferente.

CapII - Utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise sunt:

- locuinte individuale de tip rural in subzonele **L1 si in celelalte zone mixte (C1,C2,Cz,M1,M2 si Mz)**
- locuinte individuale de tip urban **L2** in subzonele mixte de dezvoltare (**M1,M2 si Mz**);
- locuinte colective **LC** , in subzonele **C1(UTR 1) si C2(UTR2)**
- modernizari reparatii si supraetajari la cladiri existente;
- constructii si amenajari pentru functiuni compatibile;
- constructii si amenajari necesare bunei functionari a zonei (CTZ,PT)
- Imprejmuiri

Art. 5 – Utilizari permise cu conditii

- Locuinte individuale, cu conditia :
 - existentei documentatiilor P.U.Z. sau P.U.D in zonele introduse in intravilan (**subzonele mixte de dezvoltare) sau in subzonele aflate in aria de protectie a unui monument (Lzp)**
 - respectarea avizului geotehnic;
 - respectarea regimului de aliniere,inaltime si a indicilor P.O.T, C.U.T;
- alte activitati in locuinte avind ad < 50% din ADC;
- Lucrari de terasamente legate de ridicarea cotei +/-0,0 a cladirilor cu conditia respectarii Codului Civil

Art 6. - Utilizari interzise

- Locuinte pe parcele ce nu indeplinesc conditii de construibilitate;
- Unitati poluante sau cu riscuri tehnologice;
- Respectarea interdictiei temporare de construire pana la intocmirea documentatiilor urbanistice de detaliu, acolo unde este cazul.
- Functiuni comerciale avind adc > 300mp
- Depozite « en gros » ;
- Depozite de materiale re folosibile ;
- Platforme de colectare a deseurilor menajere ;

- Depozitarea de substante inflamabile sau toxice
- Autobaze si statii de intretinere auto ;
- Activitati productive poluante ;

Art.7 – Interdictii temporare s-au stabilit in cazul cand apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva sau daca in zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica (suprafetele de teren hasurate). Se pot realiza locuinte mici pana la 2 niveluri, cu conditia existentei unei documentatii de urbanism aprobate in zonele :

- **Lz -cu conditia aprobarii PUD in zona monumentului**
- **L2 –in zonele mixte M1,M2 si Mz– cu conditia aprobarii PUZ, pentru zonele propuse a fi introduse in intravilan prin actualul PUG.**
- **In zonele cu risc de inundatie pana la elaborarea unui studiu de specialitate care sa defineasca zonele cu risc de inundatii (cu interdictie definitiva de construire) si zonele construibile cu conditionari**

Art.8- Interdictiile permanente s-au stabilit in zonele :

- de **protectie a retelelor electrice** conform reglementarilor in vigoare; zona de protectie este fixata de catre organismele abilitate la autorizarea constructiilor;
- rezervata **modernizarii si extinderii circulatiei- trasee noi de strazi;**
- de **protectie sanitara a cimitirului** - in subzonele **LI1**, aflate la limita cimitirelor (cand acestea nu sunt despartite de o strada de terenurile ocupate cu locuinte), nu se vor autoriza locuinte pe o distanta de 50m fata de gardul cimitirului, ci numai reparatii curente la cladiri existente;
- de **protectie sanitara a surselor de apa** in zona de protectie sanitara cu regim sever, dimensionata si imprejmuita in conformitate cu HGR 101/3.04.1997.
- in zonele inundabile rezultate in urma studiului specializat ce urmeaza a fi elaborat prin grija autoritatilor locale.

Cap.III Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Art.8 - Orientarea fata de punctele cardinale - conform **RGU art. 17** si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.8.1.).

Art.9 - Amplasarea fata de aliniament in conditiile respectarii prevederilor **art.23** din **RGU** , a regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament (pct.8.3) si a profilelor transversale prezentate in plansa nr.4 – **REGLEMENTARI- CIRCULATII**.

- **9.a** constructiile aliniate la DJ504-clc teh III – se vor retrage cu **9.50m de la aliniamentul aflat la 14,5m din axul DJ**
- **9.b.**constructiile aliniate la strazi interioare – clc teh IV –se vor retragecu **3m de la aliniamentul aflat la 6m din axul strazii**
- **9.c.**constructiile aliniate la strazi interioare – clc teh V –se vor retrage cu **3m de la aliniamentul aflat la 3,75m din axul strazii**

Art.10 - Amplasarea in interiorul parcelei - conform **RGU art. 24** si a regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament (pct.8.4.).

Art.11 - Amplasarea fata de drumurile publice

Se vor respecta prevederile **Art.18** din **RGU**, a regulilor de baza(pct 8.2) si regimurile de aliniere prezentate in planul cu unitati teritoriale de referinta.

Art.12 - accese carosabile - conform **RGU art.25** si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.9.1).

Art.13 - accese pietonale - conform **RGU art.26** si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.9.2).

Art.14 - Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente - **RGU art.27** si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.10).

In situatia in care zona nu dispune inca de retea publica de distributie a apei sau de canalizare, se admite:
- alimentarea cu apa din puturi, conditionat de asigurarea igienei generale a sursei si protectiei sanitare in raport cu posibilele surse de poluare din vecinatate.

- evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare.

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus **sunt neconstruibile**.

Restul utilitatilor se vor asigura in functie de posibilitatile locale

Art.15 - realizarea de retele tehnico-edilitare - conform **RGU art.28**.

Art.16 - parcelare - conform **RGU art.30** si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.11.1).

Art.17- Inaltimea constructiilor - conform **RGU art.31** si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.11.2).

Art.18- Aspectul exterior al constructiilor - conform **art.32** din **RGU** si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.11.3).

Art.19- procentul de ocupare al terenului .

- Indici P.O.T si C.U.T: v. cap. 2.2.1 si cap. 5.- U.T.R (valori maxime) Pentru subzonele de locuinte se propun:

	L1	Lz	L2	LP	LC
POT maxim	35%	35%	40%	20%	cf.PUZ
CUT maxim				0.2	cf.PUZ
P+1	0,7	0,7	0,8		
P+ 2	-	-	1,2		

Nota : Se va consulta si Anexa nr. 2 din H.G. 525 pentru aprobarea R.G.U (Regulamentul General de Urbanism) - iulie 1996

Art.20 - Spatii verzi - conform RGU art.34 .

Art.21- Imprejmuri - conform RGU art.35 si a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament (pct.12.2).

Art 22.- Parcaje - conform RGU art.35 si a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament (pct.12.3).

Recomandari de edificare pentru subzona **Lz - locuinte individuale aflate in zona de protectie a monumentelor**

Aceste gospodarii au fost identificate cadastral prin includerea in perimetrul celor doua zone protejate ; iar prezentele recomandari se constituie in baza pentru elaborare PUZ premergator autorizarii, PUZ ce pentru aceasta subzona este obligatoriu in vederea autorizarii construirii.

- **Funcțiuni admise** : locuire si functiuni complementare, turism rural, comert – unitati mici, circulatie carosabila si pietonala, retele edilitare;
- **Funcțiuni interzise** : institutii, alimentatie publica, comert / unitati mari, activitati industriale si de depozitare, cu exceptia activitatilor mestesugaresti ;
- **Conditionari la autorizare** :
- In situatia construirii pe parcela fara demolarea vreunei constructii, autorizarea va fi conditionata de obtinerea avizului DJC Giurgiu.
- In situatia construirii ca urmare a demolarii vreunei constructii de pe parcela, la autorizare se va prezenta releveul si fisa istorica a cladirii ce se demoleaza intocmita de personal atestat si **avizului DJC Giurgiu**.
- Regim maxim de inaltime : P; h cornisa – 3,00 m, h maxim coama- 5,00 m.
- Module volumetrice maxime: 8 x12 ; se recomanda utilizarea spatiilor semideschise la fatada principala si/sau fatada sud (prisper, terase).
- POT maxim : 20 % ; CUT = 0,2 ; Nr. Niv. = 1
- Acoperisurile : in patru ape ; Invelitoare : material ceramic, lemnos, tabla plana gri; este interzisa utilizarea tablei profilate, a azbocimentului sau a tiglei bituminoase. Sunt interzise invelitorile in culori atipice: albastru, verde, rosu intens.
- Tamplarie din lemn, pe raport plin - gol traditional; se interzice utilizarea tamplariei pvc, se poate utiliza tamplarie din lemn cu geam termoizolant, la cladirile noi sau la reabilitari.
- Se interzice folosirea materialelor plastice sau a tablei la imprejmuri, care se vor construi din lemn, cu transparenta specifica zonei.
- Culoarele utilizate la finisajul exterior al peretilor vor fi: albul, gri-albastrul deschis, ocrul deschis; la tamplarie si lemnaria prispei se vor folosi brunuri, ocrul, albastru cobalt.
- Se interzice modificarea compozitiei urbanistice existente, prin comasari de loturi sau subdivizari, prin croirea de strazi noi sau spatii de parcare ample.
- Se va pastra caracterul eminent verde al zonei.
- Vor fi protejate / restaurate toate elementele de patrimoniu minor: fantani, troite, cruci de piatra.
- Se interzice amplasarea de constructii provizorii: chioscuri, panouri de reclama, fara avizul DJC Giurgiu.

Recomandari de edificare pentru subzona **LP - locuinte individuale structurate in gospodarii cu valori de patrimoniu local**

Aceste gospodarii au fost identificate in baza studiului istoric si localizate in plansa 3.3 - Patrimoniu construit cultural-istoric, iar prezentele recomandari se constituie in baza pentru elaborare PUD premergator autorizarii, PUD ce pentru aceasta subzona este obligatoriu.

Pentru aceste parcele, ce contin case cu valoare arhitecturala traditionala , care nu au fost inglobate in zonele de protectie, se recomanda pastrarea, restaurarea si conservarea caselor, cu modernizare moderata a interioarelor, fara a aduce atingere formelor valoroase exterioare. Cladirile sunt considerate ca fiind reprezentative pentru modul de construire a locuintelor in comuna, pot fi promovate ca modele traditionale si se va incuraja repararea lor cu materiale si tehnici traditionale.

Atat pentru LP cat si pentru Lz - autorizarea construirii se va face conform art. 5.1. din prezentul RLU

P - ZONA DE SPATII VERZI AMENAJATE, SPORT SI AGREMENT

Cap.I - generalitati

Art.1 Generalitati

Spatiile plantate propuse din cadrul localitatii sunt grupate in urmatoarele subzone :

- P.1.-subzona parc , agrement –
- P.2 - subzona sport – teren fotbal
- P.3.- subzona perdele de protectie – adiacent cailor de circulatie, in zona cimitirului si in subzonele UPA si C2
- P.4. – subzona agrement si turism

Art.2 - Functiuni

Art 2.1. Functiuni predominante:

- **spatii plantate amenajate** sau naturale , subzonele P1; P2; P3;
- **Functiune ecologica**
- **ameliorarea micro-climatului** si combaterea poluarii prin imbunatatirea compozitiei chimice a aerului (raportul O - CO₂)
- **Functiunea recreativa:** sport, joc; agrement, odihna.

Art 2.2 Functiunile complementare sunt admise

- CC - accese pietonale si carosabile;
- TE -retele tehnico-edilitare.
- L - locuire;
- IS -dotari si servicii;

Cap.II - utilizare functionala

- **P2 & P4 - UNITATI SPORT SI AGREMENT** - A se vedea si Anexa nr.1 - 1.8 si 1.9 din R.G.U.

Principii:

- accesibilitate pietonala si carosabila, inclusiv la transportul public;
- cuplarea amenajailor sportive diferite;
- conlucrarea cu alte functiuni urbane

Reguli:

- evitarea amplasarii in vecinatatea unor surse poluante;
- evitarea terenurilor inundabile, instabile, mlastinoase;
- amplasarea preferentiala in zone specializate;
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile;
- echiparea tehnico-edilitara;
- asigurarea parcajelor;
- spatii verzi si plantate functie de tipul amenajarilor.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.
Spatii amenajate pentru joc si sport aferente locuirii	Total populatie din zona	1.000-15.000 loc	300-500m 5' mers pe jos)	1,0-1,3 mp
Amenajari sportive pentru invatamant	Total populatie varsta 7-18 ani; norme diferite pe forme de invatamant	3.000-20.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	6,5 mp

- **P4 - UNITATI PENTRU TURISM** –

A se vedea si **Anexa nr.1 - 1.10 din R.G.U.**

Principii:

- vecinatati linistite, de preferinta in apropierea spatiilor verzi;
- accesibilitate la transport si comunicatii;
- conlucrarea cu unitati comerciale si de alimentatie publica, cu institutii culturale si alte amenajari pentru sport.

Reguli:

- evitarea amplasarii in preajma surselor poluante, pe terenuri inundabile sau instabile;
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile separate pentru turisti si pentru zonele de serviciu;
- echiparea tehnico-edilitara;

- asigurarea parcajelor;
- spatii verzi, plantatii decorative, dalaje, mobilier urban etc.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.
Motel	Populatie in deplasare norma:5locuri/1.000 loc	localitate; teritoriu	nenormabil	75-100 mp
Camping	populatie in deplasare (turism)	localitate; teritoriu	nenormabil	100 mp

Art.3 - Utilizarile permise in zona P sunt:

- o amenajarea de spatii verzi si functiuni complementare acestora;
- o amenajari pentru sport si recreere, inclusiv dotarile aferente ;
- o perdele de protectie intre zone functionale incompatibile ;
- o mentinerea, intretinerea si ameliorarea spatiilor verzi naturale existente in intravilan si in teritoriul administrativ al comunei.

Art.4 –Utilizari permise cu conditii

- Constructii compatibile cu zona verde - dar nu mai mult de 10-15% din suprafata, cu elaborarea prealabila a documentatiei P.U.Z. ce va fi supusa aprobarilor legale;
- Amenajarea si reamenajarea zonelor de sport cu conditia elaborarii P.U.D;PUZ
- Amenajarea spatiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetatii perene, pentru asigurarea costurilor reduse de intretinere si favorizarea ecosistemelor;
- Pentru orice fel de constructie se va solicita indicarea, in documentatia specifica, a modului de tratare a spatiilor ramase libere, in special a celor vizibile de pe circulatiile publice.

Art.6 - Utilizari interzise

- orice fel de lucrari cu caracter definitiv in zonele rezervate pentru amenajarea de parcuri (zone verzi publice) ;
- orice fel de lucrari de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei si poluare vizuala;
- depozitarea de deseuri.
- se interzic constructiile care conduc la degradarea peisajului si a relatiilor de vecinatate;
- sunt interzise exploatarile terenului si lucrarile care produc degradarea cadrului natural si disparitia vegetatiei;

Cap. III

Conditile de amplasare si conformare se refera la constructiile complementare care se vor amplasa in interiorul spatiilor verzi. La autorizarea acestora se va tine seama de prescriptiile zonei functionale din care fac parte (ex : constructii comerciale, administrative, de cult etc - zona pentru institutii publice si servicii IS).

Norme pentru :

Zona verde	Cerere potentiala Total populatie	Suprafata deservita	Raza de servire
Parc si gradini publice	5,0mp/locuitor	Localitate	1 000 – 1500 m
Zone de agrement	15ha/1000 loc.	Localitate	25-30km
Parc – complex sportiv	5,0 mp/ loc	Min 7000 locuitori	1000 – 2000m

Nota :La autorizarea constructiilor pe tot teritoriul comunei Colibasi, o atentie speciala trebuie acordata aplicarii art.34 din RGU si Anexei nr.6, prin care se stabilesc, pentru diferite tipuri de constructii, spatiile verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, necesar a fi prevazute .

CC-ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

Cap.I - generalitati

Art.1 – Cai de comunicatii care se intalnesc in cadrul intravilanului comunei COLIBASI conform plansei 4 al constituie reseaua de strazi in intravilan ce apartin domeniului public (clasele tehnice I-IV, proiectate conform STAS 10.144/1-80 ,revazut si modificat in 1989-Caracteristicile arterelor de circulatie din localitatile urbane si rurale)

□ **C.r** - subzona cai de comunicatie rutiere existente;

□ **C.r.p** - subzona cai de comunicatie rutiera propuse

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei : cai de comunicatie rutiera.

Zona este compusa din terenuri pentru :

* **CC rutiera si constructii aferente existente**

* **CC cai de comunicatie rutiera propuse, in cadrul zonelor mixte de dezvoltare –extinderi ;**

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt :

- servicii compatibile functiei de baza a zonei.
- retele tehnico-edilitare.
- Plantatii de aliniament

Cap. II - utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise in zona CC sunt :

- garaje ,spatii de stationare ,parcage ,platforme sau alveole carosabile pentru transport in comun ;
- trotuare, refugii si alei pietonale
- benzi pentru biciclisti ;
- elemente de consolidare a partii carosabile ;
- amenajari intersectii ;
- benzi de aliniament, plantatii joase mediane;
- unitati ale intreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale ;
- parcage publice;
- spatii de stationare;
- platforme/alveole carosabile pentru transportul in comun;
- trotuare, alei pentru ciclisti;
- refugii si treceri pentru pietoni;
- zone verzi mediane, de aliniament si fasii verzi intermediare;
- unitati ale intreprinderilor de transport ;

Art.5 - Utilizari permise cu conditii

- incintele unitatilor de transporturi si garajele publice vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie;
- amplasarea panourilor publicitare cu conditia respectarii "Normelor tehnice privind proiectarea si amplasarea constructiilor, instalatiilor si panourilor publicitare in zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte si tuneluri rutiere", publicate in M.O. nr.15/19.01.1998

Art.6 - Utilizari interzise in cadrul subzonei: CC

Orice alta utilizare decat cea reglementata (cai de comunicatie rutiera)

-SE INTERZICE ORICE CONSTRUCTIE IN ZONELE MARCATE CU HASURI CA FIIND SUB INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE IN CAZURILE ;

Art 7 – Interdictii de construire au fost propuse pentru :

1.-trasee viitoare pentru cai de comunicatie ;

2.-amenajari intersectii pina la precizarea solutiilor definitive si ridicarea interdictiei temporare de construire

Cap.III privind conditiile de amplasare si conformare

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Se vor avea in vedere necesitatile tehnice si normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate, in conformitate cu prevederile **Art.18 si 20 din RGU.**

Art.7 - Amplasarea fata de drumurile publice va tine seama de prevederile art. 18 si 20 din RGU si de recomandările **pct.5.2** a prezentului **Regulament local.**

Art.8 - Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea prevederilor **art. 23 si 24 din RGU** ; distantele ce se vor respecta la diferite tipuri de parcage si cladiri vor vine seama de **"NORMATIVUL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATI " - Indicativ P 132-93** si vor fi urmatoarele:

- parcage pe carosabil sau pe trotuar –

* fata de front cu comert, intreprinderi productive, servicii- **5m**

- parcaje - garaje pentru mai putin de 50 autovehicule –

*fata de front de locuinte, birouri - 15m ;

- parcaje cu mai putin de 50 vehicule

*fata de fata de gradinite, scoli, aziluri, spitale - 25m ;

- parcaje situate paralel cu calcanul cladirilor - 5m .

Art.12 - inaltimea constructiilor - conform **RGU art.31** ,

Art.13 - aspectul exterior al constructiilor aferente cailor de comunicatie - conform **RGU art.32** :- sa se realizeze o amenajare minima peisagistica pe intreg traseul zonei care are contact cu intravilanul localitatii ;
- organizarea incintelor sa tina cont de imaginea prezentata catre drumurile publice.

Art.14 - parcaje - conform **RGU art.33** .

Art.15 - imprejmuiri - conform **RGU art.35** .

- parcajele publice sa fie plantate si inconjurate de garduri vii de 1,20m inaltime.

GC - ZONA gospodarie comunală

Art.1 - In cadrul comunei COLIBASI , terenurile ocupate de constructii pentru gospodarie comunală sunt

- **GC 1** - Gospodarie Comunală - cimitir existent

- **GC2** - Gospodarie Comunală - platforma de preluare selectiva a deseurilor non-menajere – propusa

Art.2 - Functiunea dominantă a zonei : gospodarie comunală (cimitire, platforma deseuri menajere).

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt

- spatii verzi

- accese pietonale si carosabile;

- retele tehnico-edilitare

Cap. II - utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise in zona **GC** sunt constructiile si instalatiile necesare bunei gospodarii a localitatii - amenajari salubritate si cimitire.

Art.5 - Utilizari permise cu conditii –

Toate constructiile si instalatiile necesare bunei gospodarii a localitatii, cu conditia respectarii documentelor cu caracter normativ si directiv, precum si a solutiilor si reglementarilor propuse prin studiile de specialitate. La colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului se va tine seama de "Normele de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei", aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr.536/1997.

Cap.III - conditiile de amplasare si conformare

Amplasarea obiectivelor ce fac parte din zona functionala **GC** se va face conform necesitatilor tehnice si normelor specifice, tinandu-se seama de conditiile impuse in vederea protectiei mediului.

La amplasarea si organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:

- gospodariile individuale sa aiba amenajari pentru colectarea deseurilor menajere (pubele , separate pentru fiecare tip de desuri);

- amplasarea punctelor de colectare a gunoiului astfel incat functiunea compozitia si aspectul arhitectural-urbanistic al zonei sa nu fie afectat;

- organizarea corespunzatoare a colectarii si depozitarii gunoiului stradal;

- interzicerea depozitarii intamplatoare a gunoaielor, mai ales in zonele verzi zonele protejate, rezidentiale, de-a lungul apelor, in paduri etc.

UPA - ZONA PENTRU UNITATI PRODUCTIE AGRICOLA si
UPI - ZONA PENTRU UNITATI PRODUCTIE INDUSTRIALA si DEPOZITARE

Cap. I - Generalitati

Art.1 - In cadrul comunei COLIBASI, zona este compusa din terenuri pentru unitati agricole **propane**, in cadrul subzonelor mixte **UP - subzona de productie agricol - industriala, si D - subzona de dezvoltare**

Art.2 - **Funciunea dominanta a zonei** : unitati agricole si zootehnice ; unitati de mica industrie si depozitare

Art.3 - **Funciunile complementare admise ale zonei** sunt :

- unitati zootehnice;
- unitati de depozitare a produselor agricole;
- unitati de prelucrare primara a produselor agricole;
- servicii;
- accese pietonale si carosabile;
- perdele de protectie;
- retele tehnico-edilitare.

Cap. II - Utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise

Art.4.1. Se permite utilizarea terenurilor pentru realizarea de investitii cu profil agricol si/sau zootehnic, cit si cu profil de mica industrie si servicii si de depozitare cum ar fi :

- intreprinderi de depozitare a produselor agricole
- mici intreprinderi de prelucrare primara a produselor agricole, sau piscicole;
- intreprinderi de prelucrare a lemnului (gatere) si a materialelor locale (rachita, stuful)

Art.4.2. - Se pot autoriza

- lucrari de reparatii, intretinere, modernizare si re tehnologizare la nivelul incintelor actualelor unitati productive si se interzic totodata activitati ce ar putea periclita zona ce le include.
- Sunt permise si se pot autoriza constructii si amenajari ulterioare (productie, depozitare, etc.) in cadrul unitatilor productive actuale ,cu conditia evitarii situatiilor cind ar constitui potentiale surse de poluare (fonica, vizuala, olfactiva) mai ales in cazul proximitatii fata de zona de locuinte.
- Se pot autoriza lucrari de conversie functionala si redistributie spatiala la nivelul incintelor unitatilor productive cu evitarea riscului de poluare si numai dupa intocmirea proiectelor tehnice si obtinerea avizelor de specialitate.
- Se pot autoriza constructii pentru unitatii productive mici si mijlocii cu scopul incurajarii liberei initiative si a intreprinzatorilor particulari ,daca este cazul.
- Se interzice autorizarea constructiilor pentru unitati productive si depozite sau alte activitati ce pot produce poluare fonica ,olfactiva, vizuala sau pot afecta mediul ambiant.
- Se pot autoriza lucrari de re tehnologizare si modernizare la nivelul incintelor industriale in vederea reducerii nivelului de poluare si nu se vor autoriza acelea cu grad ridicat de nocivitate sau a celor fara lucrari suplimentare de prevenire si combatere a poluarii (RETINERE, FILTRARE, SUPRAVEGHERE ELECTRONICA ,perdele de protectie ,plantarea terenurilor libere ,etc.)

Art.5 - Utilizarile permise cu conditii

Art.5.1. se permite realizarea de intreprinderi de industrie alimentara cu conditia asigurarii zonelor de protectie sanitara impuse de normele privind igiena alimentatiei

Art.5.2. se permite realizarea de intreprinderi de industrie alimentara cu conditia asigurarii zonelor de protectie sanitara impuse de normele privind igiena alimentatiei

Art.6 - Utilizari interzise -

Art.6.1. Este interzisa realizarea de microferme pentru cresterea animalelor in afara intreprinderilor agricole organizate in zone functionale amenajate si echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului si panzei freatice, in vecinatatea zonelor locuite

Cap. III Conditii de amplasare si conformare

Art.7 - **orientarea fata de punctele cardinale** - conform RGU art. 17.

Art.8 - **amplasarea in interiorul parcelei** - conform RGU art. 24 si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament .

Art.9 - **amplasarea fata de aliniament** - conform art.23 din RGU si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament .

Art.10 - **amplasarea fata de drumurile publice**

Se vor respecta prevederile **Art.18** din RGU si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament .

Art.11 - **accese carosabile** - conform RGU art.25 si **Regulile de baza** cuprinse in prezentul Regulament .

Art.12 - **accese pietonale** - conform RGU art.26 si **Regulile de baza** cuprinse in prezentul Regulament .

Art.13-racordarea la retele tehnico-edilitare existente -conform **RGU art.27** si **Regulile de baza** cuprinse in prezentul Regulament .

Art.14 - realizarea de retele tehnico-edilitare - conform **RGU art.28** si **Regulile de baza** cuprinse in prezentul Regulament .

Art.15 - parcelare - conform **RGU art.30** si **Regulile de baza** cuprinse in prezentul Regulament .

Art.16 - inaltimea constructiilor - conform **RGU art.31** si **Regulile de baza** cuprinse in prezentul Regulament .

Art.17 - aspectul exterior al constructiilor - conform **RGU art.32** .

La autorizarea noilor constructii in cadrul subzonei UPA- UTR1 se va tine seama ca spre drumurile publice sa fie amplasate constructii reprezentative -nu anexe.

Art.18 - POT si CUT - conform **RGU art. 15**, in functie de necesitati tehnologice

Se propun POT maxim = 70% ; CUT = 0,7

Art.19 - spatii verzi - conform **RGU art.34** si **Regulile de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

Art.20 - imprejmuiri - conform **RGU art.35** si **Regulile de baza** cuprinse in prezentul Regulament .

Art.21.- Parcaje - conform **RGU art.35** si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.12.3).

TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

Cap.I - generalitati

Art.1 - Subzonele functionale pentru echipare tehnico-edilitara a comunei se intilnesc in toate UTR-uri (cu componeneta retele) gospodaria de apa si statia e epurare si pompare fiind situate in UTR-uri diferite :

- TE1 -- constructii TE aferente alimentarii cu apa -
- TE2 - constructii TE aferente canalizarii menajere si pluviale
- TE3 - constructii TE aferente alimentarii cu energie electrica
- TE4 - constructii si retele telecomunicatii WFGV

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei :

Constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare.

Zona este compusa din:

- ☐ TE1 - puturi si gospodaria de apa, **statii de pompare**, retele de apa., bazine de retentie pentru incendii (TE1)
- ☐ TE2 - statie de epurare si statii de pompare retele de canalizare propuse
- ☐ TE3 - statie de transformare 110/20kV, posturi trafo in cabina 20/0.4kV
- ☐ TE4 - antene de receptie GSM

Art.3 - Functiunile complementare - nu sunt.

Cap.II - utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise in zona TE sunt:

- institutii coordonatoare in domeniu ;
- constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare (gospodarie de apa ,statie de reglare gaze,etc.)

Art 5 Utilizari permise cu conditii ;

- constructii si amenajari ce vor respecta documentele cu caracter normativ si directiv precum si solutiile si reglementarile propuse in proiectele de specialitate ;
Se va tine seama de prevederile **RGU, art.11**.
- Autorizarea executarii constructiilor in subzonele aflate in imediata vecinatate a zonei **TE** trebuie sa tina seama de **conditiile de protectie** a retelelor tehnico-edilitare si **servitutile** impuse de catre acestea vecinatatilor.

Art 6 Utilizari interzise ;

- se interzic constructiile si lucrarile care pot prejudicia zonele invecinate precum si cele care pun in pericol cadrul natural ;
- sunt interzise constructiile si lucrarile in domeniu fara asigurarea masurilor protective inspre si dinspre obiectivul de realizat, conform normelor sanitare in vigoare .

Art 7-21 nu au relevanta pentru aceasta zona functionala

Cap.III Conditiiile de amplasare si conformare

Se refera la institutiile care coordoneaza activitatea in domeniu.

La autorizarea retelelor tehnico-edilitare se va tine seama de prescriptiile zonei functionale din care fac parte.

Planul Urbanistic General al Comunei Colibasi, judetul Giurgiu

DS -ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

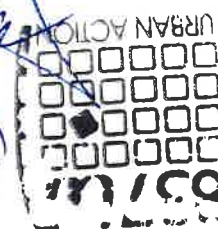
cuprinde terenul aferent postului de politie existent

Conform art.2, alin 2 din HG525/96 pentru aceasta zona cu se prevad nici un fel de specificatii si reglementari privind amplasarea, echiparea si configurarea cladirilor pe parcela

- Construirea/desfiintarea cladirilor pe parcela nu vor fi conditionate de elaborarea PUZ/PUD
- Administratia locala va solicita conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obtinerea avizului MAI pentru documentatiile de urbanism si emiterea autorizatiilor de construire pentru investitiile situate in vecinatatea MAI
- Autorizarea executarii lucrarilor de constructii cu caracter special se realizeaza conform Procedurii comune aprobata prin Ordinul 2212/21.02.2018

Intocmit,

Dr.Arh Dragos Negulescu
837 URBAN ACTION



Anexa 1 – Disfunctionalitati/prioritati/obiective de utilitate publica

	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI	OBIECTIVE UTILITATE PUBLICA	
1.	TRAMA STRADALA			
1.1	Profil stradal incomplet pe DJ412 si DC67	Reglementarea si completarea profilului DJ 412 si a DC67	Completarea profilului pe DJ412 incluzand retrageri stationare auto, trotuare, spatii verzi, pista biciclete /L=5.57km	1.1.1
			Completarea profilului pe DC67 incluzand retrageri stationare auto, trotuare, spatii verzi, pista biciclete /L=1.41km	1.1.2.
1.2.	Starea proasta a unei parti a tramei stradale secundare (imbracaminte provizorie, trasee neregulate)	Asfaltarea drumurilor satesti cu imbracaminte provizorie in prezent	1.2.1 Asfaltarea si regularizarea strazilor de clasa tehnica IV si V pentru drumurile neregulate inca: L=3.9km	1.2.1.
		Regularizarea traseelor	1.2.2. Intocmirea studiului de fezabilitate si pentru celelalte drumuri cls th IV din intravilanul comunei L= 3.9km	1.2.2.
			1.2.3. Pietruirea si regularizarea traseelor strazilor de clasa tehnica V L=0.7km	1.2.3.
1.3.	Terenurile introduse in intravilan nu beneficiaza de irigare stradala	Creerea unor strazi noi in aceste zone	Creerea strazilor noi in trupurile nou introduse in intravilan (L=2791m): Campurelu: strada noua "A" – 230m, strada noua "B" – 265m, strada noua "C" – 120m; Colibasi strada noua "D" – 395m; strada noua "E" – 730m, strada noua "F" – 1051m	1.3
1.4	Inexistenta locurilor de parcare publice	Reglementarea unor parcare care sa deserveasca principalele puncte de interes	Includerea in profilul strazilor III A si III B a unor locuri de parcare (S=0.7ha)	1.4.1.
			Realizarea unei parcare publice in zona centrala a comunei (S=0.4ha) si in zona centrala a satului Campurelu (S=0.2ha)	1.4.2.
1.5	Intersectii majore neamenajate si care influenteaza negativ fluenta traficului in zona	Rezolvarea prin giratorii a intersectiilor majore ale drumurilor judetene si comunale din intravilan	Realizarea a cinci giratorii clasa III astfel: Campurelu: intersectie DJ412 cu str. Nisiparu si cu str. Abatorului; Colibasi intersectie DJ412 cu str. Primariei, str. Biserica Veche si str. Cazanului	1.5
1.6, 1.7	Strazile nu au realizata evacuarea apelor pluviale	Proiectarea unui sistem de preluare a apelor meteorice	Realizarea unui sistem de preluare a apelor pluviale prin puturi absorbante pentru drumuri principale/drumuri secundare	1.6, 1.7
1.8	Inexistenta in unele zone a traseelor alternative de circulatie	Includerea trotuarelor in profilele reglementate	Realizarea trotuarelor aferente tuturor drumurilor din intravilan	1.8.1

Planul Urbanistic General al Comunei Colibasi, judetul Giurgiu

	(pietonal, biciclisti)	Includerea pe strazile importante a benzilor de bicicleta	Realizarea traseelor deja proiectate prin SD 11 (Campurelu – str. Paduraru si Nisiparu; Colibasi – str. Linia Mica, str. Principala de la str. Linia Mica pana la iesirea din sat)/ L=10.117,4ml	1.8.2.1
			Realizarea unor piste de biciclete incluse in profilul urmatoarelor strazi: strada Principala pe zona DJ412 si strada Abatorului intre str. Nisiparu si str. Principala /L=5784.489ml	1.8.2.2
1.9	Inexistenta unor refugii pentru transportul in comun	Prevederea pe DJ412 a unor statii de transport in comun	Realizarea a 10 statii (5x2 sensuri) pe traseul intravilan al DJ412 in vecinatatea centrului comunei si a centrelor de cartier	1.9
2. FOND CONSTRUIT. FOLOSINTA TERENURILOR				
2.1	Inexistenta anumitor dotari publice de necesitate locala	Rezervarea unor terenuri pentru implementarea acestor dotari publice	Realizarea unor noi dotari publice: piata agroalimentara S=0.10 ha	2.1.1
			agora (piata publica de intruniri) - zona centrala S=0,30 ha	2.1.2
			doua crese (aferente UTR1 si respectiv UTR2) S=0,15ha	2.1.3
			dotare multifunctionala cu rol cultural-muzeistic in cadrul Caminului Cultural	2.1.4
			Sala de sport 0.50 ha	2.1.5
			Piata de legume en-gross	2.1.6
2.2	Dotari publice existente dar in stare proasta	Modernizarea dotarilor publice deja existente	Modernizarea Caminului Cultural	2.2.1
			Modernizarea scolilor generale 1,2 si 3	2.2.2
			Modernizarea si extinderea dispensarului uman	2.2.3
2.3	Zona centrala nedefinita	Definirea zonei centrale si a centrelor de cartier	Reglementarea zonei centrale C1 desfasurata in zona Primariei actuale de-a lungul DJ412	2.3.1.
			Reglementarea a doua zone mixte centru de cartier astfel : C2 - Campurelu si C2 - Colibasi Sud	
2.4.	Inexistenta unor zone de dezvoltare la nivel local	Identificarea unor terenuri cu capacitati infrastructurale capabile sa sustina implementarea de noi activitati	Implementarea unor zone mixte de dezvoltare: D, zona de dezvoltare - in zona abatorului fost CAP, UP, zona productiva industrial-agricola - in zona de intrare in Campurelu, M - zona mixta locuire comert servicii - pe traseul DJ cat si in zona viitorului centru de cartier aferent extinderii intravilanului in zona Colibasi	2.4

Planul Urbanistic General al Comunei Colibasi, judetul Giurgiu

2.5.	Terenuri exclusiv arabile in intravilanul	Reglementarea acestor terenuri cu functiune dominanta locuire	Constituirea subzonei functionale L1 – locuire individuala in gospodarii de tip rural, cu particularitatea de includere a zonelor de solarii in aceasta subzona functionala	2.5.
2.6.	Terenuri construite si terenuri cu potential sporit de eficientizarea economica prin constructie, neincluse in intravilan	Includerea acestor terenuri in noul intravilan	Includerea terenurilor adiacente trupului de baza si reglementarea obligativitatii realizarii unor planuri urbanistice zonale pentru aceste zone constituite majoritar ca subzona functionala L2 – subzona locuintelor familiale de tip urban	2.6.
2.7.	Inexistenta unei documentatii centralizate cadastrale actualizata la nivelul intregii comune	Realizarea unor lucrari de relevare cadastrala si de inventariere a fondului construit	Elaborarea documentatiilor cadastrale la nivelul parcelelor si blocurilor cadastrale din intravilan	2.7.1
		Modernizarea fondului construit	Politica de sustinere din partea autoritatilor locale a modernizarii locuintelor existente si de constructie a unor noi.	2.7.2.
2.8.	Fond construit neracordat la o retea centralizata de alimentare cu apa	Extinderea la nivelul intregului intravilan preexistent a retelei de alimentare cu apa	Realizarea extinderii retelelor de alimentare cu apa in tot perimetrul intravilanului preexistent conform studiului de fezabilitate aprobat – SD 20	2.8.1.
			Elaborarea unor studii de fezabilitate privind posibilitatea extinderii retelei de alimentare cu apa la nivelul suprafetelor nou incluse in intravilan	2.8.2.
2.9.	Fond construit neracordat la o retea centralizata de alimentare cu apa	Extinderea la nivelul intregului intravilan preexistent a retelei de alimentare cu apa	Realizarea retelei de canalizare menajera incluzand statia de epurare conform SF aprobat – SD 19,SD 21	2.9.1.
			Elaborarea unor studii de fezabilitate privind posibilitatea extinderii retelei de alimentare cu apa la nivelul suprafetelor nou incluse in intravilan	2.9.2.
2.10	Zonele nou introduse in intravilan nu beneficiaza de racord la retea de alimentare cu energie electrica	Extinderea retelei in aceste zone	Realizarea unor noi posturi trafa in zonele nou introduse in intravilan	2.10
3.	SPATIUL VERZII. AGREMENT. SPORT			
3.1	Inexistenta zonelor verzi cu acces nelimitat	Rezervarea unor terenuri pentru realizarea unui parc	Realizarea in zona centrala a satului Colibasi pe terenul fostului CAP/IAS S=2 ha -	3.1.1.1
			Pe terenurile adiacente acestuia realizarea extinderii zonei verzi S=22ha	3.1.1.2
		Rezervarea unor terenuri adiacent strazii Principale pentru realizarea unor scuaruri, in zonele de interes,	Realizarea unor scuaruri in centrele de cartier (Campurelu, Colibasi Centru, Colibasi Sud) si transformarea micului scuar – zona Primaria	3.1.2.

Planul Urbanistic General al Comunei Colibasi, judetul Giurgiu

		care sa includa si locuri de joaca pentru copii	Veche - din zona centrala in agora / S=1 ha	
3.2.	Existenta unor suprafete aferente zonelor de siguranta ale retelei electrice aeriene cu interdictie de construire	Eficientizarea terenurilor din zona de siguranta a traseului retelei	Reglementarea acestor zone ca zone verzi cu vegetatie nativa fara acces public	3.2
3.3	Inexistenta spinelor verzi pe drumurile secundare	Includerea in profilele strazilor cls.th. III si IV a unor benzi plantate	Realizarea profilelor strazilor cls.th. III si IV incluzand spatiile verzi	3.3
3.4	Inexistenta unor plantatii de protectie pe drumurile majore cu trafic intens	Includerea unor plantatii de aliniament cu rol de protectie fonica in profilele drumului de centura	Realizarea unui aliniament de vegetatie inalta (cls.th.III) si medie (cls.th. IV)	3.4
3.5	Teren de sport neconform cu normele in vigoare	Finalizarea procesului de modernizare a terenului de sport	Transformarea terenului de sport in stadion cu capacitate de 300 de locuri	3.5
3.6	Inexistenta unei sali de sport	Realizarea unei sali de sport in zona de loisir a localitatii	Includerea in cadrul viitorului complex sportiv a unei sali de sport	3.6
4. PROBLEME DE MEDIU				
4.1	Existenta grupurilor sanitare seci necologice, poluante ale panzei freatice	Modernizarea grupurilor sanitare	Racordarea gospodariilor la reseaua centralizata de canalizare in corelare cu realizarea ei	4.1
4.2	Infiltrarea direct in pamant a uleiurilor si carburantilor autovehiculelor si utilajelor datorita imbracamintii provizorii a drumurilor (pamant)	Asfaltarea/pietruirea (fundatie) a drumurilor de pamant si realizarea unui sistem de preluare a apelor pluviale de pe drumuri	v. pct. 1.6	4.2
4.3	Existenta unor dotari majore productive in vecinatatea zonelor rezidentiale	Stramutarea zonei productive in afara trupului de baza pe o zona rezervata special pentru aceasta	Reglementarea ca zona P3 - plantatii de protectie a unei fasii de pe terenurile UP adiacente sau aflate in apropierea locuintelor	4.3
4.4	Existenta unor zone de depozitare ad-hoc a deseurilor menajere	Salubritatea spatiilor publice	-	4.4
4.5	Traficul greu ce tranziteaza localitatea	v. pct. 1.7.	v. pct. 1.7.	4.5
5. PROTECTIA ZONELOR CU VALOARE DE PATRIMONIU, FATA DE CULOARE TEHNICE SI SANITARA				
5.1	Inexistenta zonelor de protectie sanitara pentru cimitire	Reglementarea unei zonelor de protectie sanitara	Reglementarea unei interdictii totale de construire pentru o banda de 50m de jur imprejurul cimitirelor pentru gospodariile cu sursa de apa proprie	5.1
5.2	Inexistenta limitei sanitare pentru	Reglementarea zonelor de protectie	Materializarea reglementarilor in zonele de	5.2

	difite obiective la nivelul intravilanului	conform anexa 3	protectie prin regulamente, interdictii imprejuriri conditionari etc	
5.3	Inexistenta unor zone de protectie a culoarelor tehnice majore ce traverseaza intravilanul	Reglementarea unei fasii de protectie a retelei de inalta tensiune din zona sudica a comunei	Interdictie de construire pe o fasie de teren de latime 24m axata pe traseul LEA 20kV, si 37m in cazul LEA 110kV	5.3
5.4	Nu exista instituita zona de protectie pentru monumentele de arhitectura din intravilan; slaba punere a valoare a monumentelor	Identificarea terenurilor ce intra in zona de protectie arhitectural-urbanistica a monumentelor	Reglementarea ca Lz respectiv Cz a terenurilor adiacente monumentelor cu valoare de patrimoniu (Colibasi si Campurelu)	5.4
5.5	Inexistenta unei zone de protectie a cursurilor de apa (Arges, Sabar)	Reglementarea unor fasii de protectie a Argesului si Sabarului	Reglementarea unei fasii de 20m de protectie a cursurilor de apa fata de raul Sabar si Arges, la care se adauga zona de protectie infrastructurala conform anexei 2	5.5

Anexa 2 - Zone de protectie instituite prin regulament

	obiectiv	protectie
zone de protectie fata de cursurile de apa de suprafata	raul Arges	5,00m in zona regularizata; toata zona cuprinsa intre dig si mal; se adauga zona de protectie a digului, instituita conform legii
	raul Sabar	15m in zona neindiguita; toata zona cuprinsa intre dig si mal; se adauga zona de protectie a digului, instituita conform legii
zone de protectie sanitara	Balta Moarta	5m de la nivelul mediu, la care se adauga zona de protectie, instituita conform legii
	cimitire uman	pentru obiectivele care dispun de aprovizionare cu apa din surse proprii (puturi forate) – 50m*- interdictie totala de construire
	abator	raza de 500m*
	statia de epurare	containerizata de tip modular raza de 100m*
	parcuri fotovoltalice	raza de 500m*
	clinica veterinara	raza de 30m*
zone de protectie infrastructurala	zona sanitara fronturi de captare	R= 10m, zona imrejmuita in jurul fiecarui front de captare – interdictie totala de construire
	LEA 110KV	culoar de latime 37m; in zona drumului pentru traversare h=7.00m, adiacent h= 1.00m fata de ampriza
	LEA 20KV	culoar de latime 24m; in zona drumului pentru traversare h=7.00m, adiacent h= 1.00m fata de ampriza
	LES 20 KV	zona de protectie a traseului de cabluri coincide cu zona de siguranta, este simetrica fata de axul traseului si are latimea de 0,8 m; in plan vertical zonele de protectie si de siguranta ale traseului de cabluri se delimiteaza prin distanta (adancimea) de pozare in valoare de cel putin 0,8 m;
	posturi trafo in cabina	zona de protectie - suprafata fundatiei (atunci cand aceasta depaseste conturul cabinei metalice), extinsa cu cate 0,2 m pe fiecare latura;
	statia de transformare	Zona de protectie este delimitata de amprejmuirea instalatiilor; zona de siguranta - zona extinsa in spatiu delimitata la distanta de 20 m de amprejmuirea statiei, pe fiecare latura a acesteia **
	DJ 412 A	distanta dintre axul drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile nationale, de minimum 24 m pentru drumurile judetene si de minimum 20 m pentru drumurile

		comunale.
	DC 67	4.00 m de-a lungul digului catre interiorul incintei – interdictie totala de construire
	dig Sabar	
	lucrari canal Arges	o Zona de siguranta a Canalului Dunare - Bucuresti (CDB) cuprinde fasia de teren de 10 m latime situata de o parte si de alta a amprizei canalului, masurata de la muchia superioara a taluzului stabil realizat in debiu si de respectiv 1 m de la muchia exteriora a rigolei drumului tehnologic, de exploatare si de interventie din lungul canalelor, pe zonele cu diguri. In interiorul acestei zone nu este permisa executia niciunei lucrari noi (art.6 alin 1 OG79/2000, modificata si completata prin Legea 55/2002 ; aceste zone se constituie in domeniul public al statului) o Terenurile limitrofe, situate de o parte si de alta a amprizei canalului, pe o latime de 90 m, masurata de la limita exteriora a zonei de siguranta, formeaza -[art 7, alin 1 OG79/2000 modificata si completata prin Legea 55/2002] zona de protectie a canalelor, indiferent de forma de proprietate a acestor terenuri. Amplasarea oricarei constructii sau instalatii in zona de protectie , potrivit Legii 55/2002 poate fi facuta numai cu avizul C.N. Administratia Canalelor Navigabile S.A., cu aprobarea Ministerului de resort;
	calea ferata Bucuresti-Giurgiu	Zona de siguranta - fasiile de teren, in limita de 20 in fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate; Zona de protectie a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, in limita a maximum 100m de la axa caii ferate
zona de protectie a obiectivelor de patrimoniu	zona de protectie in intravilan a obiectivelor de patrimoniu	R=200m, cu obligativitate intocmire PUD saU PUZ pentru intreaga zona aferenta

*conform **ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014** pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei; in zonele de incidenta se va solicita, premargator certificatului de urbanism, acordul prealabil Sanepid

**conform Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice - revizia I din 09.03.2007

*** pentru aceste zone se va solicita avizul ANRE in baza unei analize de risc; se instituie interdictie de construire pentru zonele de siguranta intre LEA si cladiri;

	LEA 20KV	LEA 110KV
traversari cladiri locuite	se interzice	4.00m
traversari cladiri nelocuite	3.00m	3.00m
apropiere cladiri locuite	3.00m	4.00m
apropiere cladiri nelocuite	3.00m	3.00m

**** conform OUG 12/98 privind **transportul CFR si reorganizarea SNCFR**

***** Latimea zonei de protectie in lungul cursurilor de apa, instituita conform Legii Apelor nr.107/1996 cu completarile si modificarile ulterioare

Latimea cursului de apa (m)	sub 10	10-50	peste 51
Latimea zonei de protectie (m)	5	15	20
Cursuri de apa regularizate (m)	2	3	5
Cursuri de apa andiguite (m)	toata lungimea dig-mal, daca aceasta este mai mica de 50 m		

***** Zonele de siguranta ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioara a amprizei drumului pana la:

- 1,50 m de la marginea exterioara a santurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile in rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea pana la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea mai mare de 5,00 m.

b) Zonele de protectie sunt cuprinse intre marginile exterioare ale zonelor de siguranta si marginile zonei drumului, delimitat conform tabelului urmator:

- b) Zonele de siguranta ale podului, care includ si suprafete de teren aflate sub pod,

Norme privind infrastructura electrica

- PE 101/1985 -Normativ pentru constructia instalatiilor electrice de conexiune si transformare cu tensiuni peste 1 KV (republicat in 1993)
- PE 101A/1985 -Instructiuni privind stabilirea distantelor normate de amplasare a instalatiilor electrice cu tensiunea peste 1 Kvin raport cu alte constructii(republicat in 1993)
- PE 104/1993 -Normativ pentru constructia liniilor aeriene de en electrice cu tensiuni peste 1000V
- PE 106/1995 -Normativ pentru constructia liniilor electrice de joasa tensiune
- PE 107/1995 -Normativ pentru proiectarea si executia retelelor de cabluri electrice
- PE 122/1982 -Instructiuni privind reglementarea coexistentei liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 KV cu sistemele de imbunatatiri funciare (modificat in 1989)
- PE 123/978 -Normativ privind sistematizarea ,amplasarea ,construirea si repararea liniilor electrice care trec prin paduri si prin terenuri agricole
- PE 125/1995 -Instructiuni privind coordonarea coexistentei instalatiilor electrice de 1-750 KV cu liniile de telecomunicatii
- PE 132/1995 -Normativ pentru proiectarea retelelor electrice de distributie publica
- PE 136/1988 -Normativ republicat privind folosirea rationala a energiei electrice la iluminatul artificial si in utilizari casnice
- PE 155/1992 -Normativ privind proiectarea si executarea bransamentelor electrice pentru cladiri civile
- PE 741/1989 -Norme thnice privind intocmirea instructiunilor si proiectul de urmarire a comportarii constructiilor de retele electrice
- Lj 18/1984 -Instructiuni de exploatare si intretinere curenta a retelelor electrice aeriene de joasa tensiune
- RE-I-75/1983 -Instructiuni de exploatare si intretinere Alea DE 20kv PE STILPI COMUNI CU RETEAUA DE JOASA TENSIIUNE
- 1.LI-I-110/1980 -Instructiuni de proiectare a incrucisarilor LEA-MT si JT cu liniile de telecomunicatii ,in conformitate cu STAS 6290
- 1.LI-I-111/1980 -Instructiuni de proiectare a incrucisarilor si apropiierilor LEA,MT si JT
- 1.RE Ip-1/1982 -Indreptar de proiectare pentru liniile electrice in cablu de 1-20 KV
- 1.RE Ip-3/1991 -Indrumar de proiectare pentru instalatiile de iluminat public
- 1LIp-5/1989 -Instructiuni de proiectare a incrucisarilor si apropiierilor LEA de MT si JF fata de alte linii ,instalatii ,obiective

Planul Urbanistic General al Comunei Colibasi, judetul Giurgiu

-17 /1998

-Normativ pentru proiectarea instalatiilor electrice cu tensiuni pina la 1000 V

-P 118/1983

-Norme tehnice de proiectare si realizare a constructiilor privind protectia la actiunea focului

sistemului centralizat de alimentare cu apa :

- Legea nr. 107/1996-Legea apelor ;
- H.G. nr. 101/1996 Norma privind caracterul si zonele de protectie sanitara ;
- Ordinul Ministerului sanatatii nr. 536/1997 ;
- S.R. 1343-1/1995-determinarea cantitatii de apa pentru localitati ;
- S.R. 8591/1997-conditiile de amplasare aretelelor edilitare insubteran.

-H.G. nr. 623/1993 privind organizarea activitatii de avizare a utilizarii combustibililor si energiei;

-Ordinul 462/1993 al Ministerului Apelor ,Padurilor siProtectiei Mediului –anexa 2 ;Norme de limitare a emisiilor de poluanti pentru instalatiile de ardere ;

-P 118/1993 ;Norme tehnice de proiectare si realizare a constructiilor privind protectia la actiunea focului ;

-Prescriptii tehnice ISCIR nr. C8/1997 pentru proiectarea ,executia ,instalarea, exploatarea recipientelor stabile de stocare si alimentare in instalatii cu gaze petroliere lichefiate cu capacitatea pina la 5000 litri.