



MINISTERUL LUCRARILOR PUBLICE SI AMENAJARII TERITORIULUI
Str. Niculescu Filipescu Nr. 53-55,
Sector 2, cod 70136 - Bucuresti
ROMANIA
Tel. 211 78 42 / 211 78 43
tel. / Fax 211 49 06

URBANPROIECT

INSTITUTUL DE CERCETARE, PROIECTARE IN URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



Pr. Nr.: 41

FAZA : P.U.G.

TITLUL : PLAN URBANISTIC GENERAL /P.U.G./
- COMUNA GRĂDIȘTEA - S.A.I.

BENEFICIAR : CONSILIUL JUDEȚEAN AL
SECTORULUI AGRICOL ILFOV



MINISTERUL LUCRARILOR PUBLICE SI AMENAJARII TERITORIULUI
Str. Nicolae Filipescu Nr. 53-55,
Sector 2, cod 70136 - Bucuresti
ROMANIA
Tel. 211 78 42 / 211 78 43
Tel. / Fax 211 49 06

URBANPROIECT

INSTITUTUL DE CERCETARE, PROIECTARE IN URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

P.U.G. COMUNA GRĂDIȘTEA

VOLUMUL 1 :

MEMORIU DE SINTEZĂ

**BENEFICIAR : CONSIGLIUL JUDEȚEAN AL SECTORULUI
AGRICOL ILFOV**

DIRECTOR GENERAL : Arh. Traian Popescu

SEF SECȚIE

/ Arh. Gabriel Rădulescu

SEF PROIECT

/ Arh. Laura Valentin



*Andrei
Pădă
2007
Laura*

C U P R I N S

Volumul 1 : MEORIU DE SINTEZĂ

1. INTRODUCERE

- 1.1. Obiectul lucrării
- 1.2. Elaboratori
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

- 2.1. Date de sinteză
- 2.2. Analiza situației existente
- 2.3. Disfuncționalități

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

- 3.1. Opțiuni ale populației
- 3.2. Evoluție posibilă
- 3.3. Studii de fundamentare

3.4. Zonificarea funcțională - reglementări

3.5. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII

PROIECT NR. 42
PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA GRĂDIȘTEA
SECTORUL AGRICOL ILFOV

MEMORIU DE SINTEZĂ

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC GENERAL
- COMUNA GRĂDIȘTEA -
- Beneficiar : CONSILIUL JUDEȚEAN AL SECTORULUI AGRICOL ILFOV
- Baza proiectului : LEGEA NR. 50/1991 și ORDINUL M.L.P.A.T. NR. 91/1991
- Proiectant : URBANPROJECT
- Data elaborării : Decembrie 1995

1.2. OBIECTIVUL LUCRĂRII

Prezenta lucrare stabilește strategia, prioritățile reglementările și servituitele de urbanism ce vor fi urmărite și aplicate în utilizarea terenurilor și construcțiilor în cadrul localităților aparținând comunei GRĂDIȘTEA.

În conținutul documentației vor fi tratate următoarele categorii de probleme:

- probleme principale rezultate din analiza situației existente, disfuncționalități și priorități de intervenție în teritoriu și în cadrul localităților comunei;
- zonificarea funcțională a terenurilor în cadrul localităților, indicarea posibilităților de intervenție printr-un sistem de reglementări și servituri adecvate;
- volumul și structura potențialului uman, resurse de muncă;
- potențialul economic al comunei;
- echiparea tehnico-edilitară;
- condiții și posibilități de realizare a obiectivelor de utilitate publică.

În urma studiului și a propunerilor de soluționare a acestor categorii de probleme susmenționate, materialul oferă instrumentele de lucru necesare atât elaborării, aprobării cât și urmăririi aplicării Planului Urbanistic General în următoarele domenii : proiectare, administrație locală, agenți economici, colectivități sau persoane particulare.

1.3 SURSE DOCUMENTARE, BAZA TOPOGRAFICĂ

În scopul întocmirii prezentei lucrări au fost cercetate o serie de documente referitoare la localitatea Grădiștea.

- Planul de amenajare a teritoriului național
- Date statistice furnizate de institutul de specialitate
- Planuri cadastrale OCOTA -București pentru teritoriul administrativ al comunei scara 1 / 5000, scara 1 / 10000, scara 1 / 25000
- Planuri topografice scara 1 / 5000, întocmite de ISPIF -București și reambulate în 1996.
- Documentare pe teren și consultări cu autoritățile locale privind tipul de proprietate asupra terenurilor, necesităților și opțiunilor populației.

2. STUDIUL DEZVOLTĂRII

2.1. DATE DE SINTEZĂ

Comuna Grădiștea are o populație de 2.907 locuitori și este formată din:

Grădiștea 1.963

Sitaru 944

Comuna Grădiștea este situată la cca. 36 km de municipiul București, la limita de nord-est a Sectorului Agricol Ilfov învecinându-se cu: comunele Nuci și Gruia la nord, județul Călărași la est, comunele Petrechioaia și Dascălu la sud, și comuna Moara Vlăsiei la vest.

Teritoriul comunei este traversat pe direcția vest-est de C.F. București - Urziceni și DJ 101 Balotești - Fierbinti Târg, legătura directă cu capitala fiind realizată prin DJ 200, prin Dascălu și Ștefănești de Jos.

Lungimea traseelor drumurilor publice de pe teritoriul comunei este de cca. 9,0 km în care 7,8 km drumuri modernizate.

2.2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.2.1. Funcțiuni economice

Comuna Grădiștea are un teritoriu administrativ de 2.882 ha din care agricol 2.199 ha evaluat din punct de vedere pedologic la clasele II și III.

Profilul economic dominant este agro-industrial, industria mică ocupând doar camdată un rol secundar.

2.2.2. Date despre populație

Conform datelor furnizate de Recensământul din 1994 în comună există un număr total de 2.907 persoane.

Dinamica evoluției populației înregistrează o descreștere constantă a numărului de locuitori aceasta se explică în parte și prin deplasarea unor locuitori ca navetiști spre București iar apoi stabilirea acestora în localitățile în care aveau locul de muncă.

Numărul de gospodării inventariate la 1 iulie 1994 pe toată comuna era de 1.015 structurate pe sate după cum urmăză:

- Grădiștea	666
- Sitaru	349

Reiese un număr mediu de persoane între 3,0 la Sitaru și 3,1 la Grădiștea.

Echiparea tehnico edilitară este foarte redusă, iar cea existentă este veche.

2.3. DISFUNCȚIONALITĂȚI

Disfuncționalitățile majore care se relevă din documentarea și studiul situație existente a comunei Grădiștea sunt de natură diferită:

- socio-economice dintre care, prin implicațiile majore, se pot enumera : reducerea activităților în unitățile agricole și de mică industrie, ceea ce a dus la micșorarea locurilor de muncă și la migrarea către alte localități a unui număr mare din activii comunei;

- fondul construit existent, format din clădiri 30 % în stare proastă, cu materiale neadecvate, carente estetice;
- lipsa unor dotări corespunzătoare sau insuficiență spațiilor destinate dotărilor existente, majoritatea în stare mediocru;
- existența a numeroase zone neconstruite în intravilan ceea ce presupune o utilizare defectuoasă a terenurilor;
- căile de comunicație care folosesc comunei sunt insuficiente, cu profile nesistematizate, necorespunzătoare traficului actual și în special celui de perspectivă, intersecțiile neamenajate, cu grad ridicat de pericolozitate;
- lipsa unei echipări edilitare minime în special în cazul rețelelor de apă - canal;
- rețeaua de joasă tensiune necesită reparări capitale, pozată pe stâlpi de lemn;
- iluminatul public numai pe arterele principale;
- rețeaua telefonică slab dezvoltată;
- lipsa unor zone bine stabilite de depozitare a gunoiului menajer;

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

3.1. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Pe parcursul documentării și întocmirii PUG, autoritățile locale au solicitat menținerea intravilanului în limitele celui propus în proiectul 6959/1991 al URBANPROIECT.

3.2. EVOLUȚIA POSIBILĂ a comunei este în strânsă legătură cu valorificarea potențialului economic existent al comunei, al creării unor noi locuri de muncă și condiții pentru atragerea forței de muncă și implicit stabilirea acesteia în comună.

În urma schimbărilor petrecute în societare în ultimii ani, odată cu schimbarea tipului de proprietate asupra terenurilor în urma apariției Legii Fondului Funciar, odată cu investițiile realizate sau preconizate a se realiza în zonă, se crează premizele creșterii numărului locurilor de muncă în diverse domenii: prestări servicii, construcții, industrie mică.

Crearea acestor noi locuri de muncă restituirea proprietăților, precum și accesul ușor din și spre capitală (30 km), coroborate cu asigurarea unor condiții civilizate de locuire, inclusiv completarea cu dotările necesare, considerăm că sunt premize care să conducă în etapa de perspectivă la creșterea numărului de locuitori cu cca. 10 % față de populația actuală, deci un număr de cca. 3.600 locuitori, ceea ce ar reprezenta revenirea la numărul de locuitori din anul 1989, dar pe o structură a populației îmbunătățită (mărirea grupei de vîrstă între 17 - 54 ani).

În estimarea evoluției populației în perspectiva anului 2010, implicit a forței de muncă s-a considerat că elementele determinante sunt date pe de o parte de structurile economice existente bazate pe resursele materiale ale fiecărei localități și posibilitățile lor de dezvoltare și diversificare, iar pe de altă parte de crearea unor condiții de muncă și locuire care să contribuie la stabilizarea populației.

Numărul locurilor de muncă și al populației ocupate, în perspectivă, se estimează după cum urmează:

Locuri de muncă în:	Cu loc de muncă în comună	Cu loc de muncă în fara comunei
- agricultură	100	-
- industrie, construcții, transporturi	200	200
- industrie mică, servicii	350	-
- administrație, învățământ, sănătate	43	20
TOTAL	693	120

3.3. STUDII DE FUNDAMENTARE

Elemente din Planul de amenajare a teritoriului național (PATN)

Conform ierarhizării globale a teritoriilor cu valoare culturală (PATN - Secțiunea III - B "Zone construite protejate" - schema 13), comuna Grădiștea se situează într-o zonă cu concentrare importantă a valorilor de patrimoniu.

Conform PATN - Secțiunea I - "Căi de comunicații" se referă la dezvoltarea rețelei de căi rutiere, comuna Grădiștea va beneficia de autostrada propusă, autostradă ce va constitui un inel al zonei periurbane București și va trece prin apropierea localităților Buftea, Bolintin - Vale, Mihăilești, Balotești, etc.

În secțiunea "Apă - resurse de apă dulce" (schema nr. 6), din același studiu, comuna Grădiștea se situează într-o zonă cu resurse de apă subterană cu vulnerabilitate moderată, ce nu necesită măsuri prioritare de protecție la poluare.

În schema 3 A "Zone protejate" în funcție de ierarhizarea agresivității ambientale, comuna Grădiștea se situează într-o zonă cu agresivitate ambientală medie, neexistând probleme majore de poluare a aerului, apei sau degradări ale solului.

3.4. REGLEMENTĂRI

Intravilanul propus respectă opțiunile populației și tendințele de dezvoltare a zonelor de locuit.

Ocuparea viitoare a terenului în comună se conturează pe următoarele zone de folosință:

- Zona centrală și alte funcții de interes public, zonă ce se propune în centrul de greutate al localităților și va fi alcătuită din instituțiile și dotările existente ce pot fi menținute și modernizate, extinderea capacitatii acestora (unde este cazul) atât ca număr de locuitori cât și ca spațiu aferent.
- Zonă de locuințe și funcții complementare care cuprinde zonele de locuințe existente, cele propuse pentru extinderi viitoare.
- Zonă unități agricole/industriale amplasată pe terenurile ce aparțineau fostelor CAP-uri și care, având construcții existente pot fi folosite prin reutilizări și modernizări.
- Zonă spații verzi ce cuprinde spațiile verzi existente (stadion), cele propuse pentru amenajare precum și spațiile verzi de protecție.
- Zonă gospodărie comunala ce cuprinde terenurile pe care se află cimitirele existente, eventualele extinderi ale acestora precum și platformele de gunoi propuse, stații epurare, gospodării apă.
- Zona căilor de comunicație rutieră ce cuprinde suprafețele ocupate de drumurile existente și modernizate ca și cele noi propuse.
- Zonă propusă pentru dezvoltare - zone păstrate pentru diverse operațiuni ce se pot ivi și cu actuală folosință agricolă.

3.5. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru asigurarea condițiilor și posibilităților de realizare a obiectivelor de utilitate publică sunt necesare două elemente de bază:

- identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor;
- determinarea circulației terenurilor între deținători în funcție de necesitățile de amplasare a noilor obiective de utilitate publică.

Propunerile de dotări pentru localitățile componente ale comunei Grădiștea, au fost făcute în funcție de opțiunile populației, în conformitate cu normele în vigoare, la necesitățile populației preconizate pentru anul 2010.

4. CONCLUZII

Documentația întocmită pentru Planul Urbanistic General va fi supusă discuțiilor cu autoritățile locale, factorii implicați la nivel de comună, avizată și aprobată conform Legii nr. 50/1991.†

Documentația aprobată va căpăta valoare juridică și va deveni instrument de lucru al administrației locale ce va urmări aplicarea ei.

Stabilirea categoriilor de intervenție a reglementărilor s-a realizat pe baza analizelor multicriteriale la nivelul localității, privind:

- zonificarea funcțională;
- fondul construit existent;
- circulație și echipare tehnico-edilitară;
- tipul de proprietate asupra terenurilor.

Extinderea intravilanului va fi tratată în amănunte la nivel de P.U.D.-uri sau P.U.Z.-uri.



MINISTERUL LUCRARILOR PUBLICE SI AMENAJARII TERITORIULUI
Str. Nicolae Filhoescu Nr. 53-55,
Sector 2, cod 70136 - Bucuresti
ROMANIA
Tel. 211 78 42 / 211 78 43
Tel. / Fax 211 49 06

URBANPROIECT

INSTITUTUL DE CERCETARE, PROIECTARE IN URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Pr. Nr. : 41

FAZA : P.U.G.

TITLUL : PLAN URBANISTIC GENERAL /P.U.G./
- COMUNA GRĂDİŞTEA - S.A.I.

BENEFICIAR : CONSILIUL JUDEȚEAN AL
SECTORULUI AGRICOL ILFOV

PROIECTANT : URBANPROIECT

DIRECTOR GENERAL : arh. Traian Popescu

SEF SECȚIE

SEF PROIECT

: arh. Gabriel Rădulescu

: arh. Laura Valentin



BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Volumul 1 - Memoriu de sinteză

Volumul 2 - Memoriu general

Volumul 3 - Regulament aferent P.U.G.

B. PIESE DESENATE

1	Planşa nr. 1 - Încadrarea în S.A.I.	sc. 1:100.000
2	Planşa nr. 2 - Încadrarea în teritoriul administrativ	sc. 1:25.000
3	Planşa nr. 3 a - Situația existentă și disfuncționalități Grădiștea	sc. 1:5.000
4	Planşa nr. 3 b - Situația existentă și disfuncționalități Sitaru	sc. 1:5.000
5	Planşa nr. 4 a - Situația existentă căi de comunicație Grădiștea	sc. 1:5.000
6	Planşa nr. 4 b - Situația existentă căi de comunicație Sitaru	sc. 1:5.000
7	Planşa nr. 5 a - Reglementări, zonificare teritorială Grăditea	sc. 1:5.000
8	Planşa nr. 5 b - Reglementări, zonificare teritorială Sitaru	sc. 1:5.000
9	Planşa nr. 6 a - Reglementări căi de comunicații Grădiștea	sc. 1:5.000
10	Planşa nr. 6 b - Reglementări căi de comunicație Sitaru	sc. 1:5.000
11	Planşa nr. 7 a - Alimentare cu apă și canalizare Grădiștea	sc. 1:5.000
12	Planşa nr. 7 b - Alimentare cu apă și canalizare Sitaru	sc. 1:5.000

Planșa nr. 8 a - Energie electrică, telecomunicații, energie termică,	
Grădiștea	sc. 1:5.000
Planșa nr. 8 b - Energie electrică, telecomunicații, energie termică,	
Sitaru	sc. 1:5.000
Planșa nr. 9 a - Reglementări obiective de utilitate publică	
Grădiștea	sc. 1:5.000
Planșa nr. 9 b - Reglementări obiective de utilitate publică	
Sitaru	sc. 1:5.000
Planșa nr. 10 a -Reglementări unități teritoriale de referință	
Grădiștea	sc. 1:5.000
Planșa nr. 10 b -Reglementări unități teritoriale de referință	
Sitaru	sc. 1:5.000



MINISTERUL LUCRARILOR PUBLICE SI AMENAJARII TERITORIULUI
Str. Nicolae Filipescu Nr. 53-55
Sector 2 cod 70136 - Bucuresti
ROMANIA
Tel. / Fax 211 78 43

URBANPROIECT

INSTITUTUL DE CERCETARE, PROIECTARE IN URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

P.U.G. COMUNA GRĂDIŞTEA

VOLUMUL 2 :

MEMORIU GENERAL

**BENEFICIAR : CONSILIUL JUDEȚEAN AL SECTORULUI
AGRICOL ILFOV**

DIRECTOR GENERAL : Arh. Traian Popescu

SEF SECȚIE : Arh. Gabriel Rădulescu

SEF PROIECT : Arh. Laura Valentin



C U P R I N S

Volumul 2 : MEORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

- 2.1. Relații în teritoriu
 - 2.1.1. Cadrul natural, considerații geo-tehnice
 - 2.1.2. Încadrarea în rețeaua de localități a Sectorului Agricol Ilfov
- 2.2. Potențialul economic
 - 2.2.1. Agricultura
 - 2.2.2. Industria
 - 2.2.3. Turism - agrement
- 2.3. Populația
 - 2.3.1. Numărul și evoluția populației

- 2.3.2. Mișcarea naturală și migratorie
- 2.3.3. Resursele de muncă și populația ocupată
- 2.4. Zonificarea funcțională a intravilanului existent, bilanț teritorial
- 2.5. Echiparea tehnico-edilitară
 - 2.5.1. Căi de comunicație și transport
 - 2.5.2. Alimentare cu apă și canalizare
 - 2.5.3. Alimentare cu căldură
 - 2.5.4. Alimentare cu energie electrică și telecomunicații
- 2.6. Probleme de mediu
- 2.7. Disfuncționalități

3. STUDII DE FUNDAMENTARE A P.U.G.

- 3.1. Elemente din planul de amenajare a teritoriului național PATN
- 3.2. Elemente din studiile privind zona periurbană a municipiului București

4. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

- 4.1. Opțiuni ale populației
- 4.2. Optimizarea relațiilor în teritoriu
- 4.3. Dezvoltarea activităților economice
- 4.4. Evoluția populației, elemente demografice și sociale, estimarea evoluției populației
- 4.5. Resursele de muncă și posibilitățile de ocupare a acestora
- 4.6. Zonificarea funcțională, intravilanul propus, bilanț teritorial
- 4.7. Echiparea tehnico-edilitară a teritoriului
 - 4.7.1. Căi de comunicație și transport
 - 4.7.2. Alimentare cu apă și canalizare

- 4.7.3. Alimentare cu căldură
- 4.7.4. Alimentare cu energie electrică și telecomunicații
- 4.7.5. Gospodărie comunala
- 4.8. Protecția mediului
- 4.9. Obiective de utilitate publică

5. CONCLUZII

6. ANEXE

COLACTIV DE ELABORARE

●URBANISM :

arh. LAURA VALENTIN - şef proiect
arh. MIHAELA STERESCU
tehn. CONstanţa NEAGU
tehn. NICOLETA CEAUŞU
des. SIMONA STROE

●DRUMURI :

dr. Ing. VICTOR GUȚU
tehn. VIOREL BĂLAN

●EDILITARE

APĂ-CANAL :

ing. ECATERINA BUNEA

TERMICE-GAZE :

ing. DINU ZAHARESCU
ing. ION DRĂGOI

ELECTRICE ŞI

TELEFONIE :

ing. FLORIN CHIPERI

●AGRICULTURĂ:

ing. MIRCEA BRÂNCoveanu

●MEDIU :

geogr. SILVIA IONIȚĂ

REDACTARE :

GABRIELA NIȚU

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării : - PLAN URBANISTIC GENERAL -
- COMUNA GRĂDIȘTEA -
- Beneficiar : CONSILIUL JUDEȚEAN AL
SECTORULUI AGRICOL ILFOV
- Proiectant : URBANPROIECT
- Subproiectant : GEOCOM-IMPEX

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Apariția Legii nr. 50/1991 privind "AUTORIZAREA EXECUȚĂRII CONSTRUCȚIILOR ȘI UNELE MĂSURI PENTRU REALIZAREA LOCUINȚELOR" act fundamental în reglementarea și conținutul documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, a creat cadrul legislativ al studierii dezvoltării localităților și concretizarea resurselor în cadrul planurilor de amenajarea teritoriului și a planurilor urbanistice.

Lucrarea de față se referă la PLANUL URBANISTIC GENERAL al COMUNEI GRĂDIȘTEA și stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare ale comunei până în anul 2010, pe baza analizei multicriteriale a situației existente P.U.G. - Grădiștea orientează aplicarea unor măsuri în scopul construirii și amenajării teritoriului comunei, precum și restabilirea drepturilor de proprietate și structurarea unor noi relații socio-economice în perioada de tranzitie spre economia de piață.

Lucrarea a fost întocmită conform Legii nr. 50/1991 și a anexelor acesteia.

În conținutul documentației se va regăsi tratarea următoarelor categorii de probleme:

- probleme principale rezultate din analiza situației existente, disfuncționalități și priorități de intervenție atât în teritoriu cât și în cadrul comunei;
- zonificarea funcțională a terenurilor din localitate și stabilirea regimului juridic al acestora printr-un sistem de reglementări și servituri adecvate;
- volumul și structura potențialului uman, resurse de muncă;
- potențialul economic al localității;
- organizarea circulației și a transporturilor;
- echiparea tehnico-edilitară;
- reabilitarea, protecția și conservarea mediului;
- condiții și posibilități de realizare a obiectivelor de utilitate publică.

În urma studiului și a propunerilor de soluționare a acestor categorii de probleme, menționate mai sus, materialul oferă instrumentele de lucru necesare elaborării, aprobării cât și urmăririi aplicării Planului Urbanistic General în următoarele domenii : proiectare, administrație centrală și locală, agenți economici, colectivități sau persoane particulare beneficiare.

1.3 SURSE DOCUMENTARE, BAZA TOPOGRAFICA

În scopul întocmirii prezentei lucrări au fost cercetate o serie de documentații referitoare la dezvoltarea comunei Grădiștea dintre care menționăm.

- Surse statisticice
 - date statistice obținute de la Institutul de Cercetare de Statistică
 - date din anuarul Statistic 1994.
- Suportul topografic al lucrării este asigurat de ISPIF - București cu planuri la sc.1:25.000, planuri la sc.1:5.000 reambulate în 1995.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1 RELAȚII ÎN TERITORIU

2.1.1 Cadrul natural, considerații geotehnice

Teritoriul administrativ al comunei se caracterizează prin predominanța unui relief de câmpie netedă, cu o altitudine de 80,0 m și o ușoară înclinare către est. În partea de nord a teritoriului, în această câmpie se adâncește cu circa 10 - 12 m, valea Cociovaliștea care adăpostește lacul Căldărușani.

Înclinarea pantei este mică, cca. 0,8 % iar câmpul este foarte neted, lipsit de vaiugi și crăvuri adâncite. Sub acest câmp nu se mai regăsesc pietrișurile de Colentina, loessul stând de obicei peste o pătură argiloasă, pe care s-a extins lunca văilor, dând naștere la lacuri și mlaștini.

Lacul Căldărușani, de la gura Cociovaliștea și a Vlăsiei are 6,0 km lungime și 224 ha. Dimensiunile sale s-au redus prin colmatare, în urmă cu 100 ani având peste 6 km lungime și o suprafață de 280 ha; adâncimea maximă este de 4 - 5 m.

În prezent se află în curs de încheiere executarea barajului pentru acumularea Căldărușani pe valea Cociovaliștei, prin care nivelul lacului urmează să ajungă la cota maximă de 75,0 m; față de cota coronamentului barajului de 75,5 m.

Prin peisajul înconjurător deosebit de pitoresc și prin fauna bogată piscicolă, zona lacului Căldărușani constituie una din cel mai atractive zone turistice din apropierea Capitalei.

Deoarece jumătatea estică a acestui întins lac se găsește pe teritoriul comunei Grădiștea, în imediata apropiere a reședinței, localitatea Grădiștea poate avea importante funcțiuni de turism și agrement.

Clima temperat continentală cu nuanțe excesive ce caracterizează întreaga zonă de sud-est a țării, prezintă unele valori atenuante datorită întinselor suprafețe cu apă și păduri, ce ocupă partea de nord a teritoriului.

Temperatura medie anuală este de 10° C, precipitațiile medii anuale nu depășesc 600 mm, iar vânturile dominante sunt cele din NE (23 % la Afumați) și SV (8 % la Afumați).

Solurile brun-roșcate reprezintă tipul zonal cel mai extins, ce s-a format pe locul ocupat în trecut de pădurile mai ales de coercine. Conținutul general al solurilor în humus este de 2 - 3 % dând bune rezultate în culturile de cereale și plante industriale.

Suprafața terenului administrativ al comunei este de 2.882 ha din care agricol 2.199 ha, numărul locuitorilor este de 2.907, iar al gospodăriilor de 1.015.

2.1.2. Scurt istoric

La sud-est de lacul Căldărușani au luat naștere patru așezări umane distincte cunoscute sub numele de Grecii de Sus, Grecii de Jos, Grecii de mijloc și Măxieni, care făceau parte din comuna Greci.

În "Marele dicționar geografic al României", volumul III de George Ion Lahovari, apărut în anul 1890, se menționează textual următorul scurt istoric pentru localitatea Grădiștea:

(... "Documentele numeroase din anii 1532, 1534 probează că sediul boierilor cu numele" ot Greci "era în acest sat Greci, apartinător de comuna Grădiștea, aproape de Snagov - Ilfov").

Ruinele caselor și căminurilor boierești se văd încă și astăzi și între aceste probe, se păstrează și o piatră de mormânt din 1548, în biserică cea veche a acestui sat Grecii de sus sub care zac oasele jupâniței Mușa festa soție a lui jupân Barbu Postelnicu.

Mai în urmă, moșia și satul Greci - pe la finele secolului al XVI-lea se găsesc în posesia lui Mitrea Marele Dvornic și a soției sale Neaga.

Iată cum glăsuieste hrisovul din 1586 februarie 27:

"Mihnea - Voevod, din Alexandru - Voevod întărește întâiului sfetnic al său, anume Jupân Mitrea Marele Dvornic și soției sale Neaga, ca să fie lor satele și Grecii toti și țigănia Grecilor toată".

Satul și moșia Greci a purtat una și aceeași numire servind de cuib al diferitelor ramuri din familia Grecianilor, unde își aveau și casele, bisericile și reședințele lor.

Proprietatea însăși se află neclintită între ei toți în dăvălmăsie până la hotărnicia din anul 1763.

Pe la începutul secolului actual (XX) însă, un Ioniță Cluceru Trăsnea, zis și Grecianu, vinde partea lui de moșie din Greci, lui Scarlat, Marele Dvornic Grădișteanu, de la care mai în urmă s-a dat și părțile ei acesteia numirea de Grecii - Grădiștea.

Probe destul și documente de tot felul confirmă că cel puțin de pe la 1387 și până astăzi, comuna Greci a existat; că ea a fost stăpânită neîntrerupt de atunci și până acum în urmă, când populațunea s-a mărit, căci atunci s-au format cătune separate care pentru a se deosebi unele de altele, au fost nevoie a adopta câte un supranume.

Documentele privitoare la această moșie sunt numeroase și din ele, multe sunt de mare interes strategic și istoric, căci mai cu seamă aici, în poalele pădurii Vlăsia, și unde este chiar vărsarea și întâlnirea apelor: Pociovaliștea, Znagovul Vlăsia, Balta Neagră, Ialomița și Prahova, era în veci locul cel mai de temut, se nu se apuce vrășmașul care venea de peste Dunăre prin gura Ialomiței, fără obstacole de păduri, în apa, pre Târgoviște, reședința Domnilor noștri".

În așezarea Grecii de mijloc (actualmente partea de est a localității Grădiștea, se găsesc conacul și biserică, monument de arhitectură nr. 480 din lista Academiei Române construită în anul 1754 de Constantin Racoviță și doamna Sultana.

În prezent în ansamblul conacului funcționează: primăria, poșta, CEC-ul, birourile cooperăției de consum și cabinetul stomatologic.

În așezarea Măxieni (centrul localității Grădiștea) se găsesc biserică (monument de arhitectură nr. 485 pe lista Academiei Române, construită în 1547 de Barbu Postelinicu, refăcută complet în 1889, precum și conacul în stil baroc construit în secolul al XIX-lea de Hagi Tudorache care adăpostește în prezent unitatea ITAC - TRANSCOM (autobaza de mașini).

2.1.3. Încadrarea în rețeaua de localități

a Sectorului Agricol Ilfov

Comuna Grădiștea este situată la cca. 36 km de municipiul București, la limita de nord-est a Sectorului Agricol Ilfov învecinându-se cu: comunele Nuci și Gruia la nord, județul Călărași la est, comunele Petrechioaia și Dascălu la sud, și comuna Moara Vlăsiei la vest.

Teritoriul comunei este traversat pe direcția vest-est de C.F. București - Urziceni și DJ 101 Balotești - Fierbinți Târg, legătura directă cu capitala fiind realizată prin DJ 200, prin Dascălu și Ștefănești de Jos.

Lungimea traseelor drumurilor publice de pe teritoriul comunei este de cca. 9,0 km în care 7,8 km drumuri modernizate.

a) Localitatea Grădiștea, este formată dealungul DJ 101 București - Urziceni, fiind amplasată pe platoul delimitat de cornișa văii Cociovalișta, având tendința de a se extinde pe traseul DJ 101, cu noi construcții pe ambele părți ale drumului, păstrându-se în interiorul construcțiile mai vechi.

Fondul construit este foarte diferențiat, atât în ceea ce privește materialele folosite cât și starea fizică a construcțiilor, existând fronturi stradale foarte dens construite, iar pe malul lacului Căldărușani o zonă de locuințe foarte bune cu loturi ce se prelungesc până la lac.

Trama stradală este rectangulară în zonele nou construite și regulată și slab constituită în zonele mai vechi.

În localitatea Grădiștea există mai multe locuințe P + 1 etaj prin care și o locuință pentru specialiști.

b) Localitatea Sitaru, situată de-a lungul DJ 101 la circa 1 km de localitatea Grădiștea, este compusă din două grupuri mari de locuințe și unul mult mai mic, despărțite de valea pârâului Sitaru (valea Burdufului) grupul de la est având o densitate mai mare de locuințe.

Suprafața medie a loturilor este de circa 1.508 m² iar a locuințelor de circa 80 m² arie desfășurată.

Localitatea Grădiștea, reședința de comună, prezintă condiții de dezvoltare pentru a trece pe o treaptă superioară care să poată asimila și unele forme de viață și de locuire apropiate de cele urbane.

2.2. POTENȚIALUL ECONOMIC

Profilul economic dominant al Comunei Grădiștea este agro-industrial, industria mică ocupând deocamdată, un rol secundar.

2.2.1. Agricultura

Funcția agricolă a comunei Grădiștea se manifestă în activitatea din producția vegetală, producția animalieră, prelucrare primară (semiindustrializare) a produselor vegetale și animaliere cum ar fi: măcinișul, prepararea de bulion, murături, conserve diverse de legume-fructe, magiunuri, țuică, vin, brânzetură etc. și finalizând cu acceptul adiacent de valorificare a produselor agroalimentare pe diverse piațe, după asigurarea auto-consumului.

Vom începe prezentarea situației existente cu analiza elementului de bază a întregii activități agricole, anume solul cu proprietățile și caracteristicile lui.

Astfel în anul 1995, specialiști agrochimiști și pedologici ai Institutului de Cercetare pentru Pedologie și Agrochimie București, pendinte de ASAS, au efectuat studii și analize agrochimice și pedologice a solurilor din sudul țării, inclusiv a celor componente a SAI și a comunei Grădiștea. În urma prelucrării datelor a rezultat că teritorul comunal Grădiștea dispune de soluri valoroase din punct de vedere agricol, cu o bună fertilitate, soluri care în condiții de exploatare rațională sunt capabile de a asigura necesarul de hrană pentru localnici, și pentru șeptelul existent.

Prin urmare teritoriul comunal dispune de două feluri de soluri, ce le vom prezenta mai jos.



După cum se observă în cartogramă, Grădiștea posedă aproximativ 75 % din teritoriu soluri apreciate a fi de clasa a II-a de calitate (fertilitate) sau tot de clasa a II-a (după indicatorul uzual) de prestatabilitate la folosință arabilă. Aceste soluri se găsesc într-o zonă în partea de vest-nord-est a teritoriului, fiind încadrată de comuna Moara Vlăsiei, lac Căldărușani (partea extra comună) comunele Gruiu, Nuci, județul Ialomița, parțial comuna Petrechioiaia, iar la sud, mărginindu-se cu o zonă de cca. 20 % din teritoriu, formată din terenuri cu soluri de clasa a III-a de calitate.

În partea de sud a teritoriului, pe cca. 5 % se află o suprafață cu soluri tot cu clasa a II-a de calitate, fiind amplasată la hotarul cu comunele Dascălu și Petrechioiaia.

Caracteristicile acestor două feluri de soluri este:

a) Pentru zona cu soluri de clasa a II-a de calitate.

Generzic, formate pe depozite de loess, având aspecte de luncă și câmpie cu microdepresiuni și crovuri.

Soluri situate pe terenuri aproape orizontale, cu o pantă foarte mică de 2 - 3 %, ușor neuniforme. Adâncimea pânzei de apă freatică de obicei la 3 - 5 m, excesul de umiditate fiind absent. Tipurile de sol prezente sunt cornoziomurile argiloiluviale tipice, brun-roșcate tipice și aluviale tipice.

Textura este luto-argiloasă. Reacția soluției solului este slab acidă spre neutră (pH = 5,9 - 7,2). Necesită lucrări curente agrotehnice conform tehnologiilor de cultură.

b) Pentru zona cu soluri de clasa a III-a de calitate

Soluri formate tot pe depozite stratificate loessoide, pe câmpie cu microdepresiuni și crovuri, pe pante mici < 5 %, slab neuniforme, apa freatică la 3 - 5 m adâncime, excesul de umiditate fiind absent. Tipurile de sol sunt cernoziomuri argiloiluvionale și brune argiloiluvionale pseudogleizate. Textura luto-argiloasă, pH = 5,9 - 7,2. Datorită aspectului gleizat (substratul arabil, la nivelul orizontului B este puternic argilizat și compact, dens, nepermisând scurgerea apei spre adâncime) în anii bogați în precipitații crează bălti în stratul arabil al solului cu tendințe de suprafață, fenomen ce dăunează culturilor agricole.

Necesită lucrări speciale ce se vor prezenta la capitolul propunerii.

Bilanțul utilizării teritoriului este prezentat în tabelul 1.

TABELUL 1

Bilanțul utilizării teritoriului 1995 - 1996

Specificare	U.M.	Comuna Grădiștea		Sectorul Agricol Ilfov		% față de sector
		suprafață	%	suprafață	%	
1	2	3	4	5	6	7
TEREN AGRICOL TOTAL	HA	2.199	76,3 100,0	117.372	64,5 100,0	1,87
din care:						
Arabil	HA	2.044	92,9	110.334	94,0	1,85
Patrimoniu viticol	HA	72	3,3	2.051	1,8	3,51
Patrimoniu pomicol	HA	2	0,1	2.508	2,1	0,08

1	2	3	4	5	6	7
Păsuni naturale	HA	81	3,7	2.479	2,1	3,27
Fânețe naturale	HA	-	-	-	-	-
TEREN NEAGRICOL	HA	683	23,7	64.743	35,5	1,05
TOTAL			100,0		100,0	
din care:						
Păduri	HA	311	45,6	25.611	39,6	1,21
Ape, bălti	HA	160	23,4	6.602	10,2	2,42
Curți , construcții	HA	141	20,6	25.570	39,5	0,55
Drumuri	HA	71	10,4	6.871	10,6	1,03
Neproductiv	HA	-	-	89	0,1	-
TOTAL TERITORIU	HA	2.882	100,0	182.115	100,0	1,58

Sursă : MAA - OCOT București, Raport statistic Agr. 1 FF - 1995

Se observă că în comparație cu bilanțul sectorului, teritoriul total comunal este într-o pondere de cca. 1,6 %, ceva mai mare aflându-se terenul agricol, de cca. 1,9 %, ceva mai redus fiind cel neagricol, de cca. 1 %.

În cadrul agricolului, terenul arabil se păstrează în același raport de cca. 1,9 %, în raport fiind folosințele vii și păsuni naturale, de cca. 3,5 % respectiv cca. 3,3 %, celelalte folosințe agricole fiind nesemnificative sau lipsind.

În cadrul neagricolului se remarcă ponderea mare a categoriei apă și bălti de cca. 2,4 %, explicabilă prin prezența pe teritoriu a acumulării Călderușani.

De asemenea, se observă ponderea scăzută, la 50 % față de neagricol, al categoriei curți și construcții ceea ce denotă existența unor localități mai aglomerate și îngheșuite, comparativ cu sectorul.

Privind structura culturilor, aceasta este formată din cereale păioase cca. 46 %, cereale prășitoare cca. 29 %, restul fiind sfeclă de zahăr, floarea soarelui.

Produsurile medii la Ha în anul 1993, comparativ cu cele ale SAI, au fost:

- la grâu + secară 2.509 kg (99 %) față de 2.541 pe sector;
- la porumb boabe 6.916 kg (179 %) față de 3.869 kg pe sector;
- la floarea soarelui 1.649 kg (101 %) față de 1.637 kg pe sector
- la sfecla de zahăr 17.884 kg (123 %) față de 14.539 kg pe sector;
- la cartofi 12.000 kg (88 %) față de 13.668 kg pe sector;
- la legume 13.017 kg (145 %) față de 18.879 kg pe sector;
- la struguri 4.778 kg (99 %) față de 4.805 kg pe sector.

Singurul element critic îl constituie producția destul de mică la Ha, la cultura cartofului.

Producția animalieră se va aprecia prin doi indicatori uzuali și anume: primul va fi încărcatura de animale și păsări la 100 Ha teren, care folosește la determinarea efectivelor pe specii, iar al 2-lea va fi producția medie pe cap de animal și pasăre, care ajută, coroborat cu cel precedent la determinarea quantumului de produse animaliere ca laptele, lâna, ouăle.

Producția totală de carne o apreciem prin coroborarea efectivelor propuse pentru sacrificare și greutatea medie a fiecărui animal sacrificat.

Primul indicator este prezentat în tabelul 2.

TABELUL 2

Încărcatura de animale și păsări la 100 Ha.teren - 1995

Specificare	U.M.	Comuna Grădiștea	Sector Agricol Ilfov	% față de sector
Bovine	cap.	27,1	30,8	88,00
Porcine	cap.	35,0	218,4	16,03
Ovine	cap.	38,9	52,0	74,81
Păsări autoare	cap.	159,2	1.548,3	10,05

Sursa : DGAA București

Raport tehnic - 1995

Obs. - Bovinele și ovinele s-au raportat la arabil + pășune, porcinele la arabil, păsările la agricol.

Se observă încărcătura bună, apropiată de cea a sectorului la specia bovine, aproape 90 % și cea a ovinelor la nivel de cca. 3/4 din cea a sectorului. Dar se remarcă și încărcăturile mult mai mici la speciile porcine și păsări, de cca. 16 % respectiv 10 %.

Există cauze ce determină aceste mari diferențe și anume constituirea mărimii efectivelor numai pentru asigurarea necesarului de autoconsum pe de o parte și existența pe teritoriul sectorului a unor mare combinate de creștere în flux industrial precum cele de la Periș, 30 Decembrie (porcine), Buftea, Voluntari, Mogoșoaia, Tărtășești (păsări) care au o densitate mare de animale, pe de altă parte. Calculul necesarului pentru autoconsum este reglementat la nivelul de cca. 2 porci și 15 păsări pe fiecare gospodărie, ceea ce înseamnă că efectivele vor trebui să fie de capete porcine și capete păsări față de existentul în 1995, de porci și păsări.

În tabelul 3 este prezent cel de al doilea indicator.

TABELUL 3

Producții medii pe cap de animal și pasăre - 1995

Specificare	U.M.	Comuna Grădiștea	Sectorul Agricol Ilfov	% față de sector
Lapte vacă	l.	3.661	3.325	110,10
Lapte oale	l.	46,5	40	116,25
Lână	kg.	2,37	3,27	72,48
Ouă	buc.	127	177	71,75

Sursă : DGAA București Raport tehnic - 1995

Producțiile medii pe cap de animal sunt peste cele ale sectorului la lapte de vacă și oale și aproximativ la trei sferturi la lână și ouă, satisfăcând sub acest aspect nevoile autoconsumului localnicilor.

Privind situația existentă în domeniul amenajărilor de îmbunătățiri funciare, date din 1993 ne arată:

- Amenajările pentru irigat, în sisteme mari (peste 1.000 Ha) fac parte din marele sistem Mostiștea, care deservește pe S.A.I 11.991 Ha, din care pe raza comunei Grădiștea cca. 3.300 Ha, mai beneficiind de acesta și comunele Petrechioaia, Dascălu și moara Vlăsiei.

- Amenajările pentru desecare-drenaj fac parte, de asemenea, din sistemul Mostiștea, pe S.A.I. deservind 3.970 Ha, din care pe Grădiștea cca. 990 Ha, mai beneficiind de acesta și comunele Dascălu și Petrechioia.

2.2.2. Industria

Principalele unități cu profil industrial care funcționează pe teritoriul comunei Grădiștea sunt:

- Secția de confecții - aparținând întreprinderii camping-sport din Urziceni, situată pe teritoriul satului Sitaru;
- Autobază de mașini aparținând ITAC - Transcom - București situată în localitatea Grădiștea.

Industria mică cuprinde un atelier de confecții metalice situate în Grădiștea, o moară mecanică situată în satul Sitaru, mici ateliere de prelucrarea lemnului, pieilor și alte unități.

Din totalul numărului de salariați, din comună, de 236 persoane, în aceste activități este cuprins un număr de 111 persoane.

2.2.3. Turism - agrement

Beneficiind de un cadru natural deosebit de pitoresc lacul Căldărușani și întinse păduri la nord de acest lac, comuna Grădiștea are importante premise pentru amenajarea sitului și dezvoltarea funcțiunilor de loisir. Având atât pe raza comunei (Grădiștea și Sitaru) cât și în teritoriile învecinate, monumente de arhitectură valoroase (Mănăstirea Căldărușani, Conacul de la Căciulați, schitul Balamuci) întreaga zonă constituie o puternică atracție turistică. La acestea se adaugă și posibilitățile pescuitului sportiv oferite de lacul Căldărușani.

De altfel singurele dotări existente în această zonă, atractivă spre care se îndreaptă numerosi turiști din capitală, la sfârșit de săptămână, sunt două cabane pentru adăpostirea pescarilor și vânătorilor - una din ele fiind aşezată pe malul lacului.

Amenajarea și dotarea corespunzătoare a acestei zone atât de generos înzestrată natural, cu dotări și servicii de loisir, - în special pentru cerințele turismului de sfârșit de săptămână, care implică și cazarea se impune ca o primă urgență.

2.3. POPULAȚIA

2.3.1. Numărul și evoluția populației

Conform datelor furnizate de Recensământul din 1994 în comuna Grădiștea există un număr total 2.907 locuitori din care bărbați 1.473 iar femei 1.434; dintre aceștia 1.963 persoane respectiv 67,5 % locuiesc în Grădiștea iar 32,5 % respectiv 944 persoane locuiesc în Sitaru.

Dinamica evoluției populației înregistrează o descreștere constantă a numărului de locuitori, în perioada 1989 - 1995 populația totală a comunei scăzând de la 3.175 locuitori la 2.907. Aceasta s-a datorat în primul rând, deplasării locuitorilor spre alte localități ale S.A.I. și spre București inițial ca navetiști și apoi stabilirea lor în localitatea în care își aveau locul de muncă.

Rezultă o continuă descreștere a populației.

Numărul total al gospodăriilor este de 1.015 revenind cca. 3,1 persoane la o gospodărie.

Structura gospodăriilor pe cele 2 localități care compun comuna este următoarea:

	Număr gospodării	Număr mediu de membrii pe o gospodărie
Total comună	1.015	3,1
- Grădiștea	666	3,1
- Sitaru	349	3,0

Structura după numărul de persoane care compun gospodăria, situația pe cele două localități se prezintă astfel:

Gospodării cu	Grădiștea	Sitaru	Total
1 membru	102	67	169
2 membri	194	98	292
3 membri	117	58	175
4 membri	105	62	167
5 membri	70	36	106
6 membri și peste	78	28	106
Total	666	349	1.015

De remarcat că ponderea majoritară (cca. 55 %) o dețin gospodăriile cu 3, 4, 5, 6 și peste 6 membrii.

2.3.2. Mișcarea naturală și migratorie

În perioada anilor 1991 - 1995 atât mișcarea naturală cât și cea migratorie au avut un curs descendent.

Astfel dacă în 1991 cei decedați erau 43 față de noi născuți 28 în 1993 avem aceleași valori care se repetă și în 1994.

Mișcarea migratorie arată că în 1991 s-au stabilit în localitate 10 persoane față de 40 persoane ce au plecat. În 1993 numărul celor stabiliți este de 14 față de 22 plecate, iar în 1994 se stabilesc 29 în localitate și pleacă 23.

Observăm o permanentă scădere a sporului natural ca și a celui migrator cu observația că în anul 1994 numărul celor stabiliți este pozitiv (+ 7).

Suprafața locuibilă totală este de 31.000 mp ceea ce reprezintă 10,66 mp/locuitor.

Locuințele în comuna Grădiștea sunt individuale cu regim de înălțime parter, existând și câteva case P + 1 și P + 2.

Locuințele sunt în marea lor majoritate proprietate particulară /988/, locuințele proprietate publică de stat fiind în număr redus /27/.

2.3.3. Resursele de muncă și populația ocupată

Structura populației pe principalele grupe de vârstă în % pe total comună se prezintă astfel:

Grupe de vârstă	Comuna Grădiștea	%
0 - 14 ani	576	0,20
15 - 29 ani	602	0,21
30 - 59 ani	1.055	0,36
60 - 79 ani și peste	674	0,23
TOTAL	2.907	100

Față de mediile înregistrate pe plan național, grupele de vârstă între 0 - 14 ani și 15 - 59 înregistrează proporții mai scăzute în timp ce grupa vârstnicilor este mai ridicată.

Se evidențiază din aceste date un proces de îmbătrânire al populației comunei, fapt justificat de tendința de migrare a tinerilor către localități cu posibilități economice ridicate și locuri de muncă.

Numărul locurilor de muncă s-a diminuat prin desprinderea unităților agricole, diminuarea activităților de industrie mică, prestări servicii, dar se poate estima o regrupare a acestora în domeniul construcțiilor, serviciilor, comerțului.

Populația activă totală este de 1.221 persoane din care în sectorul public 821 persoane, în sectorul privat individual 19 persoane, în sectorul privat asociat 225 persoane.

2.4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A INTRAVILANULUI EXISTENT BILANȚ TERITORIAL

Intravilanul existent, stabilit pe baza datelor și propunerilor din schița de sistematizare din anul 1989, reconsiderat în 1991 și 1993 cu datele și completările ce au reieșit în urma apariției Legii Fondului Funciar cuprinde următoarele funcțiuni:

- **Zonă instituții publice și servicii**, amplasate în general în centrul de greutate al localităților dar nerealizând o zonă omogenă nici în Grădiștea satul reședință de comună și cu atât mai puțin în Sitaru.

Aceste instituții publice și servicii, se situează la un minim puțin peste media existentă la nivelul Sectorului Agricol Ilfov.

Principalele instituții publice sunt concentrate în Grădiștea, grupate în cele două centre de tradiție ale localității ca urmare a ponderii între diferitele tendințe de dezvoltare în timp a localității Grădiștea (între cele două localități existente și drumul de gara C.F. Greci).

Instituțiile și serviciile sunt situate în mare parte în clădiri vechi din care unele sunt în stare bună, iar altele sunt improvizate în clădiri improprii funcțiunilor respective.

Repartizare lor se prezintă astfel:

Localitatea Grădiștea

- Primăria
- Poliția
- PTTR + centrala telefonică
- CEC
- Școală 10 clase
- Grădiniță
- Dispensar uman + farmacie
- Punct sanitar stomatologic
- Cămin cultural
- Teren sport

- Magazin universal
- Cofetărie
- Magazin alimentar
- Aprozare
- Bufete
- Brutărie
- Reparații încălțăminte
- Atelier foto și depanare radio T.V.
- Frizerie

Localitatea Sitaru

- Punct sanitar
- Cămin cultural
- Școală de 8 ani
- Școală de 4 ani
- Grădiniță
- Magazin

- ♦ **Zona de locuințe** ce cuprinde locuințe individuale parter și câteva locuințe noi parter și 1 etaj, și 1 bloc de P + 2.

Fondul construit este foarte diferențiat cu clădiri bune sau în stare și din materiale proaste.

Suprafața medie de teren ce revine unei gospodării este de 1.690 m² în Grădiștea și 1.508 m² în Sitaru.

- ♦ **Zona unități industriale și agricole.** Principalele unități cu profil industrial ce funcționează pe teritoriul comunei Grădiștea sunt:

- secția de textile - a interprinderii camping-sport Urziceni
- autobaza de mașini
- atelier de confecții metalice
- moară mecanică

- mici ateliere prelucrătoare.

Unitățile cu profil agricol sunt:

- ferma zootehnică

- agromec

Numărul total de personal muncitor în aceste întreprinderi este de 583 persoane.

- ◆ **Zone spații verzi, sport și agrement** din care în prezent se evidențiază un teren de sport în Comuna Grădiștea.
- ◆ **Zona gospodărie comunală** care cuprinde terenurile ocupate de cimitire, fie necorespunzător amplasate ca cel de la biserică și cel de lângă baza auto, fie necorespunzătoare ca suprafață necesitând extinderi; de asemenea amplasamentul sediului A.D.P. în comuna Gădiștea.
- ◆ **Zona căilor de comunicație**
 - a) rutiere care cuprind suprafetele ocupate de DJ 101, DJ 200, celelalte drumuri se acces, ulițe.
 - b) căi ferate ce leagă Grădiștea cu Bucureștiul și implicit cu restul țării.
- ◆ **Zonă de dezvoltări** viitoare având în prezent folosință agricolă.

Bilanț teritorial - Situația existentă

ZONE FUNCȚIONALE		GRĂDIȘTEA		SITARU	
		HA	%	HA	%
0	1	2	3	4	5
1.	ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII	4,06	2,32	2,35	2,79
2.	ZONĂ LOCUINȚE P, P + 1	50,02	28,67	20,10	23,93
3.	ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE /AGRICOLE Din care: - INDUSTRIALE - AGRICOALE	23,87 2,75 21,12	13,68 1,35 -	1,35	1,61

0	1	2	3	4	5
4.	ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT	1,00	0,58	-	-
5.	ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ/CIMITIRE Din care: - GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIRE	2,62 1,00 1,62	1,50	1,22	1,46
6.	ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE Din care: - RUTIERE - C.F.	19,08 17,08 2,00	10,93	8,23	9,79
7.	TEREN AGRICOL	73,85	42,32	50,75	60,42
TOTAL ZONĂ ANALIZATĂ		174,50	100	84,00	100

2.5. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

2.5.1. Căi de comunicație și transport

Comuna Grădiștea este legată la rețeaua de drumuri publice din teritoriu prin următoarele trasee:

- DJ 101 între km 31+850 și km 37+600 are stratul de uzură din mixtură asfaltică pe toată lungimea sa cuprinsă în limita teritoriului administrativ al comunei Grădiștea , are lățimea părții carosabile de 5,50 m, este prevăzut cu două benzi de circulație, câte una pe sens;

- DJ 200 între km 26+200 și km 27+000 are stratul de uzură din piatră cubică pe toată lungimea sa cuprinsă în limita teritoriului administrativ al comunei Grădiștea, are lățimea părții carosabile de 5,50 m, este prevăzut cu două benzi de circulație, câte una pe sens.

Pe raza localității Grădiștea, DJ 200 se intersectează la nivel cu C.F. București - Urziceni la cca. 800 m distanță de stația C.F. Greci pe sensul de mers spre Urziceni.

Drumurile din intravilanul comunei Grădiștea însumează 17+450 km din care:

- localitatea Grădiștea 10+450 km reprezentând 28 străzi și ulițe a căror stare tehnică este bună în proporție de 25 % adică 2+600 km, restul de 75 % adică 7+850 km este proastă;

- localitatea Sitaru 7+000 km reprezentând 16 străzi și ulițe a căror stare tehnică este bună în proporție de 30 % adică 2+100 km, restul de 70 % adică 4+900 km este proastă.

Principalele drumuri asigură legăturile localităților comunei la zona centrală a comunei, primărie, dispensar medical, moară, la obiectivul turistic și de cult mănăstirea "Sitaru", etc.

Transportul în comun pentru locuitorii comunei Grădiștea este asigurat de R.A.T.B. cu o frecvență medie de un autobuz la cca. 45 minute și care î-i transportă pe relația Moara Vlăsiei - Căciulați - Balotești - Oțopeni - Piața Presei Libere.

Pentru locuitorii comunei Grădiștea care vor să ajungă la București în partea de nord a orașului respectiv zona Grivița, pot folosi mijloacele de transport puse la dispoziție de C.F.R.

Disfuncționalități

DJ 101 Pe toată lungimea sa cuprinsă în limita teritoriului administrativ al comunei Grădiștea nu sunt semnalizate corespunzător punctele cu grad ridicat de pericolozitate pentru circulație, nu este prevăzut cu trotuare pietonale, parcarea participanților la traicul rutier pe partea carosabilă a acestei artere de circulație creând neajunsuri în fluența circulației. Un neajuns în plus î-l constituie traseul sinuos al acestei artere de circulație în interiorul localității Grădiștea.

DJ 200 Pe lungimea sa cuprinsă în limita teritoriului administrativ al comunei Grădiștea, este acoperit cu piatră cubică, fapt ce - în condiții de ploaie și zăpadă - poate genera fenomenul de derapaj.

2.5.2. Lucrări hidroedilitare

Gospodăria apelor, alimentarea cu apă și canalizare

2.5.2.1. Situația existentă

a. Gospodăria apelor

Comuna Grădiștea este localizată din punct de vedere hidrografic în bazinul hidrografic Ialomița notat în Atlasul Cadastrului Apelor din România cu XI-1-26, reprezentat prin râul Cociovaliștea și amenajarea lacului Căldărușani situate în zona de nord-vest a satelor componente.

Lacul Căldărușani are un volum de 23 milioane mc și o suprafață $S = 224 \text{ ha}$. Lacul are o lungime de 6 km, lățime de 20 - 600 m și o adâncime medie a lacului este de 4,00 m. Lacul este alimentat de apele văilor Cociovaliștea și Vlăsia precum și de unele izvoare provenite din pârza freatică.

La nord-est lacul Căldărușani se varsă în râul Ialomița în zona satului Fierbinți.

Pe râul Ialomița care are albia în afara teritoriului comunei Grădiștea în punctul Coșereni s-au înregistrat următoarele debite:

- debit multianual 35,4 mc/s;
- distanța de la izvoare 209,4 km;
- altitudine 50 m;
- suprafața bazinului 6,345 kmp.

Râul Ialomița a produs repetitive inundații care au fost înregistrate și pe raza comunei îndeosebi în anii 1970 și 1973 când au fost inundate pășunile situate la nord de satul Sitaru parcele care sunt în zonă au următoarele caracteristici:

Denumire apă	L km	Altitudini			Panta imed %	S km²	Supr. lac	Volum lac
		max.	min.	medie				
Cociovaliștea	49	49	122	66	1	192	224	17
Vlăsia	35	119	77	99	1	77	-	-

Apa de suprafață din lacul Căldărușani este folosită pentru irigații, înregistrându-se o suprafață irigată de cca. 800 ha în sisteme mari și de cca. 60 ha în sisteme locale.

Lucrările de amenajări hidrotehnice în zona lacului de acumulare se vor finaliza la sfârșitul anului 1996.

Lucrările s-au realizat în conformitate cu Pr. ICPGA, pr. 1171/2 după care cota coronament baraj este de 79,50 față de nivelul maxim al apei în lacul realizat de N.N.R = 73,00.

Volumul acumulării calculat la asigurarea 1 % este de 15 mil.mc corespunzător $N_{max\ 1\%}$ = 74,20 iar la asigurarea 1 % volumul de apă este de 25 mil.mc corespunzător $N_{max\ 1\%}$ = 74,90.

Sursa de apă din zonă este apa subterană din freatic sau din pâlnza de apă de medie adâncime, apă de bună calitate.

Captarea apei este realizată la majoritatea gospodăriilor existente prin fântâni de tip rural din pâlnza de apă freatică sau prin puțuri forate până la stratul de apă de medie adâncime având H = 60 - 100 m și debitul capabil pe puț de 1,7 - 2 l/s.

Cele două blocuri realizate în zona centrală a localității Grădiștea, înainte de anul 1989 au instalații interioare de alimentare cu apă și canalizare. Instalațiile exterioare sunt parțial executate dar nu funcționează.

Unitățile agroindustriale și de alt profil de pe teritoriul comunei sunt echipate cu instalații proprii pentru alimentare cu apă și canalizare. Dintre acestea cele mai importante sunt:

- Ferma zootehnică a fostului CAP are un puț foarte adânc H = 60 m, rezervor de înmagazinare a apei având V = 200 m.c, fose septice și depozite pentru ape uzate și deșeuri care sunt folosite ulterior în agricultură ca îngrijșăminte.
- SMA are un puț forat H = 80 m și un rezervor de înmagazinare de V - 70 mc.
- ADP pentru alimentare cu apă are în incintă un puț forat având H = 60 m.
- Gara C.F.R. Greci este alimentată cu apă industrială din lacul Căldărușani, printr-o stație de pompă, conducte de aducție și castel de apă.
- CAP - secția bovine are un puț de 10 m adâncime.

Între aceste unități și localitățile Grădiștea și Sitaru nu există cooperare în privința alimentării cu apă și a canalizării.

Apele de suprafață din zona localităților comunei, nu pot fi folosite ca surse de apă potabilă din cauza lipsei de protecție a acestor ape și a calității necorespunzătoare apele lacului și a râului Cociovaliștea fiind considerate de categoria II - III de calitate după STAS 4706-88 "Ape de suprafață. Categorii și condiții tehnice de calitate."

• Apele menajere după utilizarea apei în gospodăriile populației sau în unitățile existente pe teritoriul comunei sunt în general evacuate la suprafața terenului sau trecute prin instalații improprii (ca de ex. Fose septice) se infiltrează în teren, poluând stratul freatic, apele de suprafață și întreg mediul înconjurător.

b) Alimentarea cu apă

Cele două sate componente ale comunei Grădiștea și Sitaru nu au în prezent instalații centrale pentru alimentarea cu apă potabilă.

În satul Grădiștea cele 2 blocuri existente au asigurată alimentarea cu apă potabilă printr-un puț forat până la 110 m adâncime, amplasat în curtea fermei zootehnice, a fostului CAP.

Unitățile industriale de pe teritoriul comunei sunt echipate cu instalații proprii pentru alimentarea cu apă potabilă din pântă de apă subterană sau pentru apă industrială din apa de suprafață, Lacul Căldărușani.

În satul Sitaru, moara mecanică și întreprinderea de prelucrat materiale textile, au instalații proprii pentru apă potabilă din pântă de apă subterană.

Locuitorii localităților se alimentează în majoritate din pântă freatică (6 - 8 m adâncime medie) prin intermediul a cca. 800 fântâni executate în gospodăriile individuale sau pe lângă drumurile din localitate deservind mai multe localități.

Gospodăriile noi și unitățile economice care au apărut după 1989 și-au realizat un sistem propriu de apă care constă dintr-un puț forat și conductă de apă care alimentează instalațiile interioare prevăzute.

c) Canalizare

Satele componente Grădiștea și Sitaru nu sunt echipate cu instalații centrale pentru canalizarea apelor uzate menajere din instalațiile gospodarilor.

Gospodăriile actuale au hâzna tip rural, din care doar unele sunt realizate astfel ca să fie vidanjabile.

Pentru cele două blocuri din satul Grădiștea care au instalații interioare de alimentare cu apă și canalizare, s-a executat un canal menajer care preia apele uzate și le conduce într-o fosă septică amplasată pe malul lacului. Apele după decantarea suspectilor și separarea grăsimilor în fosa septică sunt preluate de un canal și descărcate în lacul Căldărușani.

Gospodăriile noi și unitățile economice sunt echipate cu instalații proprii de canalizare realizate dintr-un canal și o fosă septică vidanjată periodic.

Apele de ploaie se scurg liber la suprafață, prin șantierele existente, nesistematizate, astfel că în unele zone apa nu se scurge și bâltește pe drumuri sau în piețe.

2.5.2.2. Disfuncționalități

- Lipsa unui sistem centralizat de alimentare cu apă în localitățile Grădiștea și Sitaru, componente ale comunei.

- Lipsa unui sistem centralizat de canalizare a apelor uzate menajere.

- Lucrările existente pentru alimentare cu apă și canalizarea apelor uzate de la instalații interioare sunt individuale și fosele septice realizate care în general nu sunt etanșe și funcționează ineficient reprezentă un pericol de poluare a surselor de apă folosite în prezent, a apelor de suprafață valea Cociovaliștea și lacul de acumulare Căldărușani și în general tot mediul înconjurător.

2.5.2.3. Note de calcul

Calculul debitului de apă și a rezervei de apă necesare pentru localitatea Grădiștea:

1. Populația N= 3.600 locuitori

Se consideră că 80 % din populație va avea asigurată alimentarea cu apă potabilă în sistem centralizat.

$$N = 0,8 \times 3.600 = 2.880$$

din care:

60 % va fi dotată cu instalații interioare

$$N_1 = 0,6 \times 2.880 = 1.728$$

20 % va fi dotată cu cișmele în curte

$$N_2 = 0,2 \times 2.880 = 576$$

20 % va fi dotată cu cișmele pe stradă

$$N_3 = 0,2 \times 2.880 = 576$$

2. Calculul debitelor de apă necesare

2.1. Consumuri specifice

Conform STAS 1343/1-95 se vor lua în calcul următoarele consumuri specifice, după tipul de dotare, și coeficienții de variație zilnică corespunzători:

$$\text{Pentru } N_1 = 1.728, \quad q_{s1} = 295 \text{ l/om.zi} \quad \text{și} \quad K_s = 1,15$$

$$N_2 = 576, \quad q_{s2} = 110 \text{ l/om.zi} \quad \text{și} \quad K_s = 1,2$$

$$N_3 = 576, \quad q_{s3} = 65 \text{ l/om.zi} \quad \text{și} \quad K_s = 1,3$$

2.2. Necesarul de apă la sursă ($Q_{max,s}$) pentru nevoi gospodărești și publice.

$$Q_s = Q_{max,s} = (N_1 q_{s1} K_1 + N_2 q_{s2} K_2 + N_3 q_{s3} K_3) K_p \cdot K_v$$

în care: K_s , pierderi de apă la sursă = 1,02

K_p , pierderi în sistem = 1,1

$$Q_s = Q_{max,s} = (1.728 \times 295 \times 1,15 + 576 \times 110 \times 1,2 + 576 \times 65 \times 1,3) \frac{1,02 \times 1,1}{1.000} = \\ = 797,7 \text{ mc/zd} = 33,23 \text{ mc/oră}$$

Defalcat pe cele două sate:

$$\text{Grădiștea, } 531,8 \text{ mc/zi} = 22,15 \text{ mc/oră} = 6,15 \text{ dm}^3/\text{s}$$

$$\text{Sitaru, } 265,9 \text{ mc/zi} = 11,08 \text{ mc/oră} = 3,08 \text{ dm}^3/\text{s}$$

2.3. Debit de apă necesare pentru stingerea unui eventual incendiu.

$$Q_2 = Q_{\text{inc. ext.}} + Q_{\text{inc. int.}} + Q_{\text{consum}}$$

$$Q_{\text{inc. ext.}} = \frac{1 \text{ inc.} \times 5 \text{ l/s} \times 3 \text{ ore} \times 3.600}{1.000} = 54 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{\text{inc. int.}} = \frac{2 \text{ inc.} \times 2,5 \text{ l/s} \times 10 \text{ min} \times 60}{1.000} = 3 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{\text{consum}} = 0,7 Q_{\text{o max.}} \times 3 \text{ ore}$$

în care

$$Q_{\text{o max.}} = Q_{\text{max. Zi}} \text{ ko} = 33,23 \text{ mc/oră} \times 2 = 66,46 \text{ mc/h}$$

$$Q_{\text{consum}} = \frac{0,7 \times 66,46 \times 3 \text{ ore}}{24 \text{ ore}} = 5,81 \text{ mc/zi}$$

$$Q_2 = 54 + 3 + 5,81 = 62,81 \text{ mc/zi}$$

Fiind propusă o gospodărie de apă comună pentru cele 2 localități, rezerva de apă pentru stingerea unui eventual incendiu este păstrată în rezervoarele de apă din gospodăria de apă pentru ambele localități.

2.4. Debitul de apă necesar pentru stropitul străzilor și spălatul piețelor.

$$Q_3 = 5 \% Q_{\text{plată}} = 0,05 (1.728 \times 85 \times 1,15 + 576 \times 30 \times 1,2 + 576 \times 25 \times 1,3) \frac{1,1 \times 1,02}{1.000}$$

$$Q_3 = 11,69 \text{ mc/zi}$$

2.5. Debitul de apă necesar pentru stropitul spațiilor verzi

$$Q_4 = \frac{10 \text{ m}^2/\text{loc} \times 2.880 \times 25 \text{ l/m}^2}{14 \text{ zile} \times 1.000} = 51,428 \text{ mc/zi}$$

2.6. Debitul de apă total necesar la sursă

$$Q_{\text{total}} = Q_1 + Q_2 + Q_3 + Q_4 = 797,7 + 62,81 + 11,69 + 51,428 = 923,63 \text{ mc/zi}$$

Defalcat pe cele două localități

$$\text{Grădiștea: } Q_s = 531,8 + 62,81 + 7,80 + 34,285 = 636,70$$

$$\text{Sitaru } Q_s = 265,9 + 3,89 + 17,143 = 286,93$$

Debitul maxim orar necesar pentru dimensionarea instalațiilor de după sursă (rețelele, rezervor...)

$$Q_{\text{max}} = \frac{Q_{\text{max}} \times \text{zi}}{24} = \frac{923,63 \times 2}{24} = 76,97 = 77 \text{ mc/oră}$$

3. Calculul volumului de apă necesar pentru rezerva de apă pentru perioada de incendiu

$$V = V_{\text{compensare}} + V_{\text{varie}} + V_{\text{incendiu}}$$

$$V_{\text{compensare}} = 0,22 Q_{\text{max.zi}} = 0,22 \times 797,7 = 175,5 \text{ mc}$$

$$V_{\text{varie}} = 0,2 Q_{\text{max.zi}} = 0,2 \times 797,7 = 159,5 \text{ mc}$$

$$V_{\text{incendiu}} = V_{\text{inc.est}} + V_{\text{inc.int}} + V_{\text{cons}} = 54 + 3 + 0,7 \times Q_0 \times 3 \text{ ore} = 218,7 \text{ mc}$$

Rezultă

$$V_{\text{rec}} = 175,5 + 159,5 + 218,7 = 553,7 \text{ mc}$$

Se propune un rezervor de apă de $2 \times 300 \text{ mc}$

4. Debitul de apă uzate menajere preluate de sistemul de canalizare

$$Q_{\text{ape uzate}} = 0,8 Q_{\text{max.zi}} = 0,8 \times 797,7 = 638,16 \text{ mc/zi} = 7,4 \text{ dm/s}$$

5. Tabel centralizator cuprinzând debite de apă și rezerva de apă, defalcată pe localități componente:

Nr.	Localitatea	Populația nr.	Debite de apă potabilă		Debite de apă uzate	Rezerva de apă necesară
			max.zi	max.oră		
1.	Grădiștea	2.400	615	44,7	425	553,7 mc
2.	Sitaru	1.200	308	22,3	213	Se propune un rezervor tip 2 x 300 mc în GA
	Total	3.600	923	77	638	

2.5.3. Alimentarea cu căldură

2.5.3.1. Situația existentă

În prezent alimentarea cu căldură a locuințelor și dotărilor de utilitate publică se face folosind:

- combustibil solid (lămne și cărbuni) în sobe,
- combustibil lichid în centrale termice individuale.

Principalul sistem de încălzire îl constituie alimentarea locală cu combustibil solid (lemn și cărbuni).

Cu ajutorul uniu fond din programul Băncii Mondiale dispensarul a fost echipat cu o instalație de încălzire centrală, cazanul având artere cu randament ridicat și grad redus de poluare.

Prepararea hranei se face în general cu butelii de aragaz, în perioada de iarnă utilizându-se și combustibil solid.

Prin comuna Grădiștea trec o serie de conducte de țieți 2 Dn 300 + Dn 600 al căror traseu este indicat în planul de alimentare cu energie electrică și termică.

2.5.3.2. Disfuncționalități

Cele mai importante disfuncționalități privind alimentarea cu căldură se manifestă la clădirile de utilitate publică, unde există un număr mare de puncte de foc ce trebuie alimentate supravegheate și de la care trebuie evacuată cenușa.

De asemenea, costul ridicat al combustibilului solid (lemnenele de foc sparte și al cărbunilor), greutățile în aprovizionare și transportul acestuia, depozitarea lui constituie alte disfuncționalități care afectează populația.

Utilizarea cărbunilor, ca și a combustibililor lichizi (în cazul unei arteri incomplete conduse) constituie, de asemenea, surse de poluare a atmosferei.

2.5.4. Alimentarea cu energie electrică

2.5.4.1. Situația existentă

Comuna Grădiștea, compusă din satele Grădiștea și Sitaru este racordată la stația de transformare Tâncăbești (110/20 kv) prin intermediul unei rețele de distribuție compuse din ansamblul limitelor de medie tensiune (20 kv), joasă tensiune (0,4 kv) și a posturilor de transformare (20/0,4 kv).

Rețeaua de medie tensiune este de tip aerian (LEA 20 kv) și face parte din axul de tensiune ce alimentează comunele Moara Vlăsiei, Grădiștea Fierbinți. Alimentarea posturilor de transformare se face radial din axa rurală. Această linie de MT urmărește traseul DJ 101 și este pozată pe stâlpi de beton tip RENEL.

Rețeaua locală de distribuție de joasă tensiune este de tip aerian (LEA 0,4 kv). Ea urmărește trama stradală a comunei și este pozată pe stâlpi de beton destinați acestei rețele. Pe DJ 101 stâlpii destinați rețelei de medie tensiune sunt folosiți și pentru pozarea celei de joasă tensiune.

În satul Grădiștea sunt 6 posturi de transformare de tip aerian, iar în satul Sitaru sunt 3, de puteri cuprinse între 100 și 250 KVA.

Alimentarea rețelelor electrice de joasă tensiune se face radial.

Iluminatul public, realizat cu lămpi cu vapori de mercur se face din rețeaua de joasă tensiune a comunei. Sunt folosiți stâlpi de beton (tip RENEL) destinați rețelei de joasă tensiune.

În comună nu sunt gospodării neelectrificate.

Starea tehnică a rețelei de alimentare este satisfăcătoare.

2.5.4.2. Telecomunicații

Comuna Grădiștea este deservită de o centrală telefonică semiautomată (200 linii) amplasată în sediul poștei (în apropierea clădirii primăriei).

Gradul de folosire a capacitatii centralei este de 100 %. În prezent sunt peste 200 cereri de instalare de noi posturi telefonice nesatisfacute. Există două linii telefonice directe ale comunei racordate la rețeaua internațională. Gradul de telefonizare al comunei este mic (cca. 5 %).

Rețeaua telefonică a comunei este de tip aerian și urmărește trama satadală a localității. Este pozată pe stâlpii destinați rețelei de joasă tensiune, precum și pe stâlpi de lemn (în zonele periferice ale comunei).

2.6. STAREA FACTORILOR DE MEDIU

Comuna Grădiștea în comparație cu alte unități teritoriale de același rang, are o activitate economică intens agricolă, industria fiind aproape inexistentă, responsabilă în general de poluarea și degradarea mediului.

2.6.1. Calitatea aerului

Teritoriul comunei Grădiștea nu dispune de o rețea proprie de prelevare a probelor de aer pentru stabilirea calității acestuia, neexistând surse majore de poluare (unități industriale, centrale termice).

Se consideră că responsabilă de poluare atmosferică este Ferma taurină care degajă în atmosferă noxe ca CO, CO₂, SO₂ și mirosuri neplăcute.

La aceasta se adaugă arderea combustibililor fosili (cărbuni, produse petroliere) în surse staționare, respectiv locuințele, răspunzătoare de încadrarea atmosferei cu un complex de poluanți gazoși și solizi (SO₂, NO_x, CO, CO₂, cenușă și zgură).

Concluzia acestei analize este că exceptând o zonă din imediata apropiere a fermei zootehnice, poluarea atmosferei este nesemnificativă în teritoriul comunei respective.

2.6.2. Calitatea apei

Principalele cursuri de apă sunt Cociovaliștea și respectiv lacul Căldărușani.

Conform informațiilor puse la dispoziție de Regia Autonomă "Apele Române" filiala teritorială Pitești (exploatarea București) râul Cociovaliștea are apă de categoria a II-a de calitate. Aceasta nu este o apă potabilă, este o apă utilizată pentru reproducerea și dezvoltarea fondului piscicol natural, alimentarea unor procese tehnologice, sau utilizată în scopuri urbanistice și de agrement ca și apa lacului Căldărușani.

Pe teritoriul comunei Grădiștea nu s-au identificat surse de impurificare a apelor.

Cu privire la complexul taurine Grădiștea, potențială sursă de poluare, aceasta are stație de epurare, apele uzate evacuate fiind utilizate la fertilizarea terenurilor învecinate, proprietate a fermei sus menționate.

Calitatea apei freatiche nu este afectată la poluare, dar pentru alimentarea cu apă în scop potabil, se recomandă captarea apelor subterane de medie sau mare adâncime.

2.6.3. Calitatea solului

2.6.3.1. Solul ca suport de depozitare

Fiecare localitate, posedă o suprafață, în general mică, de depozitare a gunoaielor menajere. Suprafața acestor "depozite sălbaticice" cu toate că nu este mare, prin amplasarea lor de obicei pe malul apelor și acumularea gunoaielor în timp, au un efect negativ, datorită poluării apelor de suprafață și a stratului freatic din care să alimentează fântânile populației.

2.6.3.2. Degradarea terenurilor agricole

Conform datelor puse la dispoziție de Institutul de Cercetări pentru Pedologie și Agrochimie București, pe teritoriul comunei Grădiștea, nu s-a semnalat nici un fenomen de degradare a fondului agricol.

2.7. Disfuncționalități

Disfuncționalitățile majore care se relevă din documentarea și studiul situației existente a comunei Grădiștea sunt de natură diferită:

- socio-economice dintre care, prin implicațiile majore, se pot enumera : reducerea activităților în unitățile agricole și de mică industrie, ceea ce a dus la micșorarea locurilor de muncă și la migrarea către alte localități a unui număr mare din activii comunei;
- fondul construit existent, format din clădiri 30 % în stare proastă, cu materiale neadecvate, carente estetice;
- lipsa unor dotări corespunzătoare sau insuficiența spațiilor destinate dotărilor existente, majoritatea în stare mediocru;

- existența a numeroase zone neconstruite în intravilan ceea ce presupune o utilizare defectuoasă a terenurilor;
- căile de comunicație care folosesc comunei sunt insuficiente, cu profile nesistematizate, necorespunzătoare traficului actual și în special celui de perspectivă, intersecțiile neamenajate, cu grad ridicat de pericolozitate;
- lipsa unei echipări edilitare minime în special în cazul rețelelor de apă - canal;
- lipsa unor zone bine stabilite de depozitare a gunoiului menajer.

3. STUDII DE FUNDAMENTARE A P.U.G.

3.1. Elemente din Planul de amenajare a teritoriului național (PATN)

Conform ierarhizării globale a teritoriilor cu valoare culturală (PATN - Secțiunea III-B "Zone construite protejate" - schema 13), comuna Grădiștea se situează într-o zonă cu concentrare mare a valorilor de patrimoniu.

Conform PATN - Secțiunea I - "Căi de comunicație" ce se referă la dezvoltarea rețelei de căi rutiere, comuna Grădiștea va beneficia de autostrada propusă, autostradă ce va constitui un inel al zonei periurbane București și va trece prin apropierea localităților Buftea, Bolintin Vale, Mihăilești, Balotești etc.

În Secțiunea "Apă - resurse de apă dulce" (Schema nr. 6), din același studiu, comuna Grădiștea se situează într-o zonă cu resurse de apă subterană cu vulnerabilitate moderată, ce nu necesită măsuri prioritare de protecție la poluare.

În Secțiunea 3A "Zone protejate", în funcție de ierarhizarea agresivității ambientale, comuna Grădiștea se situează într-o zonă cu agresivitate ambientală medie, neexistând probleme majore de poluare a aerului, apei sau degradări ale solului.

3.2. Elemente din Studiile privind zona periurbană a municipiului Bucureşti

- ◆ Comuna Grădiștea se încadrează în zona periurbană a municipiului Bucureşti, în vecinătatea unei zone de mare atraktivitate economică ce cuprinde comunele Otopeni, Baloteşti, Tunari, Ştefăneşti, Voluntari
- ◆ Comuna face parte din principalul areal al fluxurilor de aprovizionare cu produse agricole pentru consum și prelucrări industriale
- ◆ Se încadrează în principalul areal al fluxurilor de navetism
- ◆ Este în afara arealului asigurat cu transport în comun RATB, acesta fiind asigurat pe DN 1, adjacent teritoriului administrativ al comunei.

4. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

4.1. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Pe parcursul documentației și întocmirii P.U.G. autoritățile locale au solicitat mărirea intravilanului conform Pr. nr. 189/1993, elaborat de URBANPROJECT ca și unele îmbunătățiri ale acestuia.

4.2. OPTIMIZAREA RELAȚIILOR ÎN TERITORIU

Relațiile cu comunele apreciate se realizează prin :

- DJ 101 - DN 1 Balotești - Moara Vlăsiei - Grădiștea - limita județului Ialomița
- DJ 200 - Voluntari - Ștefănești - Dăscălu - Grădiștea

Se propune modernizarea ca profil și ca îmbrăcăminte rutieră a acestor drumuri care vor avea valori de trafic majorate, față de ora actuală, datorate obiectivelor ce se preconizează a se realiza în comună.

De asemenea modernizarea drumurilor interioare localităților, cu profile în planșele de specialitate.

Calea ferată principală, electrificată, București - Urziceni traversează teritoriul comunei pe cca. 5,6 km reședințe de comună fiind sevită prin stația C.F. Geci. DJ 200 se intersectează la același nivel cu calea ferată iar în viitor se păstrează tot la același nivel.

4.3. DEZVOLTAREA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE

4.3.1. Agricultura

În scopul eliminării disfuncțiunilor și elementelor critice din activitatea agricolă, propunem luarea următoarelor măsuri, în ordinea acumulării în situația existentă :

1) Privind prevenirea și combaterea degradării solurilor supuse acestui fenomen, respectiv a solurilor din zona apreciată la clasa III-a de calitate, propunem :

- Încadrarea acestora într-un perimetru de ameliorare cu scopul de a fi observate și urmărite în permanență pentru a se ști în orice moment care este pericolul și când și cum trebuie intervenit de urgență. Întrucât acesta există încadrarea legală în legea 18/1991 art. 61.

- Deținătorii legali ai terenurilor din această zonă, sunt obligați să pună la dispoziție terenul degradat pentru intervențiile necesare. Încadrarea legală în legea 18/1991 art. 62.

- Toate cheltuielile pentru lucrările de prevenire și combatere a degradării acestor terenuri se vor suporta din subvenții de la buget. Încadrarea legală în legea 18/1991 art. 67.

Privind schimbarea modului de folosință agricolă spre alte destinații, cum ar fi construcțiile de orice fel, aceasta este total interzisă pentru terenurile de clasa I-a și II-a de calitate, în cazul nostru pentru cele din zona expusă în situația existentă și cartogramă. Încadrarea legală în legea 18/1991 art. 71. Practic dezvoltarea localităților Sitaru și Grădiștea în extravilanului agricol din zona cu terenuri de clasa II-a de calitate este interzisă în mod legal.

Pentru solurile de clasa III-a de calitate se vor lua următoarele măsuri :

- Efectuarea tuturor lucrărilor agricole în lungul curbelor de nivel și în nici un caz perpendicular pe ele.

- Semănătul pe aceste terenuri a unor plante cu rădăcini fasciculare (gramineae) capabile să fixeze și să lege particolele elementare de sol, îngreunând antrenarea lor în aval de către ape.

- Acolo unde există pericol crescut de erodare al stratului arabil al solului, se vor construi și amplasă obstacole în calea apelor, formate din mijloace locale (gărdulețe din lemn, nuiele etc.).

- Pe terenurile suspuse băltirilor sau stagnărilor temporare se vor amenaja șanțuri de scurgere de suprafață, eventual drumuri orizontale.

- Agrotehnic, se vor efectua nivelări periodic de bază și de întreținere, anual, lucrări de afânare profundă a solurilor.

2) Privind producția mică de cartofi la Ha, de numai 12 to, acesta va trebui mărită la 20-25 to/ha, bineînteles dacă se cultivă cartofi de toamnă. Pentru aceasta propunem :

- Alegera unui soi productiv care merge bine în condițiile din sudul țării cum ar fi : Ostara, dacă e vorba de consum toamna sau Desireé, dacă e vorba de păstrat peste iarnă și se va consuma eșalonat până la primăvară.

- Aplicarea tuturor verigilor tehnologice.

- Amplasarea culturi obligatorii pe teren irigat.

3) Calculul efectiv de animale în aşa fel încât să se asigure necesarul autoconsumului cu produse animaliere.

Astfel se consideră că o hrană normală se poate asigura cu 2 porci pe an, pe gospodărie și 15 păsări în medie pe familie, cu sacrificare la 110 kg/porc și 2 kg/cap la găină. În cazul comunei Grădiștea efectivele de porcine trebuie să crească la cca. 2000 capete și la cca. 16000 capete păsări, ținând cont că numărul gospodărilor este de cca. 1020. Aceste efective pot fi atinse cu eforturi locale prin :

- o selecție riguroasă și științifică a efectivelor de reproducție (matcă)
- asigurarea unei hrăniri corespunzătoare
- asigurarea unor adăposturi călduroase și curate
- asigurarea asistenței sanitătii-veterinare și a medicamentelor.

4) Creșterea producțiilor de lână și ouă la nivelul sectorului, cu efect direct în rentabilizarea activității de creșterea a ovinelor și păsărilor, excesul de produse putând să fie prelucrat local sau valorificat pe alte piețe din afara comunei sau chiar în alte județe. Măsurile vor fi idem ca la punctul 3.

5) Pentru menținerea unui grad ridicat (de cca. 85-90%) de folosire a amenajărilor existente de irigații și desecări - drenaje se impun :

- verificarea anuală a părților componente, pentru depistarea defectiunilor, înștiințarea organelor R.A.I.F. ale sectorului despre acestea, amenajările fiind proprietatea lor.
- asocierea proprietarilor de pământ în scopul folosirii în comun a acestor amenajări în condiții avantajoase.
- înștiințarea șefilor de sisteme despre necesarul de apă de irigat pe perioada de vegetație în funcție de graficele de udări și structura culturilor agricole.

4.3.2. Industria

Potențialul agricol al zonei ca și tipul de proprietate asupra terenurilor pot impulsiona dezvoltarea unor ramuri la nivelul industriei mici de prelucrare a materiilor prime.

În perspectiva anului 2010 principala ramură economică căreia trebuie să î se acorde o deosebită importanță, iar afară de agricultură, este mica industrie alături de serviciile către populație.

În prezent această activitate este puțin dezvoltată, ca putând căpăta direcții noi de dezvoltare folosind intensiv materiale prime din legumicultură sau zootehnic - unde creșterea animalelor mai ales bovine, ovine și porcine au premize bune de dezvoltare.

4.3.3. Silvicultura, balneoturismul

Pe teritoriul comunei Grădiștea, 289 ha sunt ocupate de păduri situate la nord de lacul Căldărășani care agrementează într-un mod deosebit de pitoresc situl zonei.

Acest teritoriu a fost inclus în studiul zonelor de agrément cu posibilități de dezvoltare din jurul Capitalei, care prezintă o amplă dezvoltare turistică estimându-se o capacitate de până la 90.000 vizitatori pe zi, aceasta presupune o amplă activitate de dotări și amenajări turistice (hoteluri, moteluri, case de vacanță, restaurante etc.).

În mod special trebuie menționat faptul că în afara cadrului natural deosebit de pitoresc, comuna Grădiștea dispune atât în teritoriile învecinate cât și pe raza comunei de monumente deosebite de arhitectură ; dacă în zona Mănăstirei Căldărășani, Conacul de la Căciulați, schitul Balamuci constituie o puternică atracție turistică, în comuna Grădiștea se află monumente de cult de mare valoare sec. XVI și XVII înscrise în lista monumentelor de arhitectură ale Academiei de asemenea conacul în stil baroc din sec. XIX care adăpostește o autobază de mașini.

Având în vedere apariția legii protecției monumentelor de arhitectură, este imperios necesar măsurilor de către Primăria Grădiștea la Ministerul Transporturilor, pentru eliberarea clădirii și conservarea acesteia, putându-se reda o funcțiune apropiată destinației initiale.

4.4. EVOLUȚIA POPULAȚIEI, ELEMENTE DEMOGRAFICE ȘI SOCIALE, ESTIMAREA EVOLUȚIEI POPULAȚIEI

În urma schimbărilor petrecute în sociatate în ultimii ani, odată cu schimbarea tipului de proprietate asupra terenurilor în urma apariției Legii Fondului Funciar, odată cu investițiile realizate sau preconizate a se realiza în zonă, se crează premizele creșterii numărului locurilor de muncă în diverse domenii : prestări servicii, construcții, industrie mică.

Crearea acestor noi locuri de muncă, restituirea proprietății, precum și accesul ușor din și spre capitală (20 km), coroborate cu asigurarea unor condiții civilizate de evacuare, inclusiv completarea cu dotările necesare, considerăm că sunt premize care să conducă în etapa de perspectivă la creșterea numărului de locuitori cu cca. 10% față de populația actuală, deci un număr de cca. 3600 locuitori, ceea ce ar reprezenta revenirea la numărul de locuitori din anul 1989, dar pe o structură a populației îmbunătățită (mărirea grupei de vârstă între 17 - 54 ani).

4.5. RESURSELE DE MUNCĂ ȘI POSIBILITĂȚILE DE OCUPARE A ACESTORA

În estimarea evoluției populației în perspectiva anului 2010, implicit a forței de muncă, s-a considerat că elementele determinante sunt date pe de o parte de structurile economice existente bazate pe resursele materiale ale fiecărei localități și posibilitățile lor de dezvoltare și diversificare, iar pe de altă de crearea unor condiții de muncă și locuire care să contribuie la stabilizarea populației.

Numărul locurilor de muncă și al populației ocupate, în perspectivă, se estimează după cum urmează.

Locuri de muncă în :	Cu locuri de muncă în comună	Cu locuri de muncă în afara comunei
- agricultură	100	-
- industrie, construcții, transporturi	200	100
- industrie mică, servicii	350	-
- administrație, învățământ, sănătate	43	20
TOTAL	693	120

4.6. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, INTRAVILANUL PROPUȘ, BILANȚ TERITORIAL

Intravilanul propus respectă opțiunile populației și tendințele de dezvoltare a zonelor de locuit.

Ocuparea viitoare a terenului în comună se conturează pe următoarele zone de folosință :

- Zona centrală și alte funcții de interes public, zonă ce se propune în centrele de interes ale localităților și vor fi alcătuite din instituțiile și dotările existente ce pot fi menținute și modernizate , extinderea capacitatei acestora făcându-se (unde este cazul) atât ca număr de locuri cât și ca spațiu aferent.
- Zonă de locuințe și funcții complementare care cuprinde zonele de locuințe existente, cele propuse pentru extindere viitoare. De asemenea mai cuprinde și locuințe cu confortul sporit, fără anexe , amplasate pe malul lacului.
- Zonă unități agricole industriale amplasată pe terenurile ce aparțineau fostelor CAP-uri și care, având construcții existente pot fi folosite prin reutilări și modernizări.

- Zonă spații verzi ce cuprinde spațiile verzi existente (stadion), cele propuse pentru amenajare precum și spațiile verzi de protecție.
- Zonă gospodărie comunala ce cuprinde terenurile pe care se află cimitirele existente, eventuale extinderi ale acestora precum și platformele de gunoi propuse, stații epurare gospodării apă. Este de menționat că cimitirul aflat pe malul lacului în imediata apropiere a conacului se propune a se închide și conserva, urmând a se extinde cel aflat spre calea ferată.
- Zona căilor de comunicație rutieră ce cuprinde suprafetele ocupate de drumurile existente și modernizate ca și cele noi propuse.
- Zonă propusă pentru dezvoltare - zone păstrate pentru diverse oportunități ce se pot își și cu actuală folosință agricolă.

4.7. ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ A TERITORIULUI

4.7.1. Căi de comunicație și transport

Regelementări

Pentru fluidizarea circulației pe principalele artere de circulație care străbat comuna Grădiștea, respectiv DJ 101 și DJ 200, propunem lărgirea carosabilului acestor două artere de circulație la 7,00 m, cu amenajarea de trotuare pentru pietoni și sănțuri pentru colectarea apelor pluviale, conform secțiunilor prezentate în planșele de reglementări. Intersecțiile acestor două artere de circulație (DJ 101, DJ 200) cu străzile de interes local, vor fi semnalizate vizibil atât pentru circulația pe timp de zi cât și pe timp de noapte.

Străzile de interes local vor fi amenajate astfel încât să permită desfășurarea fluentă a circulației în sens dublu, cu trotuare pentru pietoni și sănțuri pentru colectarea apelor pluviale.

De asemenea vor fi semnalizate corespunzător toate intersecțiile străzilor de interes local.

4.7.2. Alimentarea cu apă și canalizare

4.7.2.1. Propuneri și reglementări

1.1 Gospodărirea apelor

În paralel cu realizarea lucrărilor prevăzute în prezentul P.U.G. pentru amenajarea localităților Grădiștea și Sitaru se va finaliza amenajarea hidrotehnică de pe Valea Cociovaliștea cuprindând barajul, lacul de acumulare Căldărușani și canalul de fugă. Lucrările se vor finaliza conform proiectului de execuție pr. nr. 1171/2 "Lac de acumulare Căldărușani pe Valea Cociovaliștea" elaborat de I.C.P.G.A.

Aceste lucrări se vor finaliza la sfârșitul anului 1996, funcție și de asigurarea fondurilor de investiții necesare.

În conformitate cu proiectul, barajul are cota coronamentului digului 75,50 m și nivelul apei normale de rețea N.N.R. = 73,00.

Pentru crearea acumulării și regularizarea regimului de scurgere pe Valea Cociovaliștea vor fi scoase de sub regim inundabil cca. 50 ha teren arabil din zona de nord a localității Sitaru.

1.2. Alimentare cu apă

Cele două sate componente ale comunei Grădiștea, se propun a fi echipate cu instalații comune de alimentare cu apă.

Conform notelor de calcul anexate sistemul de alimentare cu apă va fi dimensionat pentru următoarele debite de apă necesare :

- consumul maxim zilnic necesar pentru nevoile gospodărești și public este

$$Q_{\max.zi} = 797,7 \text{ mc/zi}$$

- debitele de apă pentru spălatul străzii, pasaje și stropit spațiilor verzi

$$Q_{\max.zi} = 63,2 \text{ mc/zi}$$

- debitul de apă necesar pentru stingerea unui eventual incendiu

$$Q_{\text{mic}} = 62,8 \text{ mc/zi}$$

Debitul total de dimensionare rezultat

$$Q_{\text{max.zi}} = 923,7 \text{ mc/zi}$$

Debitul de apă va fi asigurat din surse de apă subterane, stratul de mediu adâncime de Mostiștea la cca 80 ~ 100 m adâncime.

Studiile hidrografice existente apreciază un debit captat printr-un puț de $q = 1,7 \text{ l/s}$ puț. Un studiu hidrogeologic actualizat și definitiv va confirma debitul capabil pentru un puț.

Luându-se în calcul pentru dimensionarea instalațiilor de alimentare cu apă a populației de 3600 locuitorii, într-o perioadă de largă perspectivă de 25 ani a rezultat necesar un front de $n = 10$ puțuri forate cu caracteristicile

$$H = 100 \text{ m} \text{ și } q = 1,7 \text{ l/s} \text{ și puț}$$

De la frontul de captare, prin pompele submersibile montate în fiecare puț, conducta de adecțiune va dirija apele în gospodăria de apă amplasată în zona puțurilor.

Gospodărirea de apă va fi alcătuită din :

- un puț forat
- rezervor de apă având $V = 2 \times 300 \text{ mc}$
- stație de pompă
- stație de clorurare
- pavilion administrativ

Rezervorul de apă a fost dimensionat astfel ca să asigure rezerva de consum, în caz de avari și rezerve de apă necesară pentru stingerea unui eventual incendiu :

- incendii interne 2 înc $\times 2,5 \text{ l/s}$ timp de 10 minute
- incendii exterioare 1 înc $\times 5 \text{ l/s}$ timp de 3 ore

Rețeaua de distribuție a apei către consumatori este realizată din conducte având diametre cuprinse între 100 și 200 mm, amplasate în lungul străzilor principale. Conductele se vor realiza din materiale corespunzătoare, folosite și recomandate de specialiști în prezent (fontă ductilă polietilenă etc). Pe rețea se vor monta toate armăturile necesare, vane, hidranți de incendiu, etc.

Distribuția apei la consumatori se va face prin branșamente la fiecare clădire prevăzută cu instalații interioare de apă (în proporție de 60% din totalul populației), iar restul de 40% se vor alimenta cu apă prin cișmele amplasate în curți sau în lungul străzilor de la periferia localității. Pentru înregistrarea consumului de apă pe fiecare branșament se va monta un apometru montat în căminele de alimentare cu apă, pentru a se efectua citirea la aparat.

Toate aceste lucrări propuse pentru etapa de perspectivă prevăzută în P.U.G. se va încadra în sistemul de alimentare cu apă a localității, realizat etapizat conform unui proiect de alimentare cu apă, elaborat la faza de proiect de execuție care va stabili soluțiile definitive pentru alimentarea cu apă a comunei în baza unor studiu hidrogeologice reactualizate și definitive.

4.3. CANALIZARE

Având în vedere amenajarea străzilor existente și noi, cu șanțuri pentru scurgerea apelor de ploaie, se propune rezolvarea canalizării în sistem divizat. *de vîzor*

O rețea de canale pentru apele uzate menajere va prelua apele uzate de la gospodăriile prevăzute cu instalații interioare de alimentare cu apă, din cele două localități ale comunei. Apele uzate menajere din satul Sitaru vor fi preluate de o rețea care va conduce apele uzate prin intermediul unei stații de pompă spre stația de epurare amplasată în aval de localitatea Grădiștea pe malul lacului Căldărușani. Unitățile agroindustriale și de alt profil de pe teritoriul satelor Grădiștea și Sitaru vor fi echipate ca și în prezent, cu instalații proprii de canalizare, îmbunătățite, modernizate sau extinse după caz.

Se face precizarea că instalațiile de canalizare prevăzute cu faze septice sau hasnale vidanjabile sunt provizorii urmând ca toate aceste instalații să se racordeze la sistemul de canalizare centralizat, când acesta se va realiza. Stația de epurare se propune a se realiza în aval de localitatea Grădiștea pe malul lacului Căldărușani la o distanță de minim 300 m de locuințele existente sau propuse și va avea o treaptă mecanică de epurare cuprinzând grătare și decantare primară și treapta de epurare biologică realizată prin bazine combinate tip

Stația de epurare va fi dotată cu laboratoare fizico - chimice - bacteriologice pentru verificarea în permanentă a indicatorilor apei uzate epurate, astfel ca aceștia să corespundă indicatorilor prevăzuți în STAS 4706-88 "Ape de suprafață. Categorii și condiții tehnice de calitate."

Apele de ploaie de pe suprafața localităților se vor scurge prin șanțurile de scurgere prevăzute în lungul drumurilor amenajate care vor conduce apele de ploaie în lacul Căldărușani.

1.4. Reglementări

Pentru realizarea lucrărilor hidroedilitare propuse se vor întocmi proiecte de investiție corespunzătoare, începând cu studiile de prefezabilitate și fezabilitate până la proiectele de execuție.

Acste documentații vor fi întocmite în conformitate cu avizele obținute de la toate forurile competente în principal de la :

- Regia Autonomă Apele Române
- Regia Autonomă de Gospodărire a apelor
- Agenția de protecție a mediului
- Institutul de igienă și sănătate publică
- Pompieri

La elaborarea documentațiilor de proiectare precum și la execuția lucrărilor se vor aplica toate normativele, stasurile și întreaga legislație în vigoare, din care menționăm în mod deosebit :

- S.R. 1343/1 - 95 - "Alimentare cu apă. Determinarea cantităților de apă necesare."
- STAS 1342/91 - "Apa potabilă. Calitatea apei."
- STAS 4706/88 - "Ape de suprafață. Categorii și condiții tehnice de calitate."
- STAS 1841/86 - "Canalizare. Rețele exterioare."
- STAS 8591/1 - 91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane, executate în săpături."
- Decret 1059/1996 - "Protecția sanitară a surselor, construcțiilor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă."
- Legea nr. 137/1995, privind protecția mediului înconjurător.
- Legea nr. 8/1974, privind apele, în curs de reactualizare.
- Ordinul nr. 981/1994 al Ministerului Sănătății.
- Ordinul nr. 298 din 27.05.1991 al Ministerului Mediului privind protecția apelor și lucrărilor hidrotehnice.

4.7.3. Alimentare cu căldură

Propuneri

Dezvoltarea localității, prin construcția de locuințe cu grad ridicat de confort, dotări de utilitate publică ca și unități de mică industrie, va fi însoțită de montarea unui număr sporit de centrale termice individuale pe combustibil lichid ce vor folosi, în general, combustibilul pentru focare neindustriale tip M, cu conținut redus de sulf.

Clădirile de utilitate publică, în special acelea cu aglomerări de persoane (școli, grădinițe, dispensar, sedii etc.) trebuie să fie și ele echipate cu încălzire centrală, ridicându-se astfel numărul de puncte de foc - greu de controlat - precum și pentru a micșora poluarea (față de cea propusă prin arderea cărbunilor). Echiparea centralelor termice trebuie să se facă cu utilaje moderne, având gabarite reduse, randament ridicat și nivel redus de poluare.

În ceea ce privește rezervele de combustibil se vor respecta instrucțiunile Agenției de Protecție a Mediului pentru protejarea pânzei de apă freatică de eventualele scăpări de combustibil lichid (montarea lor în cuvă de beton).

Reglementări

- Este indicat ca peretii noilor clădiri să fie execuții din zidărie de BCA de 35 cm grosime sau similar pentru a se realiza un coeficient global de transmisie a căldurii $k = 0,7 \text{ kcal/m}^2\text{hgrd}$, obținându-se astfel un consum de combustibil și o poluare mai redusă.
- Randamentul cazanelor utilizate pentru încălzirea centrală (individuală sau pentru mai mulți consumatori racordați) funcționând pe combustibil lichid să fie de peste 90%. Se va acorda o atenție deosebită realizării unui ansamblu creat calculat și executat arzător-cazan-coș.
- Pentru CONDUCTELE DE ȚIȚEI "Normativul Departamental pentru stabilirea distanțelor din punct de vedere al prevenirii incendiilor dintre obiectivele componente ale instalațiilor tehnologice din industria extractivă de petrol și gaze 1986" (în curs de revizuire) impune de la marginea traseelor de conducte exterioare și până la construcții, centre populate și locuințe o distanță minimă de 10 metri. Distanțele se măsoară de la cea mai apropiată conductă până la obiectul învecinat respectiv. Pentru eliberarea autorizațiilor de construcție în zona conductelor de

transport se va solicita avizul tehnic din partea CONPET S.A. PLOIEȘTI - Bd. Independenței nr. 7 telefon 044 - 121226.

4.7.4. Alimentarea cu energie electrică și telecomunicații

4.1. Propunerî alimentarea cu energie electrică

Comuna Grădiștea necesită o serie de amplificări ale rețelei electrice în scopul alimentării cu energie a celor 18 gospodării încă neelectrificate precum și a realizării unor prevederi de branșamente. O altă prioritate constă în înlocuirea totală a stâlpilor de lemn (cca 2 km) cu stâpli de beton tip RENEL, destinați pozării rețelei de joasă tensiune.

Pe de altă parte, după previziunile extimate urmează ca până în anul 2010, prin extinderea intravilanului, urmează să se mai înființeze cca. 300 noi gospodării.

Prezentăm mai jos breviarul de calcul al surplusului de putere necesar la nivelul posturilor de transformare pentru cele 300 de noi gospodării.

Pentru viitorul previzibil este rational să considerăm pentru mediul rural, o putere activă de calcul pentru iluminat și utilizări casnice de 0,8 KW/ gospodărie.

- puterea maximă simultan absorbită de cele 300 gospodării va fi

$$P_{m.s.a.} = 300 \times 0,8 = 240 \text{ (KW)}$$

- puterea aparentă (S_a) la postul de transformare va fi:

$$S_a = 1,1 \times P_{m.s.a.} = 1,1 \times 240 = 293 \text{ (KVA)}$$

$$\cos \phi = 0,9$$

unde: 1,1 coeficient ce ține seama de căderile de tensiune pe linie

$\cos \phi = 0,9$ - factorul de putere admisibil.

Având în vedere că un postul de transformare nu poate fi încărcat mai mult de 75 % din capacitatea sa, rezultă că este necesară amplasarea a încă 2 posturi de transformare aeriene (PTA) de câte 250 KVA fiecare.

Întrucât noile gospodării vor apărea eșalonat în timp, primele care vor apărea vor fi alimentate din rețeaua de joasă tensiune existentă urmând ca, în momentul când numărul lor devine semnificativ să fie înființate și noile posturi de transformare.

4.2. Propuneri. Telecomunicații

Pentru comuna Grădiștea se impune cu necesitate instalarea unei centrale telefonice automate, racordată la sistemul telefonic internațional.

Odată cu apariția acestora se vor putea dezvolta și rețeaua telefonică a localității în scopul satisfacerii cererilor de instalare de noi posturi telefonice atât pentru gospodăriile existente cât și pentru cele în curs de apariție prin extinderea extravilanului.

4.7.6. Gospodărie comunala

Se propune amenajarea unei platforme (depozit) de colectare a reziduurilor menajere pentru 20 ani. Acesta va fi situat în extravilanul comunei Grădiștea, la minimum 1.000 m distanță de construcțiile existente pentru protecție sanitară, conform Normelor de igienă aprobată de Ministerul Sănătății cu Ordinul nr. 981/1994.

Pentru calculul suprafeței necesare acestei platforme se va ține seama de:

- greutate specifică a deșeurilor menajere stabilită la 400 Kg/m^3
- umplerea gropii să se facă în trei straturi de 1,5 m

Se consideră că pentru a se evita poluarea solului de sub depozitul de deșuci sunt necesare următoarele:

- strat de bază de ,3 m din argilă și/sau folie de polietilenă;
- 2 straturi de acoperire a straturilor de deșuci 1 și 2 de câte 0,3 m grosime;

- 1 strat de 0,6 m - strat suplimentar de acoperire pentru a fi posibilă plantarea corespunzătoare, în vederea salubrizării suprafeței depozitului și agrementării peisajului.

Determinarea cantităților anuale de deșeuri menajere (solide):

- ◆ gospodării populație - 200 Kg/loc./an
- ◆ instituții:
 - școală generală 1.400 Kg/sală de curs/an
 - gărdinițe 40 Kg/loc./an
 - alimentație publică 100 Kg/mp/an
 - cămin cultural 20 Kg/loc./an
 - alte unități 300 Kg/loc./an

La numărul de locuitori proiectat pentru anul 2010 - de 3.700 locuitori și dotările propuse rezultă un volum de cca. 400.700 mc ceea ce la o adâncime de 4,5 m, o suprafață de 9.044 mp - cca. 1,0 ha. Acestei suprafețe i se adaugă spațiul de protecție de 50 m.

Stațiile de epurare propuse vor constitui ca și platformă de gunoi trupuri aparte în cadrul intravilanului comunei.

4.8. PROTECȚIA MEDIULUI

Căi de limitare și/sau eliminare a poluării și degradării mediului

- inventarierea tuturor surselor de poluare existente și viitoare, acestea incluzând: localizarea, parametrii fizici ai emisiilor, debitele masice ale poluanților, modul de utilizare a instalațiilor (inclusiv a celor de captare și de epurare a gazelor dacă este cazul);
- reducerea etapizată și progresivă a emisarilor în corelație cu progresul științific și tehnic în domeniul și în funcție de disponibilitățile financiare pe baza studiilor cost-eficiență;
- elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ și reglementări pentru protecția aerului la nivel local;
- propunerile referitoare la încălzirea locuințelor prin înlocuirea combustibililor tradiționali (lemn,

- cărbune, produse petroliere) cu gaze naturale;
- ◆ înlocuirea proceselor tehnologice de producție prin schimbarea evacuării hidraulice a dejectoilor de la ferma avicolă (ferma de taurine) cu sistemul de evacuare uscată;
 - ◆ dotarea fermei zootehnice cu stații de epurare și cu aparatură de măsură și control a debitelor de apă uzată evacuată;
 - ◆ gospodărirea adecvată a actualelor platforme de gunoaie menajere neamenajate, recomandându-se pentru aceasta: acoperirea zilnică cu un strat de pământ de 10 cm a deșeurilor proaspăt depozitate; împrejmuirea cu gard și perdea de protecție; interzicerea accesului anumitor deșeuri (toxice, periculoase);
 - ◆ alegerea viitoarelor amplasamente ale depozitelor de deșeuri și proiectarea acestora pe baza studiilor de specialitate.

5. CONCLUZII

Documentația întocmită pentru Planul Urbanistic General va fi supusă discuțiilor cu autoritățile locale, factorii implicați la nivel de comună, avizată și aprobată conform Legii nr. 50/1991.

Documentația aprobată va căpăta valoare juridică și va deveni instrument de lucru al administrației locale ce va urmări aplicarea lui.

Stabilirea categoriilor de intervenție a reglementărilor s-a realizat pe baza analizelor multicriteriale la nivelul localității, privind:

- zonificarea funcțională;
- fondul construit existent;
- circulație și echipare tehnico-edilitară;
- tipul de proprietate asupra terenurilor.

Extinderea intravilanului va fi tratată în amănunțime la nivel de P.U.D.-uri sau P.U.Z.-uri

6. ANEXE



MINISTERUL LUCRARILOR PUBLICE SI AMENAJARII TERITORIULUI
Str. Nicolae Filipescu Nr. 53-55
Sector 2 cod 70136 - Bucuresti
ROMANIA
Tel. 211 78 42 / 211 78 43
Tel. / Fax 211 49 06

URBANPROIECT

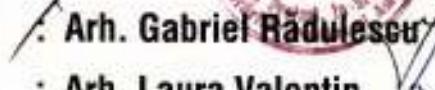
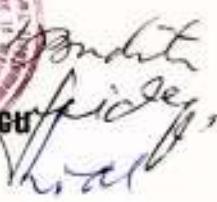
INSTITUTUL DE CERCETARE, PROIECTARE IN URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

P.U.G. COMUNA GRĂDIȘTEA

VOLUMUL 3 :

REGULAMENT P.U.G

BENEFICIAR : CONSIGLIUL JUDEȚEAN AL SECTORULUI
AGRICOL ILFOV

DIRECTOR GENERAL : Arh. Traian Popescu 
SEF SECȚIE : Arh. Gabriel Rădulescu 
SEF PROIECT : Arh. Laura Valentin 

C U P R I N S:

- I. **PRESRIPTII GENERALE LA NIVELUL
TERITORIULUI INTRAVILAN**
- II. **PRESRIPTII SPECIFICE DE
CONSTRUIBILITATE**
- III. **ANEXA - TABEL CU OBIECTIVELE
DE UTILITATE PUBLICĂ PREVĂZUTE
ÎN PLANUL URBANISTIC GENERAL**

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Acest **regulament** a fost elaborat pe baza prevederilor Legii nr. 50/1991 și Ordinului MLPAT nr. 91/1991 publicat în anexă la 'Monitorul oficial' nr. 228/14 noiembrie 1991, precum și ținând seama de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. A fost, de asemenea, luat în considerare Volumul 5 din seria '**METODOLOGII - CADRU**' pentru elaborarea documentațiilor de urbanism care are ca subiect întocmirea **REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**.

În cazul în care legile, reglementările și normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor conține prevederi susceptibile să schimbe unele din prevederile acestui **Regulament**, este obligatoriu ca procedura de modificare să urmeze aceeași cale de aprobare. De asemenea, derogări de la prevederile prezentului regulament se admit, în cazuri bine justificate, datorate naturii terenului, configurației parcelelor sau caracterului construcțiilor învecinate, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

1.2. Planul urbanistic general împreună cu Regulamentul său aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se asigură dezvoltarea coordonată a localității, în general, și se eliberează certificate de urbanism și autorizații de construire pe teritoriul localității, în special.

Prin aprobarea, conform legii, a Planului Urbanistic General și a Regulamentului său aferent, acesta capătă și valoare juridică, fiind opozabil în justiție în elucidarea unor conflicte ce pot apărea între părți (administrație locală, persoane juridice, persoane fizice etc.).

2. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului **Regulament** este format din:

- intravilanul Comunei Grădiștea și al localităților componente Grădiștea și Sitaru
- celelalte 6 trupuri care țin de comuna Grădiștea și de localitățile componente.

3. CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM

În prezentul **Regulament** au fost preluate toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism întocmite anterior.

.....

I. PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN

1. Prin Regulamentul aferent Planului Urbanistic General se stabilesc **condițiile și măsurile urbanistice** privind amenajarea complexă a localității, ținând seama de:

- promovarea lucrărilor și operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea structurii urbane a localității;
- respectarea zonificării teritoriului localității, urmărindu-se funcțiunile dominante stabilite și relațiile între diversele zone funcționale;
- limitele intravilanului și folosirea rațională a teritoriului.

2. Activitatea de construire în cadrul localității se va desfășura:

- pe terenuri libere;
- prin restructurarea fondului existent degradat fizic sau moral;
- prin renovarea fondului construit existent;
- prin schimbarea de destinație.

3. La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere **reguli de bază** privind ocuparea terenului, reguli cuprinse în acte normative (legi sau norme departamentale), care statuează - direct sau indirect - utilizarea și ocuparea terenurilor în intravilanul localităților. Se va avea în vedere:

3.1. păstrarea și protejarea mediului natural și a mediului construit, precum și depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu;

3.2. conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit;

3.3. protejarea zonelor cu valoare ambientală, peisagistică, ecologică și sanitară;

- 3.4. securitatea construcțiilor;**
- 3.5. apărarea civilă** în cazul unor conflicte armate sau calamități naturale;
- 3.6. respectarea interesului public.**

4. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

4.1. Drumuri și accese

- Rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu. Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile cuprinse în studiul de circulație al localității.

- Toate clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică, în condiții în care să facă posibilă acțiunea în bune condiții a mijloacelor de intervenție în caz de incendiu.

4.2. Echiparea tehnico-edilitară

- Clădirile pot fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele tehnico-edilitare existente în zonă și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la rețelele publice proiectate.

- Propunerile de dezvoltare a lucrărilor tehnico-edilitare sunt corelate cu propunerile studiilor de specialitate și cu programele de dezvoltare.

- În zonele de extindere a intravilanului acolo unde există conducte magistrale de gaze, țieți, rețele electrice, lucrări de îmbunătățiri funciare etc., se va avea în vedere obținerea avizelor necesare.

4.3. Forma și dimensiunile terenului (caracteristicile parcelei):

- Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.

- În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (însorire, vânturi dominante etc.) și cu respectarea prevederilor legale.

- Lățimea parcelelor în caz de reparcelare nu va fi mai mică de **12 m** și mai mare de **20 m** (lățimi prea mari determină o folosire neeficientă a rețelelor tehnico-edilitare).

4.4. Amplasarea construcțiilor în teren

4.4.1. Retrageri minime obligatorii față de aliniament

Regimul de înălțime, distanțele față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei, precum și distanțele minime obligatorii între clădirile de pe aceeași parcelă se vor stabili în conformitate cu prescripțiile zonei funcționale din care face parte construcția ce urmează a se realiza (capitolul II).

4.5. Regim de înălțime

- Se va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate.

- Depășirea regimului de înălțime sau impunerea unui regim minim de înălțime se poate face conform prescripțiilor pentru zona sau subzona funcțională din care face parte clădirea ce urmează a se realiza.

- Limitarea regimului de înălțime se poate datora necesităților tehnologice sau de producție.

4.6. Calitatea construcțiilor

- Construcțiile se vor realiza din materiale durabile atât pentru securitatea populației, cât și pentru aspectul urban și calitatea locuirii.

Toate clădirile publice vor avea adăposturi amenajate în subsol. La clădirile de locuit proprietate particulară, se prevăd adăposturi numai pentru cele cu cel puțin **P+3** niveluri.

Se recomandă ca soluțiile adoptate în realizarea adăposturilor să necesite cheltuieli minime, dar să răspundă funcționalității și cerințelor legislației în vigoare.

4.7. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectură, conformarea învelitorii etc.).
- Se va urmări ridicarea aspectului arhitectural al clădirilor și aspectului urbanistic al zonelor în care sunt amplasate.

4.8. Parcaje

Toate parcajele aferente oricărora funcțiuni se vor asigura în afara spațiului drumului public.

4.9. Împrejmuiiri

Se recomandă ca administrația locală, pe baza folosirii unor materiale accesibile, să stabilească modele de împrejmuiiri pentru orientarea locuitorilor și asigurarea unei imagini de calitate dinspre circulațiile publice.

4.10. Spații libere plantate

Se recomandă ca în spațiile neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea în viitor a unor obiective de utilitate publică, să se asigure amenajarea de spații verzi.

Se va solicita în mod obligatoriu indicarea în planul care însotește cererea de autorizație de construire modul de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

**II. PRESCRIȚII SPECIFICE DE
CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL:**

- ZONELOR FUNCȚIONALE**
- SUBZONELOR FUNCȚIONALE**
- UTR-urilor**

II. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

DIVIZIUNEA TERITORIULUI ÎN U.T.R.-uri, ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

1. Împărțirea teritoriului în U.T.R.-uri s-a făcut conform planșei nr 10a, 10b din PIESELE DESENATE.

Având în vedere mărimea și complexitatea comunei Grădiștea, trupul principal al acestuia a fost împărțit în..2.. U.T.R.-uri delimitate prin străzi, elemente de cadru natural sau limite de proprietate.

Prescripțiile pentru localitățile componente Grădiștea și Sitaru, precum și pentru trupurile componente au fost detaliate în UTR-urile 1 - 4.

Principalele criterii de împărțire a teritoriului intravilan al localității în U.T.R.-uri sunt următoarele:

- funcțiunea predominantă a zonei;
- omogenitatea zonei;
- zone pentru care se vor elabora planuri urbanistice;
- limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape etc.).

Pentru ușurința urmăririi prescripțiilor regulamentului, pentru fiecare unitate teritorială de referință s-a inserat desenul respectiv, cu marcarea:

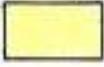
- vecinătăților U.T.R.-ului;
- zonelor și subzonelor funcționale existente sau propuse

conform legendei semnelor și culorilor convenționale de la **punctul 2**.

2. Zonificarea teritoriului

Legenda indicativelor și semnelor ce se regăsesc în partea grafică a prezentului regulament.

2.1. L - ZONA DE LOCUINȚE

 **Lm** - SUBZONA LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLTIME P - P+2 ETAJE

e - existente

p - propuse

- **Lm** - locuințe cu caracter rural;

- **Lmcs** - locuințe confort sporit (fără anexe gospodărești)

2.2. IS. ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII



e - existente

p - propuse

IS. 1. - SUBZONA UNITĂȚI ÎNVĂȚAMÂNT

IS. s. - SUBZONA UNITĂȚI SANITARE

IS. c. - SUBZONA UNITĂȚI CULTURĂ

IS. ct. - SUBZONA UNITĂȚI CULTE

IS. st. - SUBZONA UNITĂȚI SPORT

IS. a. - SUBZONA UNITĂȚI ADMINISTRATIVE

IS. co. - SUBZONA UNITĂȚI COMERT

IS. sv. - SUBZONA UNITĂȚI SERVICII (ALTE CATEGORII).

2.3. I/A ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI AGRICOLE

 I. SUBZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE : e - existente

: p - propuse

A. SUBZONA UNITĂȚI AGRICOLE

**2.4. P. ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE,
SPAȚII VERZI / PERDELE DE PROTECȚIE**

e - existente

p - propuse

P. s. - SUBZONA PARC SPORTIV

P. p. - SUBZONA PERDELE DE PROTECȚIE

P. n. - SUBZONA SPAȚII VERZI NATURALE

2.5. GC. ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ

 e - existente

p - propuse

GC. c. - SUBZONA CIMITIRE

GC. s. - SUBZONA AMENAJĂRI SALUBRITATE

GC. e. - SUBZONA STĂȚIE EPURARE

**2.6. TE. ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-
EDILITARE**

 e - existente

p - propuse

2.7. CC. ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

e - existente

p - propuse

CC. r. - SUBZONA CĂILOR RUTIERE

CC. 1. - SUBZONA CĂILOR FEROVIARE

2.8. TA. TERENURI AGRICOLE / GRĂDINI

2.9. D. ZONA DE DEZVOLTARE A ACTIVITĂȚILOR ȘI SERVICIILOR DE INTERES PUBLIC

3. Zona situată în extravilan la care se aplică prevederile regulamentului este:

D. ZONA DE DEZVOLTARE A LOCUINȚELOR ȘI SERVICIILOR

4. Pentru fiecare zonă funcțională prevederile regulamentului se grupează în următoarele capitoare, cuprinzând reglementări specifice:

4.1. Generalități: caracterul zonei

- Funcțiunea dominantă.
- Funcțiuni complementare.

4.2. Utilizare funcțională

- Utilizări permise.
- Utilizări permise cu condiții.
- Utilizări interzise.

4.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

- Caracteristici ale parcelelor.
- Amplasarea construcțiilor față de aliniament.

- Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.
- Distanțe minime obligatorii între clădirile de pe aceeași parcelă.
- Accese.
- Indici admisibili (maxim sau minim):
 - procentul de ocupare a terenului (POT);
 - coeficientul de utilizare a terenului (CUT).
- Înălțimea construcțiilor.
- Condiții de echipare edilitară.
- Aspectul exterior al construcțiilor.
- Elemente de regulament privind zone protejate.

5. Autorizarea realizării construcțiilor se va face, de regulă, cu respectarea funcțiunilor zonelor cuprinse în limitele intravilanului propus prin Planul Urbanistic General.

Construcțiile și amenajările cu alte destinații, complementare funcțiunii dominante a zonei respective, nu trebuie să creeze incomodări sau disfuncționalități, urmărindu-se integrarea lor în structura urbană stabilită prin Planul Urbanistic General.

Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcții incompatibile cu zonificarea propusă prin Planul Urbanistic General.

CAPITOLUL 1: ZONA DE LOCUINȚE

e - existente

p - propuse

- Lm. - **SUBZONA LOCUINȚE CU CARACTER RURAL**

- Lmcs - **SUBZONA LOCUINȚE CONFORT SPORIT**
(fără anexe gospodărești)

- locuințe și funcțiuni complementare
- instituții și servicii

1.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- **Funcțiunea predominantă: Locuirea**

Compusă din:

* locuințe individuale **existente/propuse**, cu regim mic de înălțime (P - P+2),
SUBZONA Lm.e./Lm.p.

* locuințe individuale confort sporit **propuse**, cu regim de înălțime P - P+2 -
SUBZONA Lmcs.;

- **Funcțiuni complementare:**
 - Instituții și servicii
 - Spații verzi amenajate
 - Accese pietonale și carosabile; parcaje.

1.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- **Utilizări permise:**

- locuințe individuale maximum P+2 în subzonele Lme1a, 1b, 1a, 1d, 1e, 1f ; Lmc2a, 2b, 2c ; Lmc3a, 3b, 3c ; Lme4a, 4b.
- modernizări ale clădirilor de locuit existente;
- construcții și amenajări necesare funcțiunilor complementare locuințelor.

- **Utilizări permise cu condiții:**

- a) locuințe individuale, cu condiția existenței unui **PUD** sau **PUZ** aprobat, în subzonele:

Lme1a, 1c ; Lm2 ; Lmp3a.

- b) locuințe individuale, cu condiția să nu se realizeze anexe gospodărești de tip rural :

Lmcs1a, 1b, 1c ; Lmcs3.

- **Utilizări interzise:**

- locuințe, pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate;
- unități poluante, producătoare de noxe, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice (incendii, explozii);
- instalarea de chioșcuri pe domeniul public;
- pentru zonele în care s-a stabilit prin **Planul Urbanistic General** necesitatea întocmirii unor planuri urbanistice zonale sau de detaliu se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea acestora (un an după aprobarea prezentului PUG).

1.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Caracteristici ale parcelelor***

Pentru a fi construibile, o parcelă pentru locuințe trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- a) să aibă o suprafață minimă de 300 mp;
- b) să aibă un front la stradă de:
 - minim **9,0 m** în cazul locuințelor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterală);
 - minim **12,0 m** în cazul locuințelor izolate (patru fațade);
- c) în cazul parcelelor de colț, situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la strada principală trebuie să fie de **12,0 m** (în cazul locuințelor cuplate, cu un calcan), respectiv **15,0 m** (în cazul locuințelor izolate, cu patru fațade).

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât și celor neregulate.

În cazul concesionării se vor respecta suprafetele stipulate de **Legea nr. 50/1991**.

- Amplasarea construcțiilor față de aliniament***

Față de **aliniament** (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat), construcțiile pot fi amplasate:

- pe aliniament, în cazul când frontul construit existent se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă;
- retras de la aliniament, în următoarele cazuri:

Înscrierea în regimul de aliniere existent, dar **se recomandă o retragere de 3.0 - 5.0 m față de aliniament** pentru a realiza o zonă de protecție față de sursele de poluare ale căilor de circulație, iar la **intersecții** retragerile necesare pentru **asigurarea vizibilității**;

- **Amplasarea construcțiilor față de regimul de aliniere - spate**

Lme1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g ; Lme2a, 2b, 2c ; Lme3a, 3b, 3c; Lm4a, 4b ; Lm3d - construcțiile pot fi amplasate la o adâncime de 10 m față de aliniament.

- **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**

Pentru toate construcțiile ce se realizează pe o parcelă se impune o distanță minimă față de limitele laterale și față de limita posterioară a acesteia egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de **3,0 m** cu următoarele exceptii:

- clădirea se lipște de două calcane învecinate, formând un front continuu;
- clădirea se lipște de un calcan al clădirii învecinate, caz în care se menține, pe celelalte laturi, $H/2$ față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de **3,0 m**.

Distanța minimă de **3,0 m**, necesară în cazurile de mai sus, se majorează la:

- **4,0 m** în cazul când o locuință se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcție de producție sau servicii;
- **6,0 m** în cazul când o locuință se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină.

- **Distanțe minime obligatorii între clădirile de pe aceeași parcelă**

Distanțele dintre clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a mijloacelor de salvare, precum și să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor: iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate etc.

În cazul construirii mai multor coruri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de **3,0 m**.

Anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte coruri de clădiri, sau pe limita de proprietate, cu condiția respectării prevederilor **Codului Civil**.

- **Accese**

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat (direct sau servitute).

Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții.

Pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri (exemplu o parcelă de colț), accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis.

În cazul drumurilor cu circulație intensă, accesul la acesta a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local.

Accesele în subzonele propuse se vor rezolva prin documentațiile de urbanism ce se vor elabora ulterior.

- **Procentul de ocupare a terenurilor (POT) și coeficientul de utilizare a terenurilor (CUT)**

POT trebuie să exprime limita maximă de suprafață permis să fie ocupată la sol cu construcții. Prin construcții se înțeleg:

- clădiri;
- anexe ale acestora;
- suprafața căilor de acces și staționare.

În mod practic, **POT** exprimă **cât** din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

CUT rezultă din raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului.

Prin asocierea **POT** și **CUT** se poate controla densitatea într-o subzonă sau zonă funcțională.

Pentru subzonele Lm., Lmcs se propun:

POT - max.:

- 30% pe lot de **300 mp**
- 28% pentru P+2 pe lot de **500 mp**
- 18% pentru P+1 pe lot de **500 mp.**

CUT - max. pentru loturi de **300 mp:**

- **0,9 mp Adc/mp** teren pentru P+2
- **0,6 mp Adc/mp** teren pentru P+1
- **0,3 mp Adc/mp** teren pentru parter
- **0,4 - 0,5 mp Adc/mp** teren pentru construcții cu parter și mansardă;

- **max.** pentru loturi de **500 mp:**

- **0,48 mp Adc/mp** teren pentru P+2
- **0,36 mp Adc/mp** teren pentru P+1
- **0,18 mp Adc/mp** teren pentru parter

CUT se poate stabili în funcție de caracteristicile locuirii fiecărei zone în parte.

• **Condiții de echipare edilitară**

Orice construcție nouă destinată locuirii, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apelor potabile, de canalizare a apelor menajere și la rețelele electrice din zonă.

În situația în care zona nu dispune de rețea publică de distribuție sau de canalizare, se admite:

- alimentarea cu apă din puțuri, conditionat de asigurarea igienei generale a sursei și protecției sanitare în raport cu posibilele surse vecine de poluare;
- evacuarea apelor în sistem individual sau de grup, conform actelor normative în vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare.

Parcelele pentru care nu se pot asigura condițiile menționate sunt **neconstruibile**.

Restul utilităților se vor asigura în funcție de posibilitățile locale.

- **Aspectul exterior al construcțiilor**

Se va respecta specificul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectură, conformarea acoperișului și învelitorii etc.) în vederea asigurării coerentei fronturilor stradale.

CAPITOLUL 2: ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII - "IS"

2.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- **Functiunea predominantă:** Instituții publice și servicii.

e - existente

p - propuse

Compusă din:

- | | |
|--|-------------------------|
| • unități de învățământ | - SUBZONA IS.i. |
| • unități sanitare | - SUBZONA IS.s. |
| • unități cult | - SUBZONA IS.ct. |
| • unități administrative | - SUBZONA IS.a. |
| • unități comerț și de alimentație publică | - SUBZONA IS.co. |
| • unități instituții publice și servicii | - SUBZONA IS.sv. |
| • unitati depozitare si servicii | - SUBZONA ISd |
| • <u>Functiunea complementară:</u> Locuirea | |

2.2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

- **Utilitate permise:**

- unități de învățământ în subzonele Isi 1a ,

Isi 3a, 3b,

Isi 4

- unități sanitare în subzonele ISS1, ISS3

- unități cult în subzonele ISct1a,1b

- unități administrative în subzonele Isae1a, 1b, 1c, 1d

ISae2

- unități comerț și de alimentație publică în subzonele **ISco1a, 1b**

ISco3

- unități servicii (toate categoriile profesionale, sociale,

personale) în subzonele

ISsv1 , ISsv2 ; ISsv3

• **Utilizări permise cu condiții**

- instituții publice sau servicii, cu condiția existenței unui P.U.Z. sau P.U.D. aprobat, în **UTR - urile**:

ISco1a, 1b : ISsv1a ; ISi1a, 1b ; ISct1b ; CCr1d ; ISac1a, 1b, 1c ; GCc1a ; Psp1a ; ISas2; ISc2 ; ISsv2 ; ISi3a , 3b , ISco3 ; ISc3.

- instituții publice sau servicii, în zonele marcate (hașură pe o suprafață circulară) în planul **UTR**-ului, până la aprobarea studiilor de rezolvare a intersecțiilor:

Lme1a; Lme1d ; Lme1e ; Lme2 ; Lme3a ; Lme3b ; Lme4a ; Lme4b ; ISi4 ; ISsv1 ; ISsv2 .

• **Utilizări interzise**

- unități poluante, producătoare de noxe, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice .

- unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei;

- se interzice amplasarea de chioșcuri pe domeniul public.

2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- **Criterii specifice de amplasare pe tipuri de dotări**

SUBZONA IS.î.: UNITĂȚI DE ÎNVĂȚAMÂNT (la nivel de cartier)

- cuplarea, în măsura posibilităților, a unităților de niveluri diferite;
- asigurarea spațiilor verzi și de joacă;
- favorizarea conlucrării cu amenajările sportive publice;
- evitarea amplasării la arterele de trafic intens.

1. Grădinițe

Cererea potențială : populația preșcolară de 3-6 ani;

normă - **40-60 locuri/1.000 locuitori.**

Suprafața deservită : prag minim de eficiență - zonă cu **1.000 locuitori**

Raza de servire : **300-500 m** (5 min. mers pe jos).

2. Școli primare și gimnaziale

Cererea potențială : populația cu școlarizare obligatorie (7-14 ani);

Suprafața deservită : prag minim de eficiență - zonă cu **3.000 locuitori**;

Raza de servire : **500-1.000 m** (maximum 15 min. mers pe jos).

SUBZONA IS.s.: UNITĂȚI SANITARE (la nivel de cartier)

- retragere minimă de **40m** față de axul drumurilor foarte circulate;
- acces direct la sistemul de transport public.

1. Dispensar rural

Cererea potențială : **6.000 consultanți/an/1.000 locuitori;**

Raza de servire : **1.000-1.200 m** (20 min. mers pe jos).

SUBZONA IS.c.: UNITĂȚI DE CULTURĂ

- retragere minimă de 40m față de axul drumurilor foarte circulate;
- accese și evacuare rapidă;
- se recomandă vecinătatea altor instituții de cultură și educație, a zonelor verzi, de odihnă și agrement;

Tipuri de unități:

1. Casa de cultura (tineret, familiști, pensionari, pe categorii profesionale).

Cererea potențială : total populație
normă - **3-4 locuri/1.000 locuitori.**

Suprafețe polarizate : prag minim de eficiență - **3.000 locuitori**
prag maxim de eficiență - **10.000 locuitori.**

Raza de servire : **500-1.000 m.**

SUBZONA IS.ct.: UNITĂȚI DE CULT

- asigurarea spațiului verde înconjurător pentru ceremonii;
- în vecinătatea zonelor culturale, educative de preferință în apropierea spațiilor verzi (limită de zgomot 35 dB);
- retragere minimă **40 m** față de axul drumurilor foarte circulate;
- protejarea construcțiilor existente cu valoare de patrimoniu;
- cimitirele se amplasează în zone periferice sau în trupurile ale localității, la minimum **50 m** de zona de locuit; se exclude vecinătatea zonelor culturale, comerciale, de odihnă și agrement.

1. Biserica parohială (ortodoxă, catolică, protestantă)

Cererea potențială : populația totală aparținând aceleiași confesiuni

Suprafața polarizată : parohie cu **1.500-3.000 locuitori.**

Raza de servire : **500 m.**

SUBZONA IS.a.: UNITĂȚI ADMINISTRATIVE

- în zona centrală;
- acces direct și rapid la transportul public;

Tipuri de unități:

Sedii birouri, firme (din domeniul profesional, comercial, industrial)

Cererea potențială : total populație activă calificată;

Suprafața polarizată : conform interesului investitorului de stat sau privat;

Raza de servire : nenormabilă.

SUBZONA IS.co.: UNITĂȚI COMERT

- în centrul de greutate al ansamblului de locuit, zone centrale, zone specializate;
- alegerea de preferință a zonelor ce le asigură rentabilitatea (vaduri comerciale);
- accesibilitatea rapidă la sistemul de transport în comun, la drumurile publice principale.

Tipuri de unități

1. Centru comercial (comert alimentar, nealimentar, alimentație publică și prestări servicii de solicitare periodică).

Cerere potențială : total populație;

normă - **135 mp Adc/1.000 locuitori.**

Suprafața polarizată : prag minim de eficiență - zonă cu 6.000 locuitori;

prag maxim de eficiență - zonă cu 12.000 locuitori.

Raza de servire : **500-1.000 m (15 min mers pe jos).**

2. Piață agroalimentară

Cererea potențială : total populație
normă - **120 mp Adc/1.000 locuitori**

Raza de servire : nenormabilă

• Caracteristici ale parcelelor

Pentru a fi construibile o parcelă pentru instituții publice sau servicii trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

a) să aibă o suprafață minimă de:

- * unități de învățământ
 - grădinițe: **22 mp teren/copil**
 - școli primare și gimnaziale: **15-20 mp teren/copil.**
- * unități sanitare
 - dispensar rural: **0,04 mp teren/locuitor**
- * unități de cultură **mp teren/locuitor**
 - casa de cultura: **0,10-0,20**
- * unități cult
 - biserică parohială: **0,8-0,9 mp teren/enoriaș**
- * unități administrative
 - sedii birouri, firme: **0,05 mp teren/locuitor**
- * unități comerț **mp teren/locuitor**
 - complex comercial **0,50**
 - centru comercial **0,65**
 - magazin universal **0,35**
 - piață agroalimentară **0,20**

NOTĂ: Normele indicate sunt orientative, acestea fiind preluate din studiile în curs de elaborare de către ministerele interesate.

b) să aibă un front la stradă de:

- minim **10,0 m**, în cazul cladirilor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterală);
- minim **15,0 m**, în cazul clădirilor izolate (4 fațade).

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât și celor neregulate.

• **Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

Instituțiile sau serviciile amplasate în zonele rezidențiale vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective.

Față de **aliniament** construcțiile pot fi amplasate:

- pe **aliniament** atunci când frontul construit existent se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă;
- **retras de la aliniament** în următoarele cazuri:
 - înscrierea în regimul de aliniere existent, dar se **recomandă o retragere de 4,0-6,0 m** față de **aliniament**, iar la intersecții retragerile necesare pentru asigurarea vizibilității, dacă criteriile specifice de amplasare pe tipuri de dotări nu prevăd altfel;
 - lărgirea drumului - alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (regim de aliniere marcat prin linie roșie pe UTR).

• **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**

Pentru toate clădirile se impune o distanță minimă obligatorie față de limitele laterale și posterioare ale parcelei egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de **3,0 m**; distanța se majorează la **4,0 m** în cazul în care o clădire pentru servicii se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcție de locuire.

- **Amplasarea construcțiilor unele față de altele**

Distanțele dintre clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a mijloacelor de salvare, precum și astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor: iluminare naturală, însorire, salubritate etc.

În cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **4,0 m**.

Serviciile de categoria atelierelor de întreținere auto-moto, garajele și spălătorile chimice să nu fie dispuse la distanțe mai mici de **15,0 m** de fațadele locuințelor sau dotărilor publice, să nu aibă capacitate care să genereze un trafic intens, să nu polueze chimic și fonnic, să nu utilizeze pentru depozitare terenul vizibil din circulația publică.

Unitățile de mai sus amplasate în imediata apropiere a zonelor rezidențiale se recomandă a avea programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur în timpul noptii.

- **Accese**

Pentru a fi construibile, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat.

Accesele trebuie îndepărțate, cât mai mult posibil, de intersecții.

Pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri (exemplu: o parcelă de colț), accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis.

În cazul drumurilor cu circulație intensă, accesul la acesta a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local.

- **Procentul de ocupare a terenurilor (POT) și coeficientul de utilizare a terenurilor (CUT)**

POT trebuie să exprime limita maximă de suprafață permis să fie ocupată la sol de construcții. **Prin construcții se înțeleg:**

- clădiri;
- anexe ale acestora;
- suprafața căilor de acces și staționare.

În mod practic, **POT** exprimă cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

CUT rezultă din raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului.

Se propune următorul **POT** maxim pe tipuri de unități:

* unități de învățământ

- grădinițe 15%

- școli primare și gimnaziale 10%

* unități de cult

- dispensar rural 30%

* unități de cultură

- casa de cultură 10-50%

* unități cult

- biserică parohială 30%

* unități administrative

- sedii birouri, firme 85%

* unități comerț

- centru comercial 50%

- piață agroalimentară 90%

CUT se stabilește în funcție de regimul de înălțime caracteristic zonei și de specificul activității ce se defășoară în construcția propusă.

• **Înălțimea construcțiilor**

Pentru construcțiile amplasate în zone rezidențiale înălțimea construcțiilor nu va depăși **10,0 m** la cornișă, decât în cazuri bine argumentate de o documentație de urbanism (**Planul Urbanistic de Detaliu**).

Pentru subzonele în care urmează să se elaboreze documentații de urbanism:

Lmcs1a ;1b ;1c ; ISsv1 ; ISsv2 ; ISsv3 ; Lmcs3

Nivelul de înălțime se va stabili pentru fiecare subzonă în parte.

În cazuri speciale, când se dorește depășirea nivelului de înălțime propus, acesta se va putea susține printr-un **PUD** avizat și aprobat conform **Legii**.

- **Condiții de echipare edilitară**

Orice construcție nouă destinată serviciilor sau instituțiilor publice trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, de canalizare a apelor menajere și la rețelele electrice din zonă.

În situația în care zona nu dispune de rețea publică de distribuție sau canalizare, se admite:

- alimentarea cu apă din puțuri, condiționat de asigurarea igienei generale a sursei și protecției sanitare în raport cu posibilele surse vecine de poluare;
- evacuarea apelor în sistem individual sau de rup, conform actelor normative în vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare.

Parcelele pentru care nu se pot asigura condițiile menționate mai sus sunt neconstruibile.

- **Aspectul exterior al construcțiilor**

Construcțiile vor avea volume simple și un aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate.

Se recomandă ca, în zonele de protecție a monumentelor (pe rază de **100 m**) și în zona istorică urbană, prin **Certificatul de Urbanism** să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în frontul existent, prin prezentarea desfășurării a către trei clădiri de o parte și de alta a fațadei propuse a fi construite sau modificate.

a) se interzice construcția în stiluri și imitații stilistice străine zonei protejate, utilizarea materialelor nespecifice regiunii și a materialelor prețioase; imitarea materialelor naturale, utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau a unor materiale pentru construcții provizorii.

b) în cazul intervențiilor la clădirile existente, se va impune realizarea unor relevée desfășurări, iar în cazul schimbării volumetriei, și a unor secțiuni perpendiculare pe stradă; desfășurările vor cuprinde întregul tronson al străzii (sau cel puțin în raza de 100 m a monumentelor istorice) în care se înscrie clădirea modificată.

c) la construcția unor clădiri noi, se va urmări respectarea și păstrarea caracterului arhitectural al zonei; se va recomanda utilizarea la fațade a materialelor folosite la clădirile existente.

d) pentru fațade comerciale - vitrine se vor întocmi documentații care să cuprindă plan de situație și releveu al fațadei, fotografii ale fațadelor învecinate, Forma, materialele și culorile firmelor se vor autoriza, de asemenea, pe baza unei documentații grafice.

CAPITOLUL 3: ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI AGRICOLE - "I/A"

3.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- **Funcțiunea predominantă:** Întreprinderi industriale și agricole compusă din:
* Întreprinderi industriale - **SUBZONA In 1a , 1b ; In4**
 - e - existente
 - p - propuse
* Întreprinderi agricole - **SUBZONA Ap2 a; Ap2B**

- **Funcțiuni complementare:**
 - Căi de comunicație rutiere și feroviare și construcții aferente
 - Construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare;
 - Servicii compatibile funcțiunilor zonei.

3.2. UTILIZARE FUNCTIONALĂ

- **Utilizări permise**
 - activități productive industriale, agroindustriale și agricole în subzonele I și A.

- **Utilizări permise cu condiții:**
 - Întreprinderi industriale, cu condiția existenței unui **Plan Urbansitic de Detaliu** sau **Plan Urbanistic Zonal** aprobat, în subzonele Ine4.

- **Utilizări interzise**

- realizarea de microferme pentru creșterea porcinelor în afara întreprinderilor agricole organizate în zone funcționale amenajate și echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului și a pânzei freatiche;
- unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei;
- amplasarea spre DN, DJ sau CF a activităților care prin natura lor au un aspect dezagreabil (depozite de deșeuri, combustibili solizi etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale sau calea ferată și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie.

3.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- **Caracteristicile parcelelor**

- conform necesităților tehnologice sau normelor specifice.

- **Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

Unitățile industriale sau agricole nepoluante amplasate în zone rezidențiale vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective.

Se recomandă ca, în fiecare situație în parte, să se asigure coerenta fronturilor stradale prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și a caracterului general al străzii.

- **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**

- Pentru toate clădirile din **subzonele I și A** se impune o distanță minimă obligatorie față de limita parcelei egală cu **H/2**, dar nu mai puțin de **4,0 m**, în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată cu locuințe, caz în care distanța minimă se majorează la **6,0 m**.

- Se interzice cuplarea clădirilor de producție cu clădirile de locuit, chiar dacă acestea prezintă calcane spre parcela unității de producție.

- **Amplasarea construcțiilor unele față de altele**

Distanțele dintre clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor: iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate etc. Distanța minimă obligatorie între corpurile distincte de clădiri de pe aceeași parcelă va fi $H/2$ (jumătate din înălțimea la cornișă) dar nu mai puțin de **4,0 m**.

- **Accese**

Toate clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică în condiții în care să fie permisă acțiunea mijloacelor de intervenție în caz de incendiu.

- **Procentul de ocupare a terenurilor (POT) și coeficientul de utilizare a terenurilor (CUT)**

Indicatorii maximi admiși pot fi modificați în funcție de necesitățile tehnologice, cu avizul compartimentului de soocialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local.

Se propun:

POT - max. 50%

CUT - max. 1,5 mp Adc/mp teren

- **Înălțimea construcțiilor**

Se propune o înălțime maximă a construcțiilor de **15,0 m**.

În cazuri bine justificate de motive tehnologice cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local, înălțimea poate fi depășită.

- **Condiții de echipare tehnică**

Orice construcție nouă destinată activităților productive industriale, agro-industriale și agricole trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, de canalizare a apelor menajere și la rețelele electrice din zonă. Procesele tehnologice specifice impun restul echipării edilitare.

- **Aspectul exterior al construcțiilor**

Construcțiile vor avea volume simple și cu aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate.

**CAPITOLUL 4: ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE,
SPAȚII VERZI, PERDELE DE PROTECȚIE - "P"**

4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- **Funcțiunea predominantă:** Spații verzi amenajate sau naturale:
 - e - existente
 - p - propuse

compusă din: - parcuri și complexe sportive - **SUBZONA P.s.**

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| - zone de protecție | - SUBZONA P.p. |
| - spații verzi naturale | - SUBZONA P.n. |

• **Funcțiuni ecologice**

- ameliorarea microclimatului;
- combaterea poluării aerului;
- îmbunătățirea compoziției chimice a aerului (raportul oxigen-bioxid de carbon).

• **Funcțiuni agrementar - recreative**

- sportul;
- jocurile pentru copii;
- agrementul (distracțiile);
- odihnă în aer liber, promenadă.

- **Funcțiuni complementare:** Instituții publice sau servicii nepoluante și care ridică și completează nivelul funcțiunii de bază a zonei (cultură, educație, alimentație publică; comerț).

4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- **Utilizări permise**

- amenajări pentru sport și recreere inclusiv dotările aferente în **subzona Psp1a, 1b ; Psp3.**

- zone de protecție - spre căile de comunicație rutiere sau feroviare;
- între zone funcționale incompatibile Ppp1a, 1b ; Ppp3a,
3b: Pp2D
- menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan.
- construcții complementare funcțiunii dominante.

- **Utilizări permise cu condiții**

- a) - parcuri, cu condiția existenței unui **Plan Urbanistic de Detaliu** sau **Plan Urbanistic Zonal** aprobat în subzonele: Psp1a..
- b) - parcuri și grădini publice sau sportive, cu condiția ca amenajarea spațiilor plantate să se facă pe principii ecologice prin recurgerea la vegetația perenă, pentru asigurarea unor costuri de întreținere reduse și pentru a favoriza ecosistemele locale;
- c) - zone de protecție, între zonele industriale poluante și zonele de locuit, prin utilizarea de specii rezistente la nocivități;
- d) - pentru orice fel de construcție se va solicita în mod obligatoriu indicarea în planul care însotește cererea de autorizație de construire a modului de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

- **Utilizări interzise**

- În **subzona P.n.** sunt interzise :

- * orice fel de construcții sau categorii de lucrări care prin amplasament, arhitectură, dimensiuni și/sau aspect exterior sunt de natură să atenteze asupra vecinătăților sau peisajului natural;

- * orice fel de lucrări sau tipuri de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea peisajului, dispariția vegetației și poluare vizuală;
- * depozitarea de deșeuri.

4.3. CONDIȚII DE AMPLASAMENT, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- **Criterii specifice de amplasare**

- în zone cu vegetație bogată și cadru natural pitoresc;
- în zone nepoluate, lipsite de umiditate și care nu prezintă pericol de inundație;
- acces la sistemul de transport și drumurile publice; asigurarea acceselor carosabile și pietonale, precum și a spațiilor de parcare;
- suprafața ocupată de clădiri și circulație să nu depășească, cumulat, **15%** din suprafață;
- înălțimea maximă a clădirilor - **10 m** cu posibile derogări obținute printr-o documentație de urbanism avizată și aprobată conform legii;
- echipare completă cu rețelele tehnico-edilitare;
- aspectul exterior: clădirile, prin localizare, dimensiuni sau aspect să nu afecteze situl peisagistic.

- **Parcuri/complexe sportive**

Cererea potențială : total populație
 normă: **5-10 mp/locuitor**

Raza de servire : **1.000-2.000 m (15-30 min. mers pe jos sau cu transportul public).**

Procentul de ocupare a terenului (POT): 50%.

CAPITOLUL 5: ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ - "GC"

5.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- **Functiunea predominantă:** Construcții și instalații necesare bunei gospodării a localității
 - e - existente
 - p - propuse

Compusă din: * construcții și instalații necesare bunei gospodării a localității -
SUBZONA GC.i.;

- * cimitire - **SUBZONA GC.c.;**
- * depozitul de reziduuri menajere - **SUBZONA GC.g.;**
- * stație de epurare - **SUBZONA GC.e.1**

5.2. UTILITATE FUNCȚIONALĂ

- **Utilizări permise**
 - construcții și instalații necesare bunei gospodării a localității (transportul în comun, depozite de combustibil, sistemul de salubritate etc.) în **subzona GC.i.;**
 - cimitire în **subzonele GC.c.1, 1b, 1c ; GCc3.**^{1d}
 - depozitul de reziduuri menajere în **subzona GC.p. ; 2D.**
 - stație de eourare în **subzona GC.1A**
- **Utilizări permise cu condiții**
 - toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodării a localității cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse în proiectele de specialitate.
 - cimitir, cu condiția existenței unei documentații de urbanism avizate și aprobate, conform **legii**, în **subzonele Gccp1a** și realizările unei perdele de protecție de circa **10 m** lățime spre zonele funcționale limitrofe;

- depozit de reziduuri menajere în subzona Gcg 2 D la distanțele prevăzute prin NORMELE DE IGIENĂ privind mediul de viață al populației (aprobate cu Ordinul MS nr. 981/1994), pe baza unei documentații de urbanism, ce va fi avizată și aprobată conform legislației în vigoare.

5.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- caracteristicile parcelei, accesele, amplasarea construcțiilor, regimul de înălțime și indicatorii maximi de control - conform necesităților tehnice și normelor specifice;
- aspectul exterior: se va asigura mascarea cu perdele de vegetație a incintelor vizibile de pe drumurile publice.

- **Amplasarea și organizarea sistemului de salubritate:**

- gospodăriile individuale și locuințele colective vor avea amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere (în pubele sau saci de plastic);
- se vor asigura platforme gospodărești și recipiente de sortare a materialelor adecvate valorificării (metal, hârtie, sticlă, lemn, textile, plastice etc.);
- organizarea sistemului de salubritate se va face funcție de destinația clădirilor aflate în zonă, precum și a obiectivelor de utilitate publică propuse;
- amplasarea punctelor de colectare a gunoiului astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectat;
- organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoiului stradal;
- zonificarea și desfășurarea procesului de salubrizare va urmări zonificarea funcțională a teritoriului, ținând seama de zonele puternic producătoare de deșeuri menajere și industriale, unele chiar periculoase (zone de producție poluante, spitale, cantine, piețe agro-alimentare etc.);
- organizarea valorificării reziduurilor organice și anorganice ce pot fi reutilizate;
- interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, în păduri etc.;

- interzicerea creșterii animalelor în scopul sacrificării (în special a celor mai mari) mai ales în zonele rezidențiale, acestea producând gunoi animalier, poluarea aerului (olfactivă, fonică) și implicit degradarea condițiilor de locuit urbane.

Asigurarea serviciilor de salubritate va fi urmărită cu multă atenție de către administrația locală, aducându-i-se îmbunătățiri prin folosirea soluțiilor rezultate în urma unor studii de specialitate.

**CAPITOLUL 6: ZONA CONSTRUCȚIILOR AFERENTE
LUCRĂRIILOR TEHNICO-EDILITARE - "TE"**

6.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- **Funcțiunea predominantă:** Construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare
- **Funcțiuni complementare:** Nu se recomandă.

6.2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

- **Utilizări permise**
 - instituții care coordonează activitatea în domeniu;
 - construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare
- **Utilizări permise cu condiții**
 - construcții și amenajări ce vor respecta documentele cu caracter normativ și directiv, precum și soluțiile și reglementările propuse în proiectele de specialitate.

**6.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE
ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

- se va avea în vedere caracterul zonei în care se amplasează;
- caracteristicile parcelei, accesele, amplasarea construcțiilor, regimul de înălțime și indicatorii maximi de control - conform necesităților tehnice și normelor specifice;
- pentru instituțiile ce se realizează în cadrul zonei, se mențin indicatorii maximi admisibili ai zonei 'IS'.

P.O.T. - max. 50%

C.U.T - max. 1,5 mp Acd/mp teren;

- aspectul exterior : se va asigura mascarea cu perdele de vegetație a incintelor vizibile de pe drumurile publice.

**CAPITOLUL 7: ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE
ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE - " CC "**

7.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- **Functiunea predominantă:** Căi de comunicație.

e - existente

p - propuse

Compusă din: - căi rutiere - **SUBZONA CC.r1a, 1b, 1c ; Ccr2 ; CCr3a, 3b ; CCr4a, 4b.**

- căi feroviare - **SUBZONA CC.f, 2A , 2B. CCf3A**

- **Functiuni complementare** - servicii compatibile funcției de bază a zonei.

7.2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

• Utilizări permise

- unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale;
- garaje;
- întreaga rețea de străzi din intravilan aparținând domeniului public (clasele tehnice I-IV proiectate conform **STAS 10.144/1-80 Revizuit în 1989 - "Caracteristici ale arterelor de circulație din localitățile urbane și rurale"**;
- spații de staționare;
- parcaje;
- platforme/alveole carosabile pentru transportul în comun;
- trotuare, alei pentru cicliști;
- refugii și treceri pentru pietoni;
- zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare;
- elemente de consolidare a părților carosabile
- instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare;
- echipamente publice compatibile cu terenurile feroviare;

- lucări de terasament;
- lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării fonice, olfactice și a altor noxe (praf, fum, funingine, CO₂, SO₂, etc.).

- **Utilizări permise cu condiții**

- incintele unităților de transporturi și garajele publice vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;
- se impune delimitarea clară prin garduri sau garduri vii a terenului aferent activității feroviare, vizibile de pe drumurile publice în conformitate cu regulile de securitate feroviare.

- **Utilizări interzise**

- cuplarea cu clădiri de locuit;
- se interzice orice construcție sau amenajare în zonele cu interdicții temporare de construire:
 - * traseele viitoarelor artere de circulație rutieră marcate în planul unității teritoriale de referință cu linie punctată;
 - * intersecțiile care trebuie modernizate, până la precizarea soluțiilor definitive și ridicarea interdicției temporare de construire.

7.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE

ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- pentru toată zonă CC - caracteristicile parcelei, amplasarea construcțiilor, regimul de înălțime și indicatorii maximi de control - conform necesităților tehnice, normelor specifice și respectarea amenajărilor propuse în proiectele de specialitate;
- aspect exterior - se recomandă ca:
 - noile clădiri sau amenajarea celor existente să nu afecteze prin amplasare, dimensiuni sau aspect caracterul zonei în care se încadrează;

- organizarea incintelor să țină seama de imaginea prezentată către drumurile publice;
- parcajele publice să fie plantate și înconjurate de garduri vîi de **1,20 m** înălțime;
- să se realizeze o minimă amenajare peisagistică a spațiilor neconstruite din interiorul incintelor și pe întreg traseul zonei feroviare care are contact cu intravilanul municipiului.

- distanțele ce se vor respecta între diferitele tipuri de parcaje și clădiri, conform **'NORMATIV PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME ÎN LOCALITĂȚI URBANE'** - Indicativ P 132-93, vor fi următoarele:

- parcaje pe carosabil sau pe trotuar - front cu comerț, întreprinderi productive, servicii - **5 m**;
- parcaje - garaje pentru mai puțin de **50 autovehicule** - front de locuințe, birouri - **15 m**;
- parcaje cu mai puțin de **50 vehicule** față de grădinițe, școli, aziluri, spitale - **25 m**;
- parcaje cu peste **50 vehicule** față de grădinițe, școli, aziluri, spitale - **75 m**;
- parcaje situate paralel cu calcanul clădirilor - **5 m**.

CAPITOLUL 8: TERENURI AGRICOLE / GRĂDINI - "TA"

CARACTERUL ȘI FUNCȚIUNEA ZONEI

- terenuri agricole / grădini în intravilan, funcționând ca perdele de protecție între zone funcționale incompatibile sau pe terenuri improprii construcțiilor de orice fel.

**CAPITOLUL 9: ZONĂ DE DEZVOLTARE
(TERITORIUL ADMINISTRATIV) - "D"**

9.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- **Funcțiunea predominantă:** * agricolă
* locuințe
- **Funcțiuni posibile:** * activități și servicii
* căi de comunicație
* alte funcțiuni ce pot apărea datorită dezvoltării localității

9.2. UTILIZARE FUNCTIONALĂ

- **Utilizări permise**
 - construcții și instalații necesare funcționării / gospodăririi orașului;
- **Utilizări permise cu condiții**
 - locuințe, parcuri, zone de agrement, cu condiția existenței unei documentații (PUZ/PUD) aprobate.
 - activități și servicii, construcții și instalații permise, alte funcțiuni ce pot apărea, care se vor realiza numai pe baza unor proiecte avizate și aprobate conform legislației în vigoare D1a, D1b ; D2a, 2b, 2c, D3.
- **Utilizări interzise**
 - construcții sau categorii de lucrări care prin profilul activității pot aduce prejudicii calității mediului, sau prin aspectul exterior sunt de natură să atenteze asupra sitului, vecinătătilor și peisajului natural;
 - depozitarea necontrolată de deșeuri.

9.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- caracteristicile și amplasarea construcțiilor, accesele, regimul de înălțime și indicatorii maximi de control - conform necesităților tehnice și normele specifice funcțiunilor viitoare.