

**1968 - S.C. PROIECT BUZAU S.A. - 2010**

Buzau 120020, STR. UNIRII, BL. 13 A - B, Tel. 038/433007, Fax 0238713007  
CIF RO1152848, Nr. Reg.Comertului, J10/712/1991, e-mail proiect.buzau.sa@gmail.com

**SIMTEX - OC**

ISO 9001 REGISTERED C.2196  
ISO 14001 REGISTERED M. 67

NR. PROIECT : 1200/3187

DENUMIREA : REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC  
GENERAL ORAS POGOANELE  
JUDETUL BUZAU

FAZA: P.U.G. – Documentatie Aviz Cai Ferate

---

BENEFICIAR: PRIMARIA ORAS POGOANELE  
JUDETUL BUZĂU

DIRECTOR : ING. ALEXANDRU CHESCA

SEF PROIECT : ARH. NICOLETA TOMESCU

... DECEMBRIE 2010.....

NR. PROIECT : 1200/3187

DENUMIREA : REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAS POGOANELE  
JUDETUL BUZAU

FAZA: PUG - Documentatie Aviz Cai Ferate

---

## **BORDEROU DE PIESE SCRISE + DESENATE**

- Foaie de capăt
- Borderou de piese scrise
- Memoriu general "REACTUALIZARE P.U.G. oras POGOANELE" -  
JUDETUL BUZAU

### **ARHITECTURA**

- Plan încadrare în teritoriu oras Pogoanele	A1
- Plan situatie propusa si reglementări oras Pogoanele	A6
- Plan situatie propusa si reglementări sat Căldărăști	A7
- Plan situatie propusa si reglementări TRUP 1	A8
- Plan situatie propusa si reglementări TRUP 2	A9

NR. PROIECT : 1200/3187

DENUMIREA : REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAS POGOANELE  
JUDETUL BUZAU

FAZA: PUG - Documentatie Aviz Cai Ferate

---

## **MEMORIU GENERAL**

### **Documentatie Aviz Cai Ferate**

#### **1. INTRODUCERE**

##### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

- Denumirea lucrarii:

#### **REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAS POGOANELE JUDETUL BUZAU**

- Beneficiar: **PRIMARIA ORAS POGOANELE JUDETUL BUZAU**
- Proiectant general: **S.C. PROIECT BUZAU S.A.**
- Data elaborarii: **DECEMBRIE 2010**

##### **1.2. OBIECTUL LUCRARIII**

Planul urbanistic general ce face obiectul prezentei documentatii, stabileste pe baza unei analize multicriteriale a situatiei existente obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare a **orasului POGOANELE** cu localitatea apartinatoare lui **CALDARASTI, JUDETUL BUZAU.**

Valabilitatea lui este pe o perioada de 5 - 10 ani, putand fi reactualizat atunci cand materializarea propunerilor este definitiva sau atunci cand se cere o noua strategie lucrativa.

##### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

Legi si acte normative care s-au avut in vedere:

- Planul Urbanistic General al orasului Pogoanele elaborat in anul 1997;
- Strategia de dezvoltare oras Pogoanele 2007-2013;
- Legea 50/1991 privind autorizarea lucrarii constructiilor;
- Regulamentul general de urbanism aprobat cu ordinul MLPAT nr.80/N/18.11.1996;
- Legea cadastrului si publicitatii imobiliare 7/1996;
- Legea mediului nr.137/95;
- Legea apelor 107/1996;
- Ordinul M.S. 1935/96;
- Norme de igiena privind mediul de viata al populatiei, aprobat cu ordinul M.S. 981/94;
- SR 1343-1 Determinarea cantitatilor de apa potabila pentru localitati.
- Directiile de dezvoltare economica a judetului Buzau;
- Lista monumente istorice si situri arheologice din judetul Buzau.
- Planuri 1:5000 si 1:25000

Documentatii intocmite anterior, ce stau la baza analizei si propunerilor din P.U.G.

- Suportul topografic al lucrarii, constituit din trapeze la sc.1:5000 a fost pus la dispozitie de O.C.P.I. Buzau.

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

### **2.1. RELATII IN TERITORIU**

#### **2.1.1. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL**

##### **Asezare geografica**

Din suprafata totală administrativa a orasului Pogoanele de 12.368 ha, in intravilan (oras Pogoanele cu satul component) este in prezent suprafata de 1086,99 ha. Se propune prin prezentul P.U.G. o suprafata intravilana de 1081,82 ha (s-a propus introducerea in intravilan a suprafetei de 54,10 ha si s-a scos din intravilan suprafata de 59,27 ha care nu are potential de dezvoltare urbanistica).

Teritoriul administrativ al orasului Pogoanele are urmatoarele vecinatati:

- la nord – comunele Smeeni si Luciu
- la sud – comuna Scutelnici
- la est – comuna Padina
- la vest – comuna Bradeanu.

Orasul Pogoanele este asezat in Campia Romana, in partea central-sudica a judetului Buzau, in cadrul Campiei Bărăganului de Mijloc

Orasul este traversat de urmatoarele cai rutiere:

- DN 2C Buzau – Slobozia
- DJ 203C spre comuna Bradeanu
- DJ 203I ce face legatura cu comunele Scutelnici si Luciu

Orasul este situat la aproximativ 40 de km de municipiul Buzău iar partea sa sudică este străbătută de linia ferată ce leagă localitățile Urziceni si Făurei, cu gara Pogoanele situata la 3 km de oras.

#### **2.1.2. ZONE DE RISC**

**Nivelul ridicat al apelor subterane** a produs intre anii 1970 – 1974 inundatii care au afectat zona orasului Pogoanele. Au fost luate masuri creandu-se o retea de canale de desecare pentru prevenirea riscurilor si reducerea impactului dezastrelor naturale si al efectelor lor economice.

Vor fi elaborate planuri de gestionare a situatiilor de risc provocate de inundatii, hărți de risc pentru fiecare bazin hidrografic, acolo unde sănătatea oamenilor, mediul sau activitățile economice sunt puse in primejdie din cauza inundatiilor.

**Seismele reprezinta riscuri naturale.** Teritoriul judetului Buzau, si implicit si al orasului Pogoanele este amplasat sub influenta celei mai active zone seismice din tara noastra. Raspandirea focarelor de cutremure pune in evidenta doua zone:

- prima: trunchiul Vranceoiaia-Tulnici-Soveja, unde se produc cutremure la adancimi intre 80-160 km, legat de curbura arcului carpatic
- a doua: in regiunea de campie, intre Ramnicu Sarat, Marasesti si Tecuci.

Seismele cu epicentru in Vrancea au origine tectonica, fiind provocate de deplasările blocurilor scoartei sau altor parti superioare ale invelisului, in lungul unor falii formate anterior sau in lungul unora foarte adanci.

Riscul major in caz de cutremure de pamant este accentuat de existenta unei situatii economice care nu permite luarea unor masuri eficiente de consolidare a cladirilor cu probleme structurale.

#### **2.1.3. INCADRAREA IN RETEAUA DE LOCALITATI A JUDETULUI**

Orasul Pogoanele este situat la aproximativ 40 de km de municipiul Buzău iar partea sa sudică este străbătută de linia ferată ce leagă localitățile Urziceni si Făurei, cu gara Pogoanele situata la 3 km de oras.

Rolul orasului Pogoanele atat in teritoriul campiei cat si in cadrul judetului are importanta economica si sociala, pozitia geografica si evolutia istorica contribuind la dezvoltarea sa in timp.

Din localitatea de reședință se poate ajunge în satul component Caldaraști prin intermediul drumului național DN 2C ce face legătura cu comuna Smeeni și Padina

Teritoriul administrativ este străbătut de DN 2C Buzău - Slobozia; DJ 2031 Cilibia - Pogoanele - Grindu, DJ 203C - Pogoanele - Bradeanu, DC 144 - continuat cu varianta drumului național în curs de modernizare; de asemenea teritoriul este legat la circuitul feroviar prin calea ferată Faurei - Urziceni cu stația Pogoanele - care deserveste și zona industrială și de depozitare Pogoanele Sud. Acest nucleu este legat de zona centrală prin DC 27 modernizat.

Conform studiului de prognoză privind dezvoltarea social-economică spațiul Siret - Ialomita - orașul Pogoanele va polariza comunele limitrofe: Smeeni, Bradeanu, Glodeanu Silistea, Scutelnici, Padina, Rusetu, LARGU, Luciu.

Realizarea proiectului canalului Siret – Ialomita va contribui pe de o parte la creșterea potențialului agricol prin sistemul de irigații care îl va însoți.

#### **2.1.4. INCADRAREA ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV**

Suprafața totală administrativă a orașului Pogoanele este de 12.368 ha, din care suprafața intravilană propusă fiind de 1.081,82 ha (oraș Pogoanele cu sat Caldaraști localitate apartinătoare). Menționez că Trupul 1 și Trupul 2 intravilane în teritoriu aparțin orașului Pogoanele.

#### **MODUL DE FOLOSINȚĂ AL TERENURILOR**

Bilanțul teritorial al suprafețelor cuprinse în limita teritoriului administrativ are următoarea structură din punct de vedere al folosinței terenului.

	ha	%
<b>SUPRAFAȚA TOTALĂ</b>	<b>12.368</b>	100,00
Din care:		
<b>SUPRAFAȚA AGRICOLĂ 92,20%</b>	<b>11.403</b>	
- teren arabil	10.705	86,55
- pasuni	508	4,11
- vii	189	1,53
- livezi	1	0,01
<b>- SUPRAFAȚA NEAGRICOLĂ 7,80%</b>	<b>965</b>	
- păduri și alte terenuri forestiere	439	3,55
- terenuri cu ape	61	0,49
- terenuri ocupate cu curți construcții	236	1,91
- cai de comunicație și cai ferate	207	1,68
- alte terenuri (neproductive)	22	0,17

Din suprafața agricolă de 11.403 ha se propune realizarea unei zone pentru dezvoltare unități de energie convențională (energie eoliană) pe suprafața de 212,62 ha conform unei documentații în faza P.U.Z. în derulare.

Suprafața intravilanului propus este de 1.081,82 ha pentru cele două localități ale orașului Pogoanele. Se propune o extindere a intravilanului de 54,10 ha și o scoatere din intravilanul existent a suprafeței de 59,27 ha.

## **2.2. CAI DE COMUNICATIE**

### **2.2.1. Circulația rutieră**

Teritoriul comunei este străbătut de drumul național DN 2C (Buzău-Slobozia), drum ce se desprinde din DN 2 și trece prin orașul Pogoanele și satul Căldărești.

În prezent DN 2C traversează centrul orașului Pogoanele, acest lucru conducând la un trafic ridicat pe str. Balcescu. De la capatul vestic al acestei străzi pleacă DJ 203 C, iar DN 2C face o curbă de 90°.

Intre Pogoanele si Caldarasti, DN 2C are o intersectie denivelata cu calea ferata Urziceni-Faurei.

Declivitatile longitudinale se incadreaza in limite normale iar in profil transversal drumul are doua benzi de circulatie de 3,50 m.

In intravilan DN 2C in prezent se suprapune cu strazile de categorie III (2 benzi de circulatie) : Balcescu si 22 Decembrie care au distanta intre frontoarele cladirilor sau garduri de 15/16 m.

In Caldarasti drumul DN 2C reprezinta strada principala a localitatii avand latimea de 15 / 16 m intre garduri.

Lungimea totala a drumului national este de 12,55 km.

De asemenea teritoriul comunei este străbătut de drumurile judetene DJ 203 I – Cilibia (DN2B) – Caragele – Pogoanele – limita judetul Ialomita si DJ 203 C – Pogoanele (DJ203 I) Brădeanu – Florica – Clondiru – Pietroasele si de drumurile comunale: DC26 – Căldărăști (DN2C) – gara Pogoanele, DC27 – Pogoanele (DJ203I) – gara Pogoanele, DC144 – DN2C – DN2C si DC145 – Pogoanele (DJ203C) – DC27.

Orasul Pogoanele reprezinta punct de plecare pentru DJ203C (Pogoanele-Pietroasele) si este traversat si de DJ 203 I (Cilibia-Scutelnici).

DJ203 C este asfaltat, in stare mediocra si are 2 benzi de circulatie de 3,0 m.

DJ203 I este asfaltat, in stare buna. In intravilan drumului judetean 203 I îi corespund strazile I.L.Caragiale, Unirii, Garii si M.Eminescu. Distanta intre frontoanele cladirilor sau gardurilor la aceste strazi se incadreaza in normele legale pentru strazi de categoria III (2 benzi de circulatie) respectiv minim 12 / 15 m.

DC26 si DC27 au îmbrăcăminte rutieră asfaltică usoară si o platformă carosabilă de 6,0 m.

DC144 este un drum de ocolire a orasului, partial pietruit, iar DC 145 este din pământ. Ambele drumuri au platformă carosabilă de 6,0 m.

Din punct de vedere climatic drumul se afla in zona de campie.

Conform Normativului P 100/92 toate aceste drumuri se situeaza in zona seismica C cu  $K_s = 0,2$  si  $T_c = 1,5$  sec.

In intravilan in afara strazilor aflate pe traseele drumului national si drumurilor judetene, mai exista asfaltata strada M.Eminescu

Declivitatile longitudinale se incadreaza in limite normale. In profil transversal strazile sunt de categoria III si IV, avand doua, respectiv o banda de 3,5 m.

Satul Caldarasti are ca strada principala DN 2C (Buzau-Slobozia) restul fiind strazi secundare de categoria IV.

### **2.2.2. Circulatia feroviara**

Teritoriul comunei Pogoanele este străbătut de calea ferată simplă Urziceni – Făurei.

Statia Pogoanele deserveste zona sud-estica a judetului atat pentru calatori, cat si pentru diverse produse cerealiere si industriale.

Calea ferată intersectează drumul national DN 2C denivelat, iar drumul comunal DC26 îl intersectează la nivel cu calea ferată.

## **2.3. POPULATIA- ELEMENTE DEMOGRAFICE SI SOCIALE**

### **Numarul si evolutia populatiei**

Populatia totală a orasului la data de 1 iulie 2006 era de 7748 locuitori, din care in orasul Pogoanele 5720 locuitori si satul Caldarasti 2028 locuitori.

Numărul gospodăriilor pe intreaga localitate se ridica la 2631, din care 1937 in orasul Pogoanele si 694 in satul Caldarasti.

Structura populatiei pe sexe este sensibil apropiată, numărul femeilor depășindu-l cu putin pe cel al bărbaților, respectiv 3939 persoane de sex feminin si 3809 persoane de sex masculin.

## **2.4. ZONE FUNCTIONALE**

### **2.4.1. Aspecte caracteristice ale principalelor zone functionale**

În intravilanul localităților ținând cont de caracterul funcțiunii dominante se disting mai multe zone functionale. Zona cea mai importantă este ocupată de lucinte în marea majoritate construite pe loturi proprietate personală. Din acest punct de vedere cele două localități prezintă caracteristici speciale.

Astfel localitatea Pogoanele apărută prin împrăștierea locuitorilor cu loturi în suprafață de 2500 mp, prezintă o densitate locuibilă mică. Evoluția sa ca importanță administrativă a condus la dezvoltarea unei zone de dotări importante, zone agricole ca trupuri la care s-au adăugat zona de blocuri P+4 și după anul 1980 zona industrială - nucleul de lângă gara care dispune în prezent de rețele tehnico-edilitare.

Localitatea Caldarăști în evoluția sa istorică deține zona de locuințe cu loturi de 800 mp, centre agricole și o zonă centrală cu dotări de interes local.

Distingem pentru ambele localități următoarele zone functionale:

- a) - zona de dotări (comerciale, prestări servicii, de interes public)
- b) - zona de locuit cu locuințe individuale și colective
- c) - zona spații verzi
- d) - zona unități industriale și unități agricole
- e) - zona destinată circulației rutiere și pietonale
- f) - zona căi ferate
- g) - zona de gospodărie comună
- h) - zona cu monumente istorice

#### **e) Zona destinată circulației rutiere și pietonale**

Zona cuprinde rețeaua de străzi orășenești, drumurile sătești, drumurile județene și drumurile naționale.

Atât în oraș cât și în satul Caldarăști drumurile sunt în stare proastă, cu îmbracaminte asfaltică degradată. Sunt necesare lucrări de reabilitare și modernizare a căilor de circulație rutieră și pietonală.

O disfuncționalitate principală o reprezintă actualul traseu al drumului DN2C ce trece prin zona centrală a orașului. Este necesar găsirea unui traseu ocolitor astfel încât circulația majoră ce se desfășoară pe drumul național să nu afecteze zonele functionale din intravilanul orașului.

#### **f) Zona căi ferate**

Teritoriul comunei Pogoanele este străbătut de calea ferată simplă Urziceni – Făurei.

Stația Pogoanele deservește zona sud-estică a județului atât pentru călători, cât și pentru diverse produse cerealiere și industriale.

Calea ferată intersectează drumul național DN 2C denivelat, iar drumul comunal DC26 îl intersectează la nivel cu calea ferată.

Zona CF cu clădirea gării, este amplasată într-un trup independent la distanțe aproape egale de cele două localități, oraș Pogoanele și satul Caldarăști.

## **3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Evoluție posibilă, relații în teritoriu.**

Analiza resurselor și a problemelor cu care orașul Pogoanele se confruntă, necesitățile și prioritățile de dezvoltare, conduc la identificarea unor direcții de dezvoltare menite să constituie cadrul necesar dinamizării și direcționării evoluției economico-sociale în perioada 2010-2020.

Un aspect extrem de important în analiza situației prezente și mai ales în propunerea unor direcții de dezvoltare este oferit de „tineretea” acestui oraș, ridicat la acest statut în anul 1989, în contextul unei politici generale de uniformizare și urbanizare forțată. Începând din acel an, autoritățile locale și cetățenii s-au străduit să dezvolte orașul într-o manieră similară cu celelalte centre urbane de câmpie, aflate în aceeași situație.

### **3.2. Priorități de dezvoltare și organizare urbanistică**

Propunerile de organizare urbanistică au avut ca punct de pornire valorificarea potențialului existent, relevat prin analiza din capitolele precedente.

Din analiza multicriteriala a situatiei existente, rezulta necesitatea reabilitari si extinderii activitatilor din unitatile economice, prestari servicii, turism, care pot asigura conditii de dezvoltare a orasului Pogoanele cu satul Caldarasti.

Conform Programului Complement al Programului Operational Regional (varianta octombrie 2006), tipurile de proiecte eligibile pentru axa in care se incadreaza orasul Pogoanele sunt:

- Reabilitarea infrastructurii si imbunatatirea serviciilor urbane
- Dezvoltarea mediului de afaceri
- Reabilitarea infrastructurii si imbunatatirea serviciilor sociale

Se urmareste cresterea capacitatii institutionale prin realizarea urmatoarelor obiective:

- Valorificarea potentialului uman la nivelul administratiei locale;
- Cresterea eficientei managementului sectorului public;
- **Cresterea calitatii serviciilor** furnizate de administratia publica locala in relatia cu cetateanul;
- Dezvoltarea sistemului informational la nivelul autoritatilor locale;
- Imbunatatirea accesului populatiei la serviciile publice prin utilizarea tehnologiei informatiei si a comunicarii.

#### **Proiecte propuse:**

- Proiectele care privesc infrastructura de mediu (alimentare cu apa potabila, canalizare, epurare, gestionarea deseurilor), infrastructura de sanatate si cea sociala, infrastructura de transport, precum si infrastructura economica pot fi realizate, in conditiile in care se va opta pentru crearea asociatiei de dezvoltare intercomunitara propuse, in sistem integrat, pentru intreaga zona, daca se decide ca acest lucru este oportun in urma unor studii de evaluare. Proiectele propuse in prezentul document pentru a fi realizate la nivelul intregii asociatii de dezvoltare intercomunitara sunt detaliate in cadrul directiei de dezvoltare corespunzatoare.

- Reabilitarea cladirii Primariei
- Infiintarea unui Serviciu de Integrare Europeana in cadrul Primariei
- Realizarea unei baze de date integrate la nivelul orasului;
- Asigurarea accesului la informatie pentru cetateni prin introducerea softurilor de tip „ info-chiosc” .
- Stimularea agentilor economici, priviti ca o modalitate de stabilizare a populatiei prin asigurarea de locuri de munca;
- Reabilitarea dotarilor de importanta oraseneasca cum sunt spitalul, scolile, etc.
- Reabilitarea arterelor de circulatie carosabile (pietruire, asfaltare, modernizare cu rigole si trotuare) pentru realizarea unor trasee coerente care asigura legatura intre localitati si orasul de resedinta;
- Reabilitarea si dezvoltarea centrelor de dotari deja conturate;
- Realizarea de noi dotari, spatii comerciale, prestari servicii in zonele in care acestea lipsesc.

### 3.3. Dezvoltarea infrastructurii la nivel local

#### Transport

##### *Obiective urmărite:*

- Reabilitarea retelei de drumuri din orasul Pogoanele in vederea cresterii accesibilitatii, a atractivitatii zonei pentru investitii si a calitatii vietii locuitorilor.



- Cresterea mobilitatii in orasul Pogoanele prin realizarea liniilor de transport public urban in scopul asigurarii mobilitatii fortei de munca si cresterii gradului de confort si siguranta al pasagerilor si reducerea poluarii.
- Dezvoltarea legăturilor dintre terminale si centrele urbane cu sisteme nationale si internationale de transport prin dezvoltarea diferitelor modalitati de transport pentru asigurarea mobilitatii fortei de muncă dintr-un oras intr-altul sau din oras in zona rurala, dar si pentru reducerea timpului de transport si cresterea sigurantei traficului.

*Proiecte propuse:*

- Asfaltarea si modernizarea variantei ocolitoare a orasului;
- Realizarea unui sistem de transport public urban si urban-rural sau urban-urban;
- Reabilitarea si modernizarea drumurilor locale si comunale;
- Amenajarea de trotuare si parcări;
- Reabilitarea DJ 203 C Pogoanele – Brădeanu si DJ 2031 Cilibia – Pogoanele.

### 3.5. EVOLUTIA POPULATIEI, ELEMENTELE DEMOGRAFICE SI SOCIALE.

In cadrul studiului efectuat asupra zonei de campie ce cuprinde si orasul Pogoanele evolutia populatiei se face intr-un ritm moderat bazat atat pe factorul natalitate populatia fertila - precum si printr-un spor migratoriu pozitiv. Pozitia sa geografica alaturi de importanta sa economica va atrage populatia din zona inconjuratoare, preconizandu-se o populatie de 7900 persoane in anul 2020. Centrul urban se estimeaza la 5800 locuitori, iar localitatea componenta la 2100 locuitori.

### 3.6. ZONIFICARE FUNCTIONALA, STABILIREA INTRAVILANULUI

Se pastreaza in general zonificarea existenta, extinderile propuse fiind mai ales pentru zona de locuit cu functiuni complementare cu zona de dotari comerciale si prestari servicii dar si pentru zone noi destinate unitatilor economice, industriale si agricole.

Suprafata intravilanului total propus este de 1.081,82 ha pentru cele 2 localitati, oras Pogoanele si sat Caldarasti. Se propune o extindere a intravilanului de 54,10 ha si o scoatere din suprafata intravilan existenta de 59,27 ha.

Mentionam ca Trupul 1 si Trupul 2 intravilane in teritoriu apartin orasului Pogoanele si sunt cuprinse cu reglementarile urbanistice in UTR 7 si UTR 8 .

In urma reglementarii destinatiei terenurilor sub forma zonificarii functionale, pentru cele doua localitati si cele doua trupuri luate in studiu, rezulta urmatoarele bilanturi a suprafetelor cuprinse in intravilanurile propuse.

### BILANT TOTAL (ORAS POGOANELE, SAT CALDARASTI, TRUP1, TRUP2)

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1	ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI complementare	897.94	82.61	920.95	85.13
2	ZONA DOTARI DE INTERES PUBLIC	26.03	2.39	26.03	2.41
3	ZONA UNITATI ECONOMICE				
	- UNITATI INDUSTRIALE	29.39	2.70	19.54	1.81
	- UNITATI AGRICOLE	87.20	8.02	74.87	6.92
4	ZONA DE PARCURI, RECREERE, TURISM	2.05	0.19	2.45	0.23
5	ZONA GOSPODARIE COMUNALA	10.49	0.97	6.16	0.57
6	CAI DE COMUNICATIE				
	- RUTIERE	10.30	0.95	10.83	1.00
	- CAI FERATE	15.59	1.43	13.71	1.27

7	APE	8.00	0.74	7.28	0.67
	<b>TOTAL TERITORIU INTRAVILAN</b>	<b>1,086.99</b>	100.00	<b>1,081.82</b>	100.00

**S-a introdus in intravilan suprafata de 54,10 ha.**

**S-au scos din intravilan 59,27 ha.**

Mentionam ca Trupul 1 si Trupul 2 intravilane in teritoriu apartin orasului Pogoanele si sunt cuprinse cu reglementarile urbanistice in UTR 7 si UTR 8 .

#### **BILANT TERITORIAL: ORAS POGOANELE**

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1	ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI complementare	781.95	87.74	784.07	89.77
2	ZONA DOTARI DE INTERES PUBLIC	24.10	2.70	24.10	2.76
3	ZONA UNITATI ECONOMICE				
	- UNITATI INDUSTRIALE	1.68	0.19	1.68	0.19
	- UNITATI AGRICOLE	57.06	6.40	41.54	4.76
4	ZONA DE PARCURI, RECREERE, TURISM	1.65	0.19	1.65	0.19
5	ZONA GOSPODARIE COMUNALA	9.43	1.06	5.10	0.58
6	CAI DE COMUNICATIE				
	- RUTIERE	8.32	0.93	8.32	0.95
	- CAI FERATE	0.00	0.00	0.00	0.00
7	APE	6.98	0.78	6.98	0.80
	<b>TOTAL TERITORIU INTRAVILAN</b>	<b>891.17</b>	100.00	<b>873.44</b>	100.00

S-a introdus in intravilan suprafata de 20,00 ha.

S-au scos din intravilan 37,73ha.

#### **BILANT TERITORIAL: SAT CALDARASTI**

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1	ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI complementare	115.99	85.68	129.97	87.21
2	ZONA DOTARI DE INTERES PUBLIC	1.93	1.43	1.93	1.29
3	ZONA UNITATI ECONOMICE				
	- UNITATI INDUSTRIALE	0.96	0.71	2.53	1.70
	- UNITATI AGRICOLE	13.49	9.96	11.55	7.75
4	ZONA DE PARCURI, RECREERE, TURISM	0.40	0.30	0.40	0.27
5	ZONA GOSPODARIE COMUNALA	1.06	0.78	1.06	0.71
6	CAI DE COMUNICATIE				
	- RUTIERE	1.45	1.07	1.50	1.01
	- CAI FERATE	0.00	0.00	0.00	0.00
7	APE	0.10	0.07	0.10	0.07
	<b>TOTAL TERITORIU INTRAVILAN</b>	<b>135.38</b>	100.00	<b>149.04</b>	100.00

S-a introdus in intravilan suprafata de 18,75 ha.

S-au scos din intravilan 5,09 ha.

## BILANT TERITORIAL: TRUP 1

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1	ZONA UNITATI ECONOMICE				
	- UNITATI INDUSTRIALE	24.29	44.76	11.20	28.73
	- UNITATI AGRICOLE	13.34	24.58	13.34	34.22
2	ZONA DE PARCURI, RECREERE, TURISM	0.00	0.00	0.40	1.03
3	CAI DE COMUNICATIE				
	- RUTIERE	0.13	0.24	0.13	0.33
	- CAI FERATE	15.59	28.73	13.71	35.17
4	APE	0.92	1.70	0.20	0.51
	<b>TOTAL TERITORIU INTRAVILAN</b>	<b>54.27</b>	<b>100.00</b>	<b>38.98</b>	<b>100.00</b>

S-a introdus in intravilan suprafata de 1,16 ha.

S-au scos din intravilan 16,45 ha.

## BILANT TERITORIAL: TRUP 2

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1	ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI complementare	0.00	0.00	6.91	33.94
2	ZONA UNITATI ECONOMICE				
	- UNITATI INDUSTRIALE	2.46	39.87	4.13	20.28
	- UNITATI AGRICOLE	3.31	53.65	8.44	41.45
3	CAI DE COMUNICATIE				
	- RUTIERE	0.40	6.48	0.88	4.32
	- CAI FERATE	0.00	0.00	0.00	0.00
	<b>TOTAL TERITORIU INTRAVILAN</b>	<b>6.17</b>	<b>100.00</b>	<b>20.36</b>	<b>100.00</b>

S-a introdus in intravilan suprafata de 14,19 ha.

### 3.7. ORGANIZAREA CIRCULATIEI. Situatie propusa. Reglementari specifice. TERENURI OCUPATE DE CAI DE COMUNICATIE

Subzone: - rutiere

- - cai ferate

#### CAI DE COMUNICATIE RUTIERE

In extravilan limita exterioara a zonei de protectie a drumurilor este stabilita, in functie de categorii, astfel:

- 10 m din ax la drumurile comunale, 20 m intre constructii;
- 12 m din ax la drumurile judetene intravilane, 24 m intre constructii;
- 15 m din ax la drumurile judetene extravilane, 30 m intre constructii;
- 15 m din ax la drumurile nationale, 30 m intre constructii si 22 m zona de protectie

#### • Utilizari permise

Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice, se fac in baza planurilor urbanistice, cu avizul organelor specializate ale Administratiei Publice pentru lucrarile din zonele de protectie.

#### • Utilizari permise cu conditii

Toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea

acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare.

Prin amplasare si functionare, ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice, in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesele carosabile si pietonale ale acestor constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

- Utilizari interzise

Orice constructie care, prin amplasare, configuratie sau exploatare, mpiteaza asupra buneii desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor.

### **CAI FERATE (trup ce cuprinde statia CFR, calea ferata Urziceni – Faurei) Amplasarea fată de căi ferate din administratia SN CFR**

Prin zonă de protectie a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale SN CFR, situată de o parte si de alta a căii ferate.

In zona de protectie a infrastructurilor feroviare **se pot amplasa**, cu avizul Ministerului Transporturilor:

- Constructii si instalatii aferente exploatării si întretinerii liniilor de cale ferată.
- Constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei.
- Instalatii fixe pentru tractiune electrică.
- Instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructiile aferente acestora.

Lucrările de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice, care afectează zona de protectie a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul SN CFR si al Ministerului Transporturilor si anume:

- căi ferate industriale;
- traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje la nivel sau denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferată de retele de telecomunicatii, energie electrică,

conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice si canale libere.

**Se interzic** în zona de protectie a infrastructurii transporturilor:

- amplasarea oricăror constructii, depozite de materiale sau înfiintarea de plantatii care împiedică vizibilitatea liniei sau semnalelor feroviare.
- efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane.
- depozitarea, manipularea sau prelucrarea substantelor inflamabile, explozibile, carburantilor, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

### **3.8. PROTECTIA MEDIULUI**

Propunerile si masurile de interventie urbanistica s-au elaborat in spiritul protectiei mediului, a diminuarii pana la eliminare a surselor de poluare majora, depozitarea controlata a deseurilor menajere si industriale, epurarea si preepurarea apelor industriale si uzate, recuperarea terenurilor degradate, plantari de zone verzi, etc.

Crearea sistemului de gestiune si control a factorilor de mediu (inclusiv inlaturarea efectelor negative asupra mediului in cazuri de catastrofe naturale, imbunatatirea generală a factorilor de mediu prin protejarea biodiversității, păstarea si extinderea zonelor împădurite, a parcurilor si zonelor verzi din zonele urbane).

Liniile de interventie vor consta in actiuni ce vizează :

- Ameliorarea calității factorilor de mediu in zonele urbane si rurale;

- Crearea unor sisteme eficiente de management integrat a deșeurilor la nivel orășenesc, precum și a deșeurilor ce solicită măsuri specifice (deșeuri urbane, de ambalaje, periculoase, medicale, de echipamente electrice și electronice, din construcții și demolări);
- Modernizarea tehnologiilor existente de colectare, depozitare, tratare și reciclare a deșeurilor menajere și industriale de orice fel;
- Reabilitarea stațiilor de tratare și eliminare a deșeurilor și a apelor poluate;
- Conservarea și valorificarea eficientă și echilibrată a resurselor naturale;
- Realizarea infrastructurii de generare și distribuție a surselor de energie alternative;
- Modernizarea tehnologiilor de refacere a mediului afectat de acțiunea omului și de factorii naturali;
- Măsuri de protecție a apelor de suprafață și a pânzelor freatice împotriva poluării, cauzate de utilizarea în agricultură a fertilizatorilor și a pesticidelor;
- Dezvoltarea unui sistem de înregistrare, procesare, interpretare, transmitere și supervizare a datelor, alcătuit din echipamente de măsură și control;
- Crearea de unități de monitorizare a mediului și de intervenție rapidă, inclusiv prin dotarea serviciilor de protecție civilă;
- Conservarea biodiversității habitatelor regionale prin promovarea educației de protecția mediului și activității de cercetare/dezvoltare, conservarea speciilor de păsări și animale pe cale de dispariție;

Măsurile de protecție a mediului vor fi coroborate de Consiliul Local cu raportul de mediu pentru orașul Pogoanele.

### **3.9. REGLEMENTARI, PERMISIUNI ȘI RESTRICTII**

Din punct de vedere urbanistic, prin instituirea unui sistem de reglementari, s-a stabilit regimul juridic și zonificarea funcțională a terenurilor din orașul Pogoanele și localitatea componentă Caldaraști.

- S-au reglementat destinațiile terenurilor sub forma zonificării funcționale.
- S-au introdus interdicții temporare de construire pentru zonele care necesită studii și cercetări suplimentare, planuri urbanistice zonale, planuri urbanistice de detaliu.
- S-au delimitat suprafețe de teren aferente zonelor protejate cu valoarea istorică (sau de cult), a zonelor protejate sanitar (gospodăriile de apă).
- S-a elaborat Regulamentul de Urbanism pentru localitatea componentă cu stabilirea reglementărilor, permisiunilor și restricțiilor pentru emiterea autorizațiilor de construcții în care s-a precizat regimul de înălțime, procentul de ocupare al terenului, și coeficientul de utilizare al terenului pentru fiecare zonă funcțională.

Teritoriul orașului Pogoanele a fost împărțit în 8 Unități Teritoriale de Referință (U.T.R.) delimitate în funcție de zona funcțională dominantă, păstrând omogenitatea zonei.

Pentru fiecare UTR s-a întocmit Regulamentul Local de construcție în care s-au precizat valorile minime sau maxime pentru indicii de control (POT și CUT) stabiliți pe zone funcționale.

La emiterea autorizațiilor de construcție se vor respecta prevederile din regulamentele de urbanism elaborate pentru fiecare UTR.

### **3.10. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Se păstrează în general tipul de proprietate asupra terenurilor.

În intravilanurile propuse pentru toate localitățile au fost identificate tipurile de proprietate ale terenurilor astfel:

- terenuri domeniu public
- terenuri aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ teritoriale;
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

In functie de necesitatile de amplasare a noilor obiective de utilitate publica, pe baza unor proiecte de specialitate, circulatia terenurilor intre detinatori poate fi:

- terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public;
- terenuri aflate in domeniul public sau privat destinate concesiunii;

In vederea realizarii obiectivelor de utilitate publica propus s-a prezentat circulatia juridica a terenurilor din intravilan cu precizarea tipului de proprietate actual al terenului (proprietate publica, proprietate privata a Primariei concesionata persoanelor fizice sau juridice) in vederea realizarii extinderilor propuse.

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

Planul Urbanistic General odata cu aprobarea lui devine act de autoritate al administratiei publice locale pe baza caruia se elaboreaza certificatele de urbanism si autorizatii de constructii in teritoriu.

Activitatea de construire in cadrul orasului Pogoanele si a localitatii componente sat Caldarasti se va desfasura pe terenurile libere sau prin restructurarea si renovarea fondului actual, iar in zonele lotizate numai pe baza documentatiilor de specialitate.

Deosebita atentie se va da materializarii propunerilor pentru dezvoltarea zonelor centrale, precum si punerea in valoare a zonelor cu potential agroturism.

Se interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor avand functiuni incompatibile cu zonificarea propusa.

Aparitia unei investitii importante, imposibilitatea materializarii anumitor propuneri sau alte necesitati obiective pot impune revizuirea reglementarilor si serviciilor din P.U.G. pe baza unor documentatii de specialitate P.U.Z. sau P.U.D.

Planul urbanistic general aprobat devine instrumentul tehnic in activitatea Consilului Local, pe probleme legate de gestiunea si dezvoltarea urbanistica a localitatii.

Interdictiile temporare stabilite prin P.U.G. se vor mentine pana la elaborarea planului urbanistic zonal pentru zona respectiva.

SEF PROIECT,

arh. TOMESCU NICOLETA