

NR. PROIECT : 1200/3187

DENUMIREA : REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAS POGOANELE
JUDETUL BUZAU

FAZA: PUG

MEMORIU GENERAL
pentru obtinerea avizului de gospodărire a apelor

Documentatia a fost elaborata conform ord. M.M.G.A. 661/2006

a. DATE GENERALE SI LOCALIZAREA OBIECTIVULUI

a.1. Localizarea obiectivului

- Bazin hidrografic: râul Buzău
- Cursuri de apă: piriul Calmatui
- Cod Cadastral:
- Judetul: Buzau
- Localitatile: orasul Pogoanele - loc. Pogoanele si Caldarasti

a.2. Titularul si beneficiarul investitiei, proiectantul general

1. Date generale

- Denumirea lucrarii : REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAS
POGOANELE , JUDETUL BUZAU

- Beneficiar: **PRIMARIA ORASULUI POGOANELE - JUDETUL BUZAU**
- Proiectant general: **S.C. PROIECT BUZAU S.A.**
Str. Unirii bl. 13 A-B Buzau
Tel: 0238/433007
Fax: 0238/713007
- Data elaborarii decembrie 2010

b. CARACTERIZAREA ZONEI DE AMPLASAMENT

Elementele cadrului natural

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 și Făurei, cu gara Pogoanele situata la 3 km de oras.

Relief

Din punct de vedere al reliefului, orasul Pogoanele este situat in totalitate in zona de campie. Relieful zonei face parte din Campia Bărăganului, subunitatea Campul Pogoanele, intinzandu-se pana la Valea Călmătui. Suprafata campiei este relativ plană, cu zone foarte largi, ridicate sau coborate, rezultate in special in urma acumulărilor eoliene.

Clima

Orasul Pogoanele are un climat temperat – continental, specific zonei de campie. Temperatura medie a solului este de 12,5° C, a aerului in luna ianuarie este de – 4° C, in iulie de 22° C in aer și 28° C la sol, temperatura medie anuală a aerului fiind de 10,5° C, vantul făcandu-si prezenta simțită mai ales in perioada rece a anului. Precipitațiile atmosferice – cantitatea medie anuală este de 450 – 550 mm/an, iar grosimea stratului de zăpada fiind in medie de 5-7 cm.

Rețeaua hidrografică

Rețeaua hidrografică, foarte bogata, a localității este formată din ape subterane, foarte puternic feruginoase, ceea ce impune aplicarea unui proces de tratare inainte de a fi consumate. Intre 1970 – 1974, nivelul apelor subterane din zona orasului Pogoanele a ajuns la suprafată impunandu-se construirea in următorii ani a unui sistem de descărcare in jurul orasului, coborandu-se in acest fel nivelul apelor subterane la peste 5 m.

In perioadele ploioase in crovurile aflate in relieful zonei se formează mici bălți, care seacă in următoarele săptămâni.

Vegetatia, fauna

Vegetatia corespunzătoare arealului Pogoanele este formată din stepă și silvostepă. Stepa este reprezentată prin plante ierboase ca păiuș, negară, pir crestă, colilie, sofran, mături trifoi, măzărliche, tufisuri de porumbari, visini de stepă, migdal pitic, răsură etc. Silvostepa este formată din stejarul pufos, stejarul brumariu, stejarul pedunculat, ulm, păr, paducel, măces, lemn cainesc, porumbar, smiger, soc, mur. Fauna este reprezentată prin soarece de camp, popandău, iepure, prepeliță, potarniche, graur, ciocarlie, dumbrăveancă, cioară de semănătură, porumbel, prigorie, vrabie, gugustiuc, lăcustă, cosasi, greieri.

GEOMORFOLOGIA

Geomorfologia

Din punct de vedere **geomorfologic**, terenul ocupat de orasul Pogoanele și localitatea Caldărăști, apartine unitatii geomorfologice majore Câmpia Româna, caracterizata printr-o suprafata relativ plana, cu zone largi ridicate sau coborâte, datorate depunerilor eoliene specifice zonelor de câmpie.

Litologia

Litologic, terenul este constituit din depozite eoliene (loess), cu grosimi mici de 2,00 - 4,00 m, fiind pastrata o uniformitate a stratelor, care stau peste depozite aluvionare fine: nisipuri prafoase, prafuri nisipoase.

Hidrogeologia

Caracteristic pentru localitatea Pogoanele este nivelul apei freactice, care este foarte variabil, în prezent aflându-se la adâncimi de 2,50 – 4,00 m de la T.N., cu posibilități de crestere. In vara anului 1970, când apa a ajuns la suprafata terenului, pamaturile macroporice, prin inundarea brusca ce a avut loc, s-au prabusit și s-au format la suprafata mici depresiuni unde baltesc apele.

Apa subterana se afla cantonata in orizontul nisipos, la adancimi cuprinse intre 2,50 - 4,00 m si are caracter ascensional in functie de cantitatea de precipitatii anuale cazute in zona. Din studiile efectuate anterior in zona, reiese ca apa prezinta agresivitate sulfatica si clorosodica.

Sarcini climatice

- sarcina datã de vânt $Q_{ref} = 0,50 \text{ KN/mp}$ – calculatã la înãltimea de 10 m deasupra terenului conform NP-082-2005
- sarcina datã de zãpadã $G_v = 2,00 \text{ KN/mp}$ – conform CR-1-3-2005.

In conformitate cu STAS 6054-77: „Teren de fundare. Adancimi maxime de inghet. Zonarea teritoriului Romaniei”, zona studiatã are adancimea de inghet este de **0,85 m**.

Seismicitate

Conform reglementãrii tehnice "Cod de proiectare seismicã - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clãdiri" indicativ P 100-1/2006, zonarea valorii de varf a accelerației terenului pentru proiectare, in zona studiatã, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR = 100 ani, are o valoare **$a_g = 0,28g$** .

Valoarea de vârf a accelerației pentru componenta verticalã a miscãrii terenului a_{vg} se calculeazã ca fiind:

$$a_{vg} = 0,7 a_g$$

unde:

a_{vg} = accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontalã a mișcãrii terenului) .

a_g = accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta verticalã a mișcãrii terenului).

Perioada de control (colț) T_c a spectrului de rãspuns reprezinta granița dintre zona de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative. Pentru zona studiatã perioada de colț are valoarea **$T_c = 1.6 \text{ sec}$** .

CARACTERIZAREA TERENULUI DE AMPLASARE

Pe baza forajelor executate anterior pe teritoriul orasului si din datele obtinute din acestea s-a putut stabili grosimea stratului de pamant macroporic, care constituie zona activa a fundatiilor, cat si o caracterizare fizico-mecanica a acestuia.

Complexul loessoid

Complexul argilos loessoid se caracterizeaza printr-o consistenta si plasticitate reduse si o greutate volumetrica mica. Porozitatea mare, dovedeste prezenta unui pamant macroporic, care datorita variatiei apei pe verticala, s-a prabusit sub sarcina proprie, astfel ca din acest punct de vedere nu mai este sensibil la umezire. Aceasta nu inseamna ca nu mai taseaza in prezenta apei, dar chiar in stare naturala, incercarile de laborator au indicat valori mari ale tasarii specifice.

De asemenea, datorita prezentei nisipului in compozitia granulometrica, in proportii diferite, la aceeasi incarcare a terenului pot rezulta tasari diferite.

Foraj 1 – loc. Pogoanele

0,00 – 0,60 m – sol vegetal si umpluturi

0,60 – 3,90 m – praf argilos nisipos galbui, macroporic

3,90 – 6,00 m – nisip prafos argilos

Foraj 2 – loc. Pogoanele

0,00 – 0,80 m – sol vegetal si umpluturi

0,80 – 3,50 m – praf argilos nisipos cafeniu galbui, macroporic

3,50 – 6,00 m – nisip prafos argilos

Foraj 3 – loc. Caldarasti
0,00 – 0,70 m – sol vegetal si umpluturi
0,70 – 3,50 m – praf argilos nisipos galbui, loessoid
3,50 – 5,00 m – nisip prafos

Foraj 4 – loc. Caldarasti
0,00 – 0,50 m – sol vegetal si umpluturi
0,50 – 3,80 m – praf argilos nisipos, loessoid
3,80 – 5,00 m – praf nisipos

Astfel, se poate concluziona ca zona activa a fundatiilor este alcatuita din urmatoarele tipuri de pamanturi:

- Eoliene – alcătuite din prafuri argiloase nisipoase, prafuri nisipoase si nisipuri prăfoase loessoide, tinere (Cuaternare), neconsolidate.

Concluzii

Orasul Pogoanele se afla situat în extremitatea sud-estica a judetului Buzau, la o distanta de cca 40 km de Municipiul Buzau, pe DN 2C Buzau-Slobozia.

Localitatea Pogoanele se caracterizeaza din punct de vedere geomorfologic, ca fiind amplasata, conform hartii geologice, pe formatiuni cuaternare, predominant fiind nisipul de duna, acoperit de un strat de loess cu grosimea de 2,00 – 4,00 m. Aceasta este inconjurata de crovuri, in special pe partea estica si sud-estica, care in perioadele cu precipitatii abundente pot acumula cantitati mari de apa ce ulterior pot fi distribuite prin nisipurile de la baza loessului, sub toata localitatea. Este cunoscut faptul ca in anii '70 – '73, nivelul apelor subterane a ajuns la suprafata terenului in cea mai mare parte a localitatii si in mod deosebit in zona centrala. Dupa regularizarea paraului Calmatui si a intregului sistem de desecare din jurul localitatii, care acum este partial colmatat, nivelul apei subterane a coborat sub adancimea de 5,00 m, facand astfel posibila amplasarea constructiilor noi din zona centrala.

Sensibilitatea la umezire a loessului precum si grosimea mica a acestuia, presupune ca d.p.d.v. geotehnic se poate incadra in gr. A a P.S.U., cu conditia verificarii tasarilor totale care inca au ramas mari, care inca sunt apreciabile, motiv pentru care se impune verificarea fiecarui amplasament in parte. Din punct de vedere al stabilitatii, precizăm că terenul aflându-se in zona de campie, se prezintă in conditii maxime de stabilitate, sectorul de teren nefiind afectat de fenomene de alunecare, sau alte fenomene geologice care sa puna in pericol stabilitatea terenului.

Recomandari

Tinand seama de cele prezentate mai sus, privind regimul apei subterane, nu se recomanda constructii cu adancimi de fundare mai mari de 2,00 – 3,00m, avand in vedere ca, in conditiile unui regim bogat in precipitatii, nivelul apei subterane se poate ridica.

De asemenea, tinând cont de caracterul loessoid al terenului de fundare, de existenta zonelor de baltire cât si de gradul seismic ridicat al zonei, este necesară cercetarea geotehnică a fiecărui amplasament în parte, în zona activă a fundațiilor, în scopul evitării pierderii stabilității generale sau parțiale a construcțiilor.

Prezenta nisipurilor de grosime mare avand un grad de indesare submediu, de cele mai multe ori, impune o prudenta seismica ce conditioneaza dimensionarea ca atare a structurilor.

ZONE DE RISC

Nivelul ridicat al apelor subterane a produs între anii 1970 – 1974 inundații care au afectat zona orașului Pogoanele. Au fost luate măsuri creându-se o rețea de canale de desecare pentru prevenirea riscurilor și reducerea impactului dezastrelor naturale și al efectelor lor economice. Vor fi elaborate planuri de gestionare a situațiilor de risc provocate de inundații, hărți de risc pentru fiecare bazin hidrografic, acolo unde sănătatea oamenilor, mediul sau activitățile economice sunt puse în primejdie din cauza inundațiilor.

Seismele reprezintă riscuri naturale. Teritoriul județului Buzau, și implicit și al orașului Pogoanele este amplasat sub influența celei mai active zone seismice din țara noastră. Răspândirea focarelor de cutremure pune în evidență două zone:

- prima: trunchiul Vranceoiaia-Tulnici-Soveja, unde se produc cutremure la adâncimi între 80-160 km, legat de curbura arcului carpatic
- a doua: în regiunea de câmpie, între Ramnicu Sarat, Marasesti și Tecuci.

Seismele cu epicentru în Vrancea au origine tectonică, fiind provocate de deplasările blocurilor scoarței sau altor părți superioare ale învelisului, în lungul unor falii formate anterior sau în lungul unor foarte adânci.

Riscul major în caz de cutremure de pământ este accentuat de existența unei situații economice care nu permite luarea unor măsuri eficiente de consolidare a clădirilor cu probleme structurale.

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 aparținătoare). Menționăm că Trupul 1 și Trupul 2 intravilane în teritoriu aparțin orașului Pogoanele.

MODUL DE FOLOSINȚA AL TERENURILOR

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

	ha	%
SUPRAFATA TOTALA	12.368	100,00
Din care:		
SUPRAFATA AGRICOLA 92,20%	11.403	
- teren arabil	10.705	86,55
- pasuni	508	4,11
- vii	189	1,53
- livezi	1	0,01
- SUPRAFATA NEAGRICOLA 7,80%	965	
- paduri 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.

ZONE FUNCTIONALE**Bilantul suprafetelor zonelor functionale din teritoriul administrativ al orasului**

Prezentam bilantul suprafetelor zonelor functionale in intravilanul existent pe localitatile luate in prezentul studiu.

**BILANT TERITORIAL TOTAL
(ORAS POGOANELE, SAT CALDARASTI, TRUP1, TRUP2)**

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	Existent	
		ha	%
1	ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI complementare	897.94	82.61
2	ZONA DOTARI DE INTERES PUBLIC	26.03	2.39
3	ZONA UNITATI ECONOMICE		
	- UNITATI INDUSTRIALE	29.39	2.70
	- UNITATI AGRICOLE	87.20	8.02
4	ZONA DE PARCURI, RECREERE, TURISM	2.05	0.19
5	ZONA GOSPODARIE COMUNALA	10.49	0.97
6	CAI DE COMUNICATIE		
	- RUTIERE	10.30	0.95
	- CAI FERATE	15.59	1.43
7	APE	8.00	0.74
	TOTAL TERITORIU INTRAVILAN	1,086.99	100.00

BILANT TERITORIAL: ORAS POGOANELE

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

BILANT TERITORIAL: SAT CALDARASTI

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	Existent	
		ha	%
1	ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI complementare	115.99	85.68
2	ZONA DOTARI DE INTERES PUBLIC	1.93	1.43
3	ZONA UNITATI ECONOMICE		
	- UNITATI INDUSTRIALE	0.96	0.71
	- UNITATI AGRICOLE	13.49	9.96
4	ZONA DE PARCURI, RECREERE, TURISM	0.40	0.30
5	ZONA GOSPODARIE COMUNALA	1.06	0.78
6	CAI DE COMUNICATIE		
	- RUTIERE	1.45	1.07
	- CAI FERATE	0.00	0.00
7	APE	0.10	0.07
	TOTAL TERITORIU INTRAVILAN	135.38	100.00

BILANT TERITORIAL: TRUP 1

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	Existent	
		ha	%
1	ZONA UNITATI ECONOMICE		
	- UNITATI INDUSTRIALE	24.29	44.76
	- UNITATI AGRICOLE	13.34	24.58
2	ZONA DE PARCURI, RECREERE, TURISM	0.00	0.00
3	CAI DE COMUNICATIE		
	- RUTIERE	0.13	0.24
	- CAI FERATE	15.59	28.73
4	APE	0.92	1.70
	TOTAL TERITORIU INTRAVILAN	54.27	100.00

BILANT TERITORIAL: TRUP 2

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	Existent	
		ha	%
1	ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI complementare	0.00	0.00
2	ZONA UNITATI ECONOMICE		
	- UNITATI INDUSTRIALE	2.46	39.87
	- UNITATI AGRICOLE	3.31	53.65
3	CAI DE COMUNICATIE		
	- RUTIERE	0.40	6.48
	- CAI FERATE	0.00	0.00
	TOTAL TERITORIU INTRAVILAN	6.17	100.00

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 împroprietărirea 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 Caldarasti în evoluția sa istorică detine 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

Echipare edilitară - situația existentă

Gospodărirea apelor

În zona orașului Pogoanele sunt lucrări hidroameliorative compuse din canale de desecare executate după perioadele de ploii abundente din anii 1970 și 1975 pentru coborârea nivelului freatic.

Resursa de apă a orașului Pogoanele este sub apă din acviferul de adâncime pusă în evidență de forajele existente cu adâncimea de 40 / 50 m.

Alimentarea cu apă

În prezent în localitatea Pogoanele, există un sistem de alimentare cu apă, vechi de cca. 30 ani, format din:

- 2 foraje cu adâncimile de 48m, respectiv 50m, amplasate în partea nordică a localității, în apropierea gospodăriei de apă.
- conductă aducțiune
- gospodărie de apă, formată din două rezervoare de apă cu capacitatea de 1.000mc, fiecare și stație de pompare. Tratarea apei, se face cu soluție de var cloros direct în rezervoarele de apă.

- rețele de distribuție, în lungime de cca. 8.950 m, pe care sunt montate camine de vane și hidranți subterani de incendiu.

Sistemul de alimentare cu apă existent (aflat într-o avansată stare de uzură) deservește circa 2880 locuitori ~ 52% din populație și funcționează câteva ore pe zi, iar vara alimentarea cu apă a populației suferă restricții în perioadele secetoase.

În prezent în loc. Caldarasti, nu există un sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă, locuitorii aprovizionându-se cu apă din fântini săpate.

Canalizare

În prezent în localitatea Pogoanele, există un sistem de canalizare, vechi de cca. 30ani, format din:

- stație de epurare ape uzate, compusă din: stație pompare ape uzate, 4 bazine decantoare, 3 bazine aerare, 2 piste pentru namol, transformator electric
- rețele de canalizare în lungime de cca. 3.650 m.

Reteaua de canalizare este colmatata in proportie de 80%, statia de epurare nu functioneaza, iar apele uzate sint deversate direct in piriul Calmatui.

In localitatea Caldarasti, nu exista sistem de canalizare. Locuitorii evacueaza apele uzate in bazine vidanjabile, puturi absorbante sau w.c.-uri uscate, care nu sint eficiente, permitind infiltrarea apelor uzate in sol si implicit poluarea cu detergenti, grasimi, fenoli, etc. a pinzei freatic.

Gospodărire comunală

Colectarea deseurilor menajere se facea pentru orasul Pogoanele la 3 rampe de gunoi si 2 rampe pentru satul Caldarasti, amplasate la marginea localitatilor fara respectarea normelor de protectie a mediului.

S-a propus desfiintarea rampelor de gunoi si incheierea unui contract de prestari servicii cu un operator specializat in servicii de salubritate.

In localitatea Pogoanele exista statia de alimentare cu apă potabilă a orasului, statia de pompare a apelor uzate si a celor pluviale, statia de epurare.

Zona de gospodarie comunala cuprinde si cele două cimitire ce deservesc zonal localitățile.

Disfuncționalități

Disfuncționalitățile în sistemul de echipare edilitara sunt:

- Insuficienta debitului de apa la sursa, in perioadele secetoase.
- Starea avansata de uzura a sistemului de alimentare existent
- Lipsa clorinarii apei din rezervoare.
- Lipsa retelelor de canalizare menajera in toata localitatea, functionare defectuoasa a sistemului existent in zona locuintelor colective.
- Rigolele pentru ape pluviale, acolo unde exista, sunt subdimensionate si colmatate.

ZONE CU RISCURI NATURALE

Localități luate în prezentul studiu s-au dezvoltat în zone stabile. În teritoriul propus în intravilanul orasului Pogoanele si satul Caldarasti nu sunt identificate zone cu riscuri naturale. Precipitațiile cu caracter torential pot produce ridicarea nivelului panzei freatic prezentand pericol de inundatii in special pentru orasul Pogoanele. Au fost luate masuri creandu-se o retea de canale de desecare pentru scaderea nivelului apelor subterane si prevenirea impactului si a efectelor dezastrelor naturale provocate de inundatii.

Seismele reprezinta un alt factor de risc natural. Având în vedere acest fenomen, attentionăm că este necesară cercetarea geotehnică pentru fiecare amplasament în parte, în zona activă a fundatiilor, în vederea evitării pierderii stabilității generale sau partiale, atât a constructiilor cât si a terenului.

ZONIFICARE FUNCTIONALA, STABILIREA INTRAVILANULUI

In cadrul Planului urbanistic general s-a reconsiderat intravilanul localitatilor care include atat suprafetele de teren din intravilanul existent, cat si suprafete noi propuse a fi construite. 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.

De asemenea s-a marit ponderea zonei centrale a localitatilor prin construirea de noi dotari si reabilitarea celor existente. 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 determinarea zonificarii functionale s-a pornit de la configuratia celor existente in intravilan, zona de locuit cu functiuni complementare, unitati servicii publice, unitati

economice, unitati gospodarie comunale, spatii verzi, drumuri, ape si alte terenuri. Pentru orasul Pogoanele zonificarea functionala este identificata pe unitatile teritoriale de referinta. Zona de locuit a orasului cuprinde zona cu locuinte rezidentiale, zona cu locuinte individuale si colective, zona mixta (locuinte cu dotari complementare).

De asemenea s-a stabilit o zona centrala pentru orasul Pogoanele si nucleu de centru urban pentru satul Caldarasti in care sunt cuprinse in special dotarile existente.

La solicitarea beneficiarului s-au identificat trupuri in care se pot dezvolta zone unitati economice (Trup 2) cu locuinte individuale si de serviciu.

S-a prevazut completarea si extensia zonelor centrale (nuclee urbane) cu dotari pentru fiecare localitate.

Se propune pentru orasul Pogoanele un intravilan in suprafata de 873,44 ha (s-a introdus in intravilan suprafata de 20,00 ha si s-a scos din intravilan 37,73ha).

Se propune pentru satul Caldarasti un intravilan in suprafata de 149,04 ha (s-a introdus in intravilan suprafata de 18,75 ha si s-a scos din intravilan 5,09 ha).

Se propune pentru Trupul 1 (zona garii) un intravilan in suprafata de 38,98 ha (s-a introdus in intravilan suprafata de 1,16 ha si s-a scos din intravilan 16,45 ha).

Se propune pentru Trupul 2 un intravilan in suprafata de 20,36 ha (s-a introdus in intravilan suprafata de 14,19 ha).

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
	TOTAL TERITORIU INTRAVILAN	1,086.99	100.00	1,081.82	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
	TOTAL TERITORIU INTRAVILAN	891.17	100.00	873.44	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
	TOTAL TERITORIU INTRAVILAN	135.38	100.00	149.04	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
	TOTAL TERITORIU INTRAVILAN	54.27	100.00	38.98	100.00

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
	TOTAL TERITORIU INTRAVILAN	6.17	100.00	20.36	100.00

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

Intravilan propus. Caracteristici ale zonelor functionale.

Suprafetele de teren cuprinse in extinderea intravilanului propus sunt in prezent terenuri agricole si prin introducerea lor in intravilan trebuiesc scoase etapizat in functie de cerinte din circuitul agricol si trecute la teren curti constructii.

Prin propunerile din Planul Urbanistic General reactualizat pentru orasul Pogoanele si localitatea componenta se pastreaza in general zonele functionale existente.

Prioritati de dezvoltare si organizare urbanistica

Propunerile de organizare urbanistica au avut ca punct de pornire valorificarea potentialului 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:

- Realizarea unei asociatii de dezvoltare intercomunitara cu localitatile Smeeni, Bradeanu, Glodeanu-Silistea, Scutelnici, Padina, Rusetu, Largu, Luciu conform art. 11 al Legii 286 din 6 iulie 2006 pentru modificarea si completarea Legii administratiei publice locale nr. 215/2001; asociatia va putea dezvolta un proiect integrat de dezvoltare;

- 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;

- Dezvoltarea unui sistem informatic de circulatie a documentelor interne si externe intre autoritatea publica si cetateni si autoritatea publica si diferitele niveluri decizionale;

- 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.

Echipare edilitară - situația proiectată

Alimentare cu apă

In vederea alimentarii cu apa a locuitorilor din orasul Pogoanele s-a intocmit de S.C. I.L.F. „CONSULTING ENGINEERS” S.R.L.Ploiesti, studiul de fezabilitate pentru ” Modernizare si extindere sistem de alimentare cu apa, canalizare si epurare ape uzate Aglomerarea Pogoanele”. Lucrarile propuse in studiul de fezabilitate sint urmatoarele:

- sursa de apa: se vor reabilitate cele 2 foraje existente si se vor executa alte 3 foraje noi, in zona celor existente
- reabilitarea conductei de aductiune
- lucrari de reabilitare la cele 2 rezervoare si la statia de pompare: inlocuire instalatii hidraulice, reparatii la structura de rezistenta, echipare cu senzori, debitmetre si sistem SCADA (cablare)
- se va executa statie de tratare a apei potabila noua
- retele de distributie: reabilitarea retelelor existente si extinderea retelelor de apa pe strazile pe care nu exista retele de apa

Pentru alimentarea cu apa in sistem centralizat a localitatii Caldaresti, s-a propus un sistem de alimentare cu apa format din urmatoarele obiecte:

- sursa de apa formata dintr-un foraj, amplasat in incinta gospodariei de apa.
- conducta de aductiune
- gospodarie de apa compusa din: rezervor de apa cuplat cu statie de pompare si statie de tratare
- retele de distributie

Pe retelele de distributie, se vor monta camine de vane si hidranti subterani de incendiu. Alimentarea cu apa a locuitorilor, se va face prin bransamente individuale.

Gospodaria de apa si forajul, se vor imprejmui pe toate laturile, pentru asigurarea zonei de protectie sanitara.

Canalizarea

Pentru evacuarea apelor uzate menajere in sistem centralizat de la locuinte si dotarile aferente, s-a elaborat de S.C. I.L.F. „ CONSULTING ENGINEERS” S.R.L.Ploiesti, studiul de fezabilitate pentru ”Modernizare si extindere sistem de alimentare cu apa, canalizare si epurare ape uzate Aglomerarea Pogoanele”. Lucrarile propuse in studiul de fezabilitate sint urmatoarele:

- reabilitarea retelelor de canalizare existente
- extinderea retelelor de canalizare pe strazile pe care nu exista retele de canalizare
- statii de pompare
- statie de epurare noua, ce se va construi in limitele actualului amplasament
- conducta de evacuare in piriul Calmatui (emisar)

Pentru locuitorii din satul Caldarasti, se propun retele de canalizare, ale caror ape uzate, vor fi deversate in statia de epurare din orasul Pogoanele.

Sistemul de canalizare va functiona partial gravitacional si partial fortat, deoarece topografia terenului nu permite curgea gravitacionala a apelor uzate menajere pina in statia de epurare. Statia de epurare va fi amplasata in orasul Pogoanele si trebuie sa realizeze o reducere a suspensiilor si substantelor organice pina la nivelul admis de normativele NTPA 001. In aceste conditii epurarea apelor uzate menajere, se va face cu o statie de epurare mecano – biologica, construita din materiale anticorozive, care trateaza automat apele uzate menajere. Apele epurate vor fi deversate in emisar (paraul Calmatui).

Conceptul de tratare a apelor uzate propus, are la baza procesul cu namol activ, cu epurare biologica completa (treapa terciara nu este necesara) si cu stabilizarea simultana aeroba a namolului, inclusiv urmatoarele trepte preponderent nou construite.

Tratarea mecanica cuprinde:

- gratare dese
- zona de receptie namol saptic
- camera desnisipator si separator de grasimi cu insuflare de aer

- debitmetru influent
- statie de pompare influent
- Treapta biologica
- bazine din namol activ
- decantoare secundare
- statie de pompare efuent
- Tratarea namolului
- depozitare namol
- deshidratare namol
- rezervor tampon de inmagazinare a apei rezultate din deshidratarea namolului
- zona de depozitare namol

Rețelele de canalizare se vor executa din tuburi din PVC. Evacuarea apelor uzate de la consumatori se va face prin racorduri individuale. Pe conductele de canalizare se vor executa camine de vizitare. Statia de epurare si statiile de pompare, se vor imprejmui pe toate laturile, pentru asigurarea zonei de protectie sanitara.

Gospodarie comunală

Pentru a imbunatati starea mediului inconjurator sunt necesare masuri pentru aducerea zonei de gospodarie comunala la standarde europene.

Pentru a preveni orice risc pentru sănătatea populației și calitatea mediului s-au luat masuri pentru inchiderea gropilor de gunoi existente pentru oras si localitatea componenta.

In prezent Primaria orasului Pogoanele a incheiat contract prestari serviciu public de salubritate, deseurile fiind colectate in incintele proprii ale persoanelor fizice sau juridice si ridicate ritmic de operatorul specializat servicii de salubritate care actioneaza in orasul Pogoanele si satul Caldarasti.

Eliminarea deseurilor industriale generate de operatorii economici de pe raza orasului Pogoanele este permisa doar in instalatii autorizate (depozite conforme sau instalatii de incinerare/coincinerare).

Gestionarea deseurilor menajere generate de populatie, institutii publice si operatori economici se realizeaza prin delegarea gestiunii serviciului de salubritate catre un operator autorizat care desfășoara următoarele activități:

- colectarea și transportul deșeurilor orasenesti si satesti, ale deșeurilor reciclabile și respectiv ale deseurilor toxice periculoase din deșeurile menajere, cu excepția celor cu regim special;
- depozitarea controlată a deșeurilor orasenesti din zona locuintelor colective (blocuri) la platforme gospodaresti realizate conform normelor sanitare;
- colectarea cadavrelor animalelor de pe domeniul public și predarea acestora unităților de ecarisaj;
- colectarea, transportul, depozitarea și valorificarea deșeurilor voluminoase provenite de la populație, instituții publice și agenți economici, neasimilabile celor menajere (mobilier, deșeuri de echipamente electrice și electronice etc.);
- colectarea, transportul și neutralizarea deșeurilor animaliere provenite din gospodăriile populației;
- colectarea, transportul și depozitarea deșeurilor rezultate din activități de construcții și demolări;
- dezinsecția, dezinsecția și deratizarea.

Factorii locali au obligatia de a urmări ca eliminarea/valorificarea deșeurilor să se realizeze numai de institutii autorizate din punct de vedere al protecției mediului.

Având în vedere obiectivele și țintele stabilite prin Planul Județean de Gestionare a Deșeurilor, în concordanță cu obligațiile asumate de România în procesul de aderare la Uniunea Europeană, se va urmări realizarea următoarelor măsuri:

- organizarea sistemelor de colectare selectivă a deșeurilor reciclabile
- creșterea gradului de valorificare materială (reciclare) și reciclarea deșeurilor menajere altele decât cele de ambalaje, în măsura posibilităților tehnice și economice
- extinderea sistemelor de colectare a deșeurilor orasenesti până la aria de acoperire 100%
- adoptarea de măsuri cu caracter administrativ în vederea funcționării eficiente a sistemelor de colectare selectivă a materialelor valorificabile, astfel încât să se asigure atingerea obiectivelor legislative referitoare la deșeurile de ambalaje și deșeurile biodegradabile
- realizarea și exploatarea corespunzătoare a punctelor de colectare deșeurii reciclabile, DEEE, VSU, deșeurii voluminoase, deșeurii periculoase din deșeurii orasenesti
- realizarea unui sistem de compostare a deșeurilor verzi (deșeurii din parcuri, grădini și piețe)
- crearea de capacități de tratare/valorificare/eliminare a deșeurilor din construcții și demolări.

Pentru aducerea la îndeplinire a acestor obiective beneficiarului, Primaria Orasului Pogoanele, îi revine sarcina de a organiza și asigura desfășurarea activității de gospodărie comunală și de gestionare a deșeurilor cu respectarea următoarelor principii:

- protecția sănătății populației;
- autonomia locală și centralizarea serviciilor;
- responsabilitatea față de cetățeni;
- conservarea și protecția mediului înconjurător;
- asigurarea calității și continuității serviciului;
- tarifarea echitabilă, corelată cu calitatea și cantitatea serviciului prestat;
- nediscriminarea și egalitatea de tratament al utilizatorilor;
- transparența, consultarea și antrenarea în decizia a cetățenilor;
- administrarea corectă și eficientă a bunurilor din proprietatea publică sau privată a unităților administrativ-teritoriale și a banilor publici;
- securitatea serviciului;
- dezvoltarea durabilă.

Până la realizarea facilităților pentru reciclarea deșeurilor din construcții și demolări, acestea vor fi folosite pentru aducerea la cotă a terenurilor, ca straturi de acoperire în depozitul conform de deșeurii nepericuloase, umplerea "gropilor de împrumut" etc. Amplasamentele pentru eliminarea acestor deșeurii, modalitatea de eliminare și ruta de transport va fi indicată de primărie.

Pentru deseuri animaliere rezultate în urma activităților de ecarisaj, deratizare și maturat stradal se va încheia un contract de prestări servicii cu o firmă specializată care să preia și transporte deseurile animaliere cu echipamente specializate, urmând să fie incinerate în baza unui contract de servicii salubritate. Se propun lucrări de reabilitare a cimitirelor existente.

Reglementari - permisiuni și restricții

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 Caldarasti.

- 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 sanitare (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.

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 administrative teritoriale;

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

În funcție de necesitățile de amplasare a noilor obiective de utilitate publică, pe baza unor proiecte de specialitate, circulația terenurilor între deținători poate fi:

- terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public;
- terenuri aflate în domeniul public sau privat destinate concesiunii;

În vederea realizării obiectivelor de utilitate publică propus s-a prezentat circulația juridică a terenurilor din intravilan cu precizarea tipului de proprietate actual al terenului (proprietate publică, proprietate privată a Primăriei concesionată persoanelor fizice sau juridice) în vederea realizării extinderilor propuse.

ORAS POGOANELE - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procentul de ocupare al terenului

POT și CUT pentru construcțiile noi variază în funcție de funcționalitatea zonei în care se construiește, de vecinătățile amplasamentelor, de funcțiunea noilor investiții.

Conform prevederilor legale Legea 50/1991 și H.G. 525/27.05.1996 s-au stabilit valori pentru POT și CUT precizate în Regulamentele specifice ale Unităților Teritoriale de Referință.

Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasare față de drumurile publice

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, faziile de siguranță și faziile de protecție. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni

de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

Amplasarea constructiilor la drumul judetean din intravilan va respecta ampriza minima de 24 m, respectiv $L = 12$ m ax DJ, si la 30 m la drumul national si judetean extravilan, respectiv $L = 15$ m din ax si 22 m zona de protectie.

La drumurile comunale ampriza minima este de 20 m, respectiv $L = 10$ m din ax.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

In mediul rural autorizarea executarii constructiilor este permisa si cu solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Parcelarea

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- front la strada de minim 12 m pentru cladiri cuplate si de 20m pentru cladiri izolate;
- suprafata minima a parcelelor noi este de minimum 300mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin.2.

Imprejmuiri

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zone si subzone functionale

Zonele functionale stabilite conform prin Regulamentul local de urbanism, sunt puse în evidentă în plansa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General – reactualizat si în plansa cuprinzând unitățile teritoriale de referință.

Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate. Pentru orasul Pogoanele au fost puse în evidentă următoarele zone si subzone functionale:

ZONA CENTRALA

Zonă centrala conține cele mai importante și mai reprezentative clădiri destinate funcțiilor publice, biserica, precum și clădiri de locuit individuale si colective, spatii comerciale si de prestari servicii si parcul central, situat vis a vis de Consiliul Local.

Regulamentul urmărește păstrarea caracterului și particularităților fiecăruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural al zonei centrale.

CP1a - subzona centrală, în care se menține configurația țesutului urban tradițional. Zona rezidențială definită de clădiri cu puține niveluri (dominant P+1 - P+2 niveluri), alcătuind fronturi continue și discontinue dispuse pe lotizări destinate locuințelor individuale.

CP1b - subzona centrală, în care se menține configurația țesutului urban tradițional cu clădiri regim dominant P+1 - P+2 niveluri, alcătuind fronturi continue și discontinue dispuse pe lotizări destinate locuințelor cu spații la parter ce au funcțiuni complementare.

CP2a - clădiri medii (P+4), destinate locuințelor colective, dispuse pe aliniament și alcătuind fronturi relativ continue.

CP2b - clădiri medii (P+4), destinate locuințelor colective cu spații la parter ce au funcțiuni complementare, dispuse pe aliniament și alcătuind fronturi relativ continue la str. Unirii și străzile cuprinse în cadrul zonei centrale.

IS – clădiri pentru obiective de utilitate publică cu următoarele subzone:

ISp - construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar- bancare; asistență socială;

ISc - construcții de cult;

ISi - dotări de învățământ.

ISs - construcții pentru unități de sănătate publică;

• **ZONA DE LOCUIT** se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere funcțional:

- caracterul locuințelor: individuale, colective mici, medii sau mari, locuințe hibride de tip vagon;

- caracterul țesutului urban: omogen rezidențial cu echipamente publice aferente.

- **L1** zona de locuințe colective cu P+4 nivele, construite în zona centrală, cu structură durabilă;

- **L2** zona de locuințe individuale P - P+1+M, pe terenuri proprietate privată, în care curțile pentru construcții se împletesc cu livezi, vii sau alte terenuri.

• **ZONA MIXTA** formată, ca fond construit, în mare parte din clădiri colective de locuit mici și medii, locuințe cu funcțiuni complementare sau care permite conversia locuințelor individuale sau colective în alte funcțiuni, condiționată de menținerea ponderii zonei de locuit de cel puțin 30% din ADC.

- **M1** zona mixtă cu locuințe colective P+4 nivele cu dotări la parter -dispensar uman, grădiniță, farmacie, amplasate în zona centrală;

- **M2** zona mixtă de locuințe individuale P - P+1+M

În zona în care se solicită elaborare PUZ se vor rezerva terenuri pentru caile de comunicație și infrastructura tehnic edilitară.

ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

subzone: **ISp** - construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială;

ISc - construcții de cult;

ISi - construcții pentru învățământ;

ISs - construcții de sănătate;

În zona în care se solicită elaborare PUZ se vor rezerva terenuri pentru caile de comunicație și infrastructura tehnic edilitară.

• **I - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE**

• **A - ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE**

• **ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECȚIE**

subzone **SV** - amenajare spații verzi, scuaruri;

SP – plantații de aliniament

SV1 – zona in care se va elabora PUZ pentru parcuri, agrement, amenajari sportive, spatii de joaca, recreere

Ss – amenajari sportive, stadioane, baze de agrement

- **GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**
- **Gc - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ (CIMITIR)**
- **TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**
- **ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE**
subzone - căi de comunicatie rutiere;
- **ZONA APE (CANALE)**

S-au intocmit **PRESCRIPTII SPECIFICE** pentru fiecare **UTR** in parte cu precizarea permisiunilor, conditionarilor si restrictiilor pentru fiecare zona functionala.

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

Pentru zona centrala, zona de locuit si zona mixta, prevederile la nivelul zonelor functionale sunt tratate pe larg in prescriptiile specifice pentru fiecare UTR.

Se precizeaza permisiunile, utilizarile admise fara conditionari si utilizarile cu restrictii pentru zonele **CP1, CP2, L1, L2, M1, M2**.

ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

subzone: **ISp** - constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, constructii financiar-bancare; asistentă socială;

ISc - constructii de cult;

ISi - constructii pentru unitati de învățământ;

ISs - constructii pentru unitati de sănătate publica;

PERMISIUNI

- se mentine în general situatia existentă;
- se poate autoriza construirea de institutii si servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin înlocuirea fondului construit necorespunzător;
- se pot autoriza lucrări de întreținere, reparatii curente si îmbunătățire a confortului edilitar pentru constructiile existente;
- se pot autoriza lucrări de îndepărtare a constructiilor parazitare (anexe, constructii provizorii) în scopul extinderii constructiilor mentinute sau curtilor aferente;
- se pot autoriza lucrări de conservare a clădirilor monumente istorice.

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- pentru constructiile noi – POTmaxim se stabileste in functie de destinatia zonei, (functiunea principala a constructiei propuse), conform H.G.525 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991,

- regim de inaltime pentru constructiile noi P – P+3 in functie de vecinatati;

- regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale

- nu se vor autoriza constructii care au activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

- interventiile asupra clădirilor monument istoric se vor face cu avizul Comisiei Momumentelor Istorice si se va respecta zona de protectie (in limita razei de 100 m se va solicita avizul C.M.I.).

Prevederile legii nr.50/1991 HG525 pentru ISi, ISs sunt urmatoarele:

ISi - constructii pentru unitati de învățământ;

Amplasamentul se va organiza in patru zone, dimensionate in functie de capacitatile unitatilor de invatamant dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructie
- zona curti de recreere (de regula asfaltata dalata)
- zona terenuri si instalatii sportive

- zona verde, inclusiv gradina de flori

Pentru invatamantul prescolar (gradinite) se va asigura o suprafata minima de teren de 22 mp/copil iar pentru scoli primare, gimnaziale, licee, scoli profesionale, scoli postliceale o suprafata minima de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare al terenului se va referi la toate cele 4 zone mentionate:

- 25% teren ocupat de constructii
- 75% teren amenajat (curte recreatie, amenajari sportive, zona verde, gradina de flori)

ISs - constructii pentru unitati de sănătate publica;

Amplasamentul se va organiza in trei zone, dimensionate in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructii
- zona accese, alei, parcaje
- zona verde, cu rol decorativ si de protectie

Suprafata minima a terenului care cuprinde cele trei zone functionale este de 5 mp/consultatie.

Pentru constructiile de crese si crese speciale amplasamentul trebuie sa asigure o suprafata de minim 25 mp/copil, organizate in patru zone:

- zona ocupata de constructii
- zona ocupata de spatii de joaca
- zona pentru studiu tehnico-gospodaresc
- zona verde de parc si alei

Procentul maxim de ocupare al terenului pentru zona ocupata de constructii va fi de 20%.

In zona in care se solicita elaborare PUZ se vor rezerva terenuri pentru caile de comunicatie si infrastructura tehnic edilitara.

ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

In zonele in care se va solicita elaborare PUZ se vor rezerva terenuri pentru caile de comunicatie si infrastructura tehnico- edilitara.

Actualizarea va avea in vedere si modernizarea retelelor edilitare existente conform avizelor regiilor autonome.

PERMISIUNI

- se pot autoriza constructii noi pentru industrie, depozite pe terenurile libere existente din propria incintă sau pe terenurile eliberate de restructurarea constructiilor existente;

- se pot autoriza lucrări de întreținere sau renovare a clădirilor existente sau extinderea acestora în incintă;

- se pot autoriza lucrări de dezvoltare a echipării tehnologice si edilitare din zonă.

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- regimul de aliniere este cel rezultat din profilul transversal al străzilor;

- clădirile noi vor avea o tratare volumetrică arhitecturală deosebită;

- nu se vor autoriza lucrări ce pot avea grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice;

A - ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE

PERMISIUNI

- se pot autoriza noi unitati cu respectarea prescriptiilor generale

- se pot autoriza lucrări de modernizări, reparatii si întreținere a clădirilor din incintele existente;

- se pot autoriza lucrări de îndepărtare a unor anexe sau constructii provizorii din propria parcelă în scopul extinderii constructiilor mentionate;
- se pot autoriza lucrări de modernizare a circulatiei carosabile, realizarea de parcaje si dezvoltarea lucrărilor edilitare.

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- nu se vor autoriza lucrări în zonă ce pot avea grad ridicat de nocivitate.

ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE

- subzone **SV** - amenajare spatii verzi, scuaruri;
- SP** – plantatii de aliniament
- Ss** – amenajari sportive, stadioane, baze de agrement

PERMISIUNI

- se pot autoriza lucrări de protejare, întreținere, cu scopul îmbunătățirii aspectului calitativ si functional al zonei;
- se poate autoriza amplasarea de monumente de artă plastică, mobilier urban.
- se pot autoriza amenajari pentru spatii de joaca, agrement
- se pot autoriza amplasarea unor constructii cu caracter provizoriu cu functiuni complementare zonei verzi, pe amplasamente ce nu afecteaza vegetatia si nu stanjeneste circulatia pietonilor.

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- toate documentatiile urbanistice elaborate ulterior vor respecta Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane.
 - este interzisă schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor, indiferent de regimul juridic, conform prevederilor Legii nr. 265/2006 privind protectia mediului.
 - nu se permite micșorarea suprafețelor spatiilor verzi, luate in evidenta de Administratia publica locala, in registrele locale ale spatiilor verzi cu respectarea reglementarilor Legii nr.24/2007, completata de Ordonanta de Urgenta nr.114/2007 si nr.1549 din 4. dec.2008.
 - Administratia locala are obligatia de a asigura din terenul intravilan o suprafata de spatiu verde de min. 20 mp / locuitor pana la 31 dec. 2010 si de min. 26 mp / locuitor pana la 31 dec.2013
 - nu se permite traversarea cu circulatii carosabile curente;
 - nu se permite amplasarea de mobilier urban ce stanjeneste circulatia pietonilor
 - interventiile se vor face numai pe baza unei documentatii de specialitate
 - amplasarea de constructii provizorii: chioscuri ce se vor face fara a afecta fluenta circulatiei pietonale;
 - nu se permite autorizarea de constructii definitive
- Conform legii nr.50/1991 HG525 pentru subzona **Ss** -amenajari sportive, stadioane, baze de agrement sunt urmatoarele prescriptii speciale:
- Amplasamentul trebuie sa permita organizarea in 3 zone functionale dimensionate conform capacitatii constructiei:
- zona pentru constructii si amenajari sportive, procent maxim de ocupare 50%
 - zona pentru alei, drumuri, parcaje, procent maxim de ocupare 20%
 - zona pentru spatii verzi, procent maxim de ocupare 30%

ZONA GOSPODARIE COMUNALA

Subzona GC – unitati de gospodarie comunala – statii epurare, fronturi captare

Se vor respecta normele in vigoare privind zona de protectie sanitara si zonele de protectie cu regim sever.

Gestionarea deseurilor

In prezent Primaria orasului Pogoanele a incheiat contractul "Delegarea gestiunii prestari serviciu public de salubritate" nr.8054/30.10.2009 cu SC COMPANIA ROMPREST SERVICE SA Bucuresti, deseurile fiind colectate in incintele proprii ale persoanelor fizice sau juridice si ridicate ritmic de operatorul specializat servicii de salubritate care actioneaza in orasul Pogoanele si satele componente.

Subzona Gc - CIMITIRE

Se mentine situatia existentă.

PERMISIUNI:

- se pot autoriza: lucrari noi specifice, monumente funerare; lucrări de întreținere, reparatii curente, amenajari pietonale; lucrări de îndepărtare a constructiilor parazitare (anexe, constructii provizorii).

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

In zonă nu se vor autoriza lucrări cu functiuni incompatibile.

C. - 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, mpieteaza asupra bunei 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 față de căi ferate din administratia SN CFR

Prin zonă de protecție 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 și de alta a căii ferate.

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare **se pot amplasa**, cu avizul Ministerului Transporturilor:

- Construcții și instalații aferente exploatarea și întreținerii liniilor de cale ferată.
- Construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației.
- Instalații fixe pentru tractiune electrică.
- Instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul SN CFR și al Ministerului Transporturilor și anume:

- căi ferate industriale;
- traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje la nivel sau denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

Se interzic în zona de protecție a infrastructurii transporturilor:

- amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații 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, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

ZONA APE

Se menține în general situația existentă. Se pot autoriza lucrări de întreținere a canalelor de irigații.

SAT CALDARASTI - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Construirea pe terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Construirea pe terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin.1 se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul local pentru ocuparea rațională a terenurilor, în sensul valorificării zonelor echipate cu rețele tehnico-edilitare.

Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public Zone expuse la riscuri naturale si riscuri tehnologice

In localitatea Calarasti nu s-au identificat zone de riscuri naturale, zone inundabile sau alunecari de teren.

Asigurarea echiparii edilitare

Pentru toate investitiile noi este obligatoriu sa fie asigurata echiparea edilitara care sa asigure buna functionalitate.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa si cu solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale Administratiei Publice Locale ori investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

Procentul de ocupare al terenului

POT si CUT pentru constructiile noi variaza in functie de functionalitatea zonei in care se construiesc, de vecinatatile amplasamentelor, de functiunea noilor investitii.

Conform prevederilor legale Legea 50/1991 si H.G. 525/27.05.1996 se stabilesc urmatoarele valori pentru POT si CUT.

Zonele centrale POT max. 80%, CUT max. 3,3

Zone comerciale, prestari servicii POT max. 85%, CUT max. 2,5

Zone mixte (locuinte cu functiuni complementare) POT max. 70%, CUT max. 2,1
pe terenul cu $S < 700$ mp.

Zona rurala locuinte pe terenul $S > 700$ mp POT max. 30%, CUT max. 1,0.

Zona locuinte rezidentiale POT max. 40%, CUT max. 1,5

Zona dotari de interes general

- Constructii de invatamant POT max. 25%, si 75% teren amenajat
- Constructii culte, cultura POT max. 25%, si 75% teren amenajat
- Constructii de sanatate POT max. 20%

Zone industriale POT max. se stabileste prin studiul de fezabilitate

Zona unitati agricole POT max. se stabileste prin studiul de fezabilitate

Zone functionale pe localitati propuse in P.U.G. Planuri cu situatia propusa si reglementari.

Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasare fata de drumurile publice

In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie. Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii. Pentru evitarea congestiunii traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 30,00 m pentru drumurile de interes național și județean DN2C.

Zonele de protectie ale Drumurilor Nationale sunt fâsii de teren intre limita exterioara a zonei de siguranta si până la 22 m din ax .Amplasarea constructiilor la 20 m la drumurile comunale, respectiv $L = 10$ m din ax la DC26.

Amplasarea fata de aliniament

Amplasare la aliniament sau retras, in functie de configuratia urbanistica a strazii.

Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului Civil ;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zone si subzone functionale

Zonele functionale stabilite conform pct.3.3 din Regulamentul local de urbansim, sunt puse in evidenta in plansele de REGLEMENTARI a planului urbanistic general.

In localitatea Caldarasti au fost puse in evidenta urmatoarele zone si subzone functionale:

- ZONA LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE P - P +1 + M
- ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL
 - constructii pentru invatamant;
 - constructii de sanatate;
 - constructii pentru servicii si comert.
 - constructii pentru culte, cultura.
- ZONA DE SPATII VERZI, PERDELE DE PROTECTIE
- ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE
- ZONE UNITATI INDUSTRIALE
- ZONE UNITATI AGRICOLE
- ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

IV.1. - ZONA LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE P - P +1 + M

Utilizare functionala

- * Utilizari permise:
 - locuinte individuale si colective P, P+1, P+1+M
 - constructii necesare functiunilor complementare admise;
- * Utilizari permise cu conditii:
 - conform Reguli generale cap.II.4.2.; II.5.2. II.5.3. si conditiilor impuse de avizele organismelor teritoriale.
 - In zona de protectie a fiecarui monument istoric, pentru obtinerea autorizatiilor de constructie a cladirilor noi si pentru interventiile la cladirile existente se solicita avizul Comisiei Monumentelor Istorice.
- * Interdictii temporare de constructie pana la elaborarea P.U.Z. in zonele in care nu sunt parcelari, accese carosabile.
- * Procentul de ocupare al terenului
 $10\% < P.O.T. < = 40\%$ - $C.U.T. < 1,5$ pentru zonele de locuit.
- * Imprejmuiri:
Configuratia imprejmuirilor este determinata de urmatorii factori urbanistici:
 - pozitia pe parcela (la aliniament, laterale sau posterioare);
 - caracteristicile cadrului natural;
 - functiunea constructiei care este amplasata pe parcela;

- caracteristicile cadrului construit al zonelor;
- modalitatile traditionale de construire a imprejmuirilor cu diverse tipologii si tendinte de realizare a acestora.

Elementele care caracterizeaza imprejmuirile sunt:

- elemente functionale (porti de acces carosabil si pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.);
- elemente formale (inaltime, latime, materiale de constructie sau tip de plantatii, mod de realizare - transparenta opac, elemente decorative, culoare). Se recomanda ca imprejmuirile spre aliniament sa fie de preferinta transparente, iar cele pe limitele laterale si posterioare sa fie opace, inaltimea minima necesara fiind de 1,8 m.

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 urbansim 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.

Din punct de vedere urbanistic, prin instituirea unui sistem de reglementari, s-a stabilit regimul juridic si zonificarea functionala a terenurilor din orasul Pogoanele si localitatea componenta Caldarasti.

- S-au reglementat destinatiile terenurilor sub forma zonificarii functionale.
- S-au introdus interdictii temporare de construirea pentru zonele care necesita studii si cercetari suplimentare, planuri urbanistice zonale, planuri urbanistice de detaliu.
- S-au delimitat suprafete de teren aferente zonelor protejate cu valoarea istorica (sau de cult), a zonelor protejate sanitar (gospodariile de apa).
- S-a elaborat Regulamentul de Urbanism pentru localitatea componenta cu stabilirea reglementarilor, permisiunilor si restrictiilor pentru emiterea autorizatiilor de constructii in care s-a precizat regimul de inaltime, procentul de ocupare al terenului, si coeficientul de utilizare al terenului pentru fiecare zona functionala.

Teritoriul orasului Pogoanele a fost impartit in 5 Unitati Teritoriale de Referinta (U.T.R.) delimitate in functie de zona functionala dominanta, pastrand omogenitatea zonei.

Pentru fiecare UTR s-a intocmit Regulamentul Local de constructie in care s-au precizat valorile minime sau maxime pentru indicii de control (POT si CUT) stabiliti pe zone functionale.

La emiterea autorizatiilor de constructie se vor respecta prevederile din regulamentele de urbanism elaborate pentru fiecare UTR.

S.C. PROIECT BUZAU S.A.

ing. MIRELA CLINCIU