

BENEFICIAR:

PRIMARIA COMUNEI BUTIMANU

COMUNA BUTIMANU
SATELE LUCIANCA
SI UNGURENI

PROIECT
NR. 176

PLANUL URBANISTIC GENERAL

2006

PROIECTANT :

ARCHITECTURE SRL - TARGOVISTE

CONTINUTUL PUG LUCIANCA

A. PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2 Obiectul lucrarii
- 1.3 Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1 Evolutie
- 2.2 Elemente ale cadrului natural
- 2.3 Relatii in teritoriu
- 2.4 Activitati economice
- 2.5 Populatia.Elemente demografice si sociale
- 2.6 Circulatia
- 2.7 Intravilan existent.zonificare functionala.Bilant teritorial
- 2.8 Zone cu riscuri naturale si antropice
- 2.9 Echipare edilitara
- 2.10 Probleme de mediu.Disfunctionalitati.Prioritati.
- 2.11 Disfunctionalitati (la nivelul localitatii)
- 2.12 Necesitati si optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICA

- 3.1 Studii pregatitoare
- 3.2 Evolutia posibila.Proritati
- 3.3 Optimizarea relatiilor in teritoriu
- 3.4 Dezvoltarea activitatilor
- 3.5 Evolutia populatiei
- 3.6 Organizarea circulatiei rutiere
- 3.7 Intravilan propus Zonificare functionala. Bilant teritorial
- 3.8 Masuri in zonele cu riscuri naturale
- 3.9 Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.10 Protectia mediului
- 3.11 Reglementari urbanistice
- 3.12 Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

ANEXE

- ANEXA Nr.1 PROFILE TRANSVERSALE STRAZI
- ANEXA Nr.2 BILANTUL TERITORIAL AL SUPRAFETELOR DE TEREN CUPRINSE IN INTRAVILAN

B PIESE DESENATE

PLANSA Nr. 1	ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	
PLANSA Nr. 2	SITUAȚIA EXISTENTĂ, DISFUNCȚIONALITĂȚI	SCARA 1 : 25 000
PLANSA Nr. 3.	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	SCARA 1 : 5 000
PLANSA Nr. 4	REGLEMENTARI - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA	SCARA 1 : 5 000
PLANSA Nr. 5	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SCARA 1 : 5 000

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Titlul lucrarii : PUG SATUL LUCIANCA, COMUNA BUTIMANU
- Beneficiar : PRIMARIA COMUNEI BUTIMANU
- Pr. general : S.C. ARCHITECTURE SRL - TARGOVISTE
- Data elaborarii : martie 2006

1.2. Obiectul lucrarii

In conformitate cu Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, Planul Urbanistic General (PUG) are caracter director si de reglementare operationala ; se actualizeaza la 5 - 10 ani si constituie **baza legala pentru realizarea programelor si actiunile de dezvoltare ale localitatilor.**

Obiectul prezentei documentatii este actualizarea PUG pentru satul Lucianca, datorita presiunilor pentru extinderea intravilanului, in vederea construrii de locuinte, locuinte de vacanta, zone de agrement, investitorii fiind in general persoane domiciliate in Bucuresti.

PUG cuprinde reglementari pe termen scurt, la nivelul localitatii Lucianca, cu privire la :stabilirea si delimitarea teritoriului intravilan, stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan, zonificarea functionala in corelatie cu organizarea retelei de circulatie, modernizarea infrastructurii tehnico - edilitare, pecizarea conditiilor de amplasare si conformare a volumelor construite, amenajate si plantate.

Prevederile PUG pe termen mediu si lung cuprind : evolutia in perspectiva a localitatii , directiile de dezvoltare functionala in teritoriu, traseele coridoarelor de circulatie si de echipare cuprinse in Planurile de Amenajare a Teritoriului Judetean.

Continutul documentatiei de urbanism este in conformitate cu "GHIDUL privind Metodologia de elaborare si Continutul - Cadru al Planului Urbanistic General" (Ordinul nr. 13N/10.03.1999);

1.3. Surse de documentare

Informatii culese direct de pe teren (de la administratia locala) si din documentatii elaborate anterior (PUG 2000, PATN, PATJ, SF pentru alimentare cu gaze etc.);reglementari impuse de legislatia complementara urbanismului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutie

Comuna BUTIMANU este compusa din satele : BUTIMANU - resedinta de comuna,, LUCIANCA, UNGURENI si BARBUCEANU. Comuna a facut parte din judetul ILFOV , pana in anul 1981, cand a trecut la judetul DAMBOVITA in urma reorganizarii administrative.

Satul lucianca este amplasat in zona de sud - est a teritoriului administrativ al comunei Butimanu si este traversat de drumul national principal DN1A care ii asigura legatura cu satul de resedinta Butimanu.Prin intermediul DJ 101 B satul Lucianca are legatura rutiera cu satul Ungureni cu care este contopit.

In conformitate cu Legea nr.351/2001 – PATN Sectiunea a IV a - Reteaua de localitati, satul LUCIANCA are statut de sat component al comunei Butimanu si rangul V in cadrul retelei de localitati a judetului Dambovita.

Cercetarile arheologice au constatat o locuire intensa si aproape neantreupta pe teritoriul comunei. Cele patru situri arheologice clasate situate in teritoriul administrativ al

comunei Butimanu atesta atat vechimea asezarilor umane, cat si continuitatea existentei umane pe teritoriul comunei, indeosebi pe teritoriul satului Butimanu.

Situat in campia joasa a judetului Dambovita pe un relief plan si stabil, tipologia asezarilor a fost puternic influentata de reseaua hidrografica si mai apoi de caile de comunicatie majore care au asigurat relatiile in teritoriu.

Satul LUCIANCA se caracterizeaza tipologic astfel :

- Din punct de vedere a formei : tentacular - alungita ;
- Din punct de vedere a structurii retelei stradale : predominant liniara ;
- Din punct de vedere a structurii fondului construit : afanat si insiruit ;

Tendintele de evolutie a zonei de locuit sunt evident tentaculare d-alungul drumurilor principale, in special a drumului national DN1A.

Funciunea dominanta a satului este agricultura, dat fiind potentialul sau agricol ; fosta incinta a CAP este acum privata si are activitati restranse; o ferma noua de vaci s-a amenajat in zona de sud – est a satului.

Apropierea de Bucuresti si mai ales prezenta oglinzilor de apa amenajate pe paraul Coadele Snagovului au inceput sa atraga investitorii in special pentru construirea de locuinte de vacanta, dar si locuinte cu caracter rezidential.

Tendinta de achizitionare de terenuri in vederea lotizarii pentru locuinte este confirmata de presiunea exercitata in ultimii ani, cand s-au introdus in intravilan ca urmare a intocmirii de Planuri Urbanistice Zonale aprobate prin Hotarari ale Consiliului Local trupuri izolate destinate construirii de locuinte si functiuni complementare.

Daca ritmul de construire in anul 2000 era de 2-3 case pe an, in momentul de fata a ajuns la nivel de comuna la 30 – 40 locuinte /an., ponderea cea mai mare a solicitarii de autorizatii fiind in satul Butimanu.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Comuna Butimanu este situata in zona de sud - est a judetului Dambovita si este compusa din patru sate : BUTIMANU - resedinta de comuna, LUCIANCA, UNGURENI si BARBUCEANU.

Teritoriul administrativ al comunei are urmatoarele vecinatati : la Nord - Comuna Cornesti si Comuna Cojasca, la Est - Judetul Prahova si comuna Niculesti, la Vest – Comuna Racari si la Sud Comunele Ciocanesti si Crevedia.

Principalele cai de comunicatie la nivel de comuna sunt :

- DN 1A pe directia nord - sud, ce asigura legatura cu Municipiul TARGOVISTE (distanța cca 50 km), cu Capitala tarii Bucuresti si cu Municipiul Ploiesti ;
- DJ 101 B pe directia est, asigura legatura cu comuna NICULESTI ;
- DC 43 pe directia vest, asigura legatura cu satele comunei RACARI si COJASCA;
- DC159 pe directia nord -est , leaga resedinta de comuna si satul Barbuceanu cu reseaua de localitati a judetului PRAHOVA ;

Comuna nu dispune de acces direct la calea ferata, cea mai apropiata statie c.f. fiind Ghergani, la cca 15 Km distanta (c.f. Titu - Bucuresti).

Consideratii geomorfologice, geologice, hidrogeologice, climatice

Geomorfologic, teritoriul comunei se incadreaza in zona de contact dintre Campia VLASIEI si Campia de divagare Titu - Potlogi, cu altitudini de 120 - 150 m si panta slaba de la N - V la la S - E.

Acest sector al Campiei Romane se caracterizeaza printr-o mare densitate a retelei hidrografice, cu directia generala de scurgere NV – SE, ce a fragmentat interfluviul Dambovita – Ialomita.

Geologic , zona se caracterizeaza prin larga dezvoltare a depozitelor cuaternare cu grosimi mari, ce s-au depus in conditiile unei subsidente generale a fundamentului, fapt ce a determinat devierea retelei hidrografice catre nord – est.

Hidrografic, zona se caracterizeaza printr-o serie de parauri care in general sunt inscrise pe vechi albii ale Ialomitei, care divaga mereu spre nord. Panta slaba a terenului a

determinat formarea pe traseul acestora a numeroase balti sau lacuri importante, cu emisari firavi tributari raului Ialomita.

Dintre acestea se remarca paraul Coadele Snagovului cu o serie de afluenti. In lungul acestor vai s-au dezvoltat principalele vetre de sat.

Datorita pantei mici a terenului si slabei incastrari a albiei se constata inundatii pe zonele limitrofe afectand cateva case din satele Butimanu, Lucianca si Ungureni.

Apa subterana este cantonata in depozitele cuaternare. Stratul acvifer freatic este intalnit la adancimi de 3 – 10 m cu o compozitie chimica corespunzatoare.

De asemenea se remarca orizonturi acvifere de medie adancime cu posibilitati bune de debitare si cu ape chimic corespunzatoare.

Climatic, zona se caracterizeaza prin urmatoarele valori :

- temperatura medie anuala a aerului : + 10 °C ;
- precipitatii medii anuale : 570 mm ;
- directia dominanta a vanturilor : NE – SV ;
- adancimea maxima de inghet : - 0,90 m ;

Din punct de vedere **litologic**, relieful este constituit din argile si argile nisipoase, nisipuri si nisipuri argiloase, prafuri argiloase. Conditiiile de formare a acestora au determinat o compactare insuficienta sub greutatea proprie si determina local caracterul lor compresibil.

In prezent locuitorii comunei se alimenteaza cu apa din fantani rurale cu exploatarea stratului acvifer freatic, la adancimi de 3,0 – 10,00 m.

Concluzii si recomandari ale studiului geo – hidro

Studiile intreprinse pentru Comuna Butimanu permit urmatoarele concluzii :

- Terenul se incadreaza Campiei Romane, avand aspect tabular, cu panta generala mica de la NV la SE cu o buna stabilitate.

- Prezenta retelei hidrografice locale, cu gradienti de curgere mici si albie slab incastrate determina inundarea zonelor limitrofe la viituri.

- Litologic zona se caracterizeaza prin depozite aluviale mai grosiere in baza si cu aspect fin la partea superioara.

Funcție de aceste conditii pentru constructiile ce vor mobila zona :

- adancime de fundare incepand cu H = - 1,10 m de la cota terenului natural ;
- presiunea conventionala de calcul P conv. 2,0 Kg/cmp la sarcini fundamentale pentru adancimi de fundare de – 1,00 – 2,00 m si latimi ale fundatiei b = 0,60 – 1,00 m ;

2.3. Relatii in teritoriu

Principalele relatii ale satului Lucianca cu celelalte sate componente ale comunei, dar si cu satele situate in teritoriile administrative vecine sunt asigurate prin doua drumuri clasate : DN 1A si DJ 101B, ambele necesitand lucrari de modernizare a profilului transversal, a intersectiilor si a podurilor la traversarea retelei hidrografice.

Relatia rutiera cu resedinta de comuna este buna, satele fiind contopite in zona paraului Luciu, care le desparte. Este necesara modernizarea podului care traverseaza paraul pe DN 1A. Prin intermediul DJ101B , satul Lucianca are legatura rutiera asigurata cu satul Ungureni si cu satele comunei Niculesti.

Exista trupuri amplasate in extravilanul satului cu functiunea de locuire si functiuni complementare avizate si aprobate prin PUZ – uri conform legii.

2.4. Activitati economice

2.4.1. Potential economic

Profilul economic dominant al comunei este agricultura, solurile fiind favorabile marilor culturi : grau, porumb, floarea soarelui si sfecla de zahar.

2.4.2. Activitati economice

Evolutia functiunii economice de baza a comunei (agricultura – marile culturi) este strans legata de schimbarile in proprietatea terenurilor ; fostele incinte ale CAP nu mai au activitati, atat sectorul zootehnic cat si cel vegetal fiind intr-un regres continuu, unele activitati fiind complet sistate.

Pe teritoriul satului Lucianca functioneaza doua ferme zootehnice cu capital privat, dar cu numar mic de capete (pana la 50).

Alte activitati economice sunt de natura prestarilor de servicii cu caracter industrial : depozit de cereale, atelier de tamplarie, alte servicii de interes local pe un teren rezervat in vechiul PUG.

2.5. Populatia. Elemente demografice si sociale

a. Numarul de locuitori (populatia stabila a satului Lucianca) la inceputul anului 2006 este de 313 locuitori si 100 gospodarii.

Comparativ cu populatia totala a comunei de 2410 locuitori, satul Lucianca detine 12,98 % dintre locuitorii comunei si in ceea ce priveste numarul de gospodarii 9,80 %.

Numarul mediu de persoane pe gospodarie pe total comuna este de 2,36, iar in satul Lucianca sunt 3,13 persoane/gospodarie.

In satul Lucianca sunt inregistrati 14 « strainasi », marea majoritate din Bucuresti.

b. Populatia inregistreaza scaderi fata de anul 2000 (PUG anterior) si este imbatranita.

c. Forta de munca este ocupata in activitati de invatamant, comert si agricultura (fermele zootehnice, prestari servicii private).

Centrul urban care exercita cea mai mare atractie asupra fortei de munca din Comuna Butimanu este orasul Buftea din Judetul Ilfov, datorita relatiei directe prin intermediul DN 1A. Aceeasi cale de comunicatie majora conduce la influente si din partea retelei de localitati a Judetului Prahova.

2.6. Circulatia

Caile de comunicatie rutiera majore sunt bine reprezentate la nivelul satului Lucianca din punct de vedere al clasei din care fac parte, astfel ;

-Drumul national principal DN 1A ;

-Drumul judetean DJ 101B ;

Principalele disfunctionalitati la nivelul cailor de comunicatie rutiera si de transport sunt prezentate in plansa nr.2 - "SITUATIA EXISTENTA , DISFUNCTIONALITATI" :

- Profil transversal neamenajat conform ultimei legislatii pe DN1A ;

- Profil transversal si stare tehnica rea la DJ 101B ;

- Pod peste paraul Luciu pe DN1A ce necesita modernizare ;

- Intersectii intre DN 1A si strazile de clasa inferioara, inclusiv DJ 101B care au elementele geometrice si parametri tehnici necorespunzatori;

2.7. Intravilan existent. Zonificare functionala. Bilant teritorial

Intravilanul existent este cel aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Comunei Butimanu conform PUG elaborat in anul 2000.

2.7.1. Intravilanul existent este materializat in plansa nr. 2. -" SITUATIA EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI ", unde este prezentata in detaliu structura functionala existenta a satului Butimanu.

In Anexa nr.2 este prezentat " BILANTUL TERITORIAL AL SUPRAFETELOR CUPRINSE IN INTRAVILAN ".

Suprafata totala cuprinsa in limitele intravilanului existent aprobat este de 98,90 ha, din care 8,65 ha au fost introduse in intravilan ulterior elaborarii si aprobarii PUG.

Doua trupuri cu functiunea locuire si functiuni complementare situate in zona de nord – vest a satului si cu suprafata de 40,0 ha au fost preluate in bilantul teritorial al satului Butimanu avizat si aprobat anterior.

In plansa nr.1 - " INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV ", se poate vedea forma unitatii de baza si amplasarea sa in relatie cu marile axe de comunicatie rutiera ale teritoriului administrativ al Comunei BUTIMANU (DN 1A si DJ 101B)

2.7.2. Principalele caracteristici ale structurii functionale si configurativ - spatiale existente sunt :

- **activitati de tip industrial, depozitare si agrozootehnice**

- activitatile de tip industrial, de depozitare si cele agro- zootehnice sunt integrate in zonele de locuit ale satului ; ca urmare a schimbarii tipurilor de proprietate care au

marcat deceniul parcurs, o serie de activități au fost sistate, în special cele din sfera activităților agricole (fostul CAP); există acum două ferme agrozootehnice în regim privat, dar de dimensiuni mici; sunt până la 50 de capete bovine în aceste ferme; în afara de cele două ferme, mai funcționează și un depozit de cereale cu acces rutier din DN 1A; aceste activități nu afectează din punct de vedere funcțional vecinătățile; lipsa zonelor verzi cu rol de protecție și ambiental pe limitele incintelor induce disfuncționalități estetice în spațiul în care se găsesc amplasate;

- **Locuintele**

- ritm de construire a locuințelor în continuă creștere datorită apropierii de București; majoritatea locuințelor existente sunt executate din zidărie de cărămidă, utilizându-se și materialele locale (piatră și lemn), iar anexele gospodărești sunt realizate în cea mai mare parte din paie sau lemn;
- presiune mare pentru construire în extravilanul satului Lucianca în special în vecinătatea pădurilor Ungureanca și Lucianca; terenurile situate de o parte și de alta a drumului județean DJ 101B au fost achiziționate de cetățeni cu domiciliul în București cu scopul de a le lotiza și a construi ansambluri rezidențiale;

- **cai de comunicație și transporturi**

- toate caile de comunicație și transporturi rutiere (cu prioritate trama majoră), necesită largiri și modernizări;
- intersecțiile dintre drumurile clasate și intersecțiile dintre drumul național și străzile secundare au elemente geometrice necorespunzătoare;
- sunt necesare străzi noi pentru a mări accesibilitatea la terenurile destinate construirii

- **spații verzi și sport**

- terenurile care au ca funcțiune spațiile verzi cu rol de agrement și sport sunt total insuficiente; satele Lucianca nu beneficiază de teren de sport;

- **gospodărie comunală**

- depozitarea deșeurilor menajere nu este controlată, neexistând locuri special amenajate, sau cel puțin controlate de către administrația publică locală;

- **echipare edilitară**

- cu excepția asigurării alimentării cu energie electrică, celelalte utilități sunt total inadecvate, sau lipsesc; s-a executat stația de reglare gaze a comunei și s-a executat parțial rețeaua de distribuție gaze în satul Butimanu, deoarece încălzirea pe timp friguros este o problemă foarte dificilă pentru locuitorii unei comune în care fondul forestier reprezintă doar 3,2% din suprafața totală a teritoriului administrativ;
- alimentarea cu apă se face din fântâni rurale de care dispun cca 90% din gospodării, în condiții de igienă cel puțin discutabile;

- **servicii**

- în satul Lucianca, dotările de interes local: școala I - IV, biserică, magazin, servicii sunt concentrate în nucleul central dezvoltat la intersecția dintre DN1A și DJ 101B. Ponderea cea mai mare din totalul suprafeței cuprinse în intravilan o deține zona funcțională "locuințe și funcțiuni complementare" (63,75%), urmata de zona unităților agricole (26,79%).

2.8. Zone cu riscuri naturale și antropice

- Eroziunea malurilor paraului Luciu care pot afecta proprietățile private riverane, dar și drumul național DN 1A (zona podului existent);

Pe teritoriul satului Lucianca nu s-au identificat funcțiuni generatoare de riscuri antropice.

2.9. Echipare edilitară

2.9.1. Gospodărirea apelor

Reteaua hidrografică a satului este reprezentată de paraul Luciu, care limitează în zona de nord satul (vecinătatea cu satul Butimanu). În zona de sud - vest a satului, dar pe teritoriul comunei Ciocănești trece paraul Crevedia.

Nu există lucrări hidrotehnice de apărare a malurilor împotriva eroziunilor și inundațiilor la aceste cursuri de apă.

In plansa nr. 4 - "REGLEMENTARI - ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA", este prezentata situatia existenta si reglementarile privind asigurarea cu utilitati a zonelor construite si amenajate din intravilan.

Comuna Butimanu nu a beneficiat de proiecte de dezvoltare a echiparii edilitare din fonduri externe. Din fonduri interne s-a realizat numai proiectul de alimentare cu gaze, care este in curs de executie. In consecinta, satul Lucianca are mari disfunctionalitati la asigurarea echiparii edilitare.

2.9.2. Echiparea cu utilitati

Stadiul echiparii edilitare a satelor comunei Butimanu este urmatorul :

Alimentarea cu energie electrica

Rețele electrice de medie tensiune

Echiparea energetica se prezinta astfel:

- PT 250 KVA - in zona intersectiei DJ 101 B cu DN 1A ;

Gradul de acoperire al postului de transformare fata de necesarul energetic real al satului este de cca 80 %, ceea ce impune plantarea in viitor a altor posturi de transformare.

Capacitatea energetica actuala este de 250KVA, iar necesarul actual si de perspectiva este de cca 410 KVA, deficitul de putere aparenta fiind de cca 160 KVA.

Rețele electrice de joasa tensiune

Consumatorii existenti functioneaza la tensiunea de 220 V si partial la 380 V prin racorduri electrice de joasa tensiune, utilizandu-se retelele aeriene stradale si mai rar, racorduri in cabluri subterane.

Rețelele electrice de joasa tensiune se intind pe toate strazile principale si secundare.

Gradul de acoperire a satului cu rețele electrice de joasa tensiune este de 99 %.

Rețea de telefonie

Cca 2 % din gospodarii beneficiaza de racord la rețeaua aeriana de telefonie.

Rețele de apa si canalizare menajera

Alimentarea cu apa potabila se realizeaza din fantani rurale individuale, neexistand sistem de alimentare centralizat. Cca 90 % din gospodarii au fantani proprii de apa in gospodarii ; aceeași situatie se regaseste si la celelate obiective indiferent de functiune.

Nu exista in consecinta rețea de canalizare menajera si statie de epurare, evacuarea apelor uzate facandu-se la teren si utilizandu-se latrinele uscate.

2.9.3. Gospodarie comunală

Funcțiunea este reprezentata printr-un cimitir cu suprafata de 0,45 ha.

Nu exista deponii pentru depozitarea deseurilor menajere, colectarea si depozitarea acestora fiind necontrolata in momentul de fata.

2.10. Probleme de mediu - disfunctionalitati - prioritati

In plansa nr. 2 - « SITUATIA EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI » sunt evidentiata toate problemele de mediu :

Principalele disfunctionalitati pe probleme de protectia mediului sunt :

- Nerespectarea zonelor de protectie a terenurilor acoperite permanent de apa (paraul Luciu) si lipsa lucrarilor hidrotehnice de aparare impotriva eroziunii malurilor ;
- Depozitarea necontrolata a deseurilor menajere de-alungul cursului de apa, ori pe terenul arabil, in lipsa unor deponii de deseuri cel puțin controlate de administratia locala ;
- Lipsa plantatiilor de protectie pe limita interioara a incintei cimitirului existent ;
- Lipsa echiparii edilitare corespunzatoare in ceea ce priveste alimentarea cu apa potabila, canalizare menajera, statie de epurare ;
- Lipsa plantatiilor de aliniament si a spatiilor verzi din cuprinsul arterelor de circulatie principale (DN 1A, DJ 101B) ;
- Lipsa spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental in incintele cu activitati industriale si agro - zootehnice ;

2.11. Disfunctionalitati (la nivelul localitatii)

Analizand din punct de vedere critic stadiul de dezvoltare urbanistica al satului LUCIANCA, se contureaza urmatoarele disfunctionalitati:

- **disfuncionalitati in cadrul activitatilor economice** : sistarea activitatilor centralizate din sfera agriculturii prin vanzarea cladirilor fostelor CAP si in care nu s-au initiat alte activitati care sa inlocuiasca pe cele anterioare a condus la pierderea locurilor de munca pentru populatia activa si la imobilizarea unor terenuri din intravilan ; repercursiunile sunt de ordin economic si social asupra locuitorilor;
- **aspecte critice privind organizarea circulatiei si a transportului in comun** : profile si amenajari necorespunzatoare ale zonei strazilor la toate drumurile clasate;terenuri cuprinse in intravilan pentru care nu exista cai rutiere de acces carosabil amenajat;
- **aspecte legate de gradul de echipare edilitara si gospodarie comunala** : cu exceptia asigurarii alimentarii cu energie electrica, partial a retelelor de telefonie si a demararii proiectului de alimentare cu gaze, echiparea edilitara are mari deficiente; in mod special se pune problema alimentarii cu apa in sistem centralizat si a canalizarii menajere ; aceeaasi lipsa de masuri pentru colectarea si depozitarea controlata a deseurilor menajere atat pentru locuinte cat si pentru celelate activitati (industrie, agricultura, institutii publice si servicii de interes general);

2.12. Necesitati si optiuni ale populatiei

Cerintele si optiunile populatiei exprimate prin alesii sai (administratia publica locala) s-au concentrat pe urmatoarele probleme :

- a. Extinderea suprafetei cuprinse in intravilanul satului Lucianca preponderent in zona de vest a satului la nord si vest fata de padurea Lucianca in vecinatatea teritoriului administrativ al comunei Ciocanesti. In aceste zone, diversi investitori in special din Bucuresti au cumparat mari suprafete de terenuri in scopul construirii de ansambluri rezidentiale si zone de agrement si sport specializate.
- b. Valorificarea terenurilor agricole situate in intravilan prin realizarea unor asezari de vacanta;efectuarea de lucrari de aparare a malurilor impotriva eroziunii apelor paraului Luciu
- c. Finalizarea alimentarii cu gaze pentru toata localitatea prin extinderea retelei din resedinta de comuna, Butimanu ;
- d. Sistem centralizat de alimentare cu apa si canalizare menajera pentru toti locuitorii satului Lucianca;

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICA

3.1. Studii pregatitoare

S-au efectuat concomitent cu elaborarea PUG si au generat reglementari in legatura cu urmatoarele probleme :

- Pe teritoriul comunei Butimanu si implicit al satului Lucianca nu s-au identificat resurse ale subsolului care sa genereze constrangeri privind modul de organizare al terenurilor ;
- Gradul de dotare cu utilitati este foarte mic; cu exceptia alimentarii cu energie electrica si retelei de telecomunicatii ; se fac eforturi pentru rezolvarea alimentarii cu gaze pentru care exista proiect in resedinta de comuna ; nu exista nici un proiect si nici fonduri pentru asigurarea alimentarii cu apa potabila si a canalizarii menajere;
- Problemele de gospodarie comunala nu sunt rezolvate, in special depozitarea controlata a deseurilor, pentru ca pe termen scurt sa se evite cel putin poluarea excesiva a albiilor majore si a lacurilor ;
- Comunitatea nu a beneficiat de fonduri externe si nici nu exista proiecte in acest sens;eforturile pentru asigurarea echiparii edilitare este sustinut de bugetul statului si de comunitate;

3.2. Evolutie posibila, prioritati

Amplasarea geografica favorabila a satului Lucianca, relativ aproape de orasele Buftea, Bucuresti si Ploiesti a stimulat fenomenul achizitionarii de terenuri de catre diversi proprietari cu scopul fie de a lotiza si a revinde pentru contruirea de locuinte, fie de a construi ansambluri rezidentiale si apoi a valorifica locuintele.

Gradul de echipare cu utilitati, in special alimentarea cu gaze (proiect in curs de derulare), rezolvarea alimentarii cu apa si a canalizarii menajere reprezinta conditii fara de care nu se poate vorbi de marirea atractivitatii zonei, inzeestrata altfel cu un peisaj natural de exceptie pentru zona de sud - est a judetului Dambovita.

Se apreciaza ca este necesara lansarea unor operatiuni urbanistice de mare amploare in formule de parteneriat mixt (administratia publica locala + administratia publica judeteana + parteneri privati), dat fiind situl natural si antropic existent care depaseste interesul local si ofera oportunitati pentru realizarea de afaceri in toate domeiile, nu numai in cel turistic.

3.3. Optimizarea relatiilor in teritoriu

Pentru imbunatatirea retelei locale de comunicatii rutiere este necesara modernizarea strazilor rurale principale si secundare ale satului.

Pentru imbunatatirea relatiilor in teritoriu in special cu satele comunelor limitrofe este necesara modernizarea cu prioritate a drumului national DN1A si DJ101B.

3.4. Dezvoltarea activitatilor

Obiectivele principale urmarite prin actualizarea PUG satul Lucianca :

- Extinderea zonei intravilane a satului Lucianca in scopul stimulării diferitelor investitii private pe teritoriul sau, avand drept obiectiv cresterea bazei de impozitare si asigurarea cofinantarilor necesare pentru accesarea fondurilor europene, orientate catre investitii vizand cresterea calitatii vietii si modernizarea infrastructurii tehnico – edilitare.
- Stabilirea dezvoltarii de institutii publice si servicii de interes general care sa deserveasca optim tot satul, care poate capata alte dimensiuni urbanistice ;rezervarea de terenuri pentru amplasarea acestora ;
- Identificarea si marirea suprafetelor ocupate de spatii verzi cu rol de agrement si sport de interes teritorial ;
- Stabilirea si delimitarea zonelor cu interdictie temporara de construire pana la elaborarea PUZ si/sau PUD ;
- Stabilirea si delimitarea zonelor in care se pot dezvolta ansambluri rezidentiale, si locuinte de vacanta ;
- Alocarea de terenuri pentru stimularea dezvoltarii structurilor turistice de primire : vile, pensiuni, hoteluri ;
- Modernizarea, extinderea si realizarea de echipamente tehnico – edilitare ;
- Modernizarea strazilor rurale principale si secundare, crearea de strazi noi de deservire a noilor zone rezidentiale;

3.5. Evolutia populatiei

Lipsa locurilor de munca in sat si in general in comuna, apropierea de centre urbane cu potential economic deosebit (Bucuresti, Ploiesti, Buftea) concomitent cu gravele disfunctionalitati legate de asigurarea cu echipamente tehnico – edilitare sunt tot atatea aspecte care au incurajat migratia rural – urban si in consecinta au stimulat constant micsorarea populatiei satului.

Regresul accentuat in ceea ce priveste activitatile traditionale ale comunei si lipsa investitiilor noi vor stimula si mai mult fenomenele sociale negative si vor incuraja migratia tineretului in special spre orasele Judetului Ilfov si spre Capitala tarii.

Pentru urmatorii 5 ani nu se prevad crestere spectaculoase ale populatiei, dar prin atragerea investitorilor s-ar putea ca in decurs de 5 – 6 ani (perioada de valabilitate a PUG) sa asistam cel putin la un fenomen de stabilizare a populatiei si la o diminuare a fenomenului de migrare in afara localitatii (spre centrele urbane).

Intr-un scenariu optimist, prin extinderea intravilanului, modernizarea drumurilor si asigurarea echiparii tehnico – edilitare, apreciem ca satul Lucianca va avea dupa 2015 (intre 2016 si 2020) o populatie estimata la cca 1000 locuitori si cca 330 gospodarii, adica o triplare a populatiei si gospodariilor fata de momentul 2006.

3.6. Organizarea circulatiei rutiere

Pe baza analizei situatiei exuistente, se pot formula urmatoarele propuneri pentru imbunatatirea circulatiei interioare a localitatii :

- Largirea si modernizarea cu prioritate a strazilor care se suprapun cu traseele drumurilor clasate, in conformitate cu legislatia in vigoare si cu profilele transversale prezentate in ANEXA nr.1; prioritar este traseul drumului national principal DN 1A pe tot teritoriul satului Lucianca.
- Modernizarea drumului DJ 101B care leaga DN1A cu comuna Niculesti;
- Crearea unei trame stradale locale de baza in zonele in care extinderile de intravilan cuprind suprafete mari;
- Reabilitarea podului peste paraul Luciu – traseul DN1A ;
- Amenajarea intersectiilor, cu prioritate strazile care se intersecteaza cu traseul drumului national DN 1A ;intersectia dintre DN1A cu DJ 101B ;

3.7. Intravilan propus. Zonificare functionala. Bilant teritorial.

In plansa nr 3 – « REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE » sunt prezentate propunerile si reglementarile urbanistice pentru satul Lucianca care face obiectul prezentei documentatii, functie de nevoile de dezvoltare, de particularitatile acestuia si de tendintele de dezvoltare de data recenta.

In ANEXA nr. 2 este prezentat "BILANTUL TERITORIAL AL SUPRAFETELOR DE TEREN CUPRINSE IN INTRAVILAN" care prezinta comparativ suprafetele cuprinse in intravilanul existent si propus; trupurile compacte si cele situate in teritoriul administrativ si apartin trupului de baza.

Suprafata cuprinsa in intravilanul existent aprobat in anul 2000 era de 98,90 ha in care care s-au inclus 8,65 ha in urma elaborarii si aprobarii de Planuri urbanistice zonale. Prin prezentul PUG se majoreaza suprafata totala cuprinsa in intravilan cu 406,88 din care 131,0 ha sunt alocate locuirii si functiunilor complementare si 153,50 ha sunt rezervate pentru zona rezidentiala si locuinte de vacanta (caracter nepermanent) ;

Prin intravilanul propus se rezerva o suprafata de teren de 125,20 ha pentru amenajarea unei zone cu rol de sport si agrement specializate (eventual un teren de golf).

Se majoreaza suprafata rezervata circulatiei carosabile si pietonale pana la 19,20 ha, rezultat al modernizarilor si strazilor nou create.

Nucleul central al satului Lucianca situat la intersectia dintre DN1A cu DJ101B se mentine in configuratia existenta, dar se propune un al doilea nucleu central in zona de vest a satului, rezultand astfel o zona centrala bipolară.

Se echipeaza adecvat satul cu obiective tehnico – edilitare : front de captare, rezervor de inmagazinare, statie de pompare, statie de epurare in suprafata de 1,53 ha.

Se obtine o suprafata compacta a satului cu zonele noi introduse in intravilan si dezvoltate cu precadere in jurul padurilor Lucianca si Ciocanesti.

3.8. Masuri in zonele cu riscuri naturale

Se propun lucrari de aparare impotriva eroziunilor cauzate de paraul Luciu si respectarea zonei de protectie a cursului de apa.

In zonele expuse la riscuri antropice : eventuale conducte de transport titei si /sau conducte magistrale de gaz metan, administratia publica locala va solicita avize de la gestionarii respectivelor retele si vor autoriza construirea cu respectarea conditiilor impuse de acestia.

3.9. Dezvoltarea echiparii edilitare

In plansa nr. 4 - " REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA " este prezentata situatia existenta si reglementarile pentru satul Lucianca.

Pentru echiparea edilitara, satul Lucianca nu a beneficiat de vreun program finantat din alte surse decat cele de la bugetul de stat.

3.9.1. Alimentarea cu apa potabila si pentru incendii

a.1. Sursa de apa

Se propune realizarea unui front de captare a apei compus din minimum 2 puturi forate la adancime de 80 – 100 m, echipate cu pompe submersibile, fiecare put avand un debit specific de min. 3 l/sec – 5 l/sec.

Necesarul minim de apa potabila si pentru combaterea incendiului, trebuie sa fie de cel putin 5 l/sec, ceea ce presupune ca ambele puturi vor functiona in paralel si numai in caz de avarie sistemul de alimentare va functiona temporar cu un singur put.

In cazul in care cele doua puturi forate nu pot asigura debitul cumulat de 5 l/sec. Se va suplimenta frontul de captare cu inca unul sau doua puturi.

Puturile forate pentru captarea apei se vor amplasa in zona de nord – vest a satului, in zona de obarsie a paraului Luciu.

a.2. Inmagazinarea apei

Se propune executarea unui rezervor de inmagazinare a apei cu o capacitate de min.100 mc (montat ingropat sau semiingropat), din care 30 mc vor reprezenta rezerva intangibila de incendiu.

Rezervorul de inmagazinare va fi amplasat in imediata vecinatate a frontului de captare nou propus.

Pomparea apei se va asigura prin intermediul unei statii de hidrofor echipata cu un grup de pompare (2 + 1 pompe) care va asigura vehicularea apei pentru nevoi menajere si tehnologice, dar si pentru incendiu, atunci cand situatia o impune.

Statia de hidrofor va fi cuplata cu o statie de clorinare automata pentru a asigura igienizarea apei de consum ce urmeaza a fi livrata catre populatie, amplasarea acesteia facandu-se in cuplaj direct cu rezervorul de inmagazinare a apei.

a.3. Conductele de aductiune vor realiza legatura intre puturile forate din cadrul frontului de captare si rezervorul de inmagazinare, utilizandu-se in acest sens conducte de tip PEHD (polietilena de inalta densitate) de dimensiuni cuprinse intre 4" - 6" .

a.4. Retelele de distributie vor fi realizate cu conducte de tip PEHD cu dimensiuni cuprinse intre 3" - 5" si vor fi amplasate pe toate strazile principale si secundare din sat.

a.5. Bransamentele de apa rece vor asigura livrarea apei la locul de consum : gospodarii individuale, obiective de interes public, activitati de comert si servicii, activitati industriale etc.

Bransamentele se vor executa cu ajutorul tevilor zincate cu dimensiuni cuprinse intre 1/2" - 2", montate ingropat sub adancimea de inghet.

a.6. Hidrantii exteriori pentru incendiu

Vor fi montati hidranti de incendiu exterior ϕ 75 mm si ϕ 100 mm pe toate retelele de distributie principale si secundare, distanta intre hidranti fiind de 200 m.

3.9.2. Alimentarea cu energie electrica a satului Lucianca

a. In cadrul intravilanului existent vor fi utilizate retelele electrice de medie tensiune existente, posturile de transformare existente, retelele electrice de joasa tensiune existente si bransamentele electrice existente cu urmatoarele propuneri :

- In zonele in care posturile de transformare existente sunt depasite d.p.d.v. energetic se propune amplificarea acestora cu una sau doua trepte pentru a se asigura capacitatea optima de lucru a fiecarui transformator.

- Se vor realiza extinderi de retele stradale de joasa tensiune acolo unde au aparut obiective noi (gospodarii ale populatiei sau alte obiective locale).

- Se vor realiza bransamente noi la toti consumatorii care s-au realizat in ultimul timp ;

b. Pentru zonele in care se extinde intravilanul prin prezenta documentatie de urbanism, alimentarea cu energie electrica a noilor obiective se va realiza prin amplificarea posturilor de transformare existente si prin realizarea unui post de transformare nou de 1000KVA in imediata apropiere a liniei electrice aeriene LEA 20 KV care insoteste DN 1A. De

la posturile de transformare se racordeaza toti consumatorii noi prin intermediul liniilor electrice de joasa tensiune de 0,4 KV, recomandabil ingropate (LES).

Fiecare obiectiv nou aparut in zona extinsa a intravilanului va beneficia de un bransament electric 220 V sau 380V care se va realiza cu conductori de tip AFYI montati aerian sau cu cabluri electrice tip ACYY sau CYY 1 KV montate subteran , intre reseaua stradala si noul obiectiv.

3.9.3. Alimentarea cu gaz metan

In incinta Electrocompresoare Butimanu exista statie de reglare masurare gaze si retea de distributie gaz metan pe drumul national DN1A.Lucrarea este executata, dar nu functioneaza in momentul de fata. Este necesara reluarea proiectului de alimentare cu gaz si extinderea retelei in tot intravilanul existent, inclusiv in satul Lucianca.

In momentul in care va functiona reseaua publica de gaz metan din satul Butimanu se va intocmi studiu de fezabilitate pentru extinderea alimentarii cu gaz metan si in satul component Lucianca.

Se vor utiliza tevi de tip PEHD cu dimensiuni cuprinse intre 2" – 4 " montate aerian pe trotuarul strazilor principale si secundare si cu firide de gaz tip dulap metalic amplasate la limita incintei fiecarui obiectiv nou.

3.9.4. Retele de canalizare

Apele uzate rezultate de la gospodariile individuale si dotarile existente, precum si cele care vor aparea in viitor vor fi preluate prin intermediul unui sistem de canalizare centralizat compus din retele de canalizare si statie de epurare noua.

Se propune realizarea unei statii de epurare ecologice prevazute cu treapta de epurare mecanica, biologica si chimica de tip RESETILOV care poate realiza indicatorii prevazuti de NTPA 001/2002.

Se propune ca statia de epurare sa fie amplasata in zona cea mai joasa aflata in extremitatea de sud – vestica a localitatii, la granita cu comuna Ciocanesti, iar emisarul care va prelua apele epurate, conventional curate va fi paraul Crevedia.

Statia propusa este de tip container, supraterana si se caracterizeaza printr-o tehnologie simpla, dar moderna si cu eficienta ridicata.

Se propune retea de canalizare menajera in tot satul Lucianca , in zona cu constructii existente, traditionale, dar si in zonele nou introduse in intravilan.

3.9.5. Reteaua telefonica si cablu TV

Locuintele existente, precum si obiectivele locale amplasate in interiorul intravilanului sunt racordate la reseaua telefonica aeriana existenta.

Pentru gospodariile noi si pentru alte obiective care vor aparea in intravilanul existent se propune extinderea retelei telefonice existente.

Se propune o centrala telefonica noua in nucleul central propus in PUG.

Sistemul de strazi principale care se dezvolta ca urmare a extinderii intravilanului va beneficia de retele electrice de joasa tensiune, aeriene amplasate pe ambele trotuare ale viitoarelor strazi.

In acest context, stalpii electrici din beton armat utilizati pentru sustinerea conductorilor electrici de joasa tensiune pot fi utilizati in comun si pentru sustinerea retelelor telefonice aeriene de abonat si a cablului pentru receptia emisiunilor TV.

Fiecare viitor abonat va fi racordat la acest sistem de retele prin intermediul unor bransamente aeriene de la stalpul cel mai apropiat pana la consolele speciale de acoperis sau perete aflate la h min. = + 5 m de la sol.

3.10. Protectia mediului

Analizand situatia existenta, se pot formula urmatoarele propuneri si masuri de interventie urbanistica :

- Introducerea obligativitatii instalarii de statii de preepurare a apelor uzate la toate unitatile industriale si agro-zootehnice care sunt amplasate in imediata vecinatate a zonelor de locuit si a cursurilor de ape ;

- Sunt necesare masuri ale administratiei publice locale pentru infiintarea de depozite controlate pentru depozitarea deseurilor menajere (platformele ISPA), in scopul diminuarii poluarii cursurilor de apa si a terenurilor agricole;stabilirea modului in care se va face evacuarea, transportul si depozitarea deseurilor in cadrul programului ISPA, sau prin contract cu o firma specializata prestatoare de servicii de salubritate care sa asigure colectarea si transportul deseurilor menajere la o deponie controlata din zona ;
- instituirea obligativitatii de plantare de spatii verzi in cimitire, in incintele institutiilor si serviciilor publice de interes general, in incintele unitatilor cu profil turistic, in incintele unitatilor de productie, depozitare, agricole, indiferent de profilul acestora si in cuprinsul arterelor de circulatie (DN 1A, DJ 101B);
- Lucrari de apararea malurilor impotriva inundatiilor si respectarea zonei de protectie sanitara la paraul Luciu (15 m – de la nivelul albiei minore) ;

3.11. Reglementari urbanistice

In plansa nr. 3 sunt prezentate toate reglementarile urbanistice privind structura functionala si configurativ - spatiaa a satului Lucianca.

3.11.1. Configuratia urbanistica propusa pentru dezvoltarea satului Lucianca :

- **Zona de locuit si functiunile complementare** cu regim de inaltime P, P + 1-2 este zona cuprinsa in intravilanul existent aprobat cu ocuparea terenurilor din zona de nord a satului si a trupurilor introduse in intravilan in urma aprobarii PUZ (suprafata 8,65 ha) Este in general zona in care autorizarea construirii se acorda direct deoarece fronturile sunt configurate, cu exceptia fronturilor adiacente DN 1A in care autorizarea construirii in partea de sud nu se va face direct ;Ocupa o suprafata de 131,0 ha (25,90 %) ;
- **Zona mixta : locuire, locuinte de vacanta in spatiu predominant plantat** in suprafata de 153,50 ha(30,35%) dezvoltata in zona de nord – vest a satului intre ferma zootehnica si trupurile pentru locuire introduse in intravilan anterior PUG ;
- **Zona mixta : vile, pensiuni, hoteluri, locuinte de vacanta** (38,30 ha – 7,57%) si dezvoltata in vecinatatea padurilor Lucianca si Ciocanesti, dar si la nord fata de zona rezervata activitatilor de sport si agrement;
- **Zona institutiilor publice si serviciilor de interes general** cu o suprafata rezervata de 11,50 ha – 2,27 % din totalul intravilanului) ; este al doilea nucleu central al satului ce se va dezvolta in centrul spatiului extins al satului. ; se vor amplasa aici urmatoarele dotari cu caracter public : scoala gimnaziala I – VIII, gradinita cu1 grupa, biserica, cabinete medicale, farmacie, sala de sport de nivel teritorial, club, spatii comerciale si pentru alimentatie publica, punct administrativ si centrala telefonica ;aceste dotari pot fi realizate in parteneriat public – privat, in conditiile in care terenurile sunt proprietate privata ;
- **Unitati industriale, de depozitare si transport** existente pe teritoriul satului in suprafata de 1,00 ha (0,19 %) si care isi mentin functiile ;sunt admise unitati economice integrate in zonele de locuinte cu conditia sa nu fie poluante si sa nu aiba volum mare de transporturi
- **Zona cu functiuni mixte : servicii, comert, productie nepoluanta** : 28,47 ha (1,79%) in spatiile care au apartinut fostului CAP, dar care este complet privat in momentul de fata ; se amplifica functiunea industriala in zona BRIGESIM pana la limita teritoriului administrativ ;
- **Zona unitati agricole** : 24,0 ha (4,75 %) – sunt doua ferme zootehnice cu bovine, dar cu numar de capete putine – sub 50 ; in momentul in care capacitatile lor se dezvolta este nevoie de studiu de impact si autorizatie de mediu pentru ca ele sa nu polueze mediul ;
- **Zona cu rol predominant de agrement si sport, plantatii de protectie si functiuni complementare** : 125,20 ha (24,75 %) ; are rol de articularea zonelor rezervate structurilor de primire turistice;in principal proprietarii doresc sa amenajeze in acest spatiu un teren de golf la standard inalt , iar functiunile complementare si compatibile functiunii de baza sunt hoteluri, pensiuni, cluburi, spatii pentru distractii ;
- **Gospodarie comunală, cimitire** – 0,45 ha (0,10%) ; cimitirul existent in satul Lucianca ; se propune amenajarea de platforme pentru colectarea si depozitarea temporara a

deseurilor menajere și contracte cu firme specializate pentru colectarea, transportul și depozitarea deșeurilor la toate unitățile industriale, agricole, instituțiile publice și serviciile de interes general; fiecare locuință va avea amenajată o platformă cu container pentru pre colectarea deșeurilor menajere; administrația publică locală va asigura evacuarea deșeurilor la o deponie controlată printr-o firmă specializată în astfel de servicii, pe baza de contract încheiat cu fiecare beneficiar;

- **Construcții tehnico –edilitare** : 1,53 ha (0,30 %) ; zona cuprinde echipamentele tehnico – edilitare propuse : front de captare, rezervoare de înmagazinare, stație de hidrofor, stație de epurare cu zonele lor de protecție sanitară conform legii;
- **Cai de comunicație și transport rutier** : suprafața de 19,20 ha (3,80 %) și cuprinde toate străzile existente propuse spre modernizare, dar și pe cele nou propuse ; se propune dezvoltarea din DN 1A a unei tramei stradale noi, rectangulare, fie prin modernizarea drumurilor de exploatare existente, fie prin trasarea de străzi noi ; două axe stradale vor genera întreaga structură : una va fi « drumul hotilor » și cealaltă drumul de lângă ferma zootehnică ; din aceste axe se dezvoltă o trama secundară care separă funcțiunile stabilite pentru fiecare zonă funcțională, astfel încât să nu se incomodeze reciproc ;
- **Cursuri și oglinzi de apă** : suprafața de 0,10 ha (0,02 % din totalul intravilanului) ; este vorba de cursul paraului Luciu, curs de apă de interes local ;

Se propune crearea unei zone centrale de tip bipolar, una cea existentă la intersecția DN1A cu DJ101B, iar a doua în spațiul introdus în intravilan, la nord față de terenul destinat agrementului și la circa 750 m față de zona drumului național principal DN 1A.

Se dezvoltă o structură strădală proprie zonei care are rol spațial ordonator pentru compoziția ansamblurilor ce vor fi create în viitor.

În zona de vest în care se extinde prioritar intravilanul se utilizează cu prioritate drumurile de exploatare existente și se modernizează pentru a putea deservi zonele funcționale stabilite în PUG.

Toate zonele cu funcțiunea agricolă și industrială vor fi agrementate cu plantații de protecție – aliniamente duble cu vegetație înaltă și cel puțin 20 % din suprafața incintelor.

3.11.2. Zone de protecție / interdicție

S-au instituit următoarele zone de protecție și interdicție prezentate grafic pe planșă :

- Zone de protecție pe baza normelor sanitare la : cimitir, stație de epurare, gospodăria de apă, deponiile de deșuri menajere, ferme zootehnice etc. ;
- Zone de protecție la construcții și culoare tehnice : LEA 20KV, conducte de transport titei și gaze naturale și orice altă activitate prezintă și viitoare care prezintă riscuri tehnologice ;
- Interdicții temporare de construire în toate zonele introduse în intravilan până la aprobarea PUZ cu regulament local aferent, avizat și aprobat conform legii ;

Interdicțiile de construire își pierd valabilitatea în momentul eliminării cauzelor ce le-au determinat.

3.12. Obiective de utilitate publică

În planșa nr. 5 - "PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR " sunt prezentate tipurile de proprietate asupra terenurilor din intravilanul propus.

S-au făcut propuneri privind circulația terenurilor în funcție de situația juridică actuală și de modificările intervenite în structura funcțională, ca urmare a reglementărilor urbanistice stabilite în planșa nr. 3 astfel :

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public (instituții publice și servicii de interes general, străzi nou create, stația de epurare, sursa apă potabilă)
- Zone unde Planurile Urbanistice Zonale (PUZ) vor stabili schimbările regimului de proprietate asupra terenurilor ;

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

4.1. Amenajarea si dezvoltarea satului in corelare cu vecinatatile acestuia

- Satul Lucianca detine suprafete mari de teren arabil care nu sunt expuse la riscuri naturale si sunt situate in locuri atractive : in apropiere de drumul national principal DN1A si in apropierea padurilor Lucianca, Ungureanca si Ciocanesti ;
- Resursele naturale de care dispune localitatea o impun ca lider in zona apropiata in ceea ce priveste dezvoltarea amenajarilor piscicole si valorificarea produselor ;
- Se impune crearea de conditii sporite de siguranta si confort a comunicatiei rutiere prin modernizari prioritare a drumului national principal DN 1A pe tot traseul care strabate comuna, fiind principala axa de interes teritorial a comunei care leaga localitatile ei cu reseaua de localitati extrajudețeană ; este necesara modernizarea drumului județean DJ 101B pana in satul Niculesti ;

4.2. Sansele de relansare economico - sociala a localitatii

- De masurile privind valorificarea terenurilor care apartin domeniului public al primariei si proprietarilor privati si de facilitatile oferite potentialilor investitori, depinde in mare masura relansarea dezvoltarii economico - sociale a localitatii.

4.3. Categoriile principale de interventie, care pot sustine dezvoltarea

- Alimentarea cu apa potabila a localitatii in sistem centralizat;
- Asigurarea sistemului de canalizare pentru ape uzate menajere si statie de epurare biologica care sa deserveasca tot satul;
- Studiu de fezabilitate pentru asigurarea alimentarii cu gaz metan a satului;
- Modernizarea drumurilor existente clasate si crearea unei trame de strazi noi, care sa permita accesul in zonele introduse in intravilan;
- Initiative si facilitati oferite de Consiliul Local pentru dezvoltarea activitatilor legate de resursele de baza ale comunei : valorificarea produselor agricole realizate in sectorul particular;

4.4. Prioritati de interventie in functie de necesitatile populatiei

- Asigurarea echiparii edilitare potrivit propunerilor prezentate la capitolul respectiv ;
- Dezvoltarea infrastructurii rutiere, cu prioritate in zonele care sustin si potenteaza dezvoltarea satului;
- Masuri pentru diminuarea si/sau eliminarea fenomenelor de eroziune a malurilor paraului Luciu cu prioritate in zonele construite situate in vecinatate ;
- Crearea de noi locuri de munca, in efortul de micșorare a migrației catre rețeaua de localitati a Judetului Ilfov ;
- Realizarea obiectivelor de utilitate publica propuse (noul nucleu central propus in zona de vest a teritoriului), intr-o etapizare stabilita de catre Consiliul Local ;

4.5. Aprecieri ale elaboratorului PUG

- Proiectantul apreciaza ca dezvoltarea localitatii prin valorificarea rationala a terenurilor introduse in intravilan va aduce fonduri suplimentare la bugetul local in beneficiul comunitatii; se apreciaza de asemenea ca trenarea excesiva a imbunatatirii infrastructurii tehnico – edilitare poate sa minimizeze interesul investitorilor pentru zona;
- Administratia publica locala va trebui sa-si intocmeasca un program de prioritati care sa corespunda necesitatilor populatiei, dar care sa si asigure relansarea dezvoltarii echilibrate a localitatii ;