



SC EXPERT SRL TARGOVISTE  
T. Vladimirescu, bloc. 10C, ap. 01  
tel-fax: 217743; 0744/490004  
e-mail: expert@romwest.ro

**PROIECT NR. 34P/1995**  
**- Reactualizare 2002 -**

**PLAN URBANISTIC GENERAL**  
**Comuna COJASCA , Judetul DAMBOVITA**

*Beneficiar:*  
**CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA**  
*Directia de urbanism, amenajarea*  
*teritoriului si lucrari publice*

*Proiectant:*  
**SC EXPERT SRL Targoviste**

*Director,*  
**Arh. Florin SELTEA**



## Borderou de piese scrise si desenate

### Piese scrise :

Foaie de capat

Memoriu general.

Regulament local de urbanism al comunei Cojasca.

### Piese desenate :

Incadrare in teritoriu administrativ sc: 1/25000

Reglementari urbanistice - Zonificare sc: 1/5000

# MEMORIU GENERAL

## I. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii : Plan urbanistic general ( PUG ) - comuna Cojasca ;

Beneficiar : Consiliul Judetean Dambovita - Directia de urbanism, amenajarea teritoriului si lucrarilor publice

Proiectant : SC EXPERT SRL Targoviste

Data elaborarii : noiembrie 2002

### 1.2 Obiectul PUG

\* *Solicitari ale temei - program*

- stadiul actual de dezvoltare urbanistica a localitatilor componente fiecarei comune ;
- evidentierea disfunctionalitatilor prin identificarea problemelor pentru fiecare comuna ;
- propuneri si programe de dezvoltare urbanistica pentru fiecare localitate si pentru relatiile de baza in teritoriu ;
- stabilirea si delimitarea teritoriului intravilan ;
- stabilirea si delimitarea zonelor construibile ;
- stabilirea si delimitarea zonelor functionale ;
- stabilirea si delimitarea zonelor cu interdictie temporara sau definitiva de construire ;
- stabilirea si delimitarea zonelor protejate si de protectie a acestora ;
- modernizarea si dezvoltarea echiparii edilitare ;
- stabilirea obiectelor de utilitate publica ;
- stabilirea modului de utilizare a terenurilor si conditiilor de conformare si realizare a constructiilor .

### 1.3 Surse documentare

- Studiul de sistematizare teritoriala a judetului Dambovita ;
- Date statistice furnizate de Directia de Statistica a judetului Dambovita ;
- Date statistice furnizate de Directia Muncii a judetului Dambovita ;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic General - indicativ GP038/99, aprobat de MLPAT cu Ordinul nr. 13.N/10.03.1999 ;
- Planul urbanistic general intocmit de catre firma SC EXPERT SRL Targoviste in anul 1995.



## II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluție

Comuna Cojasca este alcătuită din două sate, Cojasca - reședința comunei și Fantanele, și prezintă avantajul că este dispusă aproape central în teritoriu, având o bună legătură cu localitățile învecinate și cu reședința de județ, dezvoltându-se în zona străbătută de actualul DJ 711 care leagă municipiul Târgoviște de capitala țării București.

Ca evoluție spațială localitatea Cojasca nu a înregistrat schimbări majore, majoritatea locuințelor realizându-se în vatra satelor, datorită politicii restrictive din anii 1950-1990.

După anul 1990 odată cu redarea proprietăților celor în drept, a existat și există în continuare interesul de a construi și în alte zone ale localității, în special dealungul drumurilor principale care străbat localitatea.

Din punct de vedere demografic, comuna a înregistrat până în prezent o scădere a populației, stabilizându-se în jurul a circa 7000 de locuitori, existând oscilații ascendente sau descendente, funcție de numărul de nașteri și decese.

Economia comunei se rezumă în linii principale la activitățile de tip agricol (agrozootehnic), existând și alte activități (construcții, comerț, prestări - servicii) dar slab reprezentate.

### 2.2. Elemente ale cadrului natural

Comuna Cojasca se situează în partea de sud-est a județului Dâmbovița, în zona de confluență a regiunii subcarpatice cu Câmpia Română practic fără forme de relief deluroase. Declivitățile nesemnificative din partea de nord a comunei se datorează albiei majore a râului Ialomița.

Gradul de seismicitate al zonei este 7 1/2.

#### Caracteristicile reliefului.

Geomorfologic, zona comunei Cojasca face parte din Câmpia de divagare care se desfășoară la est de Ialomița sub forma unei câmpii joase, monotone dar bine individualizată față de unitățile din jur.

Trecerea de la câmpia de divagare subcolinară a Târgoviștei la câmpia de divagare se face lent și fără denivelări, fiind mai mult o prelungire a acestora dar cu particularități distincte. În primul rând paraurile care o străbat au malurile joase, cursuri domoale, meandrate și frecvente despletiri.

Panta mică a spațiilor interfluviale are urmări asupra cursurilor de apă care caută cel mai scurt drum, lăsând în urma lor o serie de brațe și cursuri parasite.

În cea mai mare parte această unitate de relief este acoperită cu depozite aluvionare și parțial loessoide. Apele freatice sunt cantonate în pietrisuri, bolovanisuri și nisipuri acvifere. Adâncimea acestora variază în medie între 2 și 5 m, pe alocuri (în special în lunci) chiar sub 2 m. Toate acestea determină o legătură strânsă între apele freatice și cursurile de apă care o străbat. Existența panzei freatice foarte aproape de suprafață a determinat apariția unor izvoare și numeroase inmlăstini.

### Reteaua hidrografica

Hidrografic zona este dominata de raul Ialomita care strabate teritoriul administrativ al comunei in partea de nord a acesteia cu o albie avand latimea medie de 200 m, deasemenea exista si un canal artificial care mentine legatura intre lacurile aflate in zona.

Orizontul acvifer freatic se situeaza la cota de 4 - 6 m de la cota terenului natural, prezentand totusi variatii mari in perioadele cu acces de umiditate. Astfel in perioadele cu precipitatii abundente , nivelul orizontului freatic creste considerabil , capata caracter usor accesional si avand panta mica terenul si constitutia litografica a solului , apele se strang in zonele depresionare , formand adevarate zone de baltire.

### Clima

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizeaza prin urmatoarele valori ale factorilor climatici :

- temperatura medie anuala	+ 12 °C
- temperatura maxima absoluta	+ 39 °C
- temperatura minima absoluta	- 30 °C
- adancimea minima de ingheat	h = - 0,80 m
- precipitatii medii anuale	600 mm/mp

Vanturile dominante pentru comuna Cojasca sunt pe directiile NE - SV dinspre NE.

### Caracteristici geotehnice

Din punct de vedere al stabilitatii , terenul nu ridica probleme deosebite , prezentandu-se in general plan si stabil cu o usoara panta NV - SE.

Conditiiile geologice si hidrogeologice specifice acestei zone , determina conditii geotehnice foarte variabile si dificile pentru fundarea in straturile superficiale. In suprafata se dezvolta depozitele halocenului inferior sub care urmeaza depozitele pleistocenului superior.

In general, din informatiile obtinute se poate face urmatoarea diferentiere a terenului de fundare :

- complexul argilor - prafos ;
- complexul pietris cu nisip cu elemente mici si mijlocii ;

Complexul argilo-prafos are grosimi de 1,50 - 2,50 m . Local , unde nivelul hidrostatic al orizontului acvifer este ridicat , pot aparea infiltratii pe sistemul de fisuri ale argilei. Deasemenea in zonele cu grosimi mici , datorita apei , aceasta se prezinta plastic consistenta.

Complexul de pietris cu nisip cu elemente mici si mijlocii are o dezvoltare mai larga, concretizat printr-o stratificatie incrucisata a depozitelor de nisip si pietris marunt si mijlociu. Are grosimi variabile cu efilari neregulate. Ridica probleme mari pentru fundare din cauza conditiilor hidrogeologice.

Pentru complexul argilo - prafos se considera cota de fundare  $H = - 1,10$  m si  $P_{conv} = 2,00$  kgf/cmp pentru fundatii la  $H = 2,00$  m si  $b = 0,60 - 1,00$  m de la cota terenului natural.

Pentru complexul pietris cu nisip se considera cota de fundare  $H = - 2,00$  m si  $P_{conv} = 2,50$  kgf/cmp pentru fundatii la  $H = 2,00$  m si  $b = 0,60 - 1,00$  m de la cota terenului natural.

La proiectarea fundatiilor pe complexul argilo - prafos se vor respecta prevederile normativului P 70/1975 cu privire la fundarea pe terenuri contractile.

### 2.3. Relatii in teritoriu.

Comuna Cojasca este strabatuta de DJ 711 care face legatura cu municipiul Targoviste - resedinta judetului si deasemenea cu capitala tarii Bucuresti, facilitand astfel locuitorilor comunei naveta catre aceste orase. Deasemenea acest drum preia traficul greu si usor si il descarca in DN 1A, artera majora intre Bucuresti si Ploiest. In interiorul localitatii accesibilitatea se face printr-o serie de drumuri secundare care necesita modernizari.

### 2.4. Activitati economice.

Profilul economic principal este cel agricol - agricultura constituind sectorul productiv de baza atat in prezent cat si in viitor. Structura terenului permite practicarea agriculturii, pomiculturii, silviculturii si agozootehniei. Situata in Campia Romana, localitatea Cojasca are conditiile necesare dezvoltarii agriculturii. Din analiza fondului funciar, pe categorii de detinatori, se constata ca din totalul suprafetei comunei, ponderea cea mai mare o detine terenul agricol ( 85 % ) din care suprafata arabila reprezinta 90 % depasind cu mult ponderea respectiva pe total judet care este de 77 %.

Profilul agricol dominant il constituie produsele vegetale din care cultura cerealelor are o pondere de 80 %, urmat de cultura plantelor tehnice 10 % si leguminoase 5 %.

In cea mai mare parte productia agricola este folosita pentru nevoile consumului familial, pentru prelucrari de produse alimentare dar si pentru comercializare. Veniturile realizate sunt modice.

Agricultura care se practica la nivelul comunei Cojasca nu cunoaste un nivel superior al tehnologiei si implicit al productiei. Aceasta deoarece agricultura practicata de fiecare producator particular in majoritatea cazurilor, nu este sprijinita cu utilaje corespunzatoare, cu ingrasaminte si metode adecvate. Sectorul agricol cu cele doua ramuri - cerealier si zootehnic, in conditiile unui sprijin efectiv din partea guvernului, poate deveni performant si pentru comuna Cojasca.

Activitatile de tip industrial la nivelul comunei Cojasca sunt slab reprezentate ca si cele de constructii. O mica parte din persoanele active sunt cuprinse in activitati industriale si de constructii, dar acestia nu-si desfasoara activitatea pe teritoriul localitatii, ci in afara acesteia ( Targoviste, Ploiesti, Bucuresti ).

La nivelul localitatii se desfasoara si activitati de construire de locuinte, dar aceste activitati sunt practicate in mod individual de catre o parte din activii comunei. Deasemenea in localitate se mai practica si activitati de prestari - servicii ( vulcanizare, reparatii auto, croitorie, etc. ) precum si activitati comerciale, care insa sunt practicate in mod individual sau familial.

In perspectiva prin infiintarea unore societati de prelucrare a produselor de origine anumala, prin aparitia unor societati particulare de prestari-servicii si de mica industrie se poate absorbi si o parte din activii localitatii.

### 2.5. Populația .Elemente demografice si sociale.

Pentru luna octombrie 2002 nu sunt date privind numărul de locuitori ai comunei, recensământul din 2002 nefiind finalizat .

Conform datelor avute la recensământul din 07.01.1992 numărul de locuitori era de 6273, în anul 1994 , numărul de locuitori era de 7264, ceea ce arată o creștere a populației pe ultimii 10 ani, în special datorită satului Fantanele.

În prezent populația ocupată a scăzut datorită perioadei de tranziție, a restructurărilor făcute pe platformele industriale din județul Dambovită, crescând corespunzător și numărul șomerilor.

În contextul actual sectorul agricol sprijinit corespunzător prin politici guvernamentale poate crea locuri de muncă datorită implicațiilor pe care le poate avea - relansând și sectorul zootehnic, pe cel al prelucrării primare a produselor cerealiere și animale , al serviciilor și comerțului.

### 2.6. Circulația

Pentru localitatea Cojasca nu sunt cunoscute studii de specialitate efectuate, rețeaua majoră de circulație este reprezentată de DJ 711 ce străbate comuna , care face legătura atât cu reședința județului - municipiul Târgoviște , cât și cu capitala țării - București.

Trama strădală secundară se compune din străzi de categoria a III și a IV a slab împietruite

Se recomandă întreținerea îmbrăcămintei asfaltice a DJ 711 , refacerea rigolelor de scurgere a apelor pluviale, refacerea trotuarelor și a spațiilor verzi. De asemenea se recomandă ca pentru celelalte drumuri să se realizeze lucrări de împietruire , nivelare, redimensionarea acestora conform profilelor tip , reprezentate pe planul de reglementare al PUG.

Se recomandă pentru zona de centru asigurarea unor lucrări de parcare auto, amenajate conform normelor în vigoare. Majoritatea intersecțiilor cu drumurile principale necesită amenajări corespunzătoare , în vederea asigurării sau menținerii câmpului vizual și a desfășurării unei circulații fără evenimente și în siguranță maximă.

Toate drumurile locale ce nu prezintă condiții bune de circulație , vor necesita lucrări de modernizare ( împietruiri, balastări, largiri, asfaltări, redimensionari, etc. ).

### 2.7. Intravilanul existent. Zone funcționale. Bilanț teritorial

Intravilanul existent pentru comuna Cojasca are suprafața de 235,25 ha, din care zona de locuințe cu funcțiuni complementare 188,20 ha ( 80 % ), zona de unități agricole și industriale 7,67 ha ( 3 % ), zona de instituții publice 4,00 ha ( 1,50 % ), drumuri 16,20 ha ( 7,0 % ).

### 2.8. Zone cu riscuri naturale

Din informațiile primite de la Primăria comunei Cojasca, nu există o inventariere și delimitare a zonelor cu riscuri naturale, existând o preocupare pentru eventualele inundații care se pot produce în zona râului Ialomita . Pentru aceste zone se propun lucrări de îndiguiri și înălțări de maluri în vederea înlăturării unor efecte dezastruoase ce ar avea loc în urma inundațiilor.

## 2.9. Echipare edilitara

Comuna Cojasca este echipata cu retele de energie electrica si telefonie, nu are alimentare centralizata de apa, canalizare, gaze naturale, incalzirea se face individual prin sobe cu combustibil solid.

In functiile de resursele financiare se impune ca prioritate realizarea unui sistem centralizat cu apa, recomanandu-se executarea unui front de captare in partea de N-V a comunei si vecinatatea zonei construite. Va fi amplasat perpendicular pe directia de curgere al stratului freatic , adancimea puturilor va fi de 25-30 m cu un debit de put de 3-4 l/sec, distanta dintre puturi fiind de 200 m

## 2.10. Probleme de mediu

Marea majoritate a proceselor de productie au ca efect poluarea mediului, mai mult sau mai putin accentuat , functie de capacitatea de prelucrare, de tipul produselor rezultate dar si de masurile specifice de neagresiune pe care le ia sau nu unitatea economica respectiva. In sectorul agricol, pentru cresterea animalelor in sistem organizat , rezulta cateva elemente poluante de care trebuie tinut seama inca din momentul in care se stabilesc ampasamentele , in vederea evitarii efectelor negative ale agentilor poluanti asupra apei, solului si subsolului, in aceeaasi masura si a aerului.

Dealungul cursului Ialomita si a canalului de aductiune spre acumularile Snagovului , se instituie zona de protectie ecologica .

Referitor la protectia patrimoniului cu valoare istorica sau arhitecturala , mentionam ca pe teritoriul comunei Cojasca se gaseste biserica " Sfantul Nicolae " construita in anul 1820, Cimitirul Eroilor din 1916-1918 si 1941-1945 si Monumentul Eroilor din 1916-1918 care sunt incluse in lista C.N.M.A.S.L. reprezinta valori insemnate la nivelul comunei si necesita o grija deosebita din partea Primariei.

Deasemenea se stabileste ca zona protejata si partea din localitate cunoscuta sub numele " La Ion Tercan " care este o statiune arheologica cu urme de asezari din Epoca Bronzului.

Pentru zona de locuit care intra in raza de protectie a obiectivului amintit, se recomanda un studiu de impact, deasemenea pentru Biserica " Sf. Nicolae " Cimitirul Eroilor si Monumentul Eroilor , nu se vor efectua lucrari pe o raza de 200 m , constructii sau reparatii ale obiectivelor amintite , decat cu avizul C.N.M.A.S.L.

La nivelul localitatii nu pot fi mentionate spatii verzi deosebite, ele existand intr-o mica masura , dar nu sunt intretinute . Se recomanda amenajarea si intretinerea actualului teren de sport, a targului saptamanal existent , precum si toate spatiile verzi de pe o parte si alta a DJ 711, si de pe celelalte drumuri comunale.



### 2.11. Disfuncionalitati.

- Exista dezechilibre in dezvoltarea economica la nivelul localitatii datorate in special perioadei de tranzitie in care la nivel de guvern nu s-au luat masuri de sustinere a agriculturii prin politici corespunzatoare ;

- Structura necorespunzatoare a locurilor de munca fata de resursele si nevoile localitatii, exista populatie activa specializata care -si avea locul de munca in zonele industriale din judet ( Titu, Targoviste ) dar datorita restructurarilor facute in industrie au ramas fara locuri de munca. Pe langa acestia , tinerii nu au perspective in localitate datorita situatiei economice existente , fiind nevoiti sa -si gaseasca de lucru in alte parti ( eventual in strainatate ) sau sa desfasoare munci sezoniere pentru a-si asigura un trai de subzistenta.

- Lipsa totala a retelelor de apa si de canalizare ;

- Lipsa retele gaze naturale ;

- Necesitatea protejarii raului Ialomita , prin controlul procesului de productie de la sc SUIN PROD , care constituie o eventuala sursa de poluarea datorita dejectiilor rezultate ;

- Necesitatea protejarii monumentelor cu valoare istorica sau arheologica, amenajarii unor spatii verzi, teren de sport in vederea recrearii.