

CONFORM CU ORIGINALUL

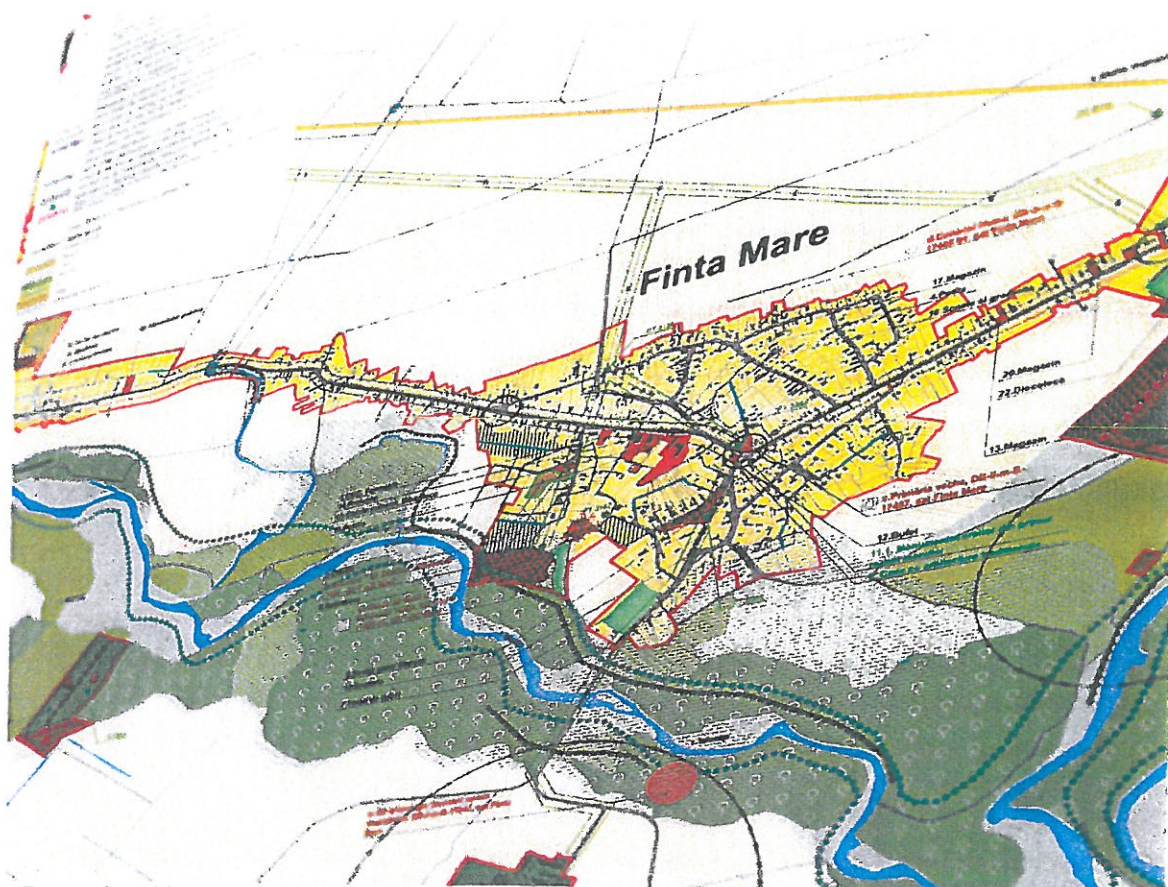
• arhitectura • design • inginerie

VALTINI - SERV SRL

J 15/289/2003 TARGOVISTE STR. CRETZULESCU NR. 24 0744.337.553

REACTUALIZARE P.U.G – Plan Urbanistic General, in comuna Finta, judetul Dambovita

Nr. proiect. 8/2014



Denumire obiectiv: **REACTUALIZARE P.U.G. – Plan Urbanistic General, comuna Finta, judetul Dambovita**

Beneficiar: **U.A.T. Comuna Finta**

Proiectant general: **S.C. VALTINI – SERV S.R.L. Str. Cretzulescu nr. 24, Municipiul Targoviste, judetul Dambovita.**



CONFORM CU ORIGINALUL

• arhitectura • design • inginerie

VALTINI - SERV SRL

J 15/289/2003 TARGOVISTE, STR. CRETZULESCU NR. 24 0744.337.953

Lista de semnaturi

- Proiectant general: S.C. VALTINI – SERV S.R.L.
- Administrator: Parvu Adrian
- Proiectant de specialitate (urbanism): m. urb. Alexandru DOBRA
- Redactare computerizata: arh. Laura PREDA
- Proiectant retele edilitare: ing. Lucian CRISTESCU
- Studii de specialitate:**
- Studiu geotehnic: geolog Stefan Glodeanu
- Studiu istoric: arh. Doina S. PETRESCU
- Studiu peisagistic: arh. Doina S. PETRESCU

CONFORM CU
ORIGINALUL

CONTINUTUL PUG

PIESE SCRISE - VOLUMUL 1

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2 Obiectul PUG
- 1.3 Cadrul legal de elaborare si surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVLTARII

- 2.1 Evolutia. Scurta monografie
- 2.2 Elemente ale cadrului natural
- 2.3 Relatii in teritoriu
- 2.4 Activitati economice
- 2.5 Populatia. Forta de munca. Asigurarea cu locuinte
- 2.6 Obiective de utilitate publica
- 2.7 Circulatie
- 2.8 Intravilan existent. Zone functionale. Bilant teritorial
- 2.9 Zone cu riscuri naturale
- 2.10 Echipare edilitara
- 2.11 Probleme de mediu
- 2.12 Disfunctionalitati
- 2.13 Necesitati si optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISITCA

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

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

5. GESTIONAREA PUG – ului

**MEMORIU UTILITATI
STUDIU GEOTEHNIC
STUDIU ISOTORIC
STUDIU PEISAGISTIC**



[Signature]
**CONFORM CU
ORIGINALUL**

PIESE DESENATE – VOLUMUL 2

Plansa 00	Plan topografic
Plansa 00'	Plan topografic vizat OCPI
Plansa 0A	Plan de incadrare in judet
Plansa 0B	Plan de incadrare in teritoriu
Plansa 1A	Analiza situatiei existente sat Finta Mare
Plansa 1B	Analiza situatiei existente sat Gheboiaia
Plansa 1C	Analiza situatiei existente sat Bechinesti si Finta Veche
Plansa 2A	Regelementari urbanistice, zonificare functionala sat Finta Mare
Plansa 2B	Regelementari urbanistice, zonificare functionala sat Gheboiaia
Plansa 2C	Regelementari urbanistice, zonificare functionala sat Bechinesti si Finta Veche
Plansa 3A	Reglementari echipare edilitara, sat Finta Mare
Plansa 3B	Reglementari echipare edilitara, sat Gheboiaia
Plansa 3C	Reglementari echipare edilitara, sat Bechinesti si Finta Veche
Plansa 4A	Proprietatea asupra terenurilor, sat Finta Mare
Plansa 4B	Proprietatea asupra terenurilor, sat Gheboiaia
Plansa 4C	Proprietatea asupra terenurilor, sat Bechinesti si Finta Veche
Plansa 5A	Profile drumuri 1
Plansa 5B	Profile drumuri 2
Plansa 6	UTR -uri

CONFORM CU
ORIGINALUL

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Titlul lucrării: **REACTUALIZARE PUG – PLAN URBANISTIC GENERAL – IN COMUNA FINTA**
Beneficiar: **UAT COMUNA FINTA**
Proiectant general: **S.C. VALTINI - SERV S.R.L.**
Data elaborării: **IUNIE 2014**

1.2 OBIECTUL PUG

Principalele obiective urmărite în cadrul refacerii PUG pentru satele comunei Finta sunt cele cuprinse în Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare (Legea 289/2006, Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 18/2007, Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 27/2008 aprobată prin Legea 168/2008, Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 7/2011) și "GHIDUL privind Metodologia de elaborare și Conținutul - cadru al Planului Urbanistic General" (Ordinul nr. 13 N/10.03.1999).

Apariția acestui Ghid și a altor acte normative specifice domeniului său complementar acestuia, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a localităților, a condus la necesitatea reactualizării Planului Urbanistic General elaborat în 2000 și având avizul unic respectiv.

Se prezintă reglementări pentru toate tipurile de probleme cuprinse în TEMA DE PROIECTARE stabilită de comun acord cu beneficiarul, Primăria comunei Finta.

1.2.1 Motivația promovării proiectului

- documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism care au la bază studii preliminare de fundamentare serioase și care evidențiază corect situațiile specifice teritoriului sau localității pot servi ca instrumente reale de lucru, precise și profesionale,



manifest echilibrate între politic și tehnic, între interesele publice și cele particulare, mai ales dacă sunt realizate pe baze viabile și într-o perspectivă durabilă.

- politicile economice, tehnologice și sociale fac obiectul activității diverselor componente ale administrației, ele incluzând interese majore pe termen lung și preocupări sectoriale pentru orizontul electoral, motiv pentru care adesea nu există corelare între ele, rolul tehnicienilor fiind tocmai acela de a face cooperarea diversă, complexă și nuanțată, cu evitarea riscurilor involutive și introducerea conștiinței interesului comun în reducerea disparităților din teritoriu.

- direcțiile majore ale amenajării teritoriului în domeniul dezvoltării evolutive ale activităților funcționale ale comunei Finta sunt :

- realizarea coeziunii economice și sociale la nivelul întregului teritoriu ;
- asigurarea unei dezvoltări durabile ;
- crearea condițiilor unei competiții echilibrate în teritoriu ;

Temele majore ale strategiei naționale în care se circumscriu studiile pregătitoare au fost:

- crearea unui teritoriu mai competitiv prin cooperarea dintre diferite zone functionale, rezidentiale și localitățile învecinate;
- corelarea politicilor sectoriale și cooperarea între toate nivelele administrației publice ;
- formularea unor politici comune și domenii care au impact deosebit asupra teritoriului administrativ: agricultură, sisteme de transport, protecția mediului ;
- dezvoltarea unui sistem echilibrat policentric în cadrul localității și promovarea unor noi relații urban – rural din vecinătatea imediată ;
- asigurarea accesului egal la infrastructură și cunoaștere ;
- gestionarea prudentă a patrimoniului natural și cultural ;

1.2.2 Obiectivul general al studiului

Dimensiunea europeană a activității de amenajare a teritoriului, bazată pe principiul: „amenajarea teritoriului în izolare nu mai este posibilă” crează noi premise și obiective de urmărit:

- definirea tipologiei funcționale a comunei;
- maximizarea potențialului economic al zonei;
- coordonarea investițiilor publice și eliminarea necoordonărilor naționale, regionale, județene, locale și zonale;
- rezolvarea în comun a problemelor în zonele periurbane ;

- dezvoltarea durabilă a teritoriului prin asigurarea echilibrului dintre creșterea economică și protecția patrimoniului natural și cultural;
- utilizarea rațională a terenului;
- coordonarea politicilor sectoriale în scopul unei dezvoltări echilibrate și durabile;
- o distribuție echilibrată a echipării și dotărilor în teritoriu și reducerea disparităților;
- semnalarea zonelor de conflict în dezvoltarea funcțiilor economice sau a celor sociale;
- reglementarea conversiei terenului;
- previzionarea unei dezvoltări durabile fără alterarea mediului;

1.2.3 Metodologia folosita

Elaborarea documentației s-a propus a se face în etape, cu consultarea populației și avizări pe parcurs în comisiile de specialitate ale Consiliului Local, conform unui grafic stabilit de comun acord între proiectantul general și reprezentanții administrației publice, în urma cărora să se analizeze feed-back-ul în vederea implementării propunerilor viabile ;

Elaborarea temelor – program pentru fiecare parte componentă a documentației s-a făcut de către proiectantul general al PUG și s-a avizat de către Primăria comunei Finta ;

Pe baza problemelor și disfuncționalităților identificate, cât și a tendințelor majore care se manifestă, s-a formulat diagnosticul prospectiv al dezvoltării echilibrate și durabile, precum și componentele acestuia.

Prin diagnosticul prospectiv s-a urmărit investigarea și estimarea condițiilor viitoare ale fenomenelor și proceselor aparținând domeniilor diagnosticate, pentru evidențierea problemelor și oportunităților legate de desfășurarea acestora.

Problemele și oportunitățile au fost raportate la necesitățile și obiectivele colectivității.

În formularea diagnosticului prospectiv și a diagnosticului general au fost evidențiate obiectivele de mediu precum și măsurile necesare pentru prevenirea, reducerea și compensarea posibilelor efecte negative semnificative asupra mediului, precum și măsurile de monitorizare, ca parte integrantă a documentației ;

Problemele identificate pot fi de diferite grade de complexitate și amploare teritorială, dar se pot referi la zone complexe sau pot fi punctuale ;

Pe baza problemelor identificate și a priorităților stabilite, s-au identificat acțiunile și măsurile pentru asigurarea cerințelor prioritare în cadrul domeniilor - țintă analizate, transpuse în mare parte în programe încadrate în axele prioritare ale Programului de dezvoltare durabilă deja realizat de administrația locală ;

1.2.4 Scopul si necesitatea reactualizarii PUG

Planul Urbanistic General are caracter de reglementare și corespunde Programului de Amenajare a Teritoriului și de dezvoltare a localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială.

Planul Urbanistic General s-a elaborat pentru:

- stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților comunei Finta în acord cu potențialul acestora, cu aspirațiile locuitorilor și în concordanță cu obiectivele specifice stabilite în Planul Local de Acțiune pentru dezvoltare durabilă amintit ;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate;
- extinderea controlată a zonelor construite;
- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii ;
- protejarea cadrului construit și amenajat al localităților comunei Finta împotriva dezastrelor naturale, precizării zonelor cu riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, neomogenități geologice, reducerea vulnerabilității fondului construit existent) ;
- asigurarea integrității monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice aflate pe teritoriul unității administrativ – teritoriale;
- evidențierea monumentelor istorice și definirea zonelor lor de protecție ;
- evidențierea fondului construit valoros și a modului de valorificare a sa în folosul localității;
- asigurării suportului reglementar de eliberare a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire;
- protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural;
- fundamentarea realizării unor investiții de utilitate publică și de interes general, prezervarea terenurilor în vederea realizării obiectivelor necesare creșterii calității vieții, cu precădere în domeniul locuirii și serviciilor;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat în întreaga localitate;
- corelarea intereselor colective cu cele individuale în ocuparea spațiului;
- asigurarea cadrului adecvat de reglementare a organizării spațiale a teritoriului localității;

La toate aceste argumente se adaugă și necesitățile impuse de realizarea obiectivelor generale identificate în cadrul strategiei de dezvoltare durabilă a comunei :

dezvoltarea infrastructurii de bază, protecția mediului, regenerare urbană, reducerea sărăciei.

1.2.5 Obiective principale urmarite prin studiu

❖ *Formularea reglementărilor pe termen scurt la nivelul localității cu privire la:*

- stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în corelare cu nevoile dezvoltării localității ;
- stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan ;
- stabilirea și delimitarea zonelor funcționale în corelație cu organizarea rețelei de circulație și transport rutiere, feroviare și aeriene, determinarea unei atitudini diferențiate față de evoluția locuirii în diferite zone, în funcție de tipologiile existente, de nevoile viitoare și de perspectivă.
- determinarea elementelor urbanistice și de amenajare a teritoriului în zonele cu activități preponderent rezidențiale care prezintă relevanța pentru PUG pentru ca administrația publică locală să poată reacționa în cunoștință de cauză la diferitele solicitări din zonele respective, precum și a iniția măsuri cu caracter urbanistic în situații viitoare ;
- delimitarea zonelor afectate de servituți publice și de reglementări anterioare;
- evidențierea categoriilor de deținători din intravilan și extravilan susceptibili a participa la circulația juridică a terenurilor, precum și strategia de valorificare a terenurilor în funcție de nevoile de realizare a obiectivelor publice pentru comunitate ;
- stabilirea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate și plantate în întreg teritoriul administrativ ;

❖ *Formularea prevederilor pe termen mediu și lung la nivelul localităților cu privire la:*

- dezvoltarea urbană de perspectivă a comunei Finta – scenarii alternative ;
- direcțiile dezvoltării funcționale în teritoriul administrativ; extinderi și corecții ale acestuia ;

1.3 CADRUL LEGAL DE ELABORARE SI SURSE DE DOCUMETARE

Elaborarea s-a făcut în conformitate cu:

- Ghidul privind Metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General (reglementare tehnică GP0 38/99, aprobată cu Ordinul MLPAT nr.13 N/10.03.1999);

- Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism (reglementare tehnică aprobată cu ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000- indicativ GM – 007- 2000);

- Legea nr. 350/06.06.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și în acord cu întreaga legislație complementară urbanismului;

- Legea nr. 289/07.07.2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

- Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 7/02.02.2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, actualizată, completată, modificată și republicată;

- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Comuna Finta este așezată în zona de sud est a județului Dambovita, la aproximativ 35 de km față de municipiul Targoviste și la aproximativ 30 km față de municipiul Ploiesti.

Teritoriul administrativ al comunei ocupa o suprafață de **4 985,53 hectare** și se învecinează cu:

- la nord, comuna Manesti (județul Prahova) și comuna Vladeni;
- la sud, comuna Bilciuresti;
- la vest, comuna Dobra;
- la est, comuna Cornesti;

Comuna Finta este formată din 4 sate amplasate astfel, de la vest la est:

- satul Gheboaia;
- satul Finta Mare;
- satul Bechinesti;
- satul Finta Veche;

2.1 EVOLUTIE, SCURTA MONOGRAFIE

CONFORM CU
ORIGINALUL

Evoluție istorică

Finta este satul cel mai vechi al comunei și unul din cele mai vechi ale județului Dâmbovița.

Având urme de locuire continuă din epoca daco-romană și mileniul I medieval, satul a rămas celebru în istorie datorită unei mari confruntări armate: bătălia din 27 mai 1653 dintre armatele Țării Românești conduse de Matei Basarab (sprijinit de trupele voievodului Ardealului Gheorghe Rakoczi) și cele ale Moldovei conduse de Vasile Lupu (sprijinit de Timuș Hmelnițki, ginerele său și fiul hatmanului cazacilor zaporogeni). Înfrângerea grea suferită la Finta, l-a costat pe Vasile Lupu pierderea tronului și, imediat după aceea, a vieții.

Arhidiaconul sirian Paul de Alep, în notele sale de călătorie, descrie rezultatul acestei lupte, fiind la acea vreme călător în Moldova.¹ *”În aceasta zi am primit vestea ca domnul <țării> Vasile și ginerele <său> cu oastea cazacilor au fost înfrânți și că o luaseră la fugă. Pe când ne aflam în siguranță și auzeam în fiecare zi că ei învinseseră în patru rânduri pe unguri și pe munteni, pe care îi măcelăriseră grozav, iată că dintr-o dată știrile au ajuns înfiorătoare; oamenii s-au întors în mănăstiri. Atunci au sosit pe rând oștile căzăcești învinse și fugărite; pe de altă parte a venit știrea că domnul și ginerele lui au dispărut; dar marți înainte de Rusalii, au sosit pe neașteptate și au intrat în curte într-o stare jalnică. Ei au înștiințat îndată pe Hmelnitki despre cele întâmplate.*

S-a confirmat atunci că știrea că învinseseră de patru ori pe unguri, armata // muntenească și pe sârbi și că nimeni nu li s-a putut împotrivi pînă ce s-au apropiat cale de o zi de drum de Târgoviste, <orașul de> scaun al domnului Țării Românești. Matei Voievod a ieșit <din oraș> și a pornit împotriva lor cu o oaste mare, alcătuită din munteni, unguri, sârbi, greci albanezi, bulgari și turci. Atunci seimenii lui Vasile “Grecul” s-au năpustit asupra lor și când au ajuns la cortul domnului l-au prădat și au împușcat pe Matei Voievod în picior cu un glonț care a doborât calul pe care călărea. Însă el a rezistat pînă seara <când> și-a scos cizma plină de sânge. Îndată a încălecat pe alt cal pentru a continua lupta.

Întreaga sa oștire se învoise să se închine și să se supună lui Vasile și cazacilor dar în clipa aceea Domnul nostru, care schimbă vremurile, a trimis tunete, fulgere, trăsnete, ploaie și grindina mare ca pietrele, asupra oastei lui Vasile și a cazacilor, căci vântul le era potrivnic. Însă moldovenii au trădat și ei și au fost învinși iar cazacii nu-și mai puteau

¹ Călători străini despre țările române, vol. VI, partea I, Ed. Științifică și Enciclopedică, București, 1976, pg. 87-88

slobozi puștile din cauza ploii mari. Atunci oastea munteană a descărcat asupra lor lovituri de tun și de puști și i-a atacat. Moldovenii au fost primii care au luat-o la fugă, urmați de cazaci care s-au întors învinși, pe când muntenii, urmărindu-i cu sabia la sold, i-au măcelărit cumplit. A fost // un ceas de jale. Muntenii n-au încetat să-i nimicească timp de trei zile, luând pe mulți în prinsoare. Cât despre cei care au scăpat cu fuga și au venit la lași, aceștia și-au aruncat toate armele pentru a se ascunde.

Domnul Vasile și ginerele său și câțiva oameni au scăpat apucând drumul Galaților, apoi acela al Moldovei, <mergând> pe căi neumblate, de teama urmăririi. Înfrângerea lor s-a întâmplat în după-amiaza <zilei> de marti, înaintea joi înălțării. Vestea a sosit la lași în trei zile, deși din Moldova până în Țara Românească este o distanță de zece zile de marș.”

La locul bătăliei, peste miile de victime, de ambele părți, a fost ridicată o mare movilă, ce se afla pe malul lalomiței și care a dispărut luată de ape. Ea mai apărea pe hărțile militare din 1912, conf. Col. I. Atanasiu, Bătălia de la Finta, Târgoviște 1912.²

Așezat în apropierea "Drumului cel mare al Brașovului", la o distanță echivalentă de București, Ploiești și Târgoviște, și într-o zonă de fertilitate mare a terenului, Finta a prosperat continuu. Într-un anunț în presa vremii, la 1852, se puteau citi despre moșia și satul Finta următoarele: "Moșia Finta din județul Dâmboviții, plasa lalomiții cu clăcași peste 120, cu povarnă vaporială mare de zid, în care se scoate spirt din orice bucate și de prune, în 24 de ceasuri cca 50 de vedre odată, fără a se mai preface; are grajd de zid gros, pentru hrănit a 80 de perechi de boi din borhotul acestii poverne; aici se află și moară de cai, cu trei roate; are și vaduri de opt roate de moară pe apa lalomiții care trece prin mijlocul acestei moșii; are și o cârciumă cu hănișor, are arături îndestulate și livezi cu fân pe luncă și livezi de pruni cu dijmă.... are și case mari, noi, pentru proprietar, are 3 pătule de 200 de furci: se află și pădure întinsă cu lemne de foc, cercuri, nuiete și pari."³ Moșia era pusă în vânzare de ultimul proprietar din neamul Bălăceanu.

Gheboia, la jumătatea sec. al XVIII-lea, când începe să apară în documente, era moșia lui Barbu sluger, și a "boierilor din Gheboia", în sat fiind amintită de către Bauer, o curte boierească. Curtea fusese a vornicului Dumitru Filișteanu, boier al lui Matei Basarab, fugit în Transilvania la 1630 și revenit, în calitate de comandant al

² Mihăescu G., Manolescu C., Zăvoianu I., Dâmbovița: Ghid Turistic al județului, Ed. Sport – turism, Buc. 1978.

³ Dicționarul istoric al județului Dâmbovița, pg. 123

taberei de la Finta⁴. În jurul conacului existau mai multe sălașuri de clăcași, ce purtau numele de "Odă", clăcașii fiind responsabili de partea de moșie aflată pe malul drept al lalomiței, unde se va întemeia satul numit ulterior Dobra.⁵

Tot la "Odă" și-a așezat Matei Basarab tabăra militară, care a avut o viață mai lungă, de câțiva ani, pentru pregătirea armatei în vederea luptelor cu Moldova. Se pare că însăși denumirea satului "Gheboiaia", vine de la mantalele soldaților lui Matei Basarab, numite "ghebe".⁶ Conform tradiției, o parte din ostașii lui Matei Basarab au rămas în zonă după luptă, formând familii și ridicând gospodării într-un cătun ce s-a numit "Levinți".

La începutul sec. al XIX-lea proprietarul satului era paharnicul Ștefan Belu, iar la 1847 era moșia căminarului Iancu Ghica. Soția acestuia, Dobra, va da numele satului aflat pe malul drept al lalomiței și numit anterior Lupoianu.

Satul de astăzi este format din mai multe trupuri de sate, existente pe harta austriacă de la 1790, între care Prunicu și Bolentin. Vechea curte boierească pare să fi fost în apropierea albiei lalomiței, la zona de vărsare a Pâscovului.

Gheboiaia se remarcă, între localitățile județului, printr-un puternic centru de olărit, cu lungă tradiție și cu persistența unor tehnici și modele străvechi.

Bechinești exista ca sat la jumătatea sec. al XIX-lea, dar purta denumirea de Argintoaia, fiind un trup de legătură între Finta (Mare) și Finta Veche.

2.2 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.2.1 Date de sinteza asupra localitatii

Suprafata teritoriului administrativ:	4 985,53 ha
Suprafata agricola (conform recensamant):	3 258,73 ha
Suprafata arabila(conform recensamant):	2 284,46ha
Intravilan existent:	308,85 ha

⁴ I.C. Filliti, Catagrafia oficială de toți boierii Țării Românești, Buc. 1892, pg. 32

⁵ I. David – Monografia comunei Gheboiaia, pg. 15

⁶ Conform povestire a dl. Țoțoi Nicolae, profesor

Intravilan propus:

337,65 ha

Populatie:

Finta Mare:	1 252 loc
Gheoaia:	2 128 loc
Bechinesti	615 loc
Finta Veche	230 loc
Total comuna:	4 225 loc

Numar de locuinte: 1586

Lungime drumuri existente (intravilan): 34 956 m

Lungime strazi propuse (intravilan): 3 069 m

Activitati economice principale : agricultura, comert, industrie

Obiective turistice :

In Gheboia : Necropola, Biserica Sfantul Dumitru

In Finta Mare :Conacul Hulea, Biserica Sf. Nicolae, Asezare din Epoca Migratiilor si Primaria Veche

Morfologia teritoriului localitatii

Comuna se afla in partea de sud- est a judetului Dambovita, iar satele acesteia au morfologii diferite (sat Finta Mare: areolar, sat Gheboia: tentacular, sat Bechinesti: liniar, sat Finta Veche: areolar).

2.2.1.1 Consideratii geologice

Câmpia de subsidență Titu este situată din punct de vedere geologic, în partea nordică a Platformei Moesice, în apropierea avandosei carpatice. Acest sector este positionat între regiunea subcarpatică care a fost supusă unor mișcări de înălțare și platforma epihercinică valahă.

Geologic, putem vorbi de existența unui fundament și a unei cuverturi sedimentare. Fundamentul include unități foarte vechi, mai vechi poate și decât unele zone din Carpați și este fragmentat în horsturi și grabene situate la adâncimi diferite. Cea mai importantă linie tectonică a fundamentului este "marea flexură longitudinală" prin care Platforma Moesică, se înfățișează în fața Carpaților și prin care se delimitează "avanfosa carpatică".

Constituția geologică, a fundamentului este determinată de existența predominantă a șisturilor cristaline de mezozonă și epizonă (șisturi cloritoase cuarțoase, cloritoșisturi cu porfiroblaste de albit și zoizit, șisturi anfibolice cu epidot) și granite .

Din punct de vedere *tectonic*, fundamentul Platformei Moesice în partea sa de est, nu s-a comportat ca un bloc rigid ci sub forma unor compartimente delimitate prin falii, pentru spațiul analizat de noi importanță având faliile Peceneaga – Camena și Belciugatele la care se mai adaugă unele falii secundare.

CUVERTURA SEDIMENTARĂ. Peste fundamentul platformei se suprapune o *cuvertură groasă de sedimente*, dispuse într-o succesiune de strate cu vârstă și constituție diferite. Grosimea acestei cuverturi sedimentare, este în conformitate cu adâncimea soclului cristalin. Aceste valori ale adâncimii (grosimii) se încadrează între **1300 și 8000 m.**

Analizând componența cuverturii sedimentare, se observă existența unor *lacune stratigrafice* (importante) în funcție de care geologii au diferențiat patru cicluri, majore, de sedimentare .

Aceste cicluri de sedimentare sunt:

- ciclul *cambrian – silezian*, urmat o lacună stratigrafică aparținând sfârșitului orogenezei hercinice;
- ciclul *permian – triasic*, urmat de o lacună stratigrafică de vârstă kimmerică veche;
- ciclul *liasic superior*, urmat de lacuna stratigrafică corespunzătoare fazei laramice;
- ciclul de sedimentare *neogen*.

Fiecare dintre aceste unități litofaciale a dispus pe de o parte de condiții proprii de geneză (de unde rezultă diferențele) iar pe de altă parte de condiții asemănătoare (rezultatul, în acest caz, fiind conferit de existența unor roci identice în strate geologice diferite).

DEPOZITELE CUATERNARE. Sunt dispuse sub forma mai multor *formațiuni (unități) litologice*, într-o analiză întocmită conform distribuției pe verticală a acestor depozite.

Totodată, la suprafața se disting *areale geologice*, delimitate în funcție de criteriul genetic-evolutiv al sedimentelor.

Adâncimea până la care se găsesc aceste depozite variază de la o locație la alta.

Formațiunile litologice cuaternare din subsol sunt următoarele: formațiunea „Stratelor de Frățești”; formațiunea „Complexului Marnos”; formațiunea „Nisipurilor de Mostiștea”; formațiunea depozitelor loessoide; formațiunea depozitelor nisipoase.

Formațiunea „*Stratelor de Frățești*”. Vârsta acestei formațiuni este apreciată ca fiind *pleistocen inferior*, originea lor fiind *aluvial-lacustră*. Grosimea acestei formațiuni geologice variază între circa 20 m sau chiar mai puțin (în estul și sudul câmpiei) și circa 140 m. Stratele de Frățești, sunt dispuse într-o continuitate de sedimentare, către sud, în raport de Pietrișurile de Cândești. Litologic, această formațiune, este compusă din nisipuri și pietrișuri, care au o granulometrie mai fină pe măsură ce înaintăm către est. Galeții din pietrișuri, sunt de origine carpatică și balcanică. Aceste depozite sunt în alternanță cu strate de argilă, care totodată le și despart în circa trei orizonturi. Cele trei orizonturi, sunt denumite A, B și C. Cel mai gros este orizontul A, pe alocuri el este dublat, fiind constituit din depozite cu o granulație mai fină comparativ cu celelalte două orizonturi.

„*Formațiunea Complexului Marnos*”. Este constituită din depozite de vârstă *pleistocen mediu*, depozitele au fost depuse în mediu lacustru, creat datorită unui proces de subsidență, și este constituită din: *marne, argile* și într-o proporție foarte mică *nisip și pietriș*. Depozitele au o grosime, mai mare decât Stratele de Frățești, cuprinsă între 30 și peste 300 m. Exemplificând pe baza forajelor și profilelor geologice pe care le folosim, constatăm grosimea și adâncimea acestor depozite. Această formațiune se extinde sub întreg teritoriul analizat, suportând la suprafață depozite loessoide, depozite de terasă sau depozite de dune. Având o asemenea extindere, considerăm că această formațiune are o importanță geologică deosebită pentru liniile generale ale reliefului.

Formațiunea „*Nisipurilor de Mostiștea*”. Vârsta acestei formațiuni corespunde *pleistocenului superior*. Sedimentele au o granulație specifică nisipurilor fine, cu mici intercalații de pietrișuri.

Dacă în perioada depunerii Complexului Marnos, partea aceasta a câmpiei se afla într-un proces lent de subsidență, depunerea Nisipurilor de Mostiștea corespunde

încetării subsidenței și începutul unei perioade de ridicare a scoarței. O dată cu depunerea acestor depozite se încheie sedimentarea lacustră. Resursele de apă ale acestei formațiuni, oferă un debit redus datorită granulației fine pe care acestea o au.

Formațiunea *depozitelor loessoide* este de origine deluvial-proluvială și eoliană, deseori aceste depozite fiind remaniate și având o vârstă pleistocen superior - holocen inferior. Loessul din se încadrează categoriilor: loess tipic, loees nisipos, lehm și chiar lut loessoid. Grosimea depozitelor loessoide variază între mai puțin de un metru și circa 60 m. *Formațiunea depozitelor nisipoase*. Depozitele de nisip sunt întâlnite la diferite adâncimi. În partea de nord, la suprafață staționează depozite nisipoase, în amestec cu sedimente mai fine, de origine eoliană, dispuse sub forma unui strat cu grosimi de ordinul metrilor.

Depozitele cuaternare, sunt răspândite pe întreaga suprafață, fiind dipuse sub forma unor *areale geologice* diferențiate între ele din punct de vedere genetic astfel: *depozite fluviatile, depozite deluvial-proluviale, depozite eoliene și depozite de mlaștină*.

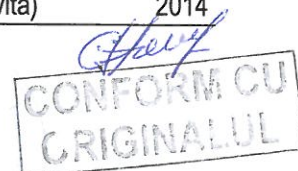
Din punct de vedere litologic, în ansamblul lor, aceste depozite sunt constituite din: *loess, argilă, argilă nisipoasă, argilă loessoidă, argilă marnoasă, marne, nisip fin, nisip în amestec cu pietriș ș.a.*

Deseori, în masa depozitelor superficiale, se găsesc *soluri fosile, concrețiuni calcaroase*, ca rezultat al unor evoluții particulare sub influența unui agent generator.

2.2.1.2 Relieful

Relieful are aspect plan și este reprezentat îndeosebi prin terase aluviale, lunci largi, interfluvii extinse (zeci de kilometri lungime și orientare nord-sud cu aspect de „câmpuri” cu lățimi ce variază între 3-5 km și 8-10 km, albiile minore și o serie de forme mai mici care au apărut în urma eroziunii, acumulării, sufoziunii și tasării, reprezentate prin bancuri, ostroave, renii, eroziuni ale malurilor, surpări și prăbusiri de maluri, despletiri și modificări ale cursurilor afluenților.

În ansamblu, relieful are aspectul unei câmpii joase de subsidentă și frecvente procese de colmatare.



2.2.1.3 Hidrografia

Apele de suprafață

Râurile. Apa râurilor este folosită în consumul casnic și industrial, dar mai presus de toate reprezintă sursa de apă pentru irigații, acestea reușind să suplinească deficitul de umiditate generat de precipitațiile reduse cantitativ, temperaturile ridicate și evaporația intensă. Pe lângă sistemele de irigații au fost realizate sisteme de canale pentru captarea apei în canale de aducțiune urmând să fie redistribuită în canale de dimensiuni mai reduse.

Regimul lor de alimentare este predominant din ploi și zăpezi și secundar din surse subterane (15-35%).

Lacurile sunt prezente pe râurile principale și pe afluenții lor, fiind reprezentate prin iazuri și heleștee, la care se adugă bălțiși mlaștini.

Apele subterane

Apele freatice – se acumulează în primul orizont de materiale permeabile, se alimentează din precipitații iar stratul acvifer este permanent și continuu. Apele freatice din lunci sunt folosite pentru alimentarea populației, în activitățile industriale și agricole.

Apele freatice se află cantonate în pietrișuri, bolovănișuri și nisipuri acvifere iar adâncimea lor medie variază între 2-5 m iar uneori, în lunci, sub 2.00m. Adâncimea redusă la care se află pânza freatică în corelație cu râurile care străbat câmpia la suprafață, a condus la apariția a numeroase izvoare și înmlăștiniri pe care s-a fixat o vegetație higrofilă adaptată acestor condiții.

Apele de adâncime – au caracter ascensional și artezian, fiind bicarbonatate, bicarbonat- sulfatice, carbonat-clorurate, bicarbonate-sulfatice.

2.2.1.4 Clima

Temperatura aerului. La o primă analiză se constată faptul că temperatura medie anuală pentru acest interval a fost de 10,2°C, temperatura medie a lunii ianuarie, a fost de -2,3°C, iar temperatura medie a lunii iulie a fost de 23,7°. Se observă tendința

continuu ascendentă a valorilor temperaturii medii lunare din ianuarie până în luna iulie urmată de o descreștere treptată după această lună și până în decembrie.

Cantitatea medie de *precipitații* este de 650-700 mm/an, cea mai ploioasă lună din an fiind luna iunie. Cantitatea maxima în 24 ore a fost de 103,2 mm la 21.VII.1978. Au existat și există ani în care cantitațiile de precipitații au fost dublate, dar și ani cu activitate anticiclonală predominantă, când cantitatea de precipitații scade, aparând seceta și uscăciunea, iar cantitatea de precipitații se reduce până la 250-300 mm. Variația cantității de precipitații duce la apariția hazardurilor și riscurilor.

Climatic, zona studiată se caracterizează de următoarele sarcini:

- temperatura minima absoluta -28°C ;
- temperatura maxima absoluta $+40.4^{\circ}\text{C}$;
- temperatura medie anuala a aerului $+10^{\circ}\text{C}$;
- adancimea in inghet $h=-0.90\text{m}$ (STAS 6054/77);
- precipitatii medii anuale 650mm;
- vanturi dominante N-VE-SV.

Prima ninsoare cade aproximativ in ultima decada a lunii noiembrie, iar ultima, catre inceputul lunii martie.

Incarcarea din zapada, conform Indicativ CR-1-1-3-2012, este de **2.0 KN/m²**.

Valorile presiunii de referinta, conform Indicativ CR-1-1-4-2012, mediata pe 10 minute, la 10m, avand 50 ani interval mediu de recurenta, este de **0.4 kPa**.

Adancimea de inghet in terenul natural, conform STAS 6054/77, este de **-0.90m**.

Dupa normativul P 100/1/2013, „Cod de proiectare seismica”, amplasamentul se afla situat in zona caraterizata prin valori de varf ale acceleratiei terenului, pentru proiectare **$ag=0.35g$** .

Conform Normativ P 100-1/2013, „Cod de proiectare seismica”, din punct de vedere al **perioadelor de control (colt)**, amplasamentul este caracterizat prin **$T_c=1.0$ sec**.

CONFORM CU
ORIGINALUL

2.2.1.5 Considerente geotehnice

a) **Zonele bune de construit fara amenajare speciale** sunt reprezentate prin zonele de terasa care prin planeitatea ce o caracterizeaza confera terenului o buna stabilitate.

b) **Zone bune de construita cu amenajari speciale** cuprind in general racordul si sunt reprezentate de zonele de racord terasa – versant, cu pante de de 6 %.

Terenul pe care urmează a se amplasa constructii este în cea mai mare parte plan și stabil, specific reliefului de câmpie, cu denivelări mici în zonele de eroziune ale rețelei hidrografice, dar prezintă compresibilitate mare sau foarte mare, caracteristici nefavorabile ale rezistenței la forfecare, încadrându-se în categoria terenurilor de fundare slabe, care necesită măsuri de îmbunătățire în vederea fundării directe a construcțiilor.

c) **Zone improprii constructiilor.**

Stratificatia terenului in aceste zone este constituita in suprafata din sol vegetal pana la la 0,40 m, sub care se dezvolta strate de argila cu intercalatii de nisipuri argiloase.

Zonele cu inundabilitate specifice trasate in plansele de reglementari sunt improprii pentru construire fara a sa elabora in prealabil studii hidrogeotehnice si pana la consolidarea malurilor raurilor.

d) **Zone cu potential de risc.**

Zonele de risc natural și prioritățile privind intervențiile ce se impun pentru protejarea zonelor construite si amenajate mai importante (risc natural previzibil) :

- zone cu risc mare de inundabilitate;
- zone in apropierea raurilor si paraurilor, ce nu au fost regularizate sau indiguite;

2.3 RELATII IN TERITORIU

2.3.1 Relatii in cadrul sistemului de localitati

Principalele relatii in teritoriu sunt asigurate de drumul judetean Dj 720 A ce strabate toate satele comunei pe directia est – vest.

Din retea de cai de comunicatie in zona mai fac parte: DN1A Bucuresti – Brasov si DN 71 – Bucuresti – Sinaia.

Suprafata ocupata de cai de comunicatie si transport pe intravilanul existent al comunei este de 32,52 ha.

Comuna nu dispune de acces direct la calea ferata, cea mai apropiata statie CF fiind Zalhanaua la circa 15 km din Finta Mare, pe linia ferata Targoviste – Ploiesti.

Satele comunei sunt amplasate unul in prelungirea celuilalt iar distanta dintre zonele centrale este de aproximativ 3,5 km.

Toate caile de comunicatie si transporturi rutiere (cu prioritate trasa majora) necesita largiri si modernizari si sunt necesare reabilitari si modernizari cu prioritate a podetelor peste torrentii situati in ambele sate.

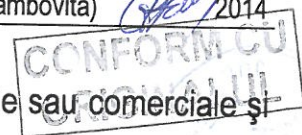
2.4 ACTIVITATI ECONOMICE

2.4.1 Functia economica

Functia economica a spatiului rural este considerata functia de baza, primara care are ca obiectiv principal obtinerea produselor agricole și a altor bunuri materiale realizate de ramurile productive din amonte și din aval de agricultură, precum și silvicultura, industria forestieră, artizanatul, etc. Obținerea acestor produse ar trebui să le asigure oamenilor din spațiul rural condiții de viață satisfăcătoare.

Țările semnatare ale Cartei europene a spațiului rural (printre care și România) se angajează să garanteze un sistem de producție menit să asigure:

- necesarul de alimente al populației;
- garantarea unui nivel al veniturilor pentru agricultori și familiilor lor apropiate și comparabile cu a celorlalte profesii, cu un nivel de responsabilitate comparabil, asigurând o sursă de venit (profit) fundamental pentru populația rurală;
- protejarea mediului înconjurător și asigurarea regenerării mijloacelor de producție, cum ar fi solul și apa freatică, pentru generațiile viitoare în spiritul unei dezvoltări durabile;
- producerea de materii prime reciclabile destinate industriei și producției de energie;



- toate nevoile întreprinderilor mici și mijlocii agricole, artizanale sau comerciale și de prestări servicii;
- o bază pentru recreație și turism;
- conservarea resurselor genetice ca bază a agriculturii și biotehnologiei.

Din cele de mai sus rezultă că funcția economică este o funcție complexă care cuprinde un număr mare de activități (pluriactivități), în sensul că, spațiul rural nu mai este conceput ca o zonă eminentă agricolă, ci ca o structură economică diversificată cu implicații sociale complexe care se referă, în principal la: posibilități de plasare a forței de muncă în activități agricole, stabilitatea populației și, în special, menținerea tineretului în spațiul rural prin oferta de activități neagricole dar conexe acestora, garantând în acest mod surse de venituri suplimentare pentru populația rurală; folosirea mai complexă a timpului de muncă secundar (parțial) al salariaților în exploatațile agricole.

2.4.2. Economia si ocupatiile locuitorilor

Piata fortei de munca. Populatia activa civila cuprinde populatia ocupata civila si somerii inregistrati.

Principalele activitati in care sunt angajati locuitorii comunei sunt: agricultura, cresterea animalelor, constructii, comert, administratie publica, invatamant, sanatate.

In vederea absorbtiei resurselor umane existente la nivelul comunei, este necesar ca in urmatorii ani sa fie dezvoltate activitati neagricole locale dar si activitati agricole si zootehnie care sa valorifice potentialul local. O parte insemnata dintre tinerii chestionati sunt doritori sa incerce asocierea pentru achizitionarea si cresterea animalelor (ovine, caprine, bovine, porcine) in sistem extensiv dar si intensiv in stabulatii permanente.

Autoritatea locala este interesata si in domeniul energiilor regenerabile pentru care a pregatit proiecte ce vor fi depuse la fondul de mediu pentru realizarea parcurilor de panouri fotovoltaice capabile sa asigure atat producerea de energie electrica ieftina pentru institutiile locale cat si pentru cetateni, daca se va ajunge la o capacitate de productie in masura sa satisfaca consumul casnic din toata localitatea. Si aici s-ar putea crea locuri de munca in care sa fie specializati tinerii din localitate.

Problemele sociale cu care se confrunta populatia sunt generate in special de: disparitia locurilor de munca din localitatile urbane (Titu, Gaesti, Targoviste) urmare a restructurarii sectorului industrial dar si capacitatii reduse de absorbtie a disponibilizarilor de catre sectorul privat.

Numarul persoanelor fara loc de munca este mult mai mare decat numarul somerilor inregistrati aflatii in piata, stiut fiind ca statisticile A.J.O.F.M. prin indicatorii inregistrati, prezinta doar situatia persoanelor inregistrate care primesc indemnizatie de somaj.

Ajutorul social. Asistenta sociala acordata personelor aflate in dificultate de pe raza comunei Blagesti, este acordata in baza legii 416 / 2001 privind venitul minim garantat precum si a legii nr. 47 /2006 privind sistemul national de asistenta sociala.

POPULATIA OCUPATA PE SEXE IN ACTIVITATI ALE ECONOMIEI NATIONALE:

ACTIVITATI ALE ECONOMIEI NATIONALE	Ambele sexe	Masculin	Feminin
Agricultura, Silvicultura, Pescuit	1171	527	644
Industrie extractiva	106	103	3
Industrie prelucratoare	151	102	49
Energie electrica si termica, gaze si apa	26	25	*
Constructii	96	96	-
Comert, Servicii	101	36	65
Hoteluri si restaurante	7	*	6
Transporturi, depozitare, comunicatii	108	102	5
Activitati financiare, bancare si asigurari	6	*	5
Tranzactii imobiliare	*	*	*
Administratie publica	47	30	17
Invatamant	46	11	35
Sanatate si Asistenta sociala	33	3	30
Activitati profesionale, stiintifice si tehnice	5	3	*
Activitati servicii administrative si servicii suport	105	92	13
Activitati de spectacole, culturale	6	4	*
Alte activitatii de servicii	8	5	3
Activitati in gospodarii personale	15	-	15
POPULATIE OCUPATA TOTAL	2039	1142	897

2.4.3. Potentialul economic existent

Procesul tranzitiei de la economia supercentralizată la economia de piață a generat, în agricultura si dezvoltarea rurală a României, multiple probleme de ordin economic si social. De aceea, este normal ca preocupările privind identificarea unor solutii si metode de rezolvare a acestora să mobilizeze din ce în ce mai multi specialiști

în domeniu. În acest context, nu se putea să nu se facă apel și la experiența altor țări, printre care un loc aparte îl ocupă țările membre ale Uniunii Europene.

În prezent, agricultura și dezvoltarea rurală din România continuă să fie într-o situație de criză, iar economia este departe de a fi stabilă pentru a putea să o susțină.

Dimpotrivă, scăderea raportului dintre indicii de creștere a prețurilor produselor agricole și cei ai produselor industriale cumpărate de agricultori, adâncește foarfecele prețurilor, lucru care ne conduce la concluzia că agricultura înregistrează o productivitate scăzută, față de alte țări, mai ales față de cele din U.E., care reprezintă modelul și ținta spre care se tinde.

Lipsa unei viziuni realiste asupra viitorului satului românesc, asupra noilor ocupații și calificări necesare în procesul de diversificare a activităților – care să pună bazele unei dezvoltări rurale multifuncționale, precum și asupra celor mai eficiente căi de integrare reală în Uniunea Europeană, devine tot mai acută.

Este evident că ultimii 20 de ani, perioada cu atâtea evenimente și schimbări structurale de substanță, nu a adus comunei Finta prefacerile de natură economică de care avea nevoie.

Dezvoltarea, sau mai bine zis transformările au fost de natură inertială, limitându-se aproape în exclusivitate la valorificarea elementului cu care natura a fost darnică la Finta și anume terenul agricol și potențialul natural (păduri, peisaj, etc.). Au intervenit schimbări în forma de proprietate, dotare și poate și tehnologii, dar activitatea în comuna Finta încă nu se ridică la nivelul la care s-ar putea situa.

Date generale despre agenții economici de pe raza UAT Finta:

Nr. crt.	Nr. ireg.	Denumire firma	Adresa	Data	Semnatura
1	5683	SC DANATON SRL	FINTA VECHE	07.10.2014	
2	5684	TOI GRUP SO SRL	BECHINEȘTI	07.10.2014	
3	5685	SC GICOS SRL PLOIESTI	FINTA VECHE	07.10.2014	
4	5686	SC MIR-PET SRL	BECHINEȘTI	07.10.2014	
5	5687	MARINACHE KARLA DANIELA	BECHINEȘTI	07.10.2014	
6	5688	PF PREDINA LAURENTIU	FINTA MARE	07.10.2014	
7	5689	IONUTA MARIAN CATALIN	FINTA MARE	07.10.2014	
8	5690	IF MIHAI MONICA	FINTA MARE	07.10.2014	
9	5691	IF VINTILA LICSANDRA	FINTA MARE	07.10.2014	

10	5692	SC SI TOMARC SRL	FINTA MARE	07.10.2014	
11	5693	TOI GRUP SO SRL	FINTA MARE	07.10.2014	
12	5694	IF ACIUBOTARITEI ELENA	FINTA MARE	07.10.2014	
13	5695	IF ACIUBOTARITEI ELENA	GHEBOAIA	07.10.2014	
14	5696	SC GHECOSFLOR SRL	FINTA MARE	07.10.2014	
15	5697	IF PREDA GHEORGHITA	GHEBOAIA	07.10.2014	
16	5698	IF CALIN GHEORGHITA	GHEBOAIA	07.10.2014	
17	5699	II SERBAN MIHAELA	GHEBOAIA	07.10.2014	
18	5700	SC PL GEBA SRL	GHEBOAIA	07.10.2014	
19	5701	IF NITU ANA	GHEBOAIA	07.10.2014	
20	5702	IF TIGANILA ILEANA	GHEBOAIA	07.10.2014	
21	5703	II TANASE IONEL IRINEL	GHEBOAIA	07.10.2014	
22	5704	IF IONITA DRAGNA	GHEBOAIA	07.10.2014	
23	5705	SC INDIGO LORI SRL	GHEBOAIA	07.10.2014	
24	5706	II CALOFIR ELENA	GHEBOAIA	07.10.2014	
25	5707	SC GHECOS FLOR SRL	GHEBOAIA	07.10.2014	
26	5708	AF PANAIT GHEORGHE	GHEBOAIA	07.10.2014	
27	5709	IF COSTACHE NICOLAE	GHEBOAIA	07.10.2014	
28	5710	PFA BREZEANU ANGHELINA	GHEBOAIA	07.10.2014	
29	5711	IF NITA ELENA ALEX	GHEBOAIA	07.10.2014	
30	5712	IF ZAMFIR RODICA	GHEBOAIA	07.10.2014	
31	5713	IF CALIN LILIANA	GHEBOAIA	07.10.2014	
32	5714	PF CHELCAN NICOLETA	GHEBOAIA	07.10.2014	

2.4.4. Evolutie posibila, prioritati

Dezvoltarea economica este motorul dezvoltarii urbanistice: este necesara re tehnologizarea si eficientizarea activitatilor de productie agricola (vegetala si animala) si dezvoltarea activitatior conexe, avand ca materie prima productia agricola.

Sunt profitabile pentru comunitate actiunile in formule de parteneriat mixt (administratie publica+parteneri privati) indiferent de domeniu: economic, echipare edilitara.

De altfel, rezolvarea cu prioritate a echiparii edilitare este de natura de a spori atractivitatea zonei, atat pentru activitati economice, cat si pentru functiunea de locuire.

Relansarea economica a localitatilor se va axa pe valorificarea potentialului agricol existent (zona de favorabilitate pentru marea cultura), productia agricola si

prelucrarea productiei agricole in comuna (unitati de morarit si panificatie, prelucrarea de lapte si produse derivate, centre de achizitie, depozite en-gros si comercializare cereale, legume si lapte).

Administratia publica locala va sprijini initiativele locale sau investitori din afara comunei in realizarea de activitati economice pe teren proprietate privata a Primariei, in zonele rezervate prin PUG, (sau initierea unor alte documentatii de urbanism, in situatii speciale), si se va implica in valorificarea unor terenuri de proprietate privata pe calea cea mai convenabila(posibilitati: schimb, instrainare, asociere).

Din datele culese de administratia locala se constata o relativa stabilitate a numarului populatiei, cu evolutii diferite ale satelor, aceasta situatie se datoreaza, in primul rand, refluxului fortei de munca in industrie.

In functie de evolutia modului de practicare a agriculturii(individual-arhaic sau asociativ-modern) se va termina excedentul de forta de munca, care ar putea servi la dezvoltarea activitatilor conexe si a serviciilor.

Dezvoltarea mai accentuata a sectorului intreprinderilor mici si mijlocii din marile orase poate aduce o crestere a numarului navetistilor(in special pe directia Targoviste).

2.4.5. Analiza sectoriala a principalelor domenii economice

Analiza sectoriala ne permite sa evidentiem cu claritate, elementele care concura la o stare de fapt a economiei locale de natura nu numai sa aduca ingrijorare, dar care trebuie remediata grabnic pentru o dezvoltare armonioasa a comunei Finta. Principalele disfunctionalitati in starea economiei comunei sunt:

Disfunctionalități de ordin general:

- sistem de stimulare si subventionare a agriculturii nu este de natură să încurajeze în special producătorii mici si mijlocii să dezvolte productia, prin aplicarea de tehnologii moderne, cu utilaje de ultimă generatie si nu este adaptat specificului agriculturii din zonă;

- intrarea pe piață a produselor din import, de regulă din țări cu agricultura bine susținută se face la preturi care descurajează productia internă, cu toate că produsele

CONFORM CU
REGISTRUL

autohtone au un grad sporit de naturalețe, sunt mai ecologice si de multe ori si de o calitate sporită.

- controlarea economiei de către politic;
- valorificarea necorespunzătoare a producției agricole, în lipsa unor coordonări interne a producției, atât ca și cantitate, cât și ca sortiment. Sunt frecvente situațiile când în urma unei cereri mari dintr-un anumit produs, în anul următor apare un excedent greu vandabil din acel produs si asta din lipsa unor evaluări la nivel global;
- lipsa unei rețele informationale la nivel judetean si national, în special în agricultură, coroborat cu accesul dificil la informatie al producătorilor agricoli individuali;
- satele comunei Finta se depopulează si îmbătrânesc; ultimii ani ne arată un spor natural negativ al populației;
- migrarea fortei de muncă;
- instabilitatea legislatiei;
- fiscalitatea excesivă care determină teama în a deveni întreprinzător, în special în rândul tineretului;
- modificări climaterice, cu perioade de secetă si ploi abundente;
- lipsa unei corelări a culturilor cu cererea de pe piață;
- practicarea unei agriculturi traditionale, cu productivitate scăzută;
- competiția nelocală datorată pietei negre , a muncii la negru si a economiei subterane;
- cresterea pretului utilităților si a terenurilor a dus la scăderea atractivității comunei pentru investitorii străini sau autohtoni.
- lipsa unei corelări ale programelor de dezvoltare a infrastructurii si nevoile de echipare a zonelor cu potential de dezvoltare a IMM;
- au aparut modificări climatice cu caracter excesiv: seceta si temperaturi ridicate vara, inundatii si precipitatii excesive în anotimpurile de tranzitie si lipsa zăpezii pe sol iarna, cu accente de înzăpeziri tranzitorii masive.

Disfuncționalități de ordin local:

- lipsa infrastructurii tehnico - edilitare pentru a putea oferi servicii de calitate, cu preponderență a căilor de circulatie care sunt modernizate într-o mică măsură, a rețelei de canalizare menajeră si pluvială, toate fiind facilități care sporesc gradul de atractivitate al localității;
- servicii financiar - bancare puțin accesibile în mediul rural, căci unitățile bancare sunt slab reprezentate, iar produsele bancare nu sunt adaptate la specificul agriculturii, în care perioada de la acordarea creditului la apariția rezultatelor este mult mai mare decât în alte domenii.
- resursele umane nepregătite pentru vremurile actuale, cu grad de ocupare scăzut și cu risc crescut al excluziunii sociale.
- marketing local slab dezvoltat pentru promovarea comunei Finta în exterior;

CONFORM CU
ORIGINALUL

- grad de integrare scăzut al producției agricole, existând foarte puține unități care și procesează producția obținută;
- lipsesc politicile privind economisirea și conservarea energiei și utilizarea resurselor neconventionale (energie eoliană și solară);
- lipsesc parcurile verzi amenajate corespunzător;

2.5 POPULATIA


Populația comunei era, în 1992, de 4851 locuitori, iar la recensământul din 2002, 4668 locuitori, rezultând o scădere nesemnificativă în această perioadă. La recensământul din 2011 populația comunei înnumăra 4228 locuitori. Observăm astfel o scădere destul de importantă ce reflectă tendința generală a sporului natural în toată țara.

Evoluția populației și a gospodăriilor:

Denumire sat	1992		2002		2011	
	locuitori	gospodării	locuitori	gospodării	locuitori	gospodării
FINTA MARE	1487	459	1412	447	1252	430
BECHINEȘTI	760	245	707	225	615	220
FINTA VECHĂ	268	101	235	84	230	81
GHEBOAIA	2336	689	2314	656	2128	695
TOTAL COMUNA	4851	1494	4668	1412	4225	1426

Disfuncționalități majore privind evoluția și structura populației sunt:

- tendința de îmbătrânire;
- carente mari în asigurarea asistenței medicale;
- lipsa de atractivitate pentru stabilizarea populației datorită infrastructurii necorespunzătoare (cai de comunicație, echipare edilitară) și absenței investițiilor în activități economice care să creeze locuri de muncă în comună.

CONFORM CU
 ORIGINALUL

Evolutia sporului natural:

ANUL	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nascuti vii (N)	38	53	49	35	38	34	27	45	42	29
Decedati (D)	90	99	83	75	65	81	70	73	59	82
Spor natural (Sn)	-52	-46	-34	-40	-27	-47	-43	-28	-17	-53

Distributia populatiei pe localitati, pe sexe si pe principalele grupe de varsta:

DENUMIRE SAT	POPULATIA STABILA	BARBATI	FEMEI	GRUPE DE VARSTA					
				0 – 14 ani		15 – 39 ani		60 de ani si peste	
				nr.	%	nr.	%	nr.	%
FINTA MARE	1252	594	658	175	28,4	720	29,6	357	30,3
BECHINESTI	615	295	320	78	12,7	357	14,7	180	15,3
FINTA VECHE	230	110	120	44	7,1	113	4,6	73	6,2
GHEBOAIA	2128	1089	1039	319	51,8	1241	51,1	568	48,2
TOTAL COMUNA	4225	2088	2137	616	100	2431	100	1178	100

Populatia stabila a comunei, pe sexe, dupa stare civila legala:

	POPULATIE STABILA	Necasaroriti	Casatoriti	Divortati	Vaduvi	Stare civila de fapt
TOTAL	4225	1443	2093	122	567	120
BARBATI	2088	873	1050	67	68	60
FEMEI	2137	570	1043	55	469	60

Populatia stabila a comunei, pe sexe, dupa etnie:

	POPULATIE STABILA	Romani	Alta etnie	Informatie nedisponibila
TOTAL	4225	4161	*	93
BARBATI	2088	2046	*	41

FEMEI	2137	2085	-	52
-------	------	------	---	----

*) numar redus de cazuri de observare (mai mic de 3)

Populatia stabila a comunei, pe sexe, dupa religie:

	TOTAL	BARBATI	FEMEI
POPULATIE STABILA	4225	2088	2137
din care:			
Ortodoxa	4128	2044	2084
Evangelica	5	3	*
Romano-catolica	3	-	3
Musulmana	*	*	*
Informatie nedisponibila	87	40	47

*) numar redus de cazuri observate (mai mic de 3).

Populatia de 10 ani si peste, pe sexe, dupa nivelul de educatie:

Sexul	Populatia stabila de 10 ani si peste	NIVELUL INSTITUTIEI DE INVATAMANT ABSOLVITEs								
		Superior			Postliceal si de maistri	Secundar			Primar	Fara scoala absolvita
		Total	din care universitar cu licenta	Total		Superior		Inferior (gimnazial)		
					Liceal	Profesional si de ucenici				
Ambele sexe	3839	137	126	43	2776	824	583	1369	543	340
Masculin	1888	60	56	19	1530	451	443	636	203	76
Feminin	1951	77	70	24	1246	373	140	733	340	264

Populatia activa:

Sexul	Populatia stabila total	Populatie activa			Populatia inactiva total
		Total	din care:		
			Populatie ocupata	Someri	
Total	4225	2219	2039	180	2006
Masculin	2088	1279	1142	137	809
Feminin	2137	940	897	43	1197

CONFORM CU
 REGHISTRUL

Populatia activa pe sexe si grupe de varsta:

Sexul	Populatia activa total	GRUPA DE VARSTA												
		15-19 ani	20-24 ani	25-29 ani	30-34 ani	35-39 ani	40-44 ani	45-49 ani	50-54 ani	55-59 ani	60-64 ani	65-69 ani	70-74 ani	75 ani si peste
Ambele sexe	2219	49	190	158	185	260	362	183	185	151	151	99	128	118
Masculin	1279	34	129	113	107	148	208	112	97	75	73	58	70	55
Feminin	940	15	61	45	78	112	154	71	88	76	78	41	58	63

2.6 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
Institutii publice si servicii:

INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	
nr. crt.	SAT FINTA MARE
1	CEC, FARMACIE
2	BISERICA
3	CIMITIR
4	POSTA
5	MOARA
6	BALASTIERA
7	TEREN DE SPORT
8	UNITATE AGRICOLA PROPUSA
9	SECTIE GAZE / DEPOZIT
10	BRUTARIE
11	MONUMENTUL EROILOR
12	BUFET
13	MAGAZIN
14	PRIMARIE
15	CAMIN CULTURAL, BIBLIOTECA
16	POLITIE
17	MAGAZIN
18	SCOALA + GRADINITA
19	STATIE SORTARE AGREGATE PROPUSA
20	MAGAZIN
21	DISPENSAR VETERINAR
22	DISCOTECA
23	SALA DE SPORT
24	PARC FOTOVOLTAIC PROPUS
25	BAZINE PISCICOLE PROPUSE
26	STATIE DE EPURARE PROPUSA

CONFIRM CU ORIGINALUL

INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	
nr. crt.	SAT GHEBOAIA
1	MOARA
2	POSTA
3	BAR, COMERT
4	CABINET MEDICAL PROPUS
5	PRIMARIE, POLITIE, P SI PROPUS
6	CAMIN CULTURAL, BIBLIOTECA PROPUS
7	BISERICA
8	CIMITIR
9	SECTIE OPERATORI S.R.M. GAZE NATURALE
10	SCOALA / GRADINITA
11	MOARA
12	TEREN DE SPORT
13	MAGAZIN
14	BALASTIERA
15	GATER / MOARA
16	UNITATE AGRICOLA PROPUSA
17	CIMITIRUL EROILOR
18	GRADINITA
19	SECTIE PRODUCTIE
20	ALIMENTATIE PUBLICA
21	STATIE COMPRESOARE
22	REZERVOR APA SI STATIE POMPARE

INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	
nr. crt.	SAT BECHINESTI
1	STATIE MASURARE GAZE
2	MAGAZIN
3	MAGAZIN
4	MOARA
5	CAMIN CULTURAL, GRADINITA
6	MAGAZIN
7	SCOALA

INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	
nr. crt.	SAT FINTA VECHE
1	COMERT

CONFORM CU
ORIGINALUL

Monumente istorice:

MONUMENTE ISTORICE	
nr. crt.	SAT FINTA MARE
a	DB-I-m-B-17042 – Asezare sec. VIII-X, Epoca migratiilor
b	DB-II-m-B-17486 – Biserica "Sf. Nicolae" 1721, rep. 1851
c	DB-II-m-B-17487 – Primaria veche 1910
d	DB-II-m-B-17488.01 – Conacul Hulea sf. sec. XIX
e	DB-II-m-B-17488.02 – Moara de faina a Conacului Hulea sf. sec. XIX

MONUMENTE ISTORICE	
nr. crt.	SAT GHEBOAIA
a	DB-I-s-B-17047 – Necropola 1639
b	DB-II-m-B-17510.01 – Biserica "Sf. Dumitru", "Cuvioasa Paraschiva" 1856
c	DB-II-m-B-17510.02 – Turn clopotnita 1919
d	DB-II-m-B-17511 – Casa Ioana D. Marin 1910
e	DB-II-m-B-17512 – Carciuma 1925
f	DB-II-m-B-17514 – Casa Ion Danila 1900

Monumente istorice propuse pentru clasare:

MONUMENTE ISTORICE – propuse pentru clasare	
nr. crt.	SAT FINTA MARE
1	MONUMENTUL EROILOR DIN PRIMUL RAZBOI MONDIAL
2	CASA CU ARHITECTURA TRADITIONALA

MONUMENTE ISTORICE – propuse pentru clasare	
nr. crt.	SAT GHEBOAIA
1	CASA CU ARHITECTURA TRADITIONALA
2	ANEXA TRADITIONALA

2.7 CIRCULATIA

CONFIRM CU
ORIGINALUL

Drumul principal de acces in comuna este DJ 720A, care strabate toate satele comunei de la vest este drum modernizat si nu va necesita decat interventii minore asupra stratului carosabil.

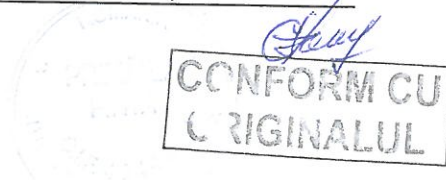
In satul Gheboiaia mai avem doua drumuri modernizate (DC26A pe o lungime de aproximativ 1km si Strada Padurii, pe o lungime de aprox. 1 km).

Celelalte strazi ale comunei nu sunt modernizate dar majoritate au latimea intre aliniamente care sa permita modernizarea, conform profilelor stabilite in plansele profilelor drumurilor.

Principalele aspecte critice la nivelul cailor de comunicatie sunt:

- profile transversale neamenajate conform ultimei legislatii, la drumurile clasificate;
- aproape intreaga retea de strazi este nemodernizata in afara de drumul judetean si cateva drumuri comunale;
- intersectii pe drumurile principale neamenajate;
- traversari necorespunzatoare la cursurile de apa ;

Comuna nu dispune de acces direct la calea ferata, cea mai apropiata statie CF fiind Zalhanaua la circa 15 km din Finta Mare, pe linia ferata Targoviste – Ploiesti.



CONFIRM CU ORIGINALUL

2.8 INTRAVILAN EXISTENT. ZONE FUNCTIONALE. BILANT TERITORIAL

Intravilanul existent este cel prezentat in plansele de analize ale situatiei existente pe fiecare sat in parte.

BILANT SAT-FINTA MARE EXISTENT	INTRAVILAN		PROCENT DIN TOTAL INTRAVILAN
	mp	ha	%
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE REGIM DE INALTIME P, P+1	306517	30.65	26.62
ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL	18178	1.82	1.58
ZONA UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT	73313	7.33	6.37
ZONA UNITATILOR AGRICOLE	43185	4.32	3.75
ZONA SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	29351	2.94	2.55
ECHIPAMENTE TEHNICO EDILITARE	0	0.00	0.00
ZONA GOSPODARIE COMUNALA (CIMITIRE)	4950	0.50	0.43
CAI DE COMUNICATIE SI AMENAJARI AFERENTE	116812	11.68	10.14
HIDROGRAFIE (CURSURI DE APA)	1212	0.12	0.11
TERENURI AGRICOLE DIN CARE:	0	0.00	0.00
ARABIL	459442	45.94	39.89
PASUNI	4871	0.49	0.42
LIVEZI	6276	0.63	0.54
PADURI	0	0.00	0.00
VII	0	0.00	0.00
FANEATA	0	0.00	0.00
TEREN NEPRODUCTIV	87538	8.75	7.60
TOTAL INTRAVILAN	1151645	115.16	100

BILANT SAT-GHEBOAIA EXISTENT	INTRAVILAN		PROCENT DIN TOTAL INTRAVILAN
	mp	ha	%
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE REGIM DE INALTIME P, P+1	433705	43.37	34.67
ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL	19495	1.95	1.56
ZONA UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT	15051	1.51	1.20
ZONA UNITATILOR AGRICOLE	0	0.00	0.00
ZONA SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	5579	0.56	0.45
ECHIPAMENTE TEHNICO EDILITARE	6693	0.67	0.54
ZONA GOSPODARIE COMUNALA (CIMITIRE)	5102	0.51	0.41
CAI DE COMUNICATIE SI AMENAJARI AFERENTE	132344	13.23	10.58
HIDROGRAFIE (CURSURI DE APA)	6927	0.69	0.55
TERENURI AGRICOLE DIN CARE:	0	0.00	0.00
ARABIL	602947	60.29	48.20
PASUNI	10060	1.01	0.80
LIVEZI	1628	0.16	0.13
PADURI	0	0.00	0.00
VII	510	0.05	0.04
FANEATA	0	0.00	0.00
TEREN NEPRODUCTIV	10861	1.09	0.87
TOTAL INTRAVILAN	1250902	125.09	100

CONFORM CU
 ORIGINALUL

BILANT SAT-BECHINESTI EXISTENT	INTRAVILAN		PROCENT DIN TOTAL INTRAVILAN %
	mp	ha	
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE REGIM DE INALTIME P, P+1	159388	15.94	34.09
ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL	5772	0.58	1.23
ZONA UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT	388	0.04	0.08
ZONA UNITATILOR AGRICOLE	0	0.00	0.00
ZONA SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	0	0.00	0.00
ECHIPAMENTE TEHNICO EDILITARE	7979	0.80	1.71
ZONA GOSPODARIE COMUNALA (CIMITIRE)	0	0.00	0.00
CAI DE COMUNICATIE SI AMENAJARI AFERENTE	52417	5.24	11.21
HIDROGRAFIE (CURSURI DE APA)	0	0.00	0.00
TERENURI AGRICOLE DIN CARE:	0	0.00	0.00
ARABIL	235113	23.51	50.28
PASUNI	220	0.02	0.05
LIVEZI	6284	0.63	1.34
PADURI	0	0.00	0.00
VII	0	0.00	0.00
FANEATA	31	0.00	0.01
TEREN NEPRODUCTIV	0	8.75	0.00
TOTAL INTRAVILAN	467592	46.76	100

FINTA VECH-EXISTENT			
BILANT SAT-FINTA VECH- EXISTENT	INTRAVILAN		PROCENT DIN TOTAL INTRAVILAN %
	mp	ha	
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE REGIM DE INALTIME P, P+1	62192	6.22	28.48
ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL	617	0.06	0.28
ZONA UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT	0	0.00	0.00
ZONA UNITATILOR AGRICOLE	0	0.00	0.00
ZONA SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	0	0.00	0.00
ECHIPAMENTE TEHNICO EDILITARE	0	0.00	0.00
ZONA GOSPODARIE COMUNALA (CIMITIRE)	0	0.00	0.00
CAI DE COMUNICATIE SI AMENAJARI AFERENTE	23642	2.36	10.82
HIDROGRAFIE (CURSURI DE APA)	3668	0.37	1.68
TERENURI AGRICOLE DIN CARE:	0	0.00	0.00
ARABIL	120549	12.05	55.19
PASUNI	0	0.00	0.00
LIVEZI	7738	0.77	3.54
PADURI	0	0.00	0.00
VII	0	0.00	0.00
FANEATA	0	0.00	0.00
TEREN NEPRODUCTIV	0	0.00	0.00
TOTAL INTRAVILAN	218406	21.84	100

CONFORM CU
ORIGINALUL

Suprafata totala a intravilanului existent este de 308,85 ha iar extravilanul ocupa o suprafata de 4676,67 ha.

Principalele caracteristici ale structurii functionale si configurativ spatiale existente sunt :

- **activitati industriale, servicii de tip industrial, depozitare;** sunt amplasate in zona de nord a satului Gheboia (statie compresoare), in zona de sud- vest a satului Finta Mare (balastiera);

- **activitati agro – zootehnice** – fostele zone cu functiuni agricole au fost dezafectate in proportie de 80;

- **locuintele** sunt zona functionala cu cea mai mare pondere din intravilan (circa 32 %), iar structura tramei stradale si a loturilor este destul de compacta in zonele traditionale ale satelor, si aerisita in zonele mai noi (loturi adanci, conform tipologiei gospodariilor in mediul rural); tendinta de dezvoltare - in cadrul intravilanului existent (suficiente loturi libere in zonele marginale, la toate satele);

- **caile de comunicatie si transporturi** : reseaua de strazi din localitati este destul de compacta la Finta Mare si Finta Veche mai dispersata la Gheboia si Bechinesti conducand la o densitate si dimensiuni ale loturilor, corespunzatoare pentru mediul rural. Se observa clar tesutul dezvoltat spontan de-a lungul strazilor, iar forma neregulata a loturilor indica un tip de tesut si o trama stradala nestructurata din punct de vedere urbanistic; Pentru zonele propuse de a fi introduse in intravilan sunt necesare strazi noi ce vor urmari pe cat posibil asigurarea accesului la toate loturile dar si un traseu cat mai convenabil pentru toti proprietarii.

Intersectiile principale din intravilan sunt neamenajate si au elemente geometrice necorespunzatoare.

- **spatii verzi amenjate si pentru sport (publice)**, sunt slab reprezentate : exista doua terenuri de sport in Gheboia si in Finta Mare lipsesc spatiile verzi amenajate de tip parcuri, scuaruri, spatiile verzi de aliniament la strazile principale si de pe parcelele cu

CONFORM CU
REGULAMENTUL

institutiilor publice sunt ingrijite necorespunzator; un aport insemnat la aspectul general al localitatilor il au spatiile verzi de la parcelele de locuinte;

- **gospodarie comunala:** cimitirele, sunt relativ corect amplasate, la extremitatile zonei de locuit ;

- **echipare edilitara :** este asigurata alimentarea cu energie electrica in aproape toata comuna impreuna cu retele de telefonie si internet;

Exista alimentare cu apa in sistem centralizat in toata comuna, fiind amplasata in partea de nord a satului Gheboiaia, statia de captare si pompare apa;

Din punct de vedere al alimentarii cu gaze, exista SRM- uri in satele Bechinesti, Gheboiaia si Finta Mare;

- **institutiile si serviciile publice:** sunt amplasate concentrat in zonele centrale ale satelor Gheboiaia si Finta, si mai rarefiat in satele Bechinesti si Finta Veche.

- **alte terenuri din intravilan:** terenuri agricole in parcele mari (nelegate direct cu functiune curti constructii; nu se justifica mentinerea in intravilan a parcelelor agricole de orice fel de adancime;

2.9 ZONE CU RISCURI NATURALE

In plansa de reglementari urbanistice sunt prezentate principalele zone cu riscuri naturale, si anume pericol de inundatii, in satele comunei Finta.

2.10 ECHIPARE EDILITARA

a) Alimentare cu energie electrica

In total comuna dispune de 15 posturi de transformare , alimentate de la reseaua de medie tensiune astfel

- sat Finta Mare: 8 posturi de transformare
- sat Gheboiaia: 5 posturi de transformare;
- sat Bechinesti: 2 posturi de transformare;

Retelele de joasa tensiune existente in satele comunei vor trebui prelungite in intravilanul nou propus;


CONFORM CU ORIGINALUL**b) Alimentare cu apa;**

Exista retea de alimentare cu apa in sistem centralizat in toata comuna, iar gospodaria de apa se afla in satul Gheboaia, in partea de nord si acopera necesarul de apa pentru intreaga comuna;

c) Canalizare;

Nu exista in comuna retea de canalizare, si implicit nici statie de epurare ; evacuarea apelor uzate se face la teren si in latrine uscate;

d) Alimentare cu gaze

Toata comuna este alimentata cu gaze naturale in sistem centralizat avand amplasate urmatoarele statii de reglare masurare:

Finta Mare : 1 SRM;

Gheboaia: 1 SRM;

Bechinesti: 1 SRM;

e) Telefonie

Exista o centrala de telefonie fixa cu maxim 20 abonati in Finta Mare, langa primarie, iar toata comuna are retea de internet;

2.11 PROBLEME DE MEDIU

Principalele disfunctionalitati probleme de protectia mediului natural si construit sunt:

- lipsa masurilor de protectie si punere in valoare a monumentelor istorice clasate si a siturilor aheologice;
- depozitarea necontrolata a deseurilor menajere si de alta natura;
- lipsa echiparii edilitare corespunzatoare : canalizare menajera, statie de epurare;
- lipsa plantatiilor de protectie pe limita interioara a incintei cimitirelor existente;
- lipsa plantatiilor de aliniament la arterele principale de circulatie;

2.12 DISFUNCTIONALITATI

CONFIRM CU
ORIGINALUL

Analizand din punct de vedere critic stadiul de dezvoltare urbanistica a satelor comunei Finta, se contureaza urmatoarele disfunctionalitati:

- structura necorespunzatoare a populatiei pe grupe de varsta (populatie imbatranita)
- forta de munca ocupata in comuna aproape exclusiv in agricultura ; nu exista in comuna activitati de prelucrare a produselor agricole (vegetale si animale);
- faramitarea proprietatii asupra terenurilor agricole si lipsa tendintei de asociere pentru creerea de exploataii agricole pe suprafete mari - impediment pentru o agricultura moderna si eficienta;
- starea fizica necorespunzatoare a dotarilor si serviciilor publice (primarie – local impropriu, scoli, gradinite, camin cultural);
- dotarea necorespunzatoare pentru asistenta medicala, lipsa cabinete stomatologice si dispensare;
- echiparea edilitara are deficiente, lipsind retelele de canalizare in toata comuna;
- starea necorespunzatoare a retelei de circulatie rutiera, majoritatea strazilor nemodernizate, profile si amenajari necorespunzatoare ale zonei strazilor, intersectii si drumuri ce necesita amenajari specifice si reabilitari;
- lipsa masurilor de conservare , protectie a monumentelor istorice clasate;

2.13 NECESITATI SI OPTIUNI ALE POPULATIEI

Punctul de vedere al administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare a localitatii.

- extinderea intravilanului in satul Finta Mare, in partea de sud, marindu-se zona industriala de langa balastiera.
- extinderea zonei industriale din jurul parcului fotovoltaic propus prin PUZ aprobat, in partea de sud- est asatului Finta Mare.
- extinderea intravilanului in nordul satului Gheboia, cuprinzand o zona de locuire dea lungul DC 26A pana la statia de captare apa. In partea de nord a satului se propune extinderea zonei adiacente statie de compresoare, zona de locuire in lungul strazii Padurii. In sud se propune extinderea zonei industriale in jurul balastierei existente.
- extinderea zonei agrement din vecinatatea terenului de sport existent in satul Gheboia

- extinderea zonei de locuire de-a lungul strazii ce conduce la statia de reglare masurare gaze in satul Bechinesti;
- extinderea zonei de locuinte in lungul Dj 720 A spre Ploiesti si extinderea unifora in toate directiile a zonei rezidentiale de la satul Finta Veche.
- construirea retelei de canalizare in toata comuna;
- modernizare cu prioritate a drumurilor comunale;

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICA

3.1 STUDII DE FUNDAMENTARE

Au fost intocmite mai multe studii de fundamentare pentru PUG, dar au fost utilizate si o serie de proiecte elborate anterior (PATJ, studii de fezabilitate, PUG elaborat in anul 2000 si regulamentul aferent).

Studiile de fundamentare preliminare predate beneficiarului si utilizate la tema proiectului de baza au fost urmatoarele:

- Plan topografic de baza (vectorizat si actualizat dupa fotografiile ortofoto)
- Studiu geotehnic
- Studiu istoric
- Studiu privind infrastructura edilitara
- Sudii privind zonele cu potential de risc
- Studiu peisagistic
- Studiu privind extinderea restrangerea intravilanului

3.2 EVOLUTIE POSIBILA, PRIORITATI

Dezvoltarea economica este motorul dezvoltarii urbanistice.

Pentru atingerea obiectivului general, eforturile locuitorilor și a diriguitorilor comunei Finta urmează a se concentra pe următoarele directii de dezvoltare prioritare:

- Infrastructură locală și utilități
- Agricultură
- Economie
- Învățământ, sport și cultură
- Sănătate și asistență socială

- Resurse umane
- Administratie locală

CONFORM CU
C. ORIGINALUL

Pentru fiecare directie de dezvoltare au fost stabilite obiective specifice si priorități care urmeaza a fi atinse prin implementarea de proiecte, fructificând la maximum oportunitățile de finanțare disponibile, atât europene cât si naționale:

- Pentru dezvoltarea unor activitati de tip industrial, productie, depozitare, servicii, au fost rezervate portiuni din incintele fostelor ferme; este de preferat ca aceste activitati sa fie complementare cu activitatile agricole propuse in aceleasi zone.
- Este necesara retehnologizarea si eficientizarea activitatilor de productie agricola (vegetala si animala) si dezvoltarea activitatilor conexe.
- Se va avea, de asemenea, în vedere dezvoltarea unor cartiere rezidentiale, data fiind usurinta accesului din si / înspre importante zone economice si turistice ale județului, regiunii si țării si lipsa factorilor de poluare si de risc la calamitati naturale sau antropice.
- Sunt profitabile pentru comunitate initiative si actiuni în formule de parteneriat mixt (administratia publică locală + parteneri privati) indiferent de domeniu : locuinte si activități conexe sau complementare, economic, echipare edilitară, etc.
- De altfel, rezolvarea cu prioritate a echipării edilitare este de natură a spori atractivitatea zonei, atât pentru activități economice, cât și pentru functiunea de locuire.

3.3 OPTIMIZAREA RELATIILOR IN TERITORIU

Amplasarea comunei si reseaua majora de circulatie fac mai lejere deplasarile pentru munca si legaturile comerciale cu Municipiul Ploiesti si Municipiul Targoviste, resedinta de judet; pentru imbunatatirea relatiei pe directia Titu este necesara modernizarea legaturii prin Dj 701 – Dobra, Branistea – Titu.

Se prevede imbunatatirea accesului la calea ferata prin modernizarea drumului judetean 101A pe relatia Finta, Manesti, Zalhanaua.

3.4 DEZVOLTAREA ACTIVITATILOR ECONOMICE

Relansarea economica a localitatilor se va axa pe valorificarea potentialului agricol existent, productia agricola si activitati de prelucrare a productiei agricole (unitati de morarit, panificatie, prelucrare lapte si produse derivate, centre de achizitie, depozite en-gros si comercializare cereale, legume, lapte).

Se incurajeaza prin extinderea zonelor unitatii industriale, prin prezenta documentatie, dezvoltarea micilor intreprinderi industriale nepoluante, pe langa dezvoltarea unitatilor agricole.

Administratia publica locala va sprijini initiativele locale sau investitorii din afara comunei in realizarea de activitati economice, in zonele rezervate prin PUG sau initierea unor alte documentatii de urbanism, in situatii speciale) si se va implica in valorificarea unor terenuri proprietate privata pe calea cea mai convenabila (posibil schimb, instrainare, asociere).

3.5 EVOLUTIA POPULATIEI

Fenomenul de urbanizare, pe de o parte, si de depopulare, pe de altă parte, s-a manifestat și pe teritoriul judetului Dâmbovița și, respectiv, în comuna Finta. In acest judet se constată și o dezvoltare agricolă și industrială, corelată și cu o aglomerare a populatiei în localitățile urbane si rurale situate în lungul arterelor rutiere importante și a celor situate de-a lungul vailor râurilor principale Dâmbovița, Ialomița și Cricovul Dulce, pe axa nord-sud, de la Câmpulung Muscel, Sinaia și Breaza către București, Ploiești sau Pitești.

În zonele de centru si de sud ale judetului, cu funcție predominant agricolă, s-au înregistrat în schimb descreșteri ale populatiei care au atins niveluri deosebit de scăzute, înregistrându-se un grav deficit de forță de muncă în agricultură.

In prezent ne aflam in etapa "postindustrială" care se caracterizează printr-o crestere necontenită a pretului la combustibili si energie, din care cauză industria disponibilizează forța de muncă, acesta dirijându-se spre țările Uniunii Europene, dar și înapoi în satele depopulate.

Din datele culese de la administratia locală se constată o crestere usoară a numărului total al populatiei si gospodăriilor, datorată atât sporului natural, cât si celui migratoriu; pe localități, situatia se prezinta diferit : satele mari, amplasate favorabil, înregistreaza crestere, iar satele mici și mai izolate, înregistrează scădere.

Un rol important în stabilitatea populatiei îl va avea si dezvoltarea infrastructurii (drumuri si echipare edilitară), precum si a institutiilor si serviciilor fundamentale.

3.6 ORGANIZARE CIRCULATIE RUTIERE

Nu sunt necesare modificari de structura majora in circulatia rutieră din localități. Se propun drumuri noi, pentru propunerile de extindere a intravilanului, iar pentru zonele

nestructurate, se propun drumuri ce vor deservi zonele ce nu au acces rutier, creandu-se o noua trama ce va subimparti zonele in parcele construibile.

Se propun urmatoarele, in ordinea prioritatilor:

- modernizare drumurilor judetene, ce asigura principalele relatii in teritoriu;
- modernizare drumurilor neasfaltate in toata comuna;
- amenajarea de parcare publice adiaente drumurilor principale, in zonele centrale ale satelor comunei Finta, definite ca centre de interes in prezenta documentatie si pentru care s-au instituit reglementari specifice;
- amenajarea intersectiilor principale si modernizarea podurilor;

Toate caile de comunicatie si transporturi rutiere (cu prioritate trama majora) necesita largiri si modernizari si sunt necesare reabilitari si modernizari cu prioritate a podetelor peste torentii situati in mai toate satele.

Este necesara de asemenea modernizarea strazilor, in mod special a traseelor rutiere cu rol turistic si a strazilor asezate in zona centrala, cu valoare arhitectural – urbanistica.

Profilurile transvesale propuse, pe tipuri, conform incadrarii din lege in categorii de importanta ale drumurilor, sunt prezentate in palnsele de profile drumuri. In functie de situatia existenta, se largeste zona verde de aliniament pana la limita proprietatilor

3.7 INTRAVILAN PROPUȘ. ZONIFICARE FUNCTIONALA. BILANT TERITORIAL

BILANT SAT-FINTA MARE REGLEMENTARI	INTRAVILAN		PROCENT DIN TOTAL INTRAVILAN
	mp	ha	%
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE REGIM DE INALTIME P, P+1	721343	72.13	55.12
ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL	18189	1.82	1.39
ZONA UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT	291578	29.16	22.28
ZONA UNITATILOR AGRICOLE	107304	10.73	8.20
ZONA SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	33090	3.31	2.53
ECHIPAMENTE TEHNICO EDILITARE	1921	0.19	0.15
ZONA GOSPODARIE COMUNALA (CIMITIRE)	4950	0.50	0.38
CAI DE COMUNICATIE SI AMENAJARI AFERENTE	127716	12.77	9.76
HIDROGRAFIE (CURSURI DE APA)	1104	0.11	0.08
TERENURI AGRICOLE DIN CARE:	0	0.00	0.00
ARABIL	0	0.00	0.00
PASUNI	1426	0.14	0.11
LIVEZI	0	0.00	0.00
PADURI	0	0.00	0.00
VII	0	0.00	0.00
FANEATA	0	0.00	0.00
TEREN NEPRODUCTIV	0	0.00	0.00
TOTAL INTRAVILAN	1308621	130.86	100

CONFIRM CU
ORIGINALUL

BILANT SAT-GHEBOAIA REGLEMENTARI	INTRAVILAN		PROCENT DIN TOTAL INTRAVILAN
	mp	ha	%
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE REGIM DE INALTIME P, P+1	1049131	104.91	78.31
ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL	19495	1.95	1.46
ZONA UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT	52555	5.26	3.92
ZONA UNITATILOR AGRICOLE	8904	0.89	0.66
ZONA SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	22635	2.26	1.69
ECHIPAMENTE TEHNICO EDILITARE	12144	1.21	0.91
ZONA GOSPODARIE COMUNALA (CIMITIRE)	5102	0.51	0.38
CAI DE COMUNICATIE SI AMENAJARI AFERENTE	150700	15.07	11.25
HIDROGRAFIE (CURSURI DE APA)	13165	1.32	0.98
TERENURI AGRICOLE DIN CARE:	0	0.00	0.00
ARABIL	0	0.00	0.00
PASUNI	5958	0.60	0.44
LIVEZI	0	0.00	0.00
PADURI	0	0.00	0.00
VII	0	0.00	0.00
FANEATA	0	0.00	0.00
TEREN NEPRODUCTIV	0	0.00	0.00
TOTAL INTRAVILAN	1339789	133.98	100

BECHINESTI

BILANT SAT-BECHINESTI REGLEMENTARI	INTRAVILAN		PROCENT DIN TOTAL INTRAVILAN
	mp	ha	%
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE REGIM DE INALTIME P, P+1	365473	36.55	84.06
ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL	5821	0.58	1.34
ZONA UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT	388	0.04	0.09
ZONA UNITATILOR AGRICOLE	0	0.00	0.00
ZONA SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	0	0.00	0.00
ECHIPAMENTE TEHNICO EDILITARE	7979	0.80	1.84
ZONA GOSPODARIE COMUNALA (CIMITIRE)	0	0.00	0.00
CAI DE COMUNICATIE SI AMENAJARI AFERENTE	55132	5.51	12.68
HIDROGRAFIE (CURSURI DE APA)	0	0.00	0.00
TERENURI AGRICOLE DIN CARE:	0	0.00	0.00
ARABIL	0	0.00	0.00
PASUNI	0	0.00	0.00
LIVEZI	0	0.00	0.00
PADURI	0	0.00	0.00
VII	0	0.00	0.00
FANEATA	0	0.00	0.00
TEREN NEPRODUCTIV	0	0.00	0.00
TOTAL INTRAVILAN	434793	43.48	100

CONFORM CU
ORIGINALUL

FINTA VECHЕ			
BILANT SAT-FINTA VECHЕ REGLEMENTARI	INTRAVILAN		PROCENT DIN TOTAL INTRAVILAN
	mp	ha	%
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE REGIM DE INALTIME P, P+1	256805	25.68	87.57
ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL	617	0.06	0.21
ZONA UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT	0	0.00	0.00
ZONA UNITATILOR AGRICOLE	0	0.00	0.00
ZONA SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	0	0.00	0.00
ECHIPAMENTE TEHNICO EDILITARE	0	0.00	0.00
ZONA GOSPODARIE COMUNALA (CIMITIRE)	0	0.00	0.00
CAI DE COMUNICATIE SI AMENAJARI AFERENTE	32165	3.22	10.97
HIDROGRAFIE (CURSURI DE APA)	3669	0.37	1.25
TERENURI AGRICOLE DIN CARE:	0	0.00	0.00
ARABIL	0	0.00	0.00
PASUNI	0	0.00	0.00
LIVEZI	0	0.00	0.00
PADURI	0	0.00	0.00
VII	0	0.00	0.00
FANEATA	0	0.00	0.00
TEREN NEPRODUCTIV	0	0.00	0.00
TOTAL INTRAVILAN	293256	29.33	100

In plansa „Reglementari Urbanistice – Zonificare”, sunt prezentate propunerile si reglementarile urbanistice pentru fiecare sat studiat, precum si pentru zona de intravilan propusa.

Bilantul teritorial propus (intocmit pe zone functionale extinse de intravilan la nivel de comuna) este prezentat pe plansele de reglementari urbanistice si zonificare.

Din diferentele de intravilan intre situatia existenta si situatia propusa observam urmatoarele modificari ale intravilanului:

- La Finta Mare avem o extindere de intravilan de **15,70 ha**;
- La Gheboiaia avem o extindere de intravilan de **8,89 ha**;
- La Bechinesti avem o scadere a intravilanului de **3,28 ha**;
- La Finta Veche avem o extindere a intravilanului de **7, 49 ha**;

La prima vedere aceste diferente in plus la fiecare sat par mici dar trebuie avut in vedere ca datorita noii ridicari topografice si criteriilor de stabilire a intravilanului propus, aceste suprafete reflecta atat introducerea de noi suprafete in intravilan, dar si extragerea unor suprafete ce nu erau justificate pentru o dezvoltare viitoare a comunei.

Pentru retragerile si extinderile de intravilan s-au avut in considerare urmatoarele criterii:

- limitele parcelelor conform ridicarii topo actualizate si a planesei ortofoto;
- sugestiile de extindere a extravilanului conform optiunilor populatiei si administratiei locale;
- tendintele de dezvoltare din teren;
- ocuparea actuala a terenurilor in functie de functiune;
- criterii de dezvoltare urbanistica;
- protejarea monumentelor naturale si antropice;

Modificarile propuse pentru zonele functionale sunt:

- **Zona de locuit:** creste prin ocuparea unor terenuri din intravilan sau care au alte functiuni; diferenta pozitiva de **143,10 ha**.

Datorita tramei stradale destul de aerate si a adancimii loturilor, densitatea gospodariilor in zona de locuit este destul de mica, chiar si pentru mediul rural, dar prin aparitia de gospodarii noi (implicit modificarea raportului nr. persoane / gosp), densitatea va creste usor in perioada urmatoare.

- **Zona institutiilor si serviciilor de interes general (diferenta de 0,01 ha in plus la situatia existenta)**

Dotarile satisfac, in majoritate, necesarul, din punct de vedere al capacitatii, dar starea lor fizica necesita interventii semnificative.

Serviciile de comert si alimentatie publica pot fi amplasate dispersat in zona de locuit (cu stabilirea unor reguli de functionare pentru alimentatie publica.

In zonele centrale se propun amenajari specifice : (trotuare, mobilier urban, scuaruri, parcuri, parcaje publice etc).

- **Zona unitailor industriale, de depozitare si de transport (se adauga o suprafata de 25,58 ha)**

Prin plansele de regementari se propune o extindere a zonelor rezervate unitatilor industriale de mici dimensiuni (IMM – uri), incurajandu-se dezvoltarea unei tip de industrie eficienta si nepoluanta.

-**Zona unitatilor agricole** (deoarece suprafata terenurilor cu mici ferme agricole este oricum mica, iar aceste unitati functioneaza cu greu, se propune marirea acestei zone cu o suprafata de doar **7,3 ha**. De asemenea acesta marire de suprafata provine si din faptul ca prezenta documentatie propune reabilitarea fostelor ferme AGROMEC.

- **Zona spatiilor plantate, agrement, sport** (se propune extinderea acestei zone cu o suprafata de **2,08 ha**, zona ce va include atat plantatii de protectie cat si zone de agrement si sport. In satele Finta Mare si Gheboiaia, pe langa terenurile de sport existente se propune extinderea acestor zone in mai mult directii, pentru dezvoltarea unor eventuale baze sportive si de agrement.

De asemenea, zona adiacenta satelor, in zonele in care raul Ialomita se apropie de sat, se pot amenaja zone cu potential peisagistic pentru functiunile de agrement.

- **Echipare edilitara** (se va mari acesta zona cu o suprafata de **0,74 ha**)
Se va rezerva teren in sudul satului Finta Mare, pentru construire statie de epurare.

- **Zona gospodarie comunala**

Aceasta zona isi va pastra dimensiunile din momentul de fata ca si suprafata, cimitirele actuale satisfacand nevoile comunei.

- **Zona cailor de comunicatie si amenjarilor aferente**, ca si suprafata, aceasta zona se va extinde cu 4,05 ha.

Pe langa modernizarea drumurilor aflate in stare necorespunzatoare se vor propune drumuri noi pentru extinderile de intravilan, dar si pentru eventualele lotizari viitoare. Drumurile noi vor umari pe cat posibil a asigura accesul tuturor locuitorilor, incercand a se defavoriza cat mai putini. Lungimea drumurilor noi pe toata comuna va fi de **3, 07 km**.

Lungimea drumurilor din suprafata intravilanului este urmatoarea:

La Finta Mare

Drumuri judetene: 2 480 m

Drumuri comunale: 10 620 m

Drumuri nou-propuse: 1 930 m

La Gheboiaia:

Drumuri judetene: 3 735 m
Drumuri comunale: 10 548 m
Drumuri nou-propuse: 682 m



**CONFORM CU
ORIGINALUL**

La Bechinesti:

Drumuri judetene: 2 145 m
Drumuri comunale: 2 324 m
Drumuri nou-propuse: 457 m

La Finta Veche:

Drumuri judetene: 1 407 m
Drumuri comunale: 1725 m

Lungimea drumurilor asfaltate este urmatoarea:

La Finta Mare

Drumuri judetene: 2 480 m

La Gheboaia:

Drumuri judetene: 3 735 m
Drumuri comunale: 2000 m

La Bechinesti:

Drumuri judetene: 2 145 m

La Finta Veche:

Drumuri judetene: 1 407 m


Facand o diferenta rezulta o lungime totala de drumuri ce trebuie asfaltata:

La Finta Mare $10\ 620 + 1\ 930 = 12\ 550$ m

La Gheboiaia: $8\ 548 + 682 = 9\ 230$ m

La Bechinesti: $2324 + 457 = 2781$ m

La Finta Veche: 1725m


**CONFORM CU
ORIGINALUL.**

3.8 MASURI IN ZONE CU RISCURI NATURALE

Se propun masuri hidroameliorative (regularizare, inaltare maluri, plantatii de protectie) pe portiunile raurilor ce prezinta riscuri de inundatii. Pana la efectuarea acestor lucrari, in zonele afectate se va institui interdictie temporara de construire pana la elaborarea studiului hidrogeotehnic ce va descarca zona de potentialul risc sau pana la construirea noilor indiguiri corespunzatoare.

3.9 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

a) Alimentare cu energie electrica

Se propune extinderea retelelor de joasa tensiune in intravilanul propus, iar retelele de medie tensiune vor fi extinse pana la noile posturi de transformare propuse.

Noile retele electrice vor fi dotate si cu cabluri pentru iluminat public, cabluri pentru telefonie fixa si cabluri pentru semnal TV.

b) Alimentare cu apa;

Exista retea de alimentare cu apa in sistem centralizat in toata comuna, iar gospodaria de apa se afla la nord de satul Gheboiaia in vecinatatea padurii Gheboiaia, in partea de sud si acopera necesarul de apa pentru intreaga comuna;

c) Canalizare

Nu exista in comuna reta de canalizare si implicit nici statie de epurare ; evacuarea apelor uzate se face la teren si in latrine uscate;

Se propune construirea unui sistem de canalizare in toata comuna, propunandu-se astfel o statie de epurare in sudul satului Finta Mare.

d) Alimentare cu gaze

Toata comuna este alimentata cu gaze naturale in sistem centralizat avnd amplasate umratoarele statii de reglare masurare:

Finta Mare : 1 SRM;

Gheboaia: 1 SRM;

Bechinesti: 1 SRM;

e) Telefonie

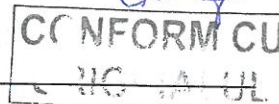
Exista o centrala de telefonie fixa cu maxim 20 abonati in Finta Mare, langa primarie, iar toata comuna are retea de internet; Toate retelele de joasa tensiune vor fi dublate de cabluri de telefonie fixa si internet si TV.

3.10 PROTECTIA MEDIULUI

Propuneri si masuri de interventie urbanistica:

- protejarea zonelor de locuit, prin masuri de reducere a poluarii (de toate tipurile) la activitatile economice existente si solicitarea Studiului de Impact pentru activitati viitoare;
- lucrari de amenajare maluri si combaterea eroziunilor in zonele cu probleme de inundatii
- protectia ecologica pentru toate apele curgatoare din comuna (raul Ialomita si paraul Scioalca sunt cele mai poluate, fiind aproape de localitatii).
- propunerea de impaduriri in estul padurii Finta si in estul padurii Gheboaia;
- plantarea de zone verzi de protectie in incinta cimitirelor si in incintele cu activitati poluante; spatii verzi de aliniament la strazi;
- masuri de protejare prin perdele verzi in zonele cu utilizare agricola sau industriala din toata comuna;

3.11 REGLEMENTARI URBANISTICE



In plansele de reglementari urbanistice sunt prezentate toate regulile de dezvoltare privind structura configurativ – spatiaa a satelor comunei Finta.

a) Solutia generala de organizare si dezvoltare a localitatilor

Localitatile sunt dezvoltate in forme relativ compacte, in care exista si zone cu loturi foarte adanci (in special la Finta mare), care afecteaza negativ densitatea medie a gospodariilor la hectar, in zona locuintelor; se constata si o usoara tendinta de dezvoltare tentaculara a zonei de locuit, pe drumurile principale din teritoriu, la Finta Mare.

Se mentine si se amplifica tendinta separarii functiunilor principale din localitati prin:

- concentrarea dotarilor principale in zona centrala;
- dezvoltarea concentrata a activitatilor economice si de gospodarie comunala in zonele existente, avand putine puncte de tangenta cu zona de locuit, tendinta sustinuta si de faptul ca rezervele de teren in aceste zone se afla in domeniul privat al comunei;
- dezvoltarea zonelor verzi majore la marginea localitatilor, adiacent cursurilor si oglinzilor de apa;

b) Zone de protectie / interdictie

S-au instituit urmatoarele zone de protectie si interdictie prezentate grafic pe planse:

- zone de protectie a obiectivelor cu valoare de patrimoniu (monumente istorice), care au raza de 200m, pana la elaborarea documentatiei specifice;
- zone de protectie pe baza normelor sanitare la cimitire, statii de epurare, gospodarie de apa, puturi captare apa;
- zone de protectie la constructii si culoare tehnice (linii de medie tensiune, posturi SRM, conducte gaze etc)
- interdictie temporara de construire in zonele nestructurate urbanistic, in care se propun strazi noi, pana la intocmirea si aprobarea PUZ;
- interdictie temporara de construire in zonele cu pericol de inundatie, pana la eliminarea factorilor de risc;

CONFORM CU
ORIGINALUL

3.12 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

In plansa de proprietate asupra terenurilor sunt prezentate situatia existenta si tipurile de proprietate asupra terenurilor din intravilan si propunerile privind circulatia terenurilor in vederea realizarii obiectivelor de utilitate publica propuse si a altor obiective.

Suprafata aproximativa a terenurilor ce se propun fi introduse in domeniul public pentru drumurile noi este de 2,76 ha.

Terenurile aflate in domeniul privat al comunei pot fi concesionate, in vederea realizarii functiunilor propuse ; activitati economice, locuinte;

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

a) amenajare si dezvoltarea comunei in corelare cu teritoriile administrative vecine

- localitatile si activitatile economice se pot dezvolta in cadrul teritoriului administrativ existent; nu exista disfunctionalitati importante in relatiile cu teritoriile administrative ale comunelor vecine;

b) sansele de relansare economico – sociala a localitatilor

- De implicarea administratiei locale in sprijinirea potentialilor investitori si de facilitatile oferite depinde in mare masura relansarea dezvoltarii economico – sociala a localitatilor comunei

c) categorii principale de interventie, prioritati

- initiative si facilitati oferite de Consiliul Local pentru dezvoltarea activitatilor legate de resursele de baza ale comunei; valorificarea produselor agricole, vegetale si animale, prin preluare – comercializare sau prelucrare in comuna (locuri de munca mai multe)

- continuarea actiunii de alimentare cu apa si gaze naturale a localitatilor;

d) aprecieri ale elaboratorului PUG

- proiectantul apreciaza ca dezvoltarea extensiva a intravilanului (zona de locuit) in conditiile unui ritm de construire mic, va mari eforturile comunitatii pentru echiparea zonelor noi.

- Administratia publica locala va intocmi programe de prioritati care sa corespunda necesitatilor populatiei, ce va pleca de la prioritatea nr. 1 – creerea de noi surse de venit pentru locuitori, si implicit pentru comunitate.

- Ordinea studiilor si proiectelor necesar a fi elaborate in perioada urmatoare va fi conforma cu programele de prioritati intocmite de administratia publica locala.

CONFORM CU
ORIGINALUL

5. GESTIONAREA PUG-ului

Elaboratorul prezentei documentatii considera ca un Plan General de Urbanism reprezinta o unealta importanta pentru dezvoltarea spatiala viitoare a unei localitati. Astfel autoritatea locala poate localiza si corela eficient datele statistice cu datele spatiale si realitatea din teren. Apreciam ca o documentatie usor de inteles si folosit, cu reglementari corecte si specifice poate conduce in timp la o dezvoltarea armonioasa a localitatilor, iar indicii ce reflecta aceasta coerenta urbana se pot cuantifica astfel:

- gradul ridicat de confort urban;
- peisaj urban coerent si armonios;
- mobilitate ridicata;
- protejarea patrimoniului natural si antropic;
- cresterea atractivitatii turistice;
- reprezentativitate ridicata a polilor urbani;
- eficientizarea relatiilor in teritoriu;
- dezvoltarea economiei pe cele 3 sectoare : industrie, agricultura si servicii;
- scaderea gradului de poluare si disconfort urban;
- rezolvarea litigiilor juridice asupra proprietatii terenurilor;

Ca si unealta urbanistica PUG – ul trebuie sa stea la baza organizarii teritoriale a comunei.

Ca si procedeu de reglementare, in acordarea certificatelor de urbanism, se vor avea in considerare urmatoarele etape:

1. Identificarea, conform planselor de incadrare si planurilor de amplasament, a obiectului de investiti si ampasarea acestuia pe planul PUG – ului;
2. Identificarea functiunii dominante a zonei unde se afla obiectivul;
3. Identificarea culoarelor, tehnice, a zonelor de protecite, si a altor zone ce traverseaza situl, si specificarea avizelor necesare conform legislatiei specifice
4. Identificarea Unitatii Teritoriale de Referinta in care se incadreaza obiectivul;
5. Impunerea prin certificatul de urbanism a reglementarilor specifice zonei respective.

