

FIȘA DE CAPĂȚ

PROIECT NR. : 138 / 05
DENUMIRE : PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA VLĂDENI
BENEFICIAR : CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA D.U.A.T.L.P.
PROIECTANT : S.C. BAGERA S.R.L.
R.c. J15 / 492 / 92
Moreni str. Ion Negoescu 27
Tel./ Fax. 0245 - 665232



LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

NUMELE	SPECIALITATEA	SEMNĂTURA
Duță Marian	c.arh. urbanism	
Cristescu Lucian	ing. edilitare	

IANUARIE 2005

CONȚINUTUL

MEMORIU GENERAL

1. Introducere

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul lucrării
- 1.3 Surse de documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1 Evoluție
- 2.2 Elemente ale cadrului natural
- 2.3 Relații în teritoriu
- 2.4 Activități economice
- 2.5 Populația. Elemente demografice și sociale
- 2.6 Circulația
- 2.7 Intravilan existent. Zone funcționale. Bilanț teritorial.
- 2.8 Zone cu riscuri naturale și antropice
- 2.9 Echipare edilitară
- 2.10 Probleme de mediu - disfuncționalități, priorități
- 2.11 Disfuncționalități (la nivelul teritoriului și localităților)
- 2.12 Necesități și opțiuni ale populației

3. Propuneri de organizare urbanistică

- 3.1 Studii pregătitoare
- 3.2 Evoluție posibilă, priorități
- 3.3 Optimizarea relațiilor în teritoriu
- 3.4 Dezvoltarea activităților
- 3.5 Evoluția populației
- 3.6 Organizarea circulației rutiere
- 3.7 Intravilan propus. Zonificare funcțională. Bilanț teritorial
- 3.8 Măsuri în zonele cu riscuri naturale și antropice
- 3.9 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.10 Protecția mediului
- 3.11 Reglementări urbanistice
- 3.12 Obiective de utilitate publică

4. Concluzii - măsuri în continuare

ANEXE

- ANEXA Nr. 1 Bilanțul teritorial al suprafețelor de teren cuprinse în intravilan
- ANEXA Nr. 2 Profile transversale străzi

PIESE DESENATE

- PLANSA nr. 1 Încadrare în teritoriul administrativ
- PLANSA nr. 2 Situația existentă - zonificare funcțională și căile de comunicație.
- PLANSA nr. 3 Reglementări urbanistice - zonificare
- PLANSA nr. 4.5 Reglementări - echipare edilitară / proprietatea asupra terenurilor

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Titlul lucrării : PLAN URBANISTIC GENERAL COM. VLĂDENI
Beneficiar : CONSILIUL JUDETEAN DÂMBOVIȚA - DUATLP
Proiectant : S.C. BAGERA S.R.L.
Data elaborării : IANUARIE 2005

1.2 Obiectul lucrării

Principalele scopuri și obiective urmărite în cadrul PUG, sunt cele cuprinse în GHIDUL privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General (Ordinul nr.13 N / 10. 03. 1999);

Identificarea și prezentarea reglementărilor pentru toate tipurile de probleme enumerate în TEMA DE PROIECTARE și completarea cu alte aspecte specifice.

1.3 Surse de documentare

Informații culese direct din teren (de la administrația locală) și din documentații elaborate anterior (PUP, PATN, PATJ, SF pentru alimentare cu gaze și apă potabilă), reglementări impuse de legislația complementară urbanismului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluție

Comuna Vladeni este compusa dintr-un singur sat cu acelasi nume.

Teritoriul administrativ al comunei Vladeni are ca vecini :

- la N comuna Darmanesti
- la E judetul Prahova
- la S comunele Baleni, Dobra si Finta
- la V comuna I.L.Caragiale

Principalele cai de comunicatie ce strabat comuna sunt :

- Drumuri comunale DC 25 A si DC 111 A

2.1.1 Sat Vlădeni - date monografice

Localitatea a fost sat reședință de comună de sine stătătoare până în anul 1968. Este situată în sudul teritoriului administrativ adiacent râului Cricovul Dulce.

Există mărturii arheologice (fragmente ceramice getice) că acest ținut a fost populat încă înainte de cucerirea Daciei.

Satul medieval este amintit în vremea domniei lui Mihnea Turcitul în sec.XVI și din documentele vremii rezultă că megieșii din Vlădeni stăpâneau ocine și la Stoienești și Brăgăreștii de Câmpie. La 16.12.1628 începe să pătrundă în sat ca proprietară mănăstirea Mărgineni, care stăpânea numeroase sate din această regiune. În sat au ramas însă, și numeroase ocine libere ale megieșilor.

La sfârșitul secolului trecut, satul Vlădeni alcătuia o comună împreună cu Mărgineni, având în 1835, 74 de gospodării.

Amplasare și aspecte tipologice

Amplasat la intersecția drumurilor comunale DC 25 A , Vlădeni - Dărmănești și DC 111A Vlădeni - Brătășanca, în apropierea râului Cricov, localitatea are o tipologie generală tentaculară cu două îngroșări mai consistente în zona centrului civic și a bisericii. Fondul de locuit este dens și include 2 alveole în preajma zonei centrale. Dezvoltarea generală a satului este pe axa nord – sud t având pe această direcție o lungime de cca. 3 km cu unele ramificații în centru.

2.1.2 Evolutia comunei dupa 1989

Funcțiunea dominantă a satului este agricultura (marea cultura), dar complementar pomicultura și creșterea vitelor au un oarecare aport economic.

Este una din comunele care și-a rezolvat în timp scurt problemele legate de proprietatea terenurilor și care datorită unei tradiții puternice în ceea ce privește cultura pământului, nu a înregistrat un regres demografic și economic vizibil, dimpotriva, în ultimii ani există tendințe de stabilizare a populației

Ritmul de construire a crescut, administrația locală eliberând în anul 2004, 11 autorizații de construire pentru locuințe noi și extinderi.

În ceea ce privește infrastructura, s-a realizat în ultima perioadă racordarea întregii localități la o rețea de distribuție a gazului metan. Din anul 2000 comuna este racordată la centrala telefonică digitală.

2.2 Elemente ale cadrului natural

Teritoriul administrativ al comunei Vlădeni este situat la contactul dintre Piemontul dealurilor subcarpatice și Câmpia Română. Contactul dintre cele două forme principale de relief, este marcat de pârâul Provița, în extremitatea nordică. Cea mai mare parte a teritoriului (cca 90 %) este reprezentată de un relief plat cu altitudini cuprinse între 200 și 250 m.

Rețeaua hidrografică este reprezentată de râul Cricovul Dulce (curs permanent) și pârâul Provița (curs temporar). Râul Cricovul Dulce are o albie bine individualizată și traversează teritoriul comunei în partea sa sudică prin apropierea satului Vlădeni. Pârâul Provița brăzdează extremitatea nordică a teritoriului administrativ și se constituie în granița administrativă pe latura vestică până la vărsarea în râul Cricovul Dulce. În cazul unor ploi torențiale prelungite, în bieful amonte, acest pârâu provoacă inundații și ruperi de maluri (și datorită traseului foarte sinuos cu panta mică de scurgere) în extremitatea vestică a comunei Vlădeni, înainte de vărsarea în râul Cricov.

Din punct de vedere geologic structura solului zonei studiate cuprinde straturi brune eubazice și mezobazice, însemnând argile, nisipuri și pietrișuri levantine (Pleistocen mediu și superior), finalizându-se către suprafața cu pământ vegetal coeziv și necoeziv.

Din punct de vedere geotehnic, teritoriul comunei Vlădeni se încadrează în zona seismică B conform P - 100 /1992 având caracteristicile $T_c = 1,05s$ și $K_s = 0,25$.

Funcție de condițiile morfologice, geotehnice și hidrologice, se admite că în interiorul vetrei existente, există un teren de fundare ce nu necesită amenajări speciale, pentru care se pot lua în considerare următoarele caracteristici generale :

- Strat de fundare = argilă prăfoasă nisipoasă
- Cota medie de fundare, $h = -1,20$ m de la cota terenului natural
- Presiunea convențională admisibilă, $P_a = 2,25 \text{ Kp/cm}^2$

2.3 Relații în teritoriu

Din punct de vedere al căilor de comunicație, comuna Vlădeni este satisfăcător racordată cu vecinătățile imediate, dar și dincolo de acestea. Principalele căi de comunicație sunt :

- Drumuri comunale DC 25 A și DC 111 A
- CF Târgoviște - Ploiești cu halta CF Zalhana pe teritoriul comunei Vlădeni

Orașele apropiate ce-si exercită influența asupra comunei sunt : Moreni (la cca. 20 Km) și Ploiești (la cca. 23 Km)

Raportând relațiile comunei la județul căreia îi aparține, aceasta se află în aria de polarizare și zona de influență a orașului Moreni.

2.4 Activități economice

2.4.1 Potențial economic

Profilul economic dominant al comunei este agricultura, solurile de bună calitate fiind favorabile marilor culturi : grâu, porumb, floarea soarelui.

a. Structura fondului funciar în limitele teritoriului administrativ al comunei Vlădeni este la nivelul anului 2004, următoarea :

Total teritoriu administrativ : 2877 ha

din care :

- Terenuri agricole : 1794 ha,

din care :

- Arabil : 1566 ha

-Pasuni : 226 ha

- Fineata : 2 ha

-Terenuri neagricole : 1083 ha

din care :

- Paduri : 895 ha

- Ape : 64 ha

- Drumuri : 40 ha

- Curti constructii : 74 ha

- Neproductiv : 10 ha

b. Repartitia solurilor comunei Vlădeni pentru marile culturi, se prezinta astfel :

GRIU (ha) - 220

PORUMB (ha) - 1112

FLOAREA SOARELUI (ha) - 8

c. Structura efectivului zootehnic se prezinta astfel la nivelul anului 2004 :

- Taurine = 450 capete

- Porcine = 450 capete

- Cabaline = 53 capete

- Ovine = 200 capete

- Iepuri = 100 capete

- Pasari = 12.000

- Albine = 60 familii

2.4.2 Activități economice

Aceste activitati sunt legate de cultivarea pamintului, cresterea animalelor si legumicultura.

Alte activități economice complementare sunt de natura prestarilor de servicii de importanta locala ; balastiera moara, ateliere de timplarie, etc.

2.5 Populația

Elemente demografice și sociale

Numărul de locuitori (populația stabilă) la nivelul anului 2004 este de 3071 locuitori la 994 gospodării.

Evoluția populației la nivel de comună

Denumire sate	Recensamint 2002 (nr.)		Anul 2004 (nr.)	
	populatie	gospodarii	populatie	gospodarii
Vlădeni	2962	994	3836	998

La nivelul anului 2004 datele sunt furnizate de administrația publică locală a com. Vlădeni.

Numarul mediu de persoane pe gospodarie pe total comuna, este de 3,8.

Populația pe ansamblu a suferit o ușoară îmbătrânire și scădere, datorită diminuării și chiar sistării activităților economice din întreprinderile cu profil de producție militară din raza orașului Moreni și Mija

În ultimii ani se remarcă o reconversie a populației active și deci o tendință de stagnare a fenomenului.

Centrul urban care exercită cea mai mare atracție asupra forței de muncă din com. Vlădeni este orașul Moreni și municipiul Ploiești.

Disfuncționalitățile majore privind evoluția și structura populației sunt :

- o ușoară tendință de îmbătrânire a populației la nivelul comunei
- lipsa locurilor de muncă la nivelul comunei și în centrele urbane cele mai apropiate, menține gradul de sărăcie al populației și micșorează atracția tinerilor.
- gradul de echipare edilitară (lipsa apei potabile în sistem centralizat și a canalizării)

2.6 Circulație

Căile de comunicație rutieră majoră sunt bine reprezentate din punct de vedere al clasei din care fac parte.

Principalele disfuncționalități la nivelul căilor de comunicație sunt prezentate în planșa nr.2. "SITUAȚIA EXISTENTĂ - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ȘI CĂILE DE COMUNICAȚIE" și constau în :

- Profile transversale neamenajate la drumurile clasate, conform ultimei legislații.
- Toate intersecțiile dintre drumurile de clasă superioară și cele de clasă inferioară, au elemente geometrice și parametri tehnici necorespunzători.
- Străzi noi ce trebuie realizate pentru deservirea unor zone cuprinse în intravilan dar încă neconstruite
- Conflicte (accidente posibile) la intersecția DC 25A ce leagă satul Vlădeni de satul Dărmănești, cu calea ferată Târgoviște - Ploiești.

2.7 Intravilan existent. Zone funcționale. Bilanț teritorial.

Intravilanul existent este cel aprobat prin hotărârea Consiliului Local din

2.7.1 Intravilanul existent este materializat în planșa 2 "SITUAȚIA EXISTENTĂ - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ȘI CĂILE DE COMUNICAȚIE", unde este prezentată în detaliu structura funcțională existentă a satului component al comunei.

În tabelul nr. 1 este prezentat "BILANȚUL TERITORIAL AL SUPRAFETELOR CUPRINSE ÎN INTRAVILAN".

Suprafața totală cuprinsă în limitele intravilanului existent este de 120,5 ha și reprezintă suprafețele trupurilor de bază precum și trupurile izolate situate în teritoriul administrativ.

În planșa nr.1 "ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV", se poate vedea forma unităților de bază și amplasarea lor în raport cu marile axe de comunicație, precum și trupurile situate în teritoriu.

2.7.2 Principalele caracteristici ale structurii funcționale și configurativ spațiale existente sunt :

- **Locuințele**

Fond construit omogen în lungul străzilor în special în zonele centrale și ușor afânat la extremitățile localităților; Existența unor alveole de teren agricol în interiorul zonei de locuit; Loturi existente adânci dar cu front mic la stradă.

- **Activități de tip industrial, depozitare și agrozootehnice**

Aceste activități sunt aproape inexistente în teritoriul comunei.

Datorită neîncrederii acumulate în sistemul colectivizat dinaintea de 1989, dar și în intervalul imediat următor cu sincopile și întreruperile generate de punerea în posesie a oamenilor, pînă în prezent nu s-au constituit forme asociative, care să genereze activități consistente. Ca atare nu există nici disfuncționalități legate de acest tip de activități.

- **Căi de comunicații și transporturi**

Toate căile de comunicație rutieră (trama majoră) necesită reabilitări și modernizări, dar prioritate au drumul comunal DC 25A și intersecțiile dintre acesta și ulitele principale ale

satului. Deasemenea prioritară este modernizarea trecerii la nivel cu calea ferată a drumului comunal DC 25A.

- Spații verzi și sport

Terenul pentru sport din satul Vlădeni este suficient ca suprafață dar necorespunzător ca amenajare și echipare.

- Gospodărie comunală

Depozitarea deșeurilor menajere nu este controlată existând, câteva locuri de coagulare a acestora dar fără ca acestea să îndeplinească normele și exigențele în vigoare.

- Echipare edilitară

La acest capitol zestrea edilitară existentă este insuficientă pentru satisfacerea exigentelor de confort și sanătate specifice spațiului european.

Satul Vlădeni dispune în prezent de rețea de distribuție a energiei electrice, de rețea de distribuție a gazelor naturale și de telefonie fixă în racordată la centrala digitală Darmanesti.

Localitatea nu este echipată cu rețea de apă potabilă și de canalizare.

- Servicii

Gradul de asigurare cu servicii de interes public este satisfăcător.

Celelalte tipuri de servicii (administrație, sănătate, poștă, cultură) sunt corespunzător deservite de capacitățile existente.

2.8 Zone cu riscuri naturale și antropice

În planșele nr. 1 și 2 este evidențiată zona de risc natural și tipul de intervenție ce se impune pentru protejarea acestei zone.

Această zonă de risc este generată în principal de pârâul Provița în extremitatea vestică a comunei Vlădeni. În timpul precipitațiilor abundente, pârâul respectiv iese din matcă și inundă un număr de gospodării situate pe malul stâng al acestuia.

2.9 Echipare edilitară

2.9.1 Gospodărirea apelor

Rețeaua hidrografică a comunei este reprezentată de râul Cricovul Dulce și de pârâul Provița. Terenurile acoperite de ape în extravilan totalizează 146 ha, ceea ce reprezintă 2,4% din totalul suprafeței cuprinse în teritoriul administrativ

2.9.2 Echipare cu utilități

Stadiul echipării edilitare al comunei Vlădeni, este următorul :

- Alimentare cu energie electrică și telecomunicații

Satul Vlădeni dispune de o singură penetrație de medie tensiune care deservește 4 posturi de transformare însumând o putere 610 KVA. Lungimea totală a rețelei de medie tensiune este de aprox. 4,9 Km.

Prin vecinătatea satului, dar în extravilan trece o rețea aeriană de înaltă tensiune - 220 KV, care este o rețea pasageră , având o lungime de aprox. 1,5 Km și face parte din sistemul național de transport al energiei electrice.

- Alimentarea cu apă

Deservirea populației se face din fântini forate la adâncimi variind între 5,0 m și 20 m, aceasta fiind una din deficiențele majore la nivelul comunei.

- Canalizarea

Comuna Vlădeni nu dispune de un sistem centralizat de rețele de canalizare, aceasta constituind o altă disfuncționalitate majoră. Gospodăriile populației sunt dotate cu latrine uscate.

- Alimentarea cu gaze

Alimentarea cu gaze se face dintr-o rețea implementată de curând, racordarea gospodăriilor fiind în curs și depinzând de opțiunile populației. În extremitatea sudică a satului funcționează o stație de reglare și măsurare presiune gaze.

2.9.3 Gospodărie comunală

Funcțiunea este reprezentată prin cimitirul pentru creștini ortodocși din comuna Vlădeni, a cărui suprafață se apreciază a fi suficientă

Nu există deponii pentru depozitarea deșeurilor menajere, colectarea și depozitarea acestora fiind necontrolată în momentul de față.

2.10 Probleme de mediu - disfuncționalități - priorități

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt :

- Lipsa măsurilor de punere în valoare a monumentelor istorice și de arhitectură.
- Depozitarea necontrolată a deșeurilor menajere de-a lungul cursurilor de apă ori pe teren arabil în lipsa unor deponii de deșeuri controlate de administrația locală și a unei educații civice adecvate.
- Lipsa plantațiilor de protecție pe limita incintei cimitirului
- Lipsa echipării edilitare corespunzătoare în ceea ce privește alimentarea cu apă potabilă, canalizare menajeră, stație de epurare.

2.11 Disfuncționalități (la nivelul teritoriului și al localităților)

Analizând din punct de vedere critic stadiul de dezvoltare urbanistică al satului component al comunei Vlădeni, se conturează următoarele disfuncționalități :

- O stagnare în dezvoltarea economică;
 - Obiective agrozootehnice sistate și degradate fără semnale de revigorare;
 - Slaba ocupare a forței de muncă tinere în activitățile de pe raza comunei.
- Probleme sociale datorate sărăciei și gradului de dotare ;
 - Populația este îmbătrânită iar lipsa locurilor de muncă generează migrația către oraș a tinerilor ;
 - Nu există terenuri rezervate pentru construirea de locuințe în situații de catastrofe imprevizibile ;
- Aspecte critice privind organizarea circulației și a transportului în comun ;
 - Profile și amenajări necorespunzătoare ale profilului transversal la toate drumurile clasate ;
 - Terenuri cuprinse în intravilan pentru care nu există căi rutiere de acces și în consecință imposibil de valorificat în momentul de față ;

2.12 Necesități și opțiuni ale populației

Dorințele exprimate prin aleșii săi (administrația publică locală) s-au concentrat pe următoarele probleme :

- a. Realizarea de urgență a alimentării cu apă potabilă pentru toată comuna și a unui sistem de canalizare centralizat.
- c. Instituirea de programe pentru asistență economică și socială la nivelul întregii comunități.

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICA

3.1. Studii pregătitoare

S-au efectuat concomitent cu elaborarea PUG și constau în următoarele :

- S-au făcut cartări ale fondului construit din satul Vladeni și în trupurile izolate din teritoriul administrativ al comunei.
- S-au efectuat recunoașteri vizuale ale infrastructurii din teritoriul administrativ
- S-au analizat documente ale administrației locale în legătură cu capacitățile asigurate de dotările social culturale și în legătură cu date demografice.

3.2 Evoluție posibilă, priorități

Datorită dezechilibrelor economice datorate transferului de proprietate și implicit de folosință a terenurilor, întârzierii restructurării și revigorării unor activități tradiționale, se apreciază că pe termen scurt nu se poate vorbi de o evoluție pozitivă.

Prioritățile principale sunt echiparea tehnico edilitară la nivelul localităților componente și revigorarea activităților agricole și a celor adiacente acestora.

3.3 Optimizarea relațiilor în teritoriu

Prioritare în acest sens sunt :

- Modernizarea DC 25A Dărmănești - Vladeni

3.4 Dezvoltarea activităților

Relansarea economică a localității se va axa pe valorificarea potențialului agricol existent (zona de favorabilitate pentru marea cultură) dar și pe continuarea unor tradiții existente în ceea ce privește producția de materiale de construcții (cărămidă), olărit.

Se propun următoarele obiective și acțiuni de interes local și teritorial :

3.4.1 Specificul unităților necesar a se realiza

Înființarea unui centru de achiziție pentru produsele agricole excedentare de la populație.

Încurajarea prin impozitare locală preferențială a activității legate de agricultura și creșterea animalelor.

3.4.2 Modul de folosire a rezervelor existente în teren

Fosta incintă a CAP- ului Vlădeni se pretează la organizarea de activități de mică industrie și depozitare.

Terenurile agricole destinate locuirii și cuprinse în intravilan vor fi structurate printr-o documentație de urbanism adecvată (PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii).

3.5 Evoluția populației

Nu se întrevăd evoluții deosebite pe termen scurt și mediu la acest capitol. Singurele măsuri care pot influența în mod pozitiv evoluția demografică sunt cele legate de activitățile economice și de echiparea tehnico edilitară, măsuri ce depind numai în parte de administrația locală.

3.6 Organizarea circulației rutiere

Pe baza analizei situației existente, se pot formula următoarele propuneri pentru îmbunătățirea circulației interioare a localităților :

- Modernizarea (în profil transversal) cu prioritate a străzilor care se suprapun cu traseele drumurilor clasate, în conformitate cu legislația în vigoare și cu profilele transversale prezentate în ANEXA nr.3, prioritar fiind traseul drumului comunal DC 25A în special în zona centrală unde se vor amenaja și parcuri publice ;
- Amenajarea străzilor noi, propuse pentru mărirea accesibilității în zonele nestructurate rezervate locuințelor ;
- Amenajarea intersecțiilor marcate pe planșa 3.2 "REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE"

3.7. Intravilan propus. Zonificare funcțională. Bilanț teritorial

În planșa nr. 3, sunt prezentate propunerile și reglementările urbanistice pentru comuna VLĂDENI, funcție de nevoile de dezvoltare și de particularități.

În ANEXA nr.1 este prezentat "BILANȚUL TERITORIAL AL SUPRAFETELOR DE TEREN CUPRINSE ÎN INTRAVILAN" care prezintă comparativ suprafețele cuprinse în intravilanul existent și propus; trupul satului și trupurile izolate situate în teritoriul administrativ.

Față de suprafața cuprinsă în intravilanul existent, s-a propus o extindere cu 1,7 ha.

Această suprafață a fost generată de includerea unor terenuri în intravilanul satului Vlădeni (extremitatea vestică). Aceste includeri sunt rezultatul consultării cu administrația locală și implicit a realităților conjuncturale din teren (solicitări ale investitorilor). De asemenea au mai fost incluse suprafețe izolate în teritoriu, pentru realizarea unor obiective de utilitate publică; front de captare pentru apă potabilă, stație de epurare, în conformitate cu amplasamentele indicate în studiile de specialitate.

Suprafața cuprinsă în intravilanul existent este de 120,5 ha, iar suprafața propusă este de 122,5 ha; se remarcă o creștere cu 1,7 ha față de intravilanul existent.

Zonele cu ponderea cea mai mare în cadrul suprafeței intravilanului propus aparțin locuirii cu funcțiuni complementare (94,0 ha) și căilor de comunicație (12,5 ha).

3.7.1 Modificări și motivații ale schimbării structurii funcționale existente

a. Zona de locuit

Modificările operate asupra zonei de locuit se referă la satul resedință de comună, Vlădeni. Aici în afară de alocările de suprafețe în lungul DN 72, s-a prevăzut o suprafață de 4,8 ha pentru locuințe sociale în caz de catastrofe imprevizibile amplasată pe fâșia de islaz comunal ce mărginește drumul național.

În toate aceste situații structurarea acestor zone se va face prin PUZ cu Regulament aferent.

b. Zona instituțiilor și serviciilor de interes public

În satul Vlădeni, care prezintă un nucleu existent încheșat se propune menținerea acestuia cu condiția reabilitării dotărilor existente, de la caz la caz și completarea acestora cu un punct administrativ.

c. Unități industriale, de depozitare și transport, unități agro-zootehnice

Suprafața destinată activităților agro-zootehnice este de 1,20 ha. Unitățile industriale, de depozitare și transport au o suprafață de 0,50 ha acestea fiind reprezentate în special de balastiera existentă.

d. Spații verzi, agrement, sport

Această zonă este bine reprezentată în ultima perioadă prin conjugarea eforturilor investitoriale ale primăriei și a unui investitor privat, eforturi concretizate prin realizarea unui mic complex de agrement și sport (teren sport, alimentație publică, amenajare peisajeră), într-un cadru natural agreabil (la marginea pădurii) pe malul piriului Provița, în extrema sud-vestică a localității.

Suprafața totală alocată pentru spații verzi și sport de interes public este de 1,0 ha.

e. Căile de comunicație și transport rutier

Prin modernizările propuse la strazile existente și prin penetrațiile necesare pentru deservirea zonelor nestructurate, suprafața destinată căilor de comunicație și transportului rutier 12,5 ha.

3.8 Măsurî în zonele cu riscuri naturale și antropice

În extremitatea vestică a satului Vlădeni, pârâul Provița, care prezintă un curs foarte meandrat și implicit o pantă mică de scurgere, se revărsă periodic, în situația unor plozi consistente și de lungă durată, în bieful amonte.

În cazul acestor revărsări sunt afectate un număr de circa 10 gospodării ale populației producând pagube materiale.

Se propune (vezi planșa 3 Reglementări) rectificarea traseului în plan al pârâului Provița cât și realizarea unui profil transversal adecvat până la vărsarea acestuia în râul

Cricov. De asemenea mai exista microzone expuse la inundare temporara in cazul precipitatiilor deosebite, in apropierea unor viroage ce colecteaza ape periodic.

În planşa 3 sunt prezentate toate zonele de risc din teritoriu.

3.9 Dezvoltarea echipării edilitare

In plansa nr. 4.5 "REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA" este prezentata situatia existenta si reglementarile pentru fiecare sat component.

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

Alimentarea cu energie electrica si telecomunicatii.

Dezvoltarile propuse, necesita puteri mici ce pot fi rezolvate din retelele existente in zona. Pentru aceasta se propune amplificarea capacitatilor posturilor de transformare aeriene de la 160 KVA la 250 - 400 KVA, functie de necesitatile reclamate in timp in diverse zone ale localitatii.

Pentru gospodaria de apa si frontul de captare a apei potabile se vor prevedea posturi noi de transformare conform studiilor de specialitate.

Alimentarea cu apa potabila

Pentru alimentarea cu apa a comunei Vlădeni este necesara elaborarea unei strategii in concordanta cu noul statut de comuna de sine statatoare.

In perioada premergatoare elaborarii acestei documentatii era in derulare un studiu de fezabilitate intocmit de Proiect Dambovita S.A. Conform acestui studiu se prevede realizarea unui front de captare compus din cinci foraje de mare adancime amplasate in partea de NE a localitatii Darmanesti, fiecare foraj avand caracteristicile :

- adancime foraj $H = 100,0$ m
- diametrul foraj $D = 0,250$ m
- debit specific $Q = 2,5$ l /sec.

Frontul de captare va fi legat de gospodaria de apa printr-o conducta de aductiune, din polietilena de inalta densitate PE - 80, $P_n = 6$ atm., cu lungimea de 1,2 Km.

Gospodaria de apa din extremitatea NE a satului Vlădeni va fi compusa din doua rezervoare de inmagazinare, grup de exploatare, statie de clorinare si statie de hidrofor echipata cu grupuri de pompare. De la rezervorul de stocaj, vor pleca retelele de distributie pe toate strazile localitatii. Aceasta investitie urma sa deserveasca toate satele componente ale comunei Darmanesti.

In situatia nou creata de divizare a comunei, prin aparitia noii comune Vladeni, exista doua variante de abordare a alimentarii cu apa : alocarea de fonduri din partea comunei Vladeni pentru continuarea investitiei de la Darmanesti si gestionarea si utilizarea acesteia de catre ambele comune, sau realizarea unei investitii proprii pe teritoriul comunei Vladeni, dimensionata la capacitatea noii comune. Pentru cea de a doua varianta trebuie efectuate studii de teren topo-hidro-geo, pentru identificarea unei surse convenabile de apa.

In intimpinarea acestei variante, in baza unor studii zonale geo mai vechi, s-a prevazut in intravilanul propus o suprafata de circa 0,8 ha in partea nord-vestica a teritoriului administrativ, suprafata necesara amplasarii unei gospodarii de apa si a frontului de captare.

Canalizarea

S- a prevazut un sistem centralizat de canalizare care sa poata prelua apele uzate din tot arealul localitatii Vlădeni. Amplasamentul statiei de epurare ar fi de principiu in partea sud-estica a teritoriului administrativ, folosindu-se ca emisar riul Cricovul Dulce.

Oportunitatea acestei investitii se justifica odata cu realizarea alimentarii cu apa.

Pentru concretizarea acestei echipari, administratia locala trebuie sa parcurga urmatoorii pasi, dupa avizarea prezentului P.U.G. in consiliul local :

- alocarea de fonduri pentru elaborarea unui studiu de fezabilitate
- atragerea de fonduri (locale, judetene, comunitare, etc.) pe baza studiului de fezabilitate aprobat.
- organizarea procedurii de achizitie publica pentru proiectare avansata (proiect tehnic, caiete de sarcini, detalii de executie).

- organizarea procedurii de achiziție publică pentru execuție.
- urmărirea execuției
- recepția lucrării și punerea în funcțiune.

Alimentarea cu gaze naturale

Pentru satul Vladeni este întocmită documentația tehnică pentru alimentarea cu gaz metan, în acest caz fiind propusă o stație nouă de reglare-măsurare amplasată în SV localității, pe magistrala existentă în această zonă. Administrația locală urmează să facă demersurile legale pentru începerea execuției, funcție de bugetul alocat.

3.10 Protecția mediului

Protecția mediului natural și construit (aer, sol, ape, subsol, vegetație terestră și acvatică respectiv așezări umane și bunuri create de om), reprezintă o motivație vitală în dezvoltarea viitoare a societății.

În țara noastră, care trebuie să se alinieze la o politică ecologică europeană, s-au instituit o serie de prescripții urbanistice și tehnice, îndreptate împotriva acțiunilor ce pot produce ruperea echilibrului ecologic, daune sănătății, stării de confort a oamenilor, modificări distructive ale mediului natural și construit.

Principalele reglementări, specifice acestui domeniu, prezentate în continuare, vor fi completate cu noutățile legislative în domeniu.

Interdicția de evacuare în atmosferă a substanțelor dăunătoare sub formă de gaz, vapori, aerosoli, particule solide, etc., peste limitele admisibile. Se impune amplasarea obiectivelor de acest gen, în zone unde consecințele pot fi reduse la minimum, utilizarea instalațiilor și dispozitivelor corespunzătoare pentru neutralizarea substanțelor poluante.

Interdicția de evacuare în apele de suprafață și subterane a apelor uzate, deșeuri, reziduuri sau produse de orice fel, care conțin substanțe nocive, bacterii, microbi, în cantități și concentrații ce pot modifica caracteristicile apei, depozitarea pe malurile sau în albiile cursurilor de apă, de gunoaie și deșeuri, folosirea de îngrășăminte chimice sau pesticide la distanțe mai mici de 300 m față de malurile cursurilor de apă. De asemenea, amplasarea unor obiective zootehnice (ferme), în apropierea cursurilor de apă sau a zonei de locuit, impune procedura de evaluare a impactului asupra mediului înconjurător (analiza de impact) și apoi măsurile ce derivă din aceasta.

Protecția surselor de alimentare cu apă (raza de protecție sanitară la puțuri = 20 m).

Protecția zonelor cu valoare ecologică și peisagistică (Valea Provita și Valea Cricovului Dulce).

Executarea unor lucrări hidrotehnice pentru protecția și consolidarea malurilor, în zonele de eroziune (lucrări de regularizare a paraului Provita pe sectorul de curs ce afectează în prezent vatra satului Vladeni). Tot în lungul acestor zone se vor realiza plantații de fixare și de aliniament.

În vederea exercitării calității de proprietar al tuturor albiilor minore ale râurilor și gestionar unic al resurselor de apă de către autoritatea de gospodărire a apelor s-a instituit, conform Ordinului nr. 298/1991 al Ministerului Mediului, zona de protecție la cursurile de apă (sub 100 km lungime) = 50 m, de la limita albiei minore în cazul de față pentru râul Cricovul Dulce și pârâul Provița.

Zona de protecție în administrarea operativă a deținătorului de lucrări de gospodărire a apelor și îmbunătățiri funciare, se măsoară la limita zonei de construcție conform normativ anexă la Ordin nr. 298/1991.

Îmbunătățirea microclimatului, înfrumusețarea peisajului, menținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, menținerea condițiilor de igienă.

Obligativitatea, pentru persoanele fizice sau juridice, cu privire la întreținerea și înfrumusețarea clădirilor, curților și a spațiilor verzi aferente.

Respectarea normelor de igienă referitoare la protecția mediului înconjurător din zonele locuit.

Respectarea regimului de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură, a rezervațiilor și siturilor arheologice, conform Ordin nr. 130/1991 al Ministerului Culturii și Ordin nr. 589/D/1992 al Ministerului Lucrărilor Publice.

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

- sunt necesare masuri ale administratiei publice locale pentru infiintarea unui serviciu de salubritate dotat cu mijloace de transport si toata echiparea necesara pentru colectarea ritmica a deseurilor si depozitarea acestora in deponiile prevazute in plansa 3.

- realizarea de perdele de protectie plantate la toate incintele care au activitati poluante : cimitire, ferme agrozootehnice, unitati industriale.

- elaborarea de studii de specialitate pentru delimitarea zonelor protejate cu valori ale patrimoniului cultural - monumente istorice si de arhitectura (biserica din Vlădeni).

3.11 Reglementari urbanistice

Planul Urbanistic General stabilește direcțiile și măsurile de dezvoltare pentru întreg teritoriul comunei și pentru fiecare localitate în parte, pe o perioadă de timp determinată, pe baza analizei multicriteriale a situației existente și modul de aplicare a reglementărilor de urbanism pe baza legislației în vigoare.

Principalele acte juridice care stau la baza elaborării Planului Urbanistic General sunt:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare
- Ghid privind elaborarea și aprobarea P.U.G. conform Ordin M.L.P.A.T. nr.13/N/1999
- Ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U. conform Ordin M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Toată legislația complementară privind urbanismul.

In plansa 3.sunt prezentate toate reglementarile urbanistice privind structura functionala a comunei Vlădeni.

Satul VLADENI : se mentine in limitele intravilanului actual, in ceea ce priveste zona de locuit si functiunile complementare. S-au prevazut suprafete suplimentare in intravilan pentru echiparea tehnico-edilitara. De asemenea la solicitarea autoritatilor locale s-a prevazut un corp de intravilan izolat de intravilanul locuibil pentru activarea unei microferme zootehnice. Se pastreaza configuratia nucleului central al satului, nucleu bine mobilat cu dotari si bine situat ca centru de greutate in raport cu intravilanul general al localitatii.

3.11.2 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 si de arhitectura cuprinse in ANEXA nr.3 ;
- Zone de protectie pe baza normelor sanitare la : cimitire, front captare, gospodaria de apa, statia de epurare ;
- Zone de protectie la constructii si culoare tehnice : linii electrice de inalta tensiune care prezinta riscuri antropice.
- Interdictii temporare de construire in toate zonele nestructurate cuprinse in intravilan, pina la elaborarea si aprobarea PUZ / PUD. Interdictiile de construire isi pierd valabilitatea in momentul eliminarii cauzelor ce le-au generat.

3.12 Obiective de utilitate publica

In plansa nr. 4.5 "ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA SI PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR" sunt evidentiata obiectivele de utilitate publica pe categorii de interes : national, judetean si local.

De asemenea s-au prezentat ambele tipuri de proprietate : publica si privata ;

S - au facut propuneri privind circulatia terenurilor functie de situatia juridica actuala si de modificarile intervenite in structura functionala, ca urmare a reglementarilor urbanistice stabilite in plansa nr. 3, astfel :

- Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public al comunei Vlădeni
- Zone unde Planurile Urbanistice Zonale (PUZ) vor stabili schimbarile din regimul de utilizare a terenurilor

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

4.1 Amenajarea si dezvoltarea comunei in context teritorial

- Comuna fiind deservita Din punct de vedere al cailor de comunicatie de doua drumuri comunale., se impune mentinerea acestora intr-o buna stare de functionare si in special modernizarea D.C. 25 A, ca principala artera de legatura cu infrastructura judeteana (DN 72) ; realizarea unor alternative pentru deservirea culturilor agricole, alternative care sa elimine atelajele cu tractiune animala si tractoarele din traseul drumurilor clasate.
- Eliminarea unor efecte distructive generate de riscurile naturale prin interventii juste in sectoarele unde se manifesta acestea (regularizarea cursului piriului Provita).

4.2 Sansele de relansare economico - sociala a localitatilor

- Aceste sanse depind in buna parte de consistenta si consecventa masurilor intreprinse de administratia publica locala ; atragerea tineretului in activitati traditionale la nivelul comunei (agricultura, zootehnie) prin facilitati posibile in plan local ; atragerea potentialilor investitori prin lobby si prin simplificarea modului de acces la informatii specifice.

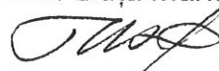
4.3 Categoriile principale de interventie, care pot sustine dezvoltarea

- Derularea si finalizarea actiunilor de echipare edilitara la nivelul comunei (alimentare cu apa, canalizare) si de gospodarie comunala (salubritate).
- Initiative si facilitati oferite de Consiliul Local pentru dezvoltarea activitatilor legate de resursele de baza ale comunei : valorificarea produselor agricole realizate in sectorul particular.

4.4 Studii si proiecte necesar a fi elaborate in perioada urmatoare

- Plan Urbanistic Zonal si Regulament aferent pentru zona centrala a satului. Planuri Urbanistice Zonale si Regulamente aferente pentru toate zonele in care s-au instituit interdictii temporare de construire prin PUG si RLU.
- Studii de fezabilitate pentru echipare tehnico-edilitara (apa, canalizare) a comunei.

intocmit
c. arh. Duță Marian



ing. Cristescu Lucian



ANEXA NR.1
BILANTUL TERITORIAL AL SUPRAFETELOR DE TEREN CUPRINSE IN INTRAVILAN

ZONE FUNCTIONALE	VLADENI	
	HA	%
I. ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC	6,5	5,3
II. ZONE DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	97,5	79,8
III. ZONE UNITATI INDUSTRIALE SI AGRICOLE	1,7	1,4
Din care :		
• unitati industriale	0,5	--
• unitati agricole	1,2	--
IV ZONA VERDE AGREMENT SI SPORT	1,0	0,8
V ZONA GOSPODARIE COMUNALA	1,5	1,2
VI ZONA CU DESTINATII SPECIALE SI DE ECHIPARE TERITORIALA	14,0	11,5
din care :		
• cai de comunicatie rutiera	12,5	--
• cai ferate	--	--
• obiective edilitare	1,5	--
VII ALTE ZONE	--	--
TOTAL TERITORIU INTRAVILAN	122,2	100,0

ANEXA NR.2

PROFILE CARACTERISTICE STRAZI SCARA 1:200

