

Reactualizare Plan Urbanistic General al orasului Gaesti

Memoriu general

BENEFICIAR: U.A.T. ORAS GAESTI

PROIECTANT GENERAL : S.C. ADDA S.R.L.

sef proiect:	arh. Dumitru BARBU
proiectanti:	m. urb. Alexandru Dobra
	arh. Silviu Zamfirescu
redactare computerizata:	arh. Silviu Zamfirescu

PROIECTANT DE SPECIALITATE - STUDIU ISTORIC:

arh. Doina PETRESCU

ELABORATORI STUDII DE FUNDAMENTARE:

S.C. EXPLORARI S.R.L., administrator: RADU MARIAN – proiectant specialitate retele edilitare.

S.C. ELHAZ CONSULT S.R.L.: Studiu de evaluare a impactului asupra mediului, reactualizare Plan Urbanistic General, oras Gaesti, judetul Dambovita

COLECTIV DE ELABORARE STUDIU DE CIRCUALTII SI CAI DE COMUNICATII:

sef proiect:	ing. Silviu CIOFLECT
proiectant de specialitate:	ing. Alexandru TARANU
redactare computerizata:	ing. Alexandru TARANU

S.C. INFO DESIGN S.R.L.: Studiu geotehnic si de riscuri naturale

BORDEROU:

PARTEA SRISA:

Memoriu general

Capitolul 1.

INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoastere a PUG
- 1.2 Obiectul PUG
- 1.3 Surse documentare

Capitolul 2.

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1 Date de sinteza
- 2.2 Analiza situatiei existente
- 2.3 Disfunctionalitati
- 2.4. Necesitati si optiuni ale populatiei

Capitolul 3.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Viziunea dezvoltarii
- 3.2. Evolutie posibila. Obiective prioritare si reglementari PUG.
- 3.3. Obiective de utilitate publica
- 3.4 . Planul de actiune pentru implementare si programul de investitii publice.

Capitolul 4.

CONCLUZII

Regulamentul local de urbanism

Memoriu de specialitate retele edilitare

Avize:

- 1. Aviz Agentia Pentru Protectia Mediului Dambovita
- 2. Aviz CONPET Ploiesti
- 3. Aviz Consiliul Judetean Dambovita
- 4. Aviz C.F.R. S.A
- 5. Aviz Compania de Apa
- 6. Aviz IPJ Dambovita

7. Aviz TRANSGAZ
8. Aviz DISTRIGAZ SUD RETELE
9. Aviz Ministerul Apararii Nationale
10. Aviz STATUL MAJOR GENERAL
11. Aviz ELECTRICA DISTRIBUTIE MUNTENIA NORD
12. Aviz SERVICIUL ROMAN DE INFORMATII
13. Aviz OCPI
14. Aviz Directia Judeteana de Cultura Dambovita
15. Aviz MINISTERUL CULTURII
16. Aviz Compania Nationala de Autostrazi si Drumuri Nationale
17. Aviz Ministerul Agriculturii
18. Aviz TELEKOM
19. Aviz MINISTERUL DEZVOLTARII REGIONALE SI ADMINISTRATIEI PUBLICE

Studii de fundamentare:

- Studiu topografic
- Studiu istoric
- Studiu geotehnic si de riscuri naturale
- Studiu de circulatie
- Studiu de evaluare a impactului asupra mediului
- Raport de mediu

PARTEA DESENATA:

- 0A INCADRARE IN JUDET
- 0B INCADRARE IN TERITORIU
- 01 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE
- 02 REGLEMENTARI URBANISTICE. ZONIFICARE (format normal si carouri A3)
- 03 UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA (format normal si carouri A3)
- 04 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
- 05 PRFILE DRUMURI
- 4.1 ECHIPARE EDILITAR – RETELE APA, CANALIZARE SI TERMICE
- 4.2 ECHIPARE EDILITARA – RETELE GAZE, ELECTRICE, TELEFONIE SI TELEVIZIUNE

Capitolul 1.

INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a PUG

PROIECT: REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORASULUI GAESTI

BENEFICIAR: U.A.T. ORAS GAESTI

PROIECTANT GENERAL: S.C. ADDA S.R.L.

DATA ELABORARII: MARTIE 2015

1.2. Obiectul PUG

Conform legii 350/2001, cu completarile si modificarile ulterioare:

(1) Planul Urbanistic General are atât caracter director, cât și de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. Fiecare unitate administrativ-teritorială are obligația să își întocmească și să își aprobe Planul urbanistic general, care se actualizează periodic la cel mult 10 ani.

(2) Planul Urbanistic General cuprinde reglementări pe termen scurt, la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de bază, cu privire la:

- a) stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității;
- b) stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan;
- c) zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație;
- d) delimitarea zonelor afectate de servituți publice;
- e) modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- f) stabilirea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate;
- f1) zonele care au instituite un regim special de protecție prevăzut în legislația în vigoare;
- g) formele de proprietate și circulația juridică a terenurilor;
- h) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate și

plantate.

i) zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și la măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone.

j) zone de risc datorate unor depozități istorice de deșeuri.

(3) Planul urbanistic general cuprinde prevederi pe termen mediu și lung cu privire la:

a) evoluția în perspectivă a localității;

b) direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu;

c) traseele coridoarelor de circulație și de echipare prevăzute în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean;

d) zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și la măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone.

e) lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare;

f) stabilirea și delimitarea zonelor cu interdicție temporară și definitivă de construire;

g) delimitarea zonelor în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană.

1.3. Surse documentare

Documentații de amenajare a teritoriului

■ *Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Dambovită*

■ *date statistice de la DIRECTIA JUDETEANA DE STATISTICA – Dambovită;*

■ *Strategia de dezvoltare locală a orașului Gaesti, județul Dambovită, pentru perioada 2014 - 2020*

Lista studiilor de fundamentare pentru PUG Gaesti 2015, elaborate anterior PUG:

■ *Studiu istoric*

■ *Studiu geotehnic și de riscuri naturale*

■ *Studiu de circulație*

■ *Studiu topografic*

Sintezele studiilor de fundamentare, elaborate de autorii acestora, sunt integrate în capitolele memoriului PUG referitoare la domeniile pe care le tratează.

Capitolul 2.

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Date de sinteză

Populație (nr. Locuitori): 15 499 în anul 2014

Suprafața teritoriului administrativ: 2 293,45 ha

Suprafața teritoriului intravilan existent: 834,92 ha

Densitate bruta a locuitorilor: 18,56 loc/ha (teritoriul intravilanului existent)

Densitate neta a locuitorilor (raportata la zonele de locuinte): 78,79 loc ha.

Numar gospodarii: 4 963

Numar locuinte: 5 826.

Lungimea totala a strazilor:

- Drumuri nationale : 9,90 km in intravilanul propus
- Drumuri judetene : 4,43 km in intravilanul propus
- Drumuri comunale : 2,19 km in intravilanul propus
- Alte drumuri (strazi) : 50,01 kmin intravilanul propus

Suprafata teritoriului intravilan propus: 872,69 ha.

Cresterea suprafetei de intravilan: 37,77 ha

Densitate bruta propusa a locuitorilor: 17,76 loc/ha

Densitate neta propusa a locuitorilor: 30,15

2.2 Analiza situatie existente

In cadrul analizei diferitelor sectoare ale dezvoltarii urbane sunt evidentiatae disfunctionalitatile:

2.2.1 LOCUIRE

Aspecte favorabile:

- *Existenta multor zone vacante restructurabile la intreg nivelul teritoriului administrativ*
- *Varietate tipologica (oferta diversificata a tipurilor de locuire)*

Aspecte nefavorabile:

- *Parecelar spotan si destruturat in zonele de locuire*
- *Pondere ridicata a tesutului urban de tip periferic*
- *Tendinta demografica negativa*
- *Calitate slaba a mediului rezidential atat din locuintele colectie cat si din locuintele individuale*
- *Cartiere izolate fata de zona centrala a orasului (cartier Arsuri)*
- *Zone rezidentiale aflate pe suprafete de teren cu probleme de inundabilitate*
- *Efecte perturbatoare rezultate din alaturarea unor concentrari de industrie si cartiere de locuinte (zona platformei Arctic)*

2.2.2 RELATII IN TERITORIU

Aspecte favorabile:

- Accese din mai multe directii catre / si dinspre principalele localitati din regiune (Municipiul Targoviste, Mun. Pitesti, Mun. Ploiesti, Mun. Bucuresti).
- Potential turistic semnificativ atat in interiorul orasului cat si in imprejurimi.
- Prezenta caii ferate ce face legatura intre Bucuresti si Pitesti

Aspecte nefavorabile:

- Lipsa unei centuri ocolitoare a orasului
- Lipsa unei legaturi facile intre platforma Industrială Arctic si relatia Autostrada A1 - Bucuresti
- Dezvoltare necorelata in teritoriu (lipsa unei strategii)
- Potentiale naturale amenintate sau nevalorificate (marginile Paraieiilor Rastoaca si Potopul)
- Segregare a terenurilor din cauza prezentei caii ferate
- Tratarea necorespunzatoare a punctelor de strapungere a caii ferate in zonele de intravilan

2.2.3 DEZVOLTAREA ZONEI INTRAVILANE

Aspecte favorabile:

- Suprafete mari de teren actual arabil, introduse in intravilan prin documentatia anterioara
- Accesibilitate crescuta a terenurilor din partea de nord si de sud a orasului, odata cu realizarea centurii ocolitoare
- Administratia locala dispune de terenuri in extravilan (sub forma de pasuni, ce pot fi rezervate pentru o dezvoltare ulterioara a orasului)

Aspecte nefavorabile:

- Suprafete mari de teren destructurat introduse in intravilan prin documentatia de urbanism anterioara
- Tendinta negativa de evolutie demografica, de unde descresterea previzibila a cererii de terenuri
- Proportie redusa de terenuri dezvoltabile aflate in proprietate publica
- Necesitatea elaborarii de Planuri Urbanistice Zonale pentru reorganizarea parcelarelor destructurate din intravilan
- Absenta nucleelor de tip subcentru capabile sa genereze si sa sustina dezvoltari de tip intensiv la periferie si in actualul intravilan
- Absenta terenurilor rezervate unor dezvoltari benefice pentru economia orasului (ex. Dezvoltari ale capacitatilor industriale)
- Accesibilitate dificila a terenurilor libere din intravilan (terenuri ce necesita lotizari prin Planuri Urbanistice Zonale)
- Lipsa rezervelor de teren langa platforma industrială Arctic
- Segregarea cartierului Arsuri;

2.2.4 PROFIL ECONOMIC

Aspecte favorabile:

- *Prezenta parcului industrial Arctic, motor principal de dezvoltare al economiei locale si regionale*
- *Dinamica investitionala pozitiva in special in mediul industrial*
- *Patrimoniul cultural valoros in oras si in imprejurimi*
- *Cerere de terenuri pentru extinderea zonelor de dezvoltare economica si industriala*

Aspecte nefavorabile:

- *Infrastructura insuficient dezvoltata pentru sectorul de industrie si depozitare*
- *Concurenta crescanda pe piata locatiilor de investitii din partea altor centre urbane*
- *Necesitatea descarcarii traficului pentru platforma Arctic (circa 150 camioane pe zi) catre legatura cu autostrada A1 si Bucuresti;*
- *Lipsa terenurilor rezervate pentru activitati economice*
- *Lipsa terenurilor rezervate zonelor destinate institutiilor si serviciilor.*

2.2.5 ELEMENTE DE MEDIU

Aspecte favorabile:

- *Prezenta paraielor Rastoca si Potopul ce traverseaza orasul de la est la vest (cadru natural valoros din punct de vedere al dezvoltarii sectorului de turism si agrement)*
- *Existenta unor spatii verzi de calitate, apreciate de cetateni*

Aspecte nefavorabile:

- *Colmatarea paraurilor Rastoaca si Potopul;*
- *Prezenta zonelor inundabile sau a zonelor de baltire pe teritoriul intravilan si extravilan al U.A.T. Gaesti*
- *Retea pluviala deficitara la nivelul intregului oras;*
- *Lipsa retelei pluviale speciale pentru preluarea apelor surse de pe platformele industriale din zona Arctic*
- *Stare deficitara a spatiilor verzi existente;*
- *Lipsa unor plantatii de protectie de-a lungul caili ferate;*
- *Lipsa plantatiilor de protectie in jurul zonelor industriale;*
- *Lipsa unui regim adecvat de protectie pentru zonele care prezinta habitate naturale valoroase;*
- *Lipsa rezervelor de teren aflate in proprietate publica pentru amenajarea de noi parcuri;*
- *Existenta liniilor aeriene de distributie energie electrica;*

2.2.6 ECHIPARE EDILITARA

Aspecte favorabile:

- *Retea hidrografica bogata;*
- *Reteaua de apa si statia de clorinare sunt cuprinse intr-un program de reabilitare;*
- *Statia de epurare Gaesti va fi extinsa, reabilitata si modernizata printr-un proiect de investitie;*
- *Sistem de distributie a energiei electrice bine dezvoltat;*

- *Reteaua de distributie a gazelor naturale acopera necesarul actual;*
- *Existenta retelei de canalizare pluviala in zona locuintelor colective;*
- *Colectarea seletiva a deseurilor reciclabile;*

Aspecte nefavorabile:

- *Reteaua de distributie a apei are o vechime de peste 30 de ani si necesita reabilitari;*
- *Lipsa unei retele integrate de colectare a apelor pluviale la nivelul intregului oras, dar mai ales in zona platformelor Arctic;*
- *Colmatarea paraurilor Potopul si Rastoaca;*
- *Sursa de captare apa din zona raului Arges se afla intr-un proces de degradare din cauza existentei balastierelor;*
- *Sursa actuala de captare apa din zona Parc este insuficienta ca si debit pentru nevoile orasului;*
- *Reteaua de canalizare necesita reabilitare si extindere;*
- *Prezenta multor cladiri ce nu indeplinesc cerintele minime de economie de energie;*
- *Orasul este strabatut in partea de nord de doua magistrale de transport gazolina si transport titei, ce vor avea instituite zonele de protectie;*

2.2.7 CIRCULATIE

Aspecte favorabile:

- *Avantajul apropierii de autostrada A1;*
- *Stare tehnica relativ satisfacatoare a strazilor din oras;*

Aspecte nefavorabile:

- *Necesitatea dezvoltarii centurii ocolitoare a orasului;*
- *Existenta traficului de tranzit in oras;*
- *Sistem de transport in comun ce necesita modernizare;*
- *Lipsa locurilor de parcare in zonele centrale;*
- *Lipsa unei parcare corespunzatoare pentru platforma Arctic;*
- *Configuratii neadecvate a profilelor stradale ;*
- *Intersectii cu disfuncțiuni ;*
- *Retea subdezvoltata de piste pentru biciclisti;*
- *Calitate deficitara a spatiului stradal ;*
- *Lipsa unui inel de circulatie in interiorul orasului;*
- *Segregarea orasului din cauza prezentei caii ferate;*

Circulatia feroviara:

Orasul Gaesti este strabatut de la vest la est de linia ferata ce face legatura intre Mun. Bucuresti si Municipiul Pitesti ce apartine Magistralei feroviare 101 Chitila – Pitesti – Craiova.

Pe teritoriul U.A.T. Gaesti calea ferata are o lungime de aproximativ 6 km. Intersectia dintre calea ferata si Str. Academician Serban Cioculescu (DN 61) este amenajata cu pod carosabil, iar pe strada Argesului este amenajata o trecere la nivel cu calea ferata cu bariera. Subliniem necesitatea modernizarii acestei intersectii si de asemenea construirea unui pasaj de trecere pietonala in dreptul strazii Artei. Zona adiacenta cailor ferate va trebui amenajate cu plantatii de protectie corespunzatoare.

Date privind situatia infrastructurii feroviare a orasului Gaesti

Suprafata terenurilor C.F.R. :

- 7,94 in intravilanul existent.
- 8,22 ha in intravilanul propus.
- 5,22 ha in extravilanul propus.

Pe teritoriul administrativ al Orasului Gaesti, de-a lungul liniei ferate ce strabate localitatea de la est la vest, avem urmatoarele obiective, conform SNCFR sectia 24 Titu.

- a) Statia Gaesti: km:69+950;
- b) Linii distincte si curente: km 75+875 / 72+570;

Linia este dubla neelectrificata astfel:

- Firul 1 sina T60 prindere K traverse T17;
- Firul 2 sina T65 prindere K traverse T17;

- c) Linii din statia Gaesti;

- Linia 1a km 69+346 – 69+806 = Lc = 464;
- Linia 1b km 69+806 – 70+383 = Lc = 576;
- Linia 4 km 69+355 – 70+383 = Lc = 1027;
- Linia 5 km 69 + 418 – 70+211 = Lc = 793;
- Linia 6 km 69+463 – 70+160 = Lc = 697;
- Linia 7 km 69+325 – 70+113 = Lc = 587;
- Linia 8 km 69 +580 – 70+068 = Lc = 487;
- Linia 10 km 69+418 – 69+273 = Lc =320;
- Linia 13 km 69+406 – 69+463 = Lc = 58;
- Linia 11 km 69+173 – 69+273 = Lc = 100;
- Linia 14 km 69+406 – 69+519 = Lc = 113;
- Linia 15 km 69+ 543 – 69+662 = Lc = 120;
- Linia 16 km 70 +306 – 70+533 = Lc = 227;

- d) Poduri si podete:

- Pod km 71+820 peste canal Potop;
- Pe ambele fire suprastructuri GZCJSDA, infrastructura FICOLBA, deschiderea de 54 de m;

- e) Pasaje superioare

- Km 69+419 – ce asigura legatura intre DN7 si A1;

- f) Trecheri la nivel
 - Km 65 + 875 (acoperita cu instalatie SAT)
 - Km 70 +270 (acoperita cu instalatie BAT)

- g) Subtraversari
 - Km 67+120 conducte canalizare din PEHD cu Dn = 400 mm;
 - Km 67 +198 conducte titei Dn 400mm;
 - Km 69+250 cablu FO;
 - Km 69 +400 conducta gaze Dn 74 mm;
 - Km 69 + 402 Cablu FO;
 - Km 70 +257 conducta canalizare din PEHD cu Dn 250mm;
 - Km 70 +280 conducta apa Dn 600 mm;

Observatiile generale ale Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R" S.A. – Bucuresti – Romania:

- Prin lege (v. OG 12/1998, art. 29 al.(2)) se instituie **zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice** care **cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m** fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.
- In zona de siguranță, indiferent de proprietarul terenului, în principiu este interzisă amplasarea oricărei alte construcții, rețele edilitare, cale de comunicație sau instalații în afara celor aparținând infrastructurii feroviare. In cazurile în care în limitele zonei de siguranță sunt cuprinse terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publica, în condițiile legii.
- Prin lege (v. OG 12/1998, art. 29 al.(4)) este instituită zona de protecție a infrastructurii feroviare publice **care cuprinde terenurile limitrofe**, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, **în limita a maximum 100 m** de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.
- In zona de protecție a infrastructurii feroviare **se interzice** (v. OG 12/1998, art. 30):
 - amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitare de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră care ar putea crea confuzii cu semnalizarea feroviară;
 - efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
 - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.
- In zona de protecție a infrastructurii feroviare se **permite**:
 - executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor (v. OG 12/1998, art. 29 al.(5) și OMT 158/1996, anexa 1);
 - executarea amenajărilor și instalațiilor de manipulare, de translatare sau de depozitare a materialelor,

substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, numai pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor (v. HG 525/1996 republicată, art. 20 al.(7));

- cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimonial Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A. și al Ministerului Transporturilor (v. HG 525/1996 republicată, art. 20 al.: 8)).

■ În zona de protecție a infrastructurii feroviare, C.F.R. S.A. are în drept să amplaseze temporar (v. OG 12/1998. art. 31 și 32):

- materiale și utilaje necesare întreținerii aecsteia. în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare;
- pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpeziților, instalarea de parazăpezi.

În zona de protecție a caili ferate se vor evita amplasarea următoarelor obiective:

- depozite de deseuri metalice (fier vechi, gropi de gunoi menajer);
- stații de epurare, gropi adanci ce acumuleaza ape meteorice;
- incinte industriale si depozite cu pericol de incendiu, explozie poluare;

Se va ține cont de imaginea prezentată către zona caili ferate prin realizarea unei minime amenajări peisagistice.

2.2.8 ZONE DE RISC

Pe planșa “Reglementări urbanistice, zonificare funcțională au fost delimitate și marcate zonele de risc natural și tehnologic conform studiilor de specialitate anexate la documentație, în speta studiul de riscuri naturale pentru zonele de hazard și studiul istoric pentru zonele de protecție și zonele protejate ale monumentelor istorice.

În partea de nord orașul este traversat de două magistrale de transport titei și gazolină, ambele aparținând S.C. CONPET S.A. În zonele de protecție ale acestor conducte sau în apropierea lor se vor autoriza construcții doar cu avizul prealabil al S.C. CONPET S.A. Ploiești. De asemenea vânzarea sau cumpărarea de terenuri aflate în vecinătatea magistrelor de transport gazolină și titie se va face cu instiintarea și acordul S.C. CONPET S.A.

2.2.9 ZONE CU DESTIANTIE SPECIALA

Pe planșa de analiză a situației existente și pe planșa de reglementări urbanistice au fost delimitate și marcate terenurile cu utilizarea “Destinație Specială”. Poligonul de tragere din partea de nord a orașului a fost prin urmare exclus din intravilanul propus.

2.3 Disfunctionalitati

DISFUNCTIONALITATI			
NR. CRT.	LOCALIZARE	DESCRIEREA DISFUNCTIONALITATII	MASURI PROPUSE
ZONE DESTRUCTURATE			
1.	Zona centrala din insula urbana a pietei agroalimentare.	Strada Labirintului blocata, amestec de functiuni	Omogenizare a functiunilor, deblocarea strazii Labirintului
2.	Zonele adiacente paraurilor Rastoaca si Potopul	Terenuri agricole subutilizate in zone de intravilan ale orasului	Reconversie functionala din teren arabil in zone de sport si agrement sau zone rezidentiale
3.	Plaforma industriala Arctic	Lipsa amenajarilor pentru parcare, lipsa unui sistem de colectare a apelor pluviale de pe platforme	Proiect de realizarea a canalizarii pluviale pentru intreg orasul, construirea de parcare in interiorul incintei sau in zona industriala propusa in vecinatate.
4.	Cartierul Arsuri	Segregare, terenuri subutilizate	Modernizarea strazii Republicii, dezvoltarea zonei rezidentiale aprobata prin PUZ in partea de nord, instituirea zonei mixte (industrie si servicii), langa traseul propus pentru noua centura
5.	Zona rezidentiala str. Aurel Vlaicu	Zona de baltire	Interzicerea eliberarii de autorizatii de constructii pana la inlaturarea cauzelor si efectelor inundatiilor.
6.	Zonele de risc (instabilitate teren)	Instabilitate teren	Interzicerea eliberarii de autorizatii de constructie pana la inlaturarea cauzelor care produc instabilitatea terenurilor.
7.	Zona adiacenta cailor ferate in dreptul strazilor Argesului si Artei	Segregare teren	Propunere modernizare intersectii
8.	Zonele arabile din intravilan	Teren deconstructurat	Propunere lotizare prin PUZ. Planurile urbanistice vor fi elaborate pe suprafete mari de teren prin asocierea mai multor proprietari. Initierea de PUZ – uri pe suprafete mari cade in grija administratiei locale sau a proprietarilor.
9.	Zonele adiacente strazii Nicolae Titulescu la iesirea spre Mun. Pitesti	Terenuri subutilizate	Instituirea zonei de servicii pentru facilitarea dezvoltarii catre polul de atractie Mun. Pitesti.
10.	Zonele adiacente DN 61 (Str.	Terenuri subutilizate si	Instituirea zonei mixte

	Academician Serban Cioculescu spre iesirea catre autostrada A1 si legatura cu Mun. Bucuresti	Potential economic ridicat dat fiind traseul viitoarei centuri ocolitoare.	(industrie si depozitare / servicii si comert). Pol de dezvoltare economica.
ZONE REZIDENTIALE DEFICITARE			
11.	Cartierul de locuinte colective din zona centrala	Deficit privind dotari publice, spatii verzi, locuri de parcare	Reorganizarea si dezvoltarea echipamentelor publice, retea de parcaje publice
		Calitate deficitara a fondului construit	Reabilitari
		Calitatea proasta a spatiilor pietonale	Reabilitarea si reorganizarea spatiilor publice pietonale
12.	Cartierul Arsuri	Cartier izolat fata de restul orasului	Instituirea unui pol de dezvoltare in partea de Nord a orasului dat fiind apropierea de importante centre urbane din regiune (Mun Targoviste, Mun Pitesti).
13.	Zonele rezidentiale din periferie	Teren subutilizat, parcelar deficitar (parcele lungi si inguste) – tesut de tip rural.	Restructurarea fondului construit prin impunerea de reglementari urbanistice ce vor ordona spatiul urban. Restructurarea zonelor arabile prin Planuri Urbanistice Zonale.
STRAZI DEFICITARE			
14.	Strada Labirintului	Strada infundata ce ocoleste centrul orasului si zona pietei agroalimentare.	Propunere continuitate a strazii intre str. 1 Decembrie si str. 13 decembrie
15.	Strada Viitorului	Strada importanta ce face legatura cu cartierul Arsuri	Propunere largire si modificare a profilului drumului conform planselor de profile drumuri. Propunere creare pista pentru biciclete
16.	Strada Argesului	Strada importanta. Pasaj la nivel cu calea ferata (bariera)	Propunere pasaj carosabil suprapasaj.
17.	Strada Poplaca	Strada importanta ce poate avea functiunea de inel de circulatie.	Reamenajarea profilului drumului (integrarea de spatii verzi si piste de biciclete).
18.	Strada Stefan Mihailescu	Strada importanta ce preia descarcarea de trafic	Propunere largire si reconfigurare a profilului.
INTERSECTII CONFLICTUALE			
19.	Strada Argesului	Intersectie conflictuala cu calea ferata	Propunere pasaj suprapasaj
20.	Strada Artei	Intersectie conflictuala cu calea ferata	Propunere amenajare pasaj pietonal suprapasaj
21.	Intersectia cu pod (Str. Academician Cioculescu – Calea Ferata)	Zona insalubra adiacenta podului	Propunere reorganizare restructurarea zona pod.
SURSE DE POLUARE			
22.	Artere principale de transport (rutier si	Zgomot, vibratii, praf.	Construirea centurii

	feroviar)		ocolitoare a orasului. Masuri de calmare a traficului, artere de ocolire, plantatii de aliniament, bariera vegetala intre centura ocolitoare si zonele rezidentiale
23.	Zonele adiacente caii ferate	Poluare cu deseuri	Amenajarea perdelor vegetale de protectie, curatarea zonelor poluate.
24.	Poluarea si colmatarea paraurilor Rastoaca si Potopul	Colmatare si poluare.	Decolmatarea paraurilor, inlaturarea surselor de poluare
25.	Poluare a aerului provenita de la cele doua platforme industriale (platforma Arctic si platforma Gaesti Sud)	Poluare a aerului	Reducerea emisiilor de poluanti

2.4 Necesitati si optiuni ale populatiei

Elaborarea PUG pentru orasul Gaesti încearcă să surprindă și să țină cont de prioritățile edilitare și preferințele cetățenilor orasului pentru o strategie specifică de dezvoltare. Planul Urbanistic General prefigurează dezvoltarea orașului în următoarele decenii. Condițiile pe care le va defini vor afecta viața de zi cu zi a cetățenilor. Prin urmare este firesc și legitim să se consulte populația în diferite faze de fundamentare și elaborare a Planului Urbanistic General.

Ca principale optiuni ale populatiei, dar si ale administratiei locale putem enumera:

1. Construirea centurii ocolitoare a orasului;
2. Reabilitarea infrastructurii de transport (asfaltare, parcare, trotuare, piste de biciclete)

Dupa aceste probleme importante gaestenii mai sunt preocupati de veniturile proprii (economia orasului), curatenia si constructia de locuinte, dar si de aspectul promovarii unor proiecte care sa mentina un mediu mai curat.

Deasemenea problema inundatiilor si a baltirii apei in zonele de stagnare reprezinta un inconvenient major pentru locuitorii zonelor respective.

Desi orasul este bine reprezentat de spatii verzi, tratarea malurilor paraurilor Rastoaca si Potopul ca si zone de agrement, reprezinta o propunere bine acceptata de locuitorii localitatii Gaesti.

Capitolul 3.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Viziunea dezvoltării

Activitățile economice cu caracter industrial și logistic, motorul economic al Gaestiului pastrează un rol important în oraș. Actualele concentrări de activități din zona platformelor Arctic și din zona platformei de Est ajută și impulsionează dezvoltarea economică a orașului. Prin rezervarea de terenuri necesare unor extinderi ale acestor centre de atracție din punct de vedere economic orașul în sine poate polariza și atrage eventualele investiții noi sau extinderi ale investițiilor existente.

Prin crearea centurii ocolitoare a orașului, pe lângă fluidizarea traficului, acest inel de circulație va polariza zonele actual periferice ale orașului, creând astfel spații atractive pentru investitori putându-se înființa astfel zone de parcuri tehnologice și logistice spre legăturile din partea de nord și de sud ale orașului, în special legătura cu autostrada A1 și în speța cu Municipiul București.

Văzificarea zonelor și ansamblurilor de monumente istorice reprezintă o prioritate a orașului Gaesti ele constituind principalul element reprezentativ al localității iar conservarea acestora obiective nu poate fi decât benefică pentru sectorul turistic.

Nu în ultimul rând, cadrul natural bogat și diversificat poate reprezenta bazele unei dezvoltări de agrement și sportive, atât în jurul apelor curgătoare existente, cât și în zonele destructurate cu potențial peisagistic.

STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALA IN TERITORIU:

Principiul dezvoltării spațiale a orașului este dezvoltarea de la centru spre periferii. Transpunere directă în plan spațial a principiilor dezvoltării durabile, dezvoltarea de la centru spre periferii urmărește în primul rând economia de terenuri, văzute ca resursă primă și epuizabilă a oricărei forme de dezvoltare.

Gestiunea rațională a acestei resurse, preocuparea pentru economisirea ei, pentru asigurarea șanselor de dezvoltare ale generațiilor viitoare se traduce în cadrul PUG în trei reguli de organizare a structurii urbane:

1. Zonele restructurabile interne orașului primesc prioritate în fața extinderilor pe terenuri neocupate.
2. Extinderea zonei intravilan se face pe baza evaluării necesarului de terenuri pentru perioada de timp vizată.
3. Urbanizarea zonelor de extindere se face etapizat, condiția principală pentru abordarea unei zone neocupate fiind dată de un nivel minim de ocupare al zonei reprezentând etapa precedentă.

AXELE DE DEZVOLTARE PRINCIPALA ALE ORASULUI GAESTI:

1. Axa nord – sud – una din cele mai importante trasee de dezvoltare urbanistică înglobează strada Academician Serban Cioculescu, traversează orașul și se continuă în partea de nord cu strada Viitorului.

Legaturile cu autostrada A1, traversarea cartierului Arsuri si legatura cu Municipiile Targoviste si Pitesti fac din aceasta axa o importanta directie de dezvoltare. Ca poli de atractie propusi mentionam zona de dezvoltare mixta din partea de sud din apropierea traseului centurii ocolitoare si omoloaga sa din partea de nord (zona dintre oras si cartierul Arsuri).

2. Axa est - vest, a doua axa de importanta ca si dezvoltare pentru orasul Gaesti, porneste de la platforma Arctic, strabate orasul pe linia strazii 13 Decembrie, se continua cu strada Nicolae Titulescu si DN7 la iesirea catre Municipiul Pitesti. Principalul pol de atractie pe aceasta axa de dezvoltare il reprezinta platforma industriala Arctic, iar ca zona propusa pentru o dezvoltare economica de tip industrial includem prin documentatia de fata zona industriala din partea de nord vest ca si viitor teren rezervat pentru investitii noi si/sau extinderi ale investitiilor existente la nivelul orasului.
3. Ca si axa verde sau axa a agrementului in oras trebuie sa mentionam directia data de paraurile Rastoaca si Potopul , directii ce pot ingloba trasee verzi de circulatie pietonala sau trasee de cicloturism. Inglobarea acestor axe verzi in planul de dezvoltare urbanistica a orasului reprezinta o prioritate pentru orasul Gaesti.

3.2 Evolutie posibila. Obiective prioritare si reglementari PUG.

3.2.1 RELATII IN TERITORIU

Obiectivul nr. 1

EXTINDEREA ROLULUI DE POL REGIONAL AL ORASULUI GAESTI ASUPRA INTREGII ZONE PERIURBANE PRIN DISTRIBUTIA ACTIVITATILOR IN ACORD CU POTENTIALELE LOCALE SI PRIN MODERNIZAREA RETELELOR DE COMUNICATIE SI TRANSPORT

Elemente ale PUG:

1a. Implementarea spatiala a centurii ocolitoare orasului pentru descarcarea traficului greu si fluidizarea circulatiei in oras, precum si o etapizarea al acestui obiectiv de investiti in 3 etape.

1b. Atragerea prioritara a investitiilor din domeniul secundar (industrie performanta) si tertiar, evitarea concentrarii nediferentiate a activitatilor in centrul orasului in defavoarea zonelor periurbane.

1c. Consolidarea respectiv stabilirea unor poli de activitati cu caracter tertiar si cu deservire la nivel regional (comert servicii, institutii, IMM – uri), in zonele de extindere ale intravilanului

1d. Protejarea si modernizarea structurilor de activitati ale sectorului primar – agricultura, piscicultura, silvicultura, viticultura zootehnie – prin asigurarea terenurilor destinate acestor functii economice si limitarea urbanizarii extravilanului.

Obiectivul nr. 2

PROTECITA SI CONSRERVAREA ZONELOR NATURALE IN SENSUL MENTINERII BIODIVERSITATII SI VALORIFICARII DURABILE ARE RESURSELOR NATURALE

Elemente ale PUG:

2a. Protejarea habitatelor naturale valoroase gasite in luncile paraurilor Potopu si Rastoaca

2b. Realizarea coridoarelor verzi de-a lungul zonelor de intravilan strabatute de albiile raurilor, coridoare cu caracter pietonal si/sau cicloturistic.

Obiectivul nr. 3

ATENUAREA DEZECHILIBRULUI DAT DE CONCENTRAREA POLARIZATA A ACTIVITATILOR IN TERITORIUL ADMINISTRATIV (INDUSTRIE LA EST SI SUD , LOCUIRE LA NORD)

Elemente ale PUG:

3a. Diversificarea structurilor de activitati din zonele cu profil monofunctional, prin introducerea de centre de activitati in zonele de cartiere de blocuri.

3b. Instituirea de noi centre de atractie in zonele de nord si vest.

Obiectivul nr. 4

VALORIFICAREA, CONSERVAREA SI PROTEJAREA FONDULUI CONSTRUIT VALOROS SI A PEISAJULUI CULTURAL CA FACTOR AL DEZVOLTARII

Elemente ale PUG:

4a. Instituirea statutului de Zona Protejata pentru arealele construite valoroase din punct de vedere cultural, istoric, arhitectural, peisagistic.

4b. Protejarea prin RLU a structurilor rurale valoroase (Biserica Cioflec, Conacul Olanescu etc.)

3.2.2 LOCUIRE

Obiectivul nr. 1

REABILITAREA SI ASIGURAREA CALITATII LOCUIRII IN CARTIERELE CONSTITUITE

Elemente ale PUG:

1a. Protejarea zonelor construite valoroase, atat in interiorul cat si in exteriorul centrului orasului

1b. Dezvoltarea si extinderea centrelor de cartier si a retelei de spatii publice

1c. Propuneri de traversari ale barierelor CF pentru a diminua efectele segregarii date de liniile de cale ferata

1d. Introducerea unui pol de atractivitate cu rol secundar de a spori atractivitatea cartierului Arsuri

1c. Urbanizarea si lotizarea zonelor agricole destructurate din intravilan (incurajarea prin RLU a elaborarii de Planuri Urbanistice Zonale pe suprafete intinse.

1d. Realizarea infrastructurii edilitare in zonele (retea de gaze in Cartierul Arsuri, str. Nicolae Titulescu, extinderea retelelor de canalizarea in partea de vest a orasului)

Obiectivul nr. 2

ASIGURAREA NECESARULUI DE SUPRAFETE PENTRU LOCUINTE NOI, CU PRIORITATE IN ZONELE AFLATE IN VECINATATEA UNOR ELEMENTE NATURALE CU POTENTIAL DE AGREMENT

Elemente ale PUG:

2a. Densificarea parcelelor aflate in zonele centrale si pericentrale dar si adiacente principalelor bulevarde prin reglementarea unui profil functional mixt si prin cresterea indicatorilor de utilizare (POT, CUT) in paralel cu masuri de realiniere a fronturilor si de modernizare a profilelor stradale.

2b. Desemnarea unor zone preponderent de servicii ce pot primi functiuni complementare (locuire sau agrement), zone cu potential de centru urban.

Obiectivul nr. 3

ASIGURAREA UNOR CONDITII ECHILIBRATE DE CONFIGURARE A NOILOR ZONE DE LOCUINTE

Elemente ale PUG:

3a. Impunerea obligativitatii de elaborare a Planurilor Urbansitice Zonale pentru zonele destructurate rezervate pentru functiunea de locuire.

3.2.3 PROFILUL ECONOMIC

Obiectivul nr. 1

PROFILAREA SI DEZVOLTAREA GAESTIULUI CA CENTRU DE AFACERI SI SERVICII DE IMPORTANTA REGIONALA

Elemente ale PUG:

1a Rezervarea terenurilor pentru extinderea zonei industriale de langa platforma Arctic (parte de vest), eventual crearea de locuri de parcare.

1b Valorificarea locatiilor posibile pentru dezvoltarea zonelor din sectorul secundar si tertiar.

1c Instituirea polilor de dezvoltare pentru zone mixte (industrie – servicii) in partea de nord si de sud a localitatii (la intersectia centurii colitoare cu principalele directii de preluare a traficului).

1d Odata cu trasarea directiei pentru centura ocolitoare vor fi rezervate si zonele de dezvoltare de tip parc tehnologic sau logistic ce vor marginii traseul ocolior al centrurii, dar vor fi si concentrate ca nucleu urban.

Obiectivul nr. 2

PROTEJAREA SI VALORIFICAREA POTENTIALELOR CULTURALE SI DE MEDIU PENTRU CRESTEREA ATRACTIVITATII ORASULUI PENTRU TURISM SI IMBUNATATIREA CALITATII VIETII

Elemente ale PUG:

2a Impunerea de masuri de conservare si reabilitare a zonelor protejate prin Regulamentul Local de Urbanism

2b Optimizarea retelei de spatii publice prin crearea axelor verzi de-a lungul paraurilor Potopul si Rastoaca

Obiectivul nr. 3

MENTINEARE SI MODERNIZAREA PROFILELOR DE INDUSTRIE SI TRANSPORTURI

Elemente ale PUG:

3a Extinderea si organizarea parcurilor industriale existente in speta Platforma Arctic.

3b Consolidarea si impulsionearea sectorului IMM prin rezervarea unor suprafete dedicate dezvoltarii infrastructurii specifice

3c Rezervarea unor locatii pentru parcaje publice de mare capacitate (cu prioritate pe inelul central).

3d Prioritizarea traseului centurii ocolitoare a orasului (etapa 1 – zona de traseu dintre km 16,35 si km 6,16 – legatura cu autostrada A1 si legatura cu Mun. Targoviste) – intre DN 61 si DN 72.

3e Rezervarea de terenuri pentru o dezvoltare ulterioara a sectorului de industrie (zona de vest)

Obiectivul nr. 4

GESTIUNEA EFICIENTA A RESURSEI DE TEREN, ASIGURAREA DE REZERVE PENTRU DEZVOLTARI PE TERMEN LUNG SI PENTRU EVOLUTII IMPREVIZIBILE

Elemente ale PUG:

4a Asigurarea de rezerve de teren pentru investitiile pe termen lung acolo unde tipul de proprietate asupra terenului permite

4b Protejarea principalelor artere de circulatie si a culoarelor de infrastructura

4c Restrictionarea construirii in zonele dezurbanizate fara intocmirea si avizarea in prealabil a Planurilor Urbanistice Zonale pe surafete mari (lotizari).

4d Stabilirea unor limite clare ale intravilanului in lungul unor repere topografice si cadastrale pentru reducerea necesitatii de ajustare ulterioara.

4e Utilizarea eficienta a resurselor funciare publice, reafirmarea si consolidarea rolului administratiei publice in procesul de dezvoltare urbana. Mobilizarea resurselor funciare existente pentru masuri si proiecte cu efecte benefice la scara locala si regionala, si in avantajul prioritar al interesului public precum si reglementarea operatiunilor de restructurare / urbanizare in vederea extinderii resursei funciare publice.

3.2.4 ELEMENTE DE MEDIU

Obiectivul nr. 1

SATISFACEREA NECESARULUI DE SPATII VERZI RAPORTAT LA NUMARUL DE LOCUITORI, CF O.U.G. 114/2007 (26 MP / LOCUITOR)

Elemente ale PUG:

1a Infiintarea de zone de agrement de importanta oraseneasca. Propuneri:

- Extinderea zonei de agrement adiacente paraului Rastoaca in partea de sud a Grupului Scolar Agricol (de-a lungul strazii Argesului)
- Extinderea parcurilor din zona centrala
- Infiintarea spatiilor verzi de promenada si cicloturism de-o parte si de alta a paraurilor orasului.

1b Asigurarea terenului necesar infiintarii de spatii verzi publice prin intermediul obligativitatii operatiunilor de reparcelare in zonele de restructurare / urbanizare

1c Reabilitarea suprafetelor libere din cartierele de locuinte, recuperarea si amenajarea suprafetelor reziduale

1d Infiintarea suprafetelor verzi de protectie de-a lungul arterelor principale de circulatie si de-a lungul caili ferate

Obiectivul nr. 2

PROTEJAREA HABITATELOR NATURALE VALOROASE SI A CADRULUI NATURAL

Elemente ale PUG:

2a Instituirea de reglementari specifice in zonele cu potential peisagistic important pentru facilitarea conservarii si amenajarii in scopuri recreative a zonelor paraurilor.

2b Implementarea de trasee cicloturistice.

2c Protejarea zonelor cu potential peisagistic conform plansei de reglementari urbanistice.

Obiectivul nr. 3

PROTEJAREA SI REABILITAREA SPATIILOR VERZI DIN INTERIORUL CARTIERELOR DE LOCUIRE COLECTIVA

Elemente ale PUG:

3a Reabilitarea centrelor de cartier cu prevederea unui procent semnificativ de spatii verzi publice

3b Delimitarea spatiilor verzi din cartiere, protejarea si amenajarea spatiilor libere virane ca spatii verzi

Obiectivul nr. 4

REDUCEREA EMISIILOR, A FACTORILOR DE POLUARE, PRECUM SI PREVENIREA RISCURILOR ALUNECARILOR DE TEREN SI ALE EFECTELOR INUNDATIILOR

Elemente ale PUG:

4a Interzicerea prin RLU a emiterii autorizatiilor de construit in zonele ce prezinta riscuri naturale

4b Infiintarea unor centuri vegetale de protectie intre sursele de emisii si cartierele de locuinte;

3.2.5 ECHIPARE EDILITARA

Obiectivul nr. 1

MODERNIZAREA SI EFICIENTIZAREA RETELELOR EDILITARE

Reglementari conform studiilor de specialitate.

Obiectivul nr. 2

ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE PENTRU ZONELE DE URBANIZARE

Reglementari conform studiilor de specialitate.

3.2.6 CIRCULATIE SI TRANSPORTURI

Obiectivul nr. 1

MODERNIZAREA, EFICIENTIZAREA SI EXTINDEREA SISTEMULUI DE CIRCULATIE URBANA

Elemente ale PUG:

1a Modernizari si reconfigurari de intersectii si noduri

- Intersectie str. Artei cu Calea Ferata
- Intersectie str. Argesului cu str. Vladimir Strainu
- Amenajare intersetiilor noi ale Centurii Ocolitoare
- Intersectie str. Poplaca cu strazile 13 Decembrie si 1 Decembrie

1b Poduri, pasaje, pasarele propuse

- Pod strada Labirintului
- Pasarela pietonala peste calea ferata Str. Artei
- Pod peste calea ferata Str. Argesului
- Modernizare POD DN72
- Modernizare pod Paraul Cobia

1c Modernizarea strazilor aflate in stare proasta

Pe plansa de profile drumuri acestea sunt marcate cu linii verzi punctate.

1d Realinieri de strazi

Realinierea are ca scop largirea amprizei stradale si marirea capacitatii de trafic a arterelor cu rol important in prezent sau care urmeaza sa joace un rol important in schema de circulatie. Realinierea presupune retragerea aliniamentelor (limitele de proprietate orientate spre strada) a parcelelor riverane si trecerea fasiei rezultate in domeniul public. Modernizarea profilelor stradale constituie, conform legii, obiective de utilitate publica. Masura de realiniere este o conditie de autorizare a lucrarilor de construire pe parcelele afectate. Pe plansa de reglementari urbanistice a PUG, realinierea este marcata prin dublarea cu linie portocalie a strazilor in cauza.

1e Strapungeri de strazi

Strapungere str. Labirintului

1f Strazi noi

Pe plansa de reglementari urbanistice acestea sunt marcate cu linii verzi continui. Trasele propuse au caracter orientativ si vor fi definite dupa elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale in zonele destructurate (a se vedea plansa de unitati teritoriale de referinta)

1g Ierarhizarea și priorizarea sistemului de circulație în oraș

Împartirea conform planșei de profile drumuri a străzilor în funcție de importanța acestora.

1h Rețea de piste pentru bicicliști și pietoni

- Rețea de piste pentru bicicliști în afara profilelor stradale existente (trasee adiacente paraurilor Răstoaca și Potopul)
- Rețea de piste de bicicliști integrate în profilele stradale (conform planșei de profile stradale)

1g Modernizări străzi existente

Elemente ale PUG:

Străzile din interiorul intravilanului propus ce necesită modernizare (asfaltare etc) însumează o lungime totală: 12,81 km conform planșei de profile drumuri.

SITUATIA DRUMURILOR NATIONALE

1. SITUATIA EXISTENTA

Pe planșa de profile de drumuri a PUG a fost făcută delimitarea intravilanului localității cu indicarea exactă a drumurilor naționale care traversează localitatea, a pozițiilor kilometrice pe drumurile naționale, a limitelor intravilanului (existente și propuse).

Avem astfel următoarele poziții kilometrice ale **intravilanului existent** pentru drumurile naționale din orașul Gaesti:

DN7 :

- KM 70 +020 – 75 +165;

DN 72 :

- KM 0+000 (sensul giratoriu intersecție strada 1 Decembrie cu strada 13 Decembrie) – 2+300;

DN 61 :

- KM 76+050 – 78+529;

Limitele construibile existente:

DN7 :

- KM 70+020 – KM 75 +145;

DN 72 :

- KM 0+000 – KM 2 +140;

DN 61 :

- KM 76+600 – KM 78 + 529;

Limitea administrativa localitate:

DN7 :

- KM 70+020 – KM 75 +345;

DN 72 :

- KM 0+000 – KM 2 +350;

DN 61 :

- KM 76+050 – KM 78 + 529;

-

Lucrari de arta existente:

DN7 :

- KM 72+538 – Pod peste paraul Rastoaca;
- Km 78+629 – Intersectie cu DJ 702 E;
- Km 70 +020 – Intersectie cu DJ 401A;

DN 61 :

- KM 77+200 – Pod peste calea ferata;
- KM 78+ 429 – Pod peste paraul Rastoaca;

2. SITUATIA PROPUASA

Se vor rezerva terenuri pentru modernizarea drumurilor nationale conform profilelor transversale propuse astfel:

Pe DN 7 se vor rezerva intre 55 cm si 10 m pe de o parte si de alta a drumului incepand de la aliniamentul existent.

Pe DN 72 se vor rezerva intre 5 m si 6,75 m pe de o parte si de alta a drumului incepand de la aliniamentul existent.

Pentru DN 61 se vor rezerva intre 5 si 6,5 m de o parte si de alta a axului strazii incepand de la aliniamentul existent.

Aceste rezervari de terenuri sunt orientative si vor putea suferi modificari la momentul executiei proiectului tehnic pentru largire de drumuri. De asemenea ele vor intra in vigoare la momentul stabilirii exacte a zonei de rezerva in functie de proiectul tehnic aprobat.

Pozitii kilometrice ale tablelor indicatoare de localitate (zona construita) pentru situatia existenta:

DN7 :

- KM 70+020 – KM 75 +145;

DN 72 :

- KM 0+000 – KM 2 +140;

DN 61 :

- KM 76+600 – KM 78 + 529;

Pozitii kilometrice ale intersectiilor cu alte drumuri:

DN7 :

- Km 78+629 – Intersectie cu DJ 702 E;
- Km 70 +020 – Intersectie cu DJ 401A – propunere modernizare (sens giratoriu)
- Km 72+538 – Intersectie cu DN 72;
- Km 72 +838 – Intersectie cu DN 61;
- Km 75+350 – Intersectie cu viitoarea centura ocolitoare (propunere amenajare sens giratoriu)

DN72 :

- K 0+000 – Intersectie cu DN7;
- Km 2+450 – Intersectie cu viitoarea centura colitoare (propunere amenajare sens giratoriu)

DN 61 :

- K 78+529 – Intersectie cu DN7;
- Km 76+210 – Intersectie cu viitoarea centura ocolitoare a orasului (propunere amenajare sens giratoriu)

Modificarea intravilanului:

Pozitii kilometrice ale intravilanului propus:

DN7 :

- **KM 70 +020 – 75 +345 (fata de 75+165 – intravilanul existent);**

DN 72 :

- KM 0+000 (sensul giratoriu intersectie strada 1 Decembrie cu strada 13 Decembrie) – 2+300;

DN 61 :

- KM 76+050 – 78+529;

ZONELE DE SIGURANTA SI ZONELE DE PROTECTIE ALE DRUMURILOR:

Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie.

Ampriza drumului este suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului: parte carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta.

Zona de protectie*:

Zonele de protectie sunt suprafetele de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta, necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului.

Zonele de protectie ramân în gospodaria persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligatia ca acestea, prin activitatea lor, sa nu aduca prejudicii drumului sau derularii în siguranta a traficului prin:

- a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzator;
- b) executarea de constructii, împrejurimi sau plantatii care sa provoace înzapezirea drumului sau sa împiedice vizibilitatea pe drum;
- c) executarea unor lucrari care pericliteaza stabilitatea drumului, siguranta circulatiei sau modificarea regimului apelor subterane sau de suprafata;
- d) practicarea comertului ambulant in zona drumului, in alte scopuri decat cele destinate acestui scop;

Zonele de protectie sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranta si marginile zonei drumului, delimitat conform tabelului urmator:

Categoria drumului	Autostrazi	Drumuri nationale	Drumuri judetene	Drumuri comunale
Distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului.	50	22	20	18

Zonele de siguranta *:

Zonele de siguranta sunt suprafete de teren situate de o parte si de cealalta a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizarii rutiere, plantatiei rutiere sau altor scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului, sigurantei circulatiei ori protectiei proprietatilor situate in vecinatatea drumului. Din zonele de siguranta fac parte si suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii in curbe si intersectii, precum si suprafetele ocupate de lucrari de consolidare a terenului drumului si alte asemenea.

Zonele de siguranta ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioara a amprizei drumului pâna la:

- 1,50 m de la marginea exterioara a santurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înaltimea pâna la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înaltimea mai mare de 5,00 m.

Zonele de siguranta ale podului, care includ si suprafete de teren aflate sub pod, sunt:

- 10,00 m de la limita exterioara a racordarii podului cu terasamentul, pentru podurile fara lucrari de aparare a malurilor (rampa de acces face parte integranta din pod);
- la limita exterioara a lucrarilor de aparare a malurilor, pentru podurile la care aceste aparari au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integranta din pod).

Zonele de siguranta ale drumurilor cu versanti (defilee) cu înaltimea mai mare de 30 m se considera la partea superioara a taluzului versantului.

*** Conform Ordonantei 43 din 1997**

CENTURA OCOLITOARE A ORASULUI:

Se prevad noduri de acces ale centurii ocolitoare:

Km 0 al centurii ocolitoare se considera intersectia acesteia cu DN72, conform plansei de reglementari urbanistice.

ETAPA I :

- Km 1,40 al Centurii Ocolitoare , intersectie cu DN7– amenajare intersectie cu sens giratoriu.
- Km 2,35 – Intersectie cu magistrala CF (amenajare pod peste calea ferata)
- Km 5,63 – intersectie cu derivatia CF (amenajare pod peste calea ferata sau trecere la nivel)
- Km 6,16 – intersectie cu Dn 61 (amenajare sens giratoriu)

ETAPA II :

- Km 9,73 - Intersectie cu Magistrala 101 CF (amenajare pod peste calea ferata)

ETAPA III

- Km 11,71 – Intersectie cu Dn 7 (amenajare sens giratoriu)
- Km 12,43 – Intersectie paraul Potopul (amenajare structura supraterana)
- Km 14,04 – Intersectie cu str. Viitorului – legatura cu Dj 702 E (amenajare sens giratoriu)
- Km 16,35 – Intersectie cu Dn 72 – directia Mun. Targoviste (amenajare sens giratoriu)

Din punct de vedere al modificarii intravilanului avem urmatoarele distante din centrul orasului (intersectia str. 13 Decembrie cu str. 1 Decembrie):

- DN 7 spre Mun Bucuresti– km 2,47 – intersectie cu intravilanul propus.
- DN 61 spre Autostrada A1 – km 2,58 – intersectie cu intravilanul propus si limita UAT
- DN 7 spre Mun Pitesti – km 2,81 – intersectie intravilan propus
- DN 72 spre Mun Targoviste – km 2,14 intersectie cu intravilan propus

Singura modificare de intravilan va fi pe DN 7 spre Mun. Pitesti (intravilanul propus va fi la km 2,81 fata de km 2,63).

3.3 Obiective de utilitate publica.

NR. CRT.	DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI		NR.
		NATIONAL	JUDETEAN	LOCAL	SUPRAFATA (Ha)	LUNGIME (km)	
INSTITUTII SI SERVICII							
1.	SCOLI ¹						13
2.	SPITALE ²				1,8		2
3.	ZONE VERZI CU ROL DE AGERMENT - SPORT				11,61		4
4.	STADION ³				1,93		1
GOSPODARIE COMUNALA							
5.	PIETE AGROALIMENTARE ⁴				2,79		2
6.	PARCAJE PUBLICE ⁵						1
7.	PARCAJE COLECTIVE DE CARTIER ⁶						10
8.	CIMITIRE				3,60		6
CAI DE COMUNICATIE							
9.	STRAZI PROPUSE					2,63	
10.	PASAJE AUTO CF PROPUSE						1
11.	PASARELE PIETONALE PROPUSE						1
INFRASTRUCTURA MAJORA							
11.	CENTURA OCOLITOARE					16	
SISTEME DE PROTECTIE A MEDIULUI							
11.	CORIDOARE ECOLOGICE, PERDELE DE PROTECTIE				19		

¹ 4 gradinite, 5 scoli, 2 licee, 2 grupuri scolare

² 1 spital si o policlinica

³ Stadionul Tineretului

⁴ O piata si un targ saptamanal

⁵ De-a lungul strasii 13 Decembrie in zona centrala

⁶ In zona locuintelor colective

3.4 Planul de actiune pentru implementare si programul de investitii publice.

PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTARE SI PROGRAMUL DE INVESTIȚII PUBLICE						
DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI		TERMEN DE FINALIZARE
	NATIONAL	JUDEȚEAN	LOCAL	SUPRAFAȚA	LUNGIME	
INSTITUȚII SI SERVICII						
Evaluarea terenurilor si bunurilor aflate in proprietatea administrației publice locale in vederea punerii la dispoziție investitorilor privați.				-	-	2018
Crearea unei zone industriale in partea de nord a orașului Găești				18ha	-	2020
Crearea unor zone mixte de dezvoltare pe axa nord- sud a orașului				25 ha	-	2020
Extinderea zonei industriale Platforma Arctic.				12 ha	-	2020
CAI DE COMUNICAȚIE						
Construirea centurii ocolitoare a orașului				-	16 km	2020
Modernizarea străzilor din orașul Găești.				-	12,81 km	2020
Modernizarea intersecției str. Artei cu calea ferata (pasaj pietonal).				-	-	2020
Modernizarea intersecție str. Argeșului cu calea ferate (propunere pasaj auto denivelat)				-	-	2020
Amenajare de piste de bicicleta in vederea descongestionarii traficului si incurajarii deplasarilor cu bicicleta				-	-	2019
Amenajarea de locuri de parcare pentru autoturisme				-	-	2020
Realizarea de pasaj pietonal subteran intre str. Salcamilor si str. Viorelelor.				-	-	
Refacerea continuitatii strazii Labirintului (pod)				-	-	2019
Modernizare pod Paraul Cobia				-	-	2020
Modernizare intersectii intre strada Poplaca si str. 1 Decembrie si str. 13 Decembrie				-	-	2020
Modernizare pod DN 72.				-	-	2020
Rezervare terenuri pentru amenajarea unor parcaje de mare capacitate						2020
SALVAREA, PROTEJAREA SI PUNEREA IN VALOARE A MONUMENTELOR, ANSAMBLURILOR SI SITURILOR ISTORICE						
Instituirea zonelor de protecție ale monumentelor si ale ansamblurilor urbane protejate.				-	-	2017

SALVAREA, PROTEJAREA SI PUNEREA IN VALOARE A PARCURILOR NATURALE, REZERVAȚIILOR NATURALE SI A MONUMENTELOR NATURALE						
Identificarea si protejarea zonelor cu valoare peisagistica				-	-	2017
Extinderea zonei de agrement adiacente paraului Rastoaca in partea de sud a Grupului Scolar Agricol (de-a lungul strazii Argesului)						2020
Extinderea parcurilor din zona centrala						2020
Infiintarea spatiilor verzi de promenada de-a lungul paraurilor orasului.						2020
Infiintare de piste de biciclete.						2018
SISTEME DE PROTECȚIE A MEDIULUI						
Decolmatarea râurilor Potopul si Răstoaca				-	-	2020
Înființarea unui sistem modern de colectare a apelor pluviale la nivelul întregului oraș. Înființarea zonelor verzi de protecție de-a lungul arterelor principale de circulație si de-a lungul caii ferate.				-	-	2018

Capitolul 4.

CONCLUZII

ELEMENTE DE BILANT TERITORIAL:

BILANT ORAS GAESTI SITUATIA EXISTENTA	INTRAVILAN	PROCENT DIN TOTAL INTRAVILAN
	ha	%
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE	178,35	21,37
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE	18,36	2,20
ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL	58,77	7,04
ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT	64,49	7,72
ZONA MIXTA (SERVICII, COMERT / INDUSTRIE SI DEPOZITARE)	-	-
ZONA UNITATILOR AGRICOLE	12,28	1,47
ZONA CU DESTINATIE SPECIALA	1,42	0,17
ZONA SPATIILOR PLANTATE, AGREMENT, SPORT	14,58	1,74
EHIPAMENTE TEHNICO - EDILITARE	0,97	0,11
ZONA GOSPDARIE COMUNALA (CIMITIRE)	3,59	0,43
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE	79,92	9,58
CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE	7,94	0,95
HIDROGRAFIE (CURSURI DE APA SI LACURI)	9,51	1,14
TERENURI AGRICOLE DIN CARE:		
ARABIL	355,94	42,64
PASUNI	2,22	0,26
LIVEZI	17,16	2,06
PADURI	0,15	0,02
VII	1,54	0,18
FANEATA	3,92	0,47
TEREN NEPRODUCTIV	3,81	0,45
TOTAL INTRAVILAN	834,92	100

BILANT ORAS GAESTI REGLEMENTARI (SITUATIA PROPUSA)	INTRAVILAN	PROCENT DIN TOTAL INTRAVILAN
	ha	%
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE	494,81	56,70
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE	19,23	2,21
ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL	67,55	7,74
ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT	104,65	12,00
ZONA MIXTA (SERVICII, COMERT / INDUSTRIE SI DEPOZITARE)	25,41	2,91
ZONA UNITATILOR AGRICOLE	9,92	1,14
ZONA CU DESTINATIE SPECIALA	0,00	0,00
ZONA SPATIILOR PLANTATE, AGREMENT, SPORT	48,04	5,51
EHIPAMENTE TEHNICO - EDILITARE	0,97	0,11
ZONA GOSPDARIE COMUNALA (CIMITIRE)	3,60	0,41
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE	80,71	9,24
CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE	8,22	0,94
HIDROGRAFIE (CURSURI DE APA SI LACURI)	9,54	1,09
TERENURI AGRICOLE DIN CARE:		
ARABIL	0,00	0,00
PASUNI	0,00	0,00
LIVEZI	0,00	0,00
PADURI	0,00	0,00
VII	0,00	0,00
FANEATA	0,00	0,00
TEREN NEPRODUCTIV	0,00	0,00
TOTAL INTRAVILAN	872,69	100

BILANT ORAS GAESTI DIFERENTE SUPRAFETE	INTRAVILAN	PROCENT DIN SUPRAFATA ZONEI FUNCTIONALE EXISTENTE
	ha	%
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE	+316,46	+177,43%
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE	+0,87	+4,73%
ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL	+8,78	+14,93%
ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT	+40,16	+62,23%
ZONA MIXTA (SERVICII, COMERT / INDUSTRIE SI DEPOZITARE)	+25,41	-
ZONA UNITATILOR AGRICOLE	-2,36	-19,21%
ZONA CU DESTINATIE SPECIALA	-1,42	-100,00%
ZONA SPATIILOR PLANTATE, AGREMENT, SPORT	+33,50	+229,76%
EHIPAMENTE TEHNICO - EDILITARE	±0,00	±0,00%
ZONA GOSPDARIE COMUNALA (CIMITIRE)	+0,01	+0,27%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE	+0,79	+0,98%
CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE	+0,28	+3,52%
HIDROGRAFIE (CURSURI DE APA SI LACURI)	+0,03	+0,31%
TERENURI AGRICOLE DIN CARE:		
ARABIL	-355,94	-100,00%
PASUNI	-2,22	-100,00%
LIVEZI	-17,16	-100,00%
PADURI	-0,15	-100,00%
VII	-1,54	-100,00%
FANEATA	-3,92	-100,00%
TEREN NEPRODUCTIV	-3,81	-100,00%
TOTAL INTRAVILAN	+37,77	4,52%

Corelarea dezvoltării UATcu comunele învecinate:

În vederea prevenirii producerii unor disfuncțiuni pe termen lung și a organizării unei evoluții corelate a orașului în relație cu comunele din jur, se impun măsuri de planificare suplimentare față de PUG. În primul rând, se recomandă actualizarea Planurilor Urbanistice Generale ale localităților învecinate să includă obiective comune ale dezvoltării, identificate prin PUG Gaesti sau ulterior. Mai mult decât atât, se recomandă întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale, planuri directoare sau studii de dezvoltare pentru zone aflate la granița administrativă și care cuprind și detaliează soluții pentru suprafețe aflate pe ambele teritorii administrative.

Este necesar ca aceste documentații să fie pregătite, supervizate, aprobate și implementate de către Consiliul Județean.

Având în vedere dimensiunile suprafețelor destinate operațiunilor de urbanizare, costurile și complexitatea acestui tip de operațiuni, se impune o etapizare riguroasă a abordării acestor zone. Prin PUG sunt delimitate zonele de extindere a zonelor construite, fiecare etapă fiind pregătită printr-un Plan Urbanistic Zonal.

Este recomandată realizarea, în prealabil PUZ, a unui plan director pe baza PUG pentru fiecare etapă a procesului de urbanizare. Abordarea unitară a unei întregi etape prin Plan director și PUZ este o condiție esențială pentru succesul procesului de urbanizare, în sensul organizării coerente a rețelei de străzi, infrastructurii și dotărilor publice.

O altă condiție pentru asigurarea unei dezvoltări durabile a acestor zone este restructurarea funciara a terenurilor agricole pe baza de operațiuni de parcelare și reparcelare. În lipsa acestor operațiuni aplicate pe teritorii largi, asigurarea rețelei de străzi, dotări publice și spații verzi este extrem de dificilă și costisitoare.

Pentru perioada imediat următoare a aprobării PUG, se recomandă efectuarea, la nivelul administrației publice, a următorilor pași pregătitori:

1. Elaborarea, adoptarea de către Consiliul Local și publicarea unei metodologii de derulare a operațiunilor de urbanizare vizând în primul rând următoarele aspecte:

- actorii urbani implicați și structurile de responsabilitate;
- forme de asociere a detinatorilor de terenuri;
- forme de comunicare, luarea deciziilor și transmiterea lor;
- modalități de realizarea transferului de proprietăți;
- coordonarea operațiunilor de echipare tehnică și realizare a obiectivelor publice;
- corelare cu cadrul legal;

2. Actualizarea bazei topografice și cadastrale pentru zonele de urbanizare

Intocmit

m. urb. Alexandru DOBRA