



Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Oltenitei, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

PLAN URBANISTIC GENERAL

COM. DASCĂLU, JUD. ILFOV

MEMORIU GENERAL

Proiect nr. 5/2011, revizie finala nov.2016

BENEFICIAR: Consiliul Local al com. Dascălu

PROIECTANT: SC Pro Sign DeSign SRL



Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

COLECTIV DE PROIECTARE:

Șef de proiect: urb. Sorina TACHE.....
Proiectare urbanism: urb. Adrian PANAIT.....
arh. Alexandru ERNEST.....





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

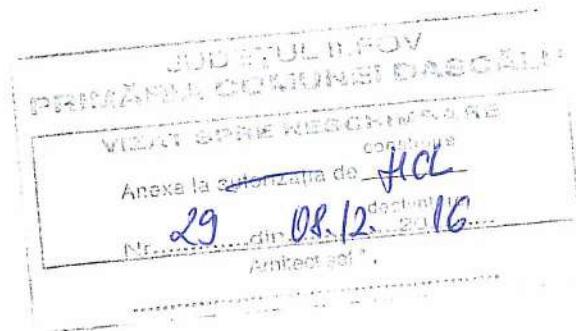
CUPRINS

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 Evoluție
- 2.2 Elemente ale cadrului natural
- 2.3 Relații in teritoriu
- 2.4 Potențial economic
- 2.5 Populație. Elemente demografice și sociale
- 2.6 Circulație
- 2.7 Intravilan existent. Zone funcționale. Bilanț teritorial
- 2.8 Zone cu riscuri naturale
- 2.9 Echipare edilitară
- 2.10 Necesități și opțiuni ale populației



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 Studii de fundamentare
- 3.2 Evoluție posibilă, priorități
- 3.3 Optimizarea relațiilor în teritoriu
- 3.4 Dezvoltarea activităților
- 3.5 Evoluția populației
- 3.6 Organizarea circulației



Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

- 3.7 Intravilan propus. Zonificare funcțională. Bilanț teritorial
- 3.8 Măsuri în zonele cu riscuri naturale
- 3.9 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.10 Protecția mediului
- 3.11 Reglementări urbanistice
- 3.12 Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII – MĂSURI IN CONTINUARE





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

MEMORIU GENERAL



1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: Reactualizare PLAN URBANISTIC GENERAL, com. Dascălu, jud. ILFOV.

Beneficiarul lucrării: CONSILIUL LOCAL al com. Dascălu.

Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL, J40/11896/2005, RO 17755420, Șos. Olteniței, nr.232, bl.23, sc.2, ap.47, et.6, sector 4, BUCUREȘTI.

Data elaborării: martie 2012.

1.2 Obiectul lucrării

Planul urbanistic general este documentația de urbanism ce stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare pentru localitate, pe o perioadă determinată, pe baza unor analize multicriteriale întocmite pentru situația existentă, în vederea reglementării utilizării terenurilor, condițiilor de ocupare a acestora cu construcții.

Planul urbanistic general are caracter atât director cât și de reglementare, reprezentând principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală în vederea realizării programelor și acțiunilor de dezvoltare (conf. legii 350/2001).

Prezenta documentație are ca scop reactualizarea Planului Urbanistic General al com. Dascălu, jud. ILFOV, urmărind:

- stabilirea direcțiilor de dezvoltare ale comunei Dascălu cu toate localitățile sale componente, în condițiile respectării dreptului de proprietate și a interesului public;

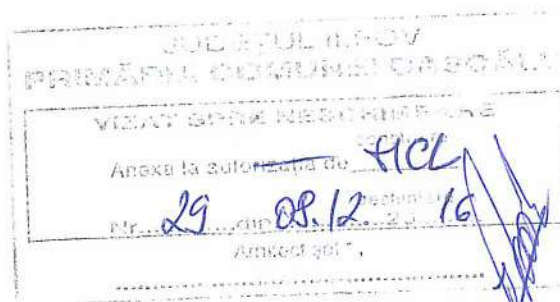


Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

- corelarea potențialului economic și uman cu aspirațiile de ordin social și cultural ale populației;
- echiparea tehnico-edilitară și posibilitățile de realizare a obiectivelor de utilitate publică;
- determinarea categoriilor de intervenție, permisiuni și restricții,
- introducerea completărilor în urma avizelor la ediția anterioară (PUG).

1.3 Surse documentare

- Reactualizare a suportului topografic și georeferențierea planurilor topografice existente în coordonate STEREO 70, planurile cadastrale valabile la 01.01.2012, precum și date cadastrale privind modul de folosință a terenurilor din intravilanul și din extravilanul com. Dascălu, frunzate de autoritățile competente.
- Fișe cu date statistice furnizate de către Institutul Național de Statistică, precum și alte date statistice furnizate de către Primăria com. Dascălu.
- Studiu de fundamentare privind factorii de mediu apă, aer, sol și gestionarea deșeurilor, arii și elemente protejate, floră și faună, zgomot și mediul social și mediul economic.
- Planuri rețea alimentare cu energie electrică a comunei Dascălu.
- Planul Urbanistic General și Regulamentul de Urbanism aferent, aprobat în anul 2002 de către Consiliul Local al com. Dascălu.
- Toate documentațiile de urbanism (PUZ, PUD) aprobate până la 01.01.2012.





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

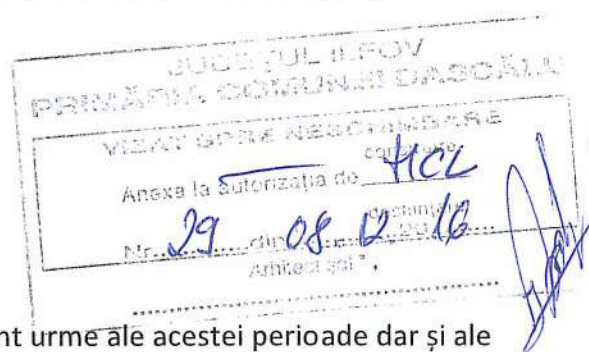
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluție

Comuna Dascălu (în trecut, Dascălu-Creața sau Pitar-Moșu), componentă a județului Ilfov, este alcătuită din patru sate componente: Dascălu (localitatea de reședință a comunei), Creața, Gagu și Runcu.

Poziționată în partea de nord a județului Ilfov, comuna Dascălu se învecinează cu următoarele localități:

- nord – com. Moara Vlășiei;
- sud – com. Ștefăneștii de Jos și com. Afumați;
- nord-est – com. Grădiștea;
- est – com. Petrăchioaia;
- vest – com. Tunari.



Așezarea din epoca bronzului, sunt vizibile în prezent urme ale acestei perioade dar și ale formării poporului român la vest de satul Dascălu.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna făcea parte din plasa Dâmbovița a județului Ilfov, purta numele de *Dascălu-Creața* și era formată din satele Creața, Dascălu, Runcu, Vărăștii de Jos și Vărăștii de Sus, totalizând 1487 de locuitori și 318 case. În 1925, satul Gagu trecuse deja la comuna Dascălu-Creața, care acum făcea parte din plasa Băneasa, având 2410 locuitori și fiind formată din satele Creața, Dascălu, Vărăștii de Jos, Vărăștii de Sus, Pârlita, Gagu, Merișeasca și Runcu. În timp, satele Vărăștii de Jos și Vărăștii de Sus s-au contopit, formând satul Vărăști. În 1950, comuna a devenit parte din raionul Căciulați și apoi (după 1960) din raionul Urziceni al regiunii București. În 1968, a devenit parte a județului Ilfov, cu această ocazie primind numele de *Dascălu* și fiind desființate satele Vărăști (inclus în satul Dascălu) și Merișeasca (inclus în satul Gagu). În 1981, în urma unei reorganizări administrative a zonei, comuna a fost inclusă în Sectorul Agricol Ilfov, care în 1998 a devenit județul Ilfov.

Monumentele istorice de pe teritoriul comunei Dascălu, conform Ordinului Ministerului Culturii și Cultelor nr.2314/2004 și publicată în M.O.nr.646 bis/6 iulie 2004, republicată în M. O. Nr. 670 bis/1 oct. 2010 ca Anexă la Ordinul nr. 2.361/ 2010 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/ 2004 și LMI – modificări și completări/ M.O. nr. 996 bis/ 2005, sunt:

- **Situri arheologice - așezări medievale timpurii și pluristratificate din sec. IX-XI, în satul Dascălu** - COD RAN, 102491.01, COD RAN, 102491.05, cod RAN, 102507.02, Cod RAN 102507.03, COD RAN 102507.04, COD RAN, 102507.05, IF-I-s-B-15183.01. Aceșora li se mai adaugă încă două așezări stratificate, nespecificate în RAN, identificate prin periegeză.



Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

- **Cod IF-II-m-B-15279, Biserica „Adormirea Maicii Domnului”, sat Dascălu,** a fost ridicată de Boierul Grigore Palade cu familia după cum se specifică în pisania sa. Biserica ridicată în 1817 într-un stil aparte, de plan central cu patru abside rotunde, pentru arhitectura bisericilor de început de secol XIX din Câmpia
- **Cod IF-II-m-B-15286, Biserica de lemn „Sfântul Dumitru ”, sat Gagu,** care datează , se pare, din anii 1800-1801, când în satul Gagu s-a adus o biserică de lemn din satul alăturat Moara Vlăsiei (Moara Săracă), când acolo s-a ridicat o biserică din zid.

Cod IF-III-m-B-15327, Monumentul eroilor căzuți în primul război mondial, sat Dascălu, construit în anul 1916 monumentul eroilor din curtea Școlii generale din fostul sat Vărăști, care reprezintă un soldat ce lovește cu arma un dușman. Soldatul reprezintă vitejia regimentului 32 , Mircea infanterie” la Mărășești și Mărăști.Sculptorul monumentului a fost Spiridon Georgescu.

Zonele de protecție ale monumentelor istorice sunt prezentate în cadrul planșei *Zonificare funcțională - Reglementări urbanistice*. Delimitările zonelor de protecție este realizată prin coordonate în sistem STEREO 70.

Monumentul eroilor căzuți în primul război mondial

Cod LMI IF-III-m-B-15327

Coordonate Zona de protecție, STEREO 70

	X	Y
17	597191.4348	345447.027
18	597207.8297	345466.873
19	597239.9012	345444.6969
20	597275.6272	345508.429
21	597313.7223	345536.2763
22	597291.8709	345568.6992
23	597269.1242	345553.3691
24	597243.1524	345582.3111
25	597268.1795	345608.5303
26	597238.0361	345668.0499
27	597102.3025	345589.6164
28	597100.5886	345575.5808
29	597111.716	345558.3979
30	597082.5042	345530.3975
31	597099.8205	345505.5996
32	597071.6787	345485.5784
33	597095.3715	345459.1864
34	597140.9521	345490.7196

JUDEȚUL ILOV
PRIMĂRIA COMUNEI DASCĂLU

VIZITĂ DE RECUNȘTINĂRE

data: 29.08.16

destinat: 16

ambasadori:



Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

Biserica „Adormirea Maicii Domnului” Comuna Dascălu, sat Dascălu

Cod LMI IF-II-m-B-15279

Coordonate Zona de protecție, STEREO 70

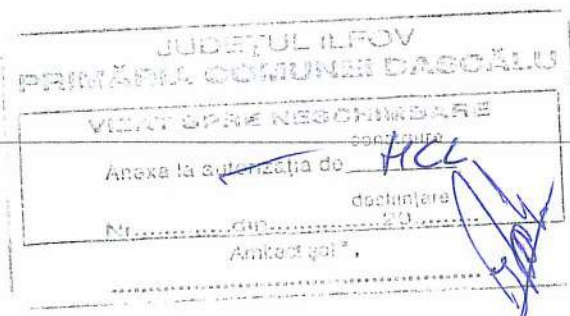
	X	Y
01	597006.1578	345682.9062
02	597003.3914	345666.8158
03	597036.9303	345577.8554
04	597029.3319	345567.3177
05	597072.8486	345521.536
06	597082.5042	345530.3975
07	597099.8205	345505.5996
08	597071.6787	345485.5784
09	597084.7945	345467.1428
10	597106.0824	345480.0957
11	597175.192	345532.0146
12	597260.5131	345619.0158
13	597281.3249	345642.0463
14	597175.1864	345802.3291
15	597145.6063	345780.3315
16	597138.0191	345792.4335
17	597054.7948	345718.0879

Biserica de lemn „Sfântul Dumitru ”, Comuna Dascălu, sat Gagu

Cod LMI IF-II-m-B-15286

Coordonate Zona de protecție, STEREO 70

	X	Y
01	599769.3275	346976.4267
02	599861.797	346912.2805
03	599919.2668	346900.4604
04	599978.4069	346910.4949
05	600021.9293	346880.4594
06	600044.0585	346907.2333
07	600050.5711	346925.1266
08	600088.7952	346945.3966
09	600053.1736	346994.3519
10	600084.9719	347016.6122
11	599973.0378	347175.2581
12	599848.1279	347119.7768
13	599811.5286	347083.8503
14	599832.9479	347056.7433





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

2.2 Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere geologic teritoriul comunei este situat în Câmpia Vlăsiei în subdiviziunea Câmpul Colentina - Pasărea.

Localitățile Gagu, pe de-o parte, și Dascălu, Creața, Runcu, pe de altă parte, sunt despărțite printr-o salbă de lacuri, aparținând bălților formate pe cursurile râurilor Valea Mostiștea și Valea Runcu.

2.2.1 Relieful

Relieful dominant este de câmpie tipică neted, cu climat de stepă, silvostepă și o vegetație corespunzătoare și delimitează următoarele zone geomorfologice distincte: • Zona de luncă este acoperită de islaz, teren arabil și localitățile Gagu și Creața. În zona de luncă sunt prezente suprafețele cu exces de umiditate și vegetație caracteristică.

Taluzurile lacurilor sunt parțial amenajate.

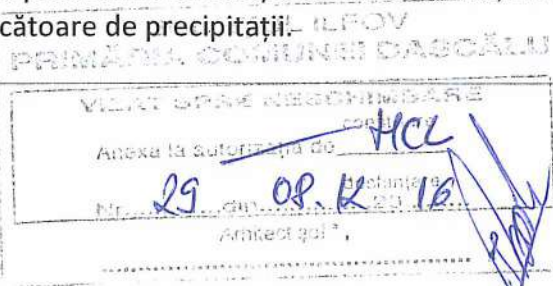
- Zona câmpiei înalte. Pantele ce fac trecerea de la luncă la zona de câmpie înaltă sunt cuprinse între 3 - 6 %,

Pe această zonă de câmpie înaltă sunt dezvoltate localitățile Runcu și Dascălu, la altitudinea de 85m deasupra Mării Negre în zona sa construită.

2.2.2 Clima

Ca urmare a poziției sale în sud-estul continentului european și în sud-estul României, deasupra acestei acționează, în principal, centrii barici specifici Europei meridionale și de sud-est. După importanța lor pentru aspectul de vreme și de climă pe care le determină, se evaluează:

- *Ciclonele mediteraniene* determină o varietate a aspectelor de vreme ce decurg din acțiunea lor, și anume, precipitații consistente iarna, însoțite de viscole etc.
- *Anticiclonele siberiene* favorizează pătrunderile de aer arctic continental cu temperatură scăzută și precipitații reduse în perioadele de iarnă, iar vara are o frecvență foarte redusă, favorizând apariția maselor de aer uscat și fierbinte. Primăvara și toamna poate determina răcirii apreciabile, însoțite de înghețuri și brume.
- *Anticiclonele azorice* influențează zona prin intermediul unor dorsale anticlonice, astfel că iarna predomină circulația de est nord-est, iar vara predomină vânturile de vest aducătoare de precipitații.





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

- *Anticlonul scandinav* acționează mai ales iarna, dar și vara prin răcirile de la începutul acesteiaș se mai manifestă și la începutul primăverii și sfârșitul toamnei prin schimbării bruște ale vremii.

O trăsătură de bază a climatului acestei zone este contractul mare de temperatură între iarnă și vară.

Regimul temperaturii aerului reflectă caracteristicile climatului continental tipic atât prin amplitudinea anuală a mediilor lunare care depășește 25 %, cât mai ales prin amplitudinea anuală a valorilor absolute care depășește 72 %.

Temperatura medie multianuală depășește 12 °C. În cursul anului, temperatura aerului este într-o continuă evoluție de la valori medii negative în intervalul ianuarie – februarie la valori pozitive în intervalul martie – decembrie. În cursul anului de la luna cea mai rece – ianuarie (-3,6 °C spre luna cea mai caldă – iulie (26,2 °C) – creșterile interlunare cele mai pronunțate sunt consemnate între februarie - martie - 7 °C.

Umezeala aerului în această zonă se datorează în parte advecțiilor aerului maritim – tropical și mediteranean, cald și umed, care se manifestă indeosebi iarna.

În acest context valoarea medie multianuală a umezelii relative (cel mai sugestiv parametru al umezelii aerului) este ridicată, respectiv – 73 %.

În determinarea *regimului nebulozității*, circulația aerului și condițiile geografice locale au o importanță deosebită. Astfel media anuală a nebulozității totale în zona Giurgiu este de 5,3 zecimi.

Variabilitatea neperiodică a *cantităților anuale de precipitații* poate fi caracterizată de diferențele mari între sumele corespunzătoare anilor celor mai ploioși și cele din anii cu cantități deficitare de precipitații. Aceste diferențe au depășit 700 mm. Succesiunea cantităților medii lunare multianuale de precipitații în cursul anului este caracterizată în general printr-o creștere semnificativă la sfârșitul primăverii și începutul verii (aprilie – mai) și a doua creștere la sfârșitul toamnei (septembrie - octombrie).

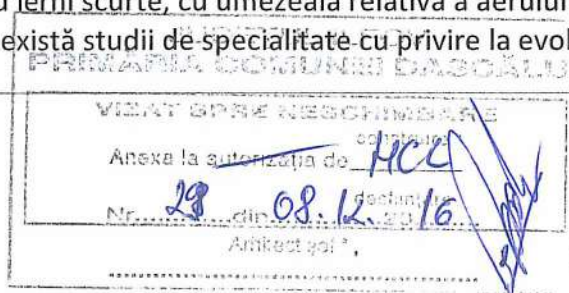
În ceea ce privește *vânturile* prezente în zonă, frecvența anuală cea mai pronunțată (23, 1 %) o dețin vânturile din direcția SV și NE (21,1%). Urmează în ordine ca direcții dominante vânturile din est (6 %), sud (4,4%) și vest (4,0%).

Relieful local plat și fără obstacole majore contribuie la permanenta ventilare a zonei, astfel încât frecvența calmului este relativ redusă (35%).

În cursul anului, frecvența vânturilor se modifică foarte puțin de la un anotimp la altul, în raport cu schimbările sensului circulației generale a atmosferei de la iarnă la vară și invers. În general se menține aceeași situație a vânturilor dominante, fiind ușor modificată frecvența acestora. Viteza medie anuală a vântului indiferent de direcție în această zonă indică 2,0 m/s.

Principalele *fenomene meteorologice* manifestate în zona studiată sunt următoarele: ceața, orajul, viscolul și poleiul.

În concluzie clima din zona analizată este specifică zonelor de câmpie, cu veri lungi și cu ierni scurte, cu umezeală relativă a aerului ridicată și cu cantități de precipitații relativ mari. Nu există studii de specialitate cu privire la evoluția factorilor climatici în zonă, dar se





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

poate afirma că fenomenul de încălzire a climei care este evidențiat la nivel global, continental și național se manifestă într-o anumită măsură și în zona analizată.

În ultimii ani structura chimică a atmosferei este în schimbare datorită cauzelor naturale sau provocate de om. Substanțele emise în mediul atmosferic contribuie la schimbări climatice, distrugerea stratului de ozon, acidifierea aerului, formarea smogului fotochimic și deteriorarea calității aerului.

2.2.3 Hidrografie

Din punct de vedere hidrologic, zona de interes este amplasată în spațiul hidrografic râurilor Valea Mostiștea (în partea de nord) și Valea Runcu (partea centrală a localității Dascălu).

Sursele de apă de suprafață sunt reprezentate de bălții formate pe aceste râuri (136,03mp), despărțite prin diguri.

Din profilele forajelor executate pe raza comunei, rezultă că nivelul apei subterane a fost întâlnit la adâncimi între 3,1 și 8,5 m. Au fost făcute măsurători și nivelul apei subterane în fântânile sătești, înregistrându-se adâncimi între 1,0 și 5,8 m.

2.2.2 Structură geologică

Din punct de vedere geologic, depozitele cele mai vechi sunt de vârsta Romanian mediu și aparțin "Formațiunii de Cândești", reprezentată prin nisipuri cu pietriș și intercalații argiloase.

Acestea sunt acoperite de depozite noi, cuaternare (Pleistocen inferior și mediu), alcătuite din nisipuri fine - medii "nisipuri de Mostiștea", cu intercalaiții subțiri argiloase.

Peste depozitele Pleistocen inferior și mediu se suprapun depozitele câmpiei înalte (Pleistocen superior) și de luncă (Hologen).

Conform STAS 10100/90, comuna Dascălu face parte din zona seismică de gradul VIII, iar după normativul P 100/1992, se încadrează în zona "B" căreia îi corespunde coeficientul seismic $K_s = 0,25$ și perioada de colț $T_c = 1,5$ s.

Adâncimea de îngheț, conform STAS 6054/77 este de 0,9 m de la cota terenului natural.

Adâncimile de fundare, în cazul construcțiilor fără subsol este de minim 1,0 m de la nivelul terenului sistematizat. Când construcțiile se vor executa pe pământuri de umplură adâncimea de fundare se va considera de la nivelul terenului natural.

JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA COMUNII DASCĂLU

VIZAT ȘI SE RECHIZIȚIONAT
construcție

Anexa la autorizația de _____ HCL

Nr. 29 din 09.12.2016

Arhitect șef: _____



Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

Pentru construcțiile cu subsol, adâncimea de fundare va fi de 0,30 - 0,50 m sub pardoseala subsolului sau încastrare (0,30 - 0,50 m) în terenul natural în cazul amplasamentelor cu pământuri de umplură.

În zonele în care nivelul apei subterane este ridicat, se vor executa subsoluri doar în condiții speciale, indicate de documentațiile de specialitate.

2.2.3 Sol

Teritoriul comunei este dominat de soluri de tip cernoziom (cernoziomuri argiloiluviale și cernoziomuri cambice gleizate). Un alt tip zonal este reprezentat de solurile brun roșcate și brun roșcate podzolite întâlnite pe câmpuri și terenuri bine drenate.

Ca mod de folosință aceste tipuri de soluri asigură rezultate bune în culturile de cereale, plante industriale precum și pentru cultura pomilor fructiferi.

2.3 Relații în teritoriu

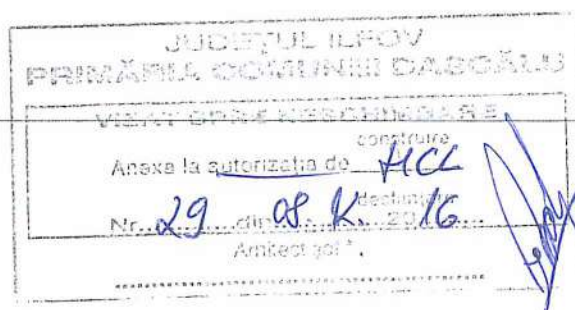
La nivel rutier, Comuna Dascălu este străbătută de o rețea de drumuri județene și comunale, rețea ce asigură legătura atât între localitățile componente cât și între comună și teritoriul (DJ 200 legătura pe direcția nord-sud, DJ402 legătura pe direcția est-vest, DC 184, DC 183).

De asemenea, teritoriul administrativ al acestei localități este traversat în partea vestică de traseul autostrăzii București-Brașov, cu cel mai apropiat nod de legătură în partea sudică a comunei Dascălu, pe teritoriul com. Ștefăneștii de Jos, la intersecția cu autostrada de centură a capitalei.

Din punct de vedere al circulațiilor feroviare, comuna nu dispune de legătură la acest nivel.

2.4 Potential economic

Zona studiată se încadrează într-o zonă tradițional subdezvoltată, reprezentând al doilea buzunar de mare sărăcie în România.





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

TERITORIU ADMINISTRATIV EXISTENT	CATEGORII DE FOLOSINTA (ha)									TOTAL
	Agricol				Neagricol					
	Arabil	Pasuni-fanete	Vii	Livezi	Paduri	Ape	Drumuri	Curti-Constructii	Neproductive	
EXTRAVILAN	2685,45	17,63	23,53	1,00	407,13	135,25	36,53	0,00	6,50	3353,45
INTRAVILAN	27,57	0,00	22,47	0,00	0,00	0,78	110,48	373,70	1,18	536,18
Subtotal (ha)	2713,02	17,63	46,00	1,00	407,13	136,03	147,01	373,70	7,68	
Total (ha)	2777,65				1071,55					3889,58
% din total	71,41				28,59					100,00

Modul de folosință al teritoriului administrativ al comunei Dascălu indică, în prezent, că ponderea cea mai mare este ocupată de **terenuri agricole** (71,51%), principala activitate a comunei fiind *agricultura* (sector primar) și profilul economic al comunei este unul agro-industrial.

În ceea ce privește structura culturilor agricole, se face remarcată cultura cerealelor (porumb) dar și culturile de sfeclă de zahăr, legume și cartofi.

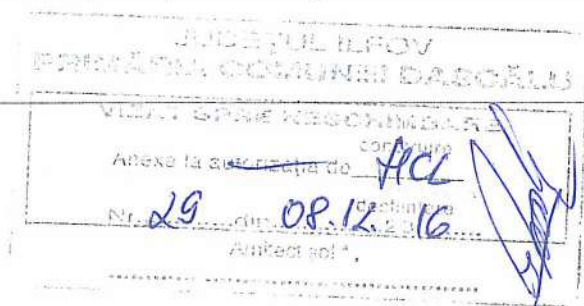
Zootehnia este bine reprezentată, existând unități specializate pe teritoriul studiat - Societatea de creștere a animalelor MONICA SRL.

În cadrul comunei Dascălu există întreprinderi specializate legate de profilul agricol (AGROMECA Dascălu) sau unități pentru producerea băuturilor alcoolice (Întreprinderea VINALCOOL București). Aceste activități sunt completate de funcționarea și a altor unități cum sunt cele de prelucrare a pieselor de cauciuc, panificație, dar și a unităților de consum (magazine/chioșcuri alimentare și nealimentare).

În ceea ce privește **suprafața împădurită**, pe teritoriul administrativ al comunei Dascălu există o suprafață de **405.94ha** administrată de Ocolul Silvic București, proprietate publică a Statului Român, precum și o suprafață de **1.19ha** care face parte din Fondul Forestier Proprietate Privată a persoanelor fizice și juridice, aceste zone fiind situate în partea de vest a comunei.

Trupurile de pădure proprietate publică a Statului Român sunt: Trupul Tiganca, Trupul Tufănei și Trupul Dascălu. În trupurile de pădure Tufanei și Tiganca există suprafața de 1.19ha care face parte din Fondul Forestier Proprietate Privată a persoanelor fizice și juridice.

Pădurile de pe teritoriul administrative al comunei Dascălu sunt alcătuite din șleauri (queroinee în amestec) și au funcțiuni de protecție deosebită. Pe teritoriul comunei se află și un canton silvic, cu scopul întreținerii și gospodăririi acestora. Funcția principală a acestor păduri este agrementul, dar și îmbunătățirea factorilor climatici din zonă și înfrumusețarea peisajului, constituind un real potențial natural pentru dezvoltarea turismului de weekend.

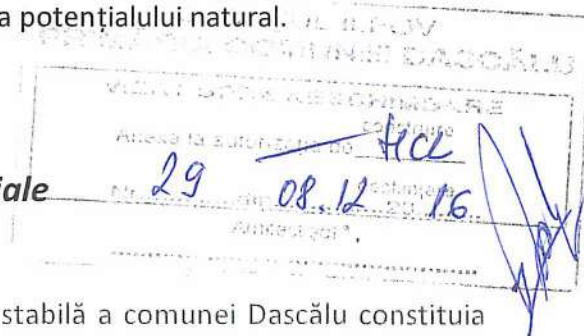




Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

Disfuncționalități - reducerea activităților în unitățile agricole și neînlocuirea acestora cu alte activități; ineficiența unor unități industriale; nevalorificarea potențialului natural.

2.5 Populație. Elemente demografice și sociale



Conform estimărilor, la 1 ianuarie 2009 populația stabilă a comunei Dascălu constituia 2515 persoane, 21.19% dintre acestea fiind sub 18 ani. Densitatea populației în limitele comunei este de 60.8 locuitori/km².

La recensământul din anul 2002, populația comunei alcătuia 2559 locuitori, 49.00% bărbați și 51.00% femei. Persoanele sub 15 ani alcătuiau 18.17% pe când persoanele peste 59 de ani alcătuiau 27.12% din populația totală. În 2002 densitatea populației la nivelul comunei era de 61.8 locuitori/km².

Mai jos se prezintă structura populației comunei pe sexe și grupe de vârstă în conformitate cu recensământul din 2002:

Structura populației pe sexe și grupe de vârstă						
Grupe de vârstă	Bărbați		Femei		TOTAL	
	nr. persoane	%	nr. persoane	%	nr. persoane	%
sub 15 ani	243	9,50	222	8,68	465	18,17
15-59 ani	722	28,21	678	26,49	1400	54,71
60 ani și peste	289	11,29	405	15,83	694	27,12
TOTAL	1254	49,00	1305	51,00	2559	100,00

Vârsta medie a populației comunei este de 40,6 ani, din care 42,2 ani la bărbați și 39,5 la femei, valori mai ridicate decât media la nivel național pentru mediul rural.

Valorile sporului natural sunt în majoritate negative și se situează sub nivelul mediu al județului și pe țară, reprezentând principala cauză a declinului și îmbătrânirii demografice a populației.

La nivelul anului 1999 resursele de muncă însumau circa 959 persoane, sub 40% din totalul populației, din care 831 persoane active ocupate. Populația inactivă este de 1450 de persoane, din care 779 (peste jumătate) sunt pensionari.

În prezent, numărul mediu al salariaților este în scădere; numărul de locuri salariate pe piața de muncă locală este redus în raport cu resursele de muncă prost valorificate.



Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

Disfuncționalități - scăderea lentă a numărului de locuri de muncă dar și a populației din comună; îmbătrânirea populației dar și scăderea populației active.

2.6 Circulația

La nivel rutier, Comuna Dascălu este străbătută de o rețea de drumuri județene și comunale, rețea ce asigură legătura atât între localitățile componente cât și între comună și teritoriul (DJ 200 legătura pe direcția nord-sud, DJ402 legătura pe direcția est-vest, DC 184, DC 183), reprezentând sistemul de circulații local major.

De asemenea, teritoriul administrativ al acestei localități este traversat în partea vestică de traseul autostrăzii București-Brașov, cu cel mai apropiat nod de legătură în partea sudică a comunei Dascălu, pe teritoriul com. Ștefăneștii de Jos, la intersecția cu autostrada de centură a capitalei.

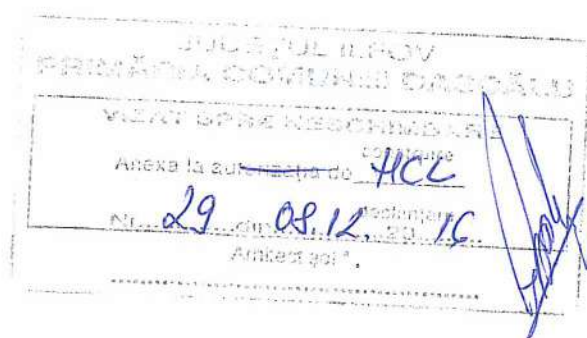
Din punct de vedere al circulațiilor feroviare, comuna nu dispune de legătură la acest nivel. Circulația locală este asigurată de străzile și ulițele locale.

Starea drumurilor principale (drumurile județene) este bună. Străzile locale nu sunt amenajate decât într-o mică măsură, îmbrăcăminte acestora fiind necorespunzătoare (pământ) și neavând rigole pentru evacuarea apelor pluviale.

Comuna nu dispune de transport feroviar; legăturile cu mun. București sunt asigurate prin transport rutier – autobuze și microbuze interurbane.

Intensitatea traficului este medie pe DJ200 și redusă pe DJ 402, DC 184 și DC 183.

Disfuncționalități - lipsa sistemelor rutiere moderne; intersecții și drumuri neamenajate și nesemnalizate corespunzător; legături necorespunzătoare între satele componente.





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

2.7 Intravilan existent. Zone funcționale. Bilanț teritorial

ZONE FUNCȚIONALE		TOTAL			
		Suprafata (ha)		%	
Zona locuinte	Individuale		368.85		68.79
	Colective	371.84	2.99	69.35	0.56
Zona instituirii si servicii de interes public		23.98		4.47	
Zona unitati industriale si agricole	Unitati industriale		3.74		0.70
	Unitati agricole	21.42	17.68	3.99	3.30
Zona cai de comunicatii		98.63		18.39	
Zona spatii verzi	Zona parcuri, scuaruri si spatii de protectie		9.42		1.76
	Zona sport si agrement	14.34	4.92	2.67	0.92
Zona gospodarie comunală, cimitire		1.11		0.21	
Zona constructii tehnico-edilitare		2.90		0.54	
Zona terenuri destinatie speciala		1.01		0.37	
Apa-canale		0.78		0.15	
Terenuri neproductive		1.18		0.22	
TOTAL INTRAVILAN		536.18		100.00	

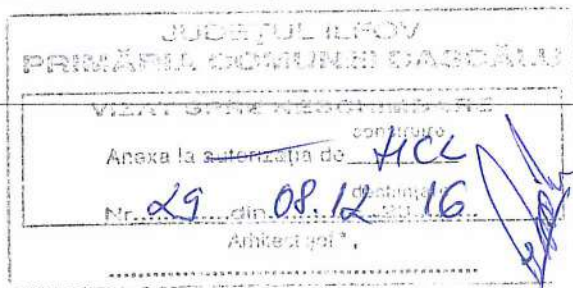
Dintr-un teritoriu administrativ total de 3889.63ha, teritoriul intravilan existent ocupă suprafața de 527.51ha.

Teritoriul intravilan existent este alcătuit din următoarele zone funcționale astfel structurate:

- *Zonă locuințe* – formată în principal din locuințe individuale cu regim mic de înălțime; starea acestora este în mare parte slabă, fondul construit de locuit fiind vechi.
- *Zonă instituții și servicii de interes public* – dotări comerciale, sociale, instituții publice, precum primărie, școli, biserici, poliție, unități sanitare, poștă.

Comuna Dascălu dispune în prezent de următoarele instituții și servicii publice:

- Satul Dascălu - primărie, poliție, poștă, două școli generale (de 4 și 8 ani), grădiniță, dispensar uman, dispensar veterinar, brutărie, unități comerciale de alimentație publică și prestări servicii, trei biserici;
- Satul Gagu - școală generală de 4 ani, grădiniță, magazin mixt, biserică;
- Satul Creața - școală generală de 4 ani;
- Satul Runcu - școală generală de 4 ani.
- *Zonă unități industriale și agricole* – diverse societăți comerciale ce activează în domeniu, având rezolvată individual echiparea tehnico-edilitare.





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

- *Zonă spații verzi, sport, agrement* – această zonă funcțională este slab reprezentată la nivelul comunei constând într-un teren de sport în satul Dascălu, spații verzi neamenajate și spații verzi propuse (reglementate de documentații PUZ).
- *Zonă căi de comunicație și transport* – DJ 200, DJ 402, DC 183, DC 184, străzi și ulițe locale (transport rutier); comuna nu are transport feroviar.
- *Zonă gospodărie comunală, cimitire* – 5 cimitire, în general în apropierea bisericilor.
- *Zonă construcții tehnico-edilitare* – stație epurare și gospodărie ape propuse prin proiecte.
- *Zonă ape-canale* – există pe teritoriul intravilan canale de desecare.
- *Zonă terenuri neproductive* – reprezentate de terenuri pe văi/mal de apă.

2.8 Zone cu riscuri naturale

Pe teritoriul administrativ al comunei Dascălu nu au fost semnalate zone cu risc natural.

2.9 Echipare edilitară

Alimentare cu apă. Canalizare – situația existentă

Teritoriul comunei Dascălu este strabătut de două cursuri de apă - râul Valea Mostiștei și râul Valea Runcu.

În prezent, pe teritoriul studiat nu există rețele de alimentare cu apă potabilă și nici canalizare în sistem centralizat în întreaga localitate; este însă întocmit un proiect de specialitate faza PT pentru Rețeaua de canalizare în sistem centralizat și stația de epurare pentru segmentul de DJ 184, în satul Dascălu, conform planșei "Rețele edilitare – Alimentare cu apă și canalizare. Reglementări urbanistice". Se propune realizarea unei stații de epurare în satul Dascălu, cu evacuarea apelor epurate în Hc183.

Majoritatea gospodăriilor din localitate au ca sursă de apă potabilă forajele de tip rural, individual pentru fiecare locuință. Adâncimea apei în astfel de puțuri este de 7-10m iar calitatea apei este bună în urma probelor făcute.

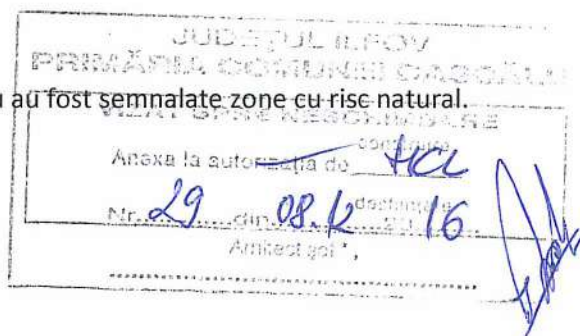
Canalizarea apelor menajere este rezolvată, de asemenea, individual, prin fose vidanjabile și toalete de tip rural. Există două fose septice, una de cca 10mc la școala din Dascălu și una de cca 20mc, pentru blocul de locuințe și cooperativa din Dascălu, fiind vidanjate periodic.

Disfuncționalități – se remarcă o poluare a solului și subsolului din cauza folosirii a toaletelor rurale sau a foselor septice necorespunzător construite.

Alimentare cu energie electrică – situația existentă

Comuna Dascălu are consumatori de energie electrică alimentați din rețelele aparținând Filialei de Retele Electrice București.

Teritoriul comunei este traversat de o rețea electrică aeriană de medie tensiune - 20KV - susținută pe stâlpi de beton, alimentată de la stația de transformare Căciulați 110/20KV.





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

Din cauza lungimilor mari ale rețelelor electrice de joasă tensiune, căderile de tensiune în anumite zone depășesc valorile maxime admise de legislația în vigoare.

Disfuncționalități - acolo unde există, iluminatul public nu este corespunzător iar rețeaua de alimentare cu energie electrică are capacitatea depășită, necesitând modernizarea acesteia în funcție de noul număr de consumatori.

Telefonie – situația existentă

În prezent, în localitatea Dascălu rețeaua de telecomunicații este de tip aerian și funcționează o centrală telefonică la care sunt conectați abonați din toate localitățile componente ale comunei.

Disfuncționalități - având în vedere apariția de noi utilizatori este necesară dezvoltarea rețele de telecomunicații.

Alimentare cu gaz metan – situația existentă

Comuna nu este racordată în prezent în totalitate la o rețea de alimentare cu gaz metan. Există doar câteva străzi care beneficiază de alimentare cu gaze, conform planșei "Rețele edilitare – Alimentare cu gaze natural și energie electrică. Reglementări urbanistice".

Disfuncționalități - Din cauza lipsei unei rețele de alimentare cu gaz metan pe întreg teritoriul intravilan, încălzirea locuințelor și a unor dotări se face cu sobe combustibil solid în mare parte, fapt ce duce la poluarea aerului.

2.10 Necesități și opțiuni ale populației

Pe parcursul documentației și elaborării P.U.G., autoritățile locale au solicitat extinderea teritoriului intravilan, în urma cererilor și opțiunilor populației dar și a presiunii investiționale având în vedere vecinătatea cu mun. București, precum și faptul că pe teritoriul comunei este amplasat traseul autostrăzii București-Brașov care presupune dezvoltarea de zone de activități și servicii. De asemenea, s-a solicitat corectarea intravilanului prin extinderile datorate aprobării unor documentații de urbanism (PUD, PUZ) în diverse zone ale comunei.

Se estimează o concentrare a construcțiilor de locuințe în zonele apropiate de teritoriul intravilan existent și mai ales în apropierea zonelor de locuințe existente. Construcții pentru activități de producție, depozitare și servicii – birouri se vor concentra în proximitatea căilor majore de circulație – autostrada București-Brașov și drumurile județene.





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Studii de fundamentare

Amplasată la nord de capitală și pe o axă majoră de circulație autostrada București-Brașov, comuna Dascălu atrage o serie de investitori și activități economice, care dacă nu sunt planificate coerent riscă o evoluție cu influențe negative asupra localității.

În vederea realizării unei documentații care să răspundă necesităților cât mai eficient, s-au întocmit studii de fundamentare pe diverse probleme, și care propun diverse măsuri venite în întâmpinarea, prevenirea și rezolvarea acestor probleme semnalate.

În ceea ce privește *calitatea apei* sunt propuse diverse măsuri de diminuare și eliminare a efectelor poluării acesteia în funcție de activități, prin depozitarea controlată și corespunzătoare a deșeurilor și resturilor menajere, reducerea folosirii în exces a fertilizanților și substanțelor agrochimicale folosite în activitățile agricole. Realizarea unor surse de alimentare cu apă dar și a unei rețele de canalizare vor elimina efectele negative asupra acestui factor de mediu.

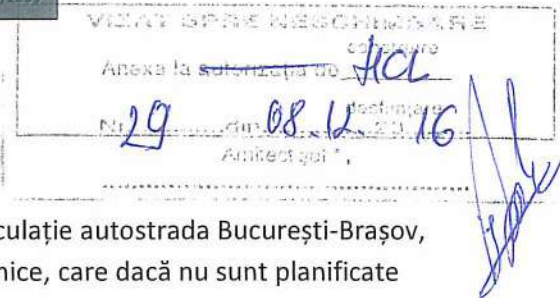
În vederea diminuării poluării factorului de mediu *aer* se prevăd următoarele măsuri:

- gospodărirea deșeurilor menajere și animaliere, printr-un management adecvat al deșeurilor;
- monitorizarea calității atmosferei în zona analizată în cazul în care autoritățile în vigoare decid ca anumite activități economice care se desfășoară pe teritoriul comunei prezintă un posibil pericol asupra calității aerului;
- amenajarea unor suprafețe de spații verzi corespunzătoare;
- minimizarea perioadei de implementare a proiectelor;
- protecția calității aerului prin diminuarea poluării produse de procesele de combustie din activitățile economice și prin înlocuirea tipului de combustibil cu unul mai puțin poluant;
- reducerea emisiilor din combustie prin aplicarea unor soluții tehnice alternative moderne;
- minimizarea poluării provenite de la combustibilii folosiți pentru încălzirea locuințelor proprii, prepararea hranei;
- folosirea combustibilului cu un conținut mai redus de sulf și a energiei alternative;
- modernizarea și reabilitarea drumurilor și achiziționarea unor mijloace de transport în comun moderne care emit în atmosferă o cantitate mai mică de substanțe poluante.
- folosirea unei agriculturi durabile a căror obiective principale sunt asigurarea creșterii producției agricole cu luarea în considerare a conservării și protejării resurselor naturale regenerabile.

În ceea ce privește *poluarea sonoră* se recomandă respectarea măsurilor de reducere a acesteia și respectarea distanțelor prevăzute de legile în vigoare cu privire la amplasarea zonelor rezidențiale.

Opțiunile de gestionare ale *deșeurilor* trebuie să urmărească următoarele :

- prevenirea apariției – prin aplicarea “tehnologiilor curate” în activitățile care generează deșeuri;
- reducerea cantităților – prin aplicarea celor mai bune practici în fiecare domeniu de activitate generator de deșeuri;





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

- valorificarea – prin refolosire, reciclare materială și recuperarea energiei;
- eliminarea – prin incinerare și depozitare.

Totodată trebuie să se respecte *principiul poluatorul plătește*, corelat cu principiul *responsabilității producătorului* și cel al *responsabilității utilizatorului* – stabilește necesitatea creării unui cadru legislativ și economic corespunzător, astfel încât costurile pentru gestionarea deșeurilor să fie suportate de generatorul acestora.

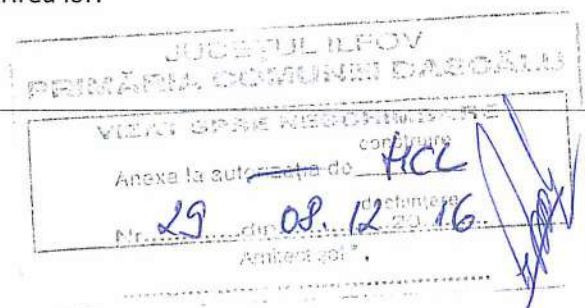
Printre măsurile esențiale pentru eliminarea și diminuarea efectelor poluării și protecția *biodiversității* se numără:

- Protecția, conservarea și refacerea diversității biologice specifice agrosistemelor prin aplicarea tehnologiilor favorabile unei agriculturi durabile.
- Măsuri corecte pentru evacuarea și depozitarea dejectiilor lichide și semilichide provenind de la efectivul de animale și a altor deșeurii din exploatare
- Măsuri corecte pentru eliminarea și depozitarea deșeurilor rezultate din activitățile economice și domestice
- Evacuarea corespunzătoare a apelor uzate
- Refacerea spațiilor verzi afectate de diferite lucrări de construcție și reparații;
- Amenajarea de spații verzi prin plantări de arbori cu destinație de agrement;
- Inființarea de parcuri de joacă și amenajări peisagistice;
- Interzicerea utilizării pesticidelor neselective și promovarea combaterii biologice.
- Se va acorda o atenție deosebită proiectelor care se dezvoltă în vecinătatea pădurilor;
- Utilizarea resurselor naturale regenerabile.
- Educație ecologică a populației (conduce la diminuarea degradării mediului sau la eficientizarea măsurilor de remediere)

În ceea ce privește *inundabilitatea* din zonă se va respecta zona de protecție pentru cursurile de apă impusă de Apele Române, se vor executa lucrări de drenaj pentru zonele cu drenaj insuficient, se vor executat lucrări hidrotehnice pentru limitarea eroziunii malurilor.

Cu privire la zone afectate de fenomene de *instabilitate* pentru a preveni fenomenele de risc ce apar la amplasarea construcțiilor se vor avea în vedere următoarele recomandări:

- amplasarea construcțiilor se va face pe baza studiilor geotehnice cu calculul stabilității versantului la încărcările suplimentare create de construcții;
 - se vor proiecta construcții ușoare;
 - nu se vor executa excavații de anvergură pe versant (șanțuri adânci, platforme, taluze verticale, umpluturi etc);
 - se vor executa numai săpături locale pentru fundații izolate sau ziduri de sprijin care vor fi betonate imediat ce s-a terminat săpătura;
 - se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina pătrunderea apei în săpătură;
 - se vor dirija apele din precipitații prin rigole bine dimensionate și dirijate astfel încât să nu producă eroziuni;
 - se vor planta arbori la o distanță corespunzătoare față de construcțiile ce urmează a se executa.
- Pentru zonele afectate de fenomene de instabilitate și cele improprii de construit se va avea în vedere împădurirea lor.





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

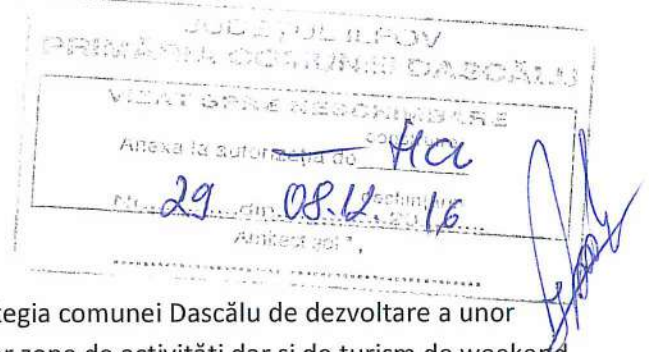
Din punctul de vedere al *riscului antropic*, la sistematizarea teritoriului se va ține cont de traseele de utilităților și zonele de protecție ale diferitelor obiective din zonă, mai ales acolo unde aceste trasee au o densitate mare.

Se vor ecologiza zonele în care s-au depozitat necontrolat deșeurile menajere sau alte tipuri de deșeuri.

Din punct de vedere *economic* teritoriul comunei Dascălu este un mediu prielnic pentru dezvoltarea activităților economice cu profil mixt datorită poziției geografice favorizată de apropierea față de municipiul București.

Din punct de vedere al *mediului social* se apreciază că dezvoltarea acestei zone va avea un efect pozitiv asupra populației:

- crearea unor locuri noi de muncă;
- creșterea nivelului de trai;
- impact pozitiv asupra peisajului;
- sporirea potențialului economic.



3.2 Evoluție posibilă, priorități

Având în vedere opțiunile populației dar și strategia comunei Dascălu de dezvoltare a unor proiecte importante la nivel teritorial – dezvoltarea unor zone de activități dar și de turism de weekend este evidentă creșterea ponderii sectoarelor secundar și terțiar.

Prin implicarea directă a autorităților locale se are în vedere atragerea unor importanți investitori atât naționali cât și străini, care va avea un efect direct asupra economiei locale, prin creșterea și diversificarea locurilor de muncă, iar alături de dotarea și echiparea corespunzătoare a localității vor avea o influență majoră în calitatea vieții ce se va îmbunătăți în mod evident.

Existența unui număr suficient de locuri de muncă pe piața locală va reduce, chiar stopa, tendința de navetism către București, înregistrându-se o stabilizare a populației în cadrul comunei care vor duce la o dezvoltare bazată pe un spor natural pozitiv al populației.

În dezvoltarea comunei se vor identifica mai multe etape:

- revitalizarea zonelor de locuit prin amenajarea unor dotări sociale și economice corespunzătoare necesităților actuale, prin rabilizarea fondului construit existent, dar și prin dotarea edilitară a zonelor construite existente.
- modernizarea sistemului de circulații existent.
- dezvoltarea de noi zone de locuit și extinderea dotarilor socio-economico-culturale și edilitare precum și realizarea unei trame stradale care să satisfacă traficul local dar să facă și legătura cu teritoriul.



Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

- dezvoltarea zonelor de activități, cele mai multe în urma construirii autostrăzii București-Brașov dar și a valorificării potențialului natural pe care îl are localitatea.

3.3 Optimizarea relațiilor în teritoriu

Dezvoltarea socio-economică va permite și intensificarea relațiilor de interdependență între localitățile componente ale comunei. Se vor amplifica relațiile pe linia activităților terțiare mai ales. Având în vedere dezvoltarea unor importante proiecte în zonă se vor stabili relații cu tot teritoriul învecinat dar și cu cel național favorizat de prezența autostrăzilor.

Prin reconsiderarea, dezvoltarea și modernizarea tramei stradale și a drumurilor comunale se vor facilita deplasările pentru muncă și relațiile mai bune cu teritoriul și vecinii. Realizarea unor linii de transport în comun eficiente va îmbunătăși mult atât legăturile interne, între localitățile componente, dar și ale comunei cu alte localități învecinate, mai ales cu municipiul București.

Prin propunerea de dezvoltare promovată de această documentație sunt încurajate relațiile comunei Dascălu cu localități vecine, atât la nivel relațional economico-social, cât și la nivel fizic – circulații.

3.4 Dezvoltarea activităților

3.4.1. Activități agricole – sector primar

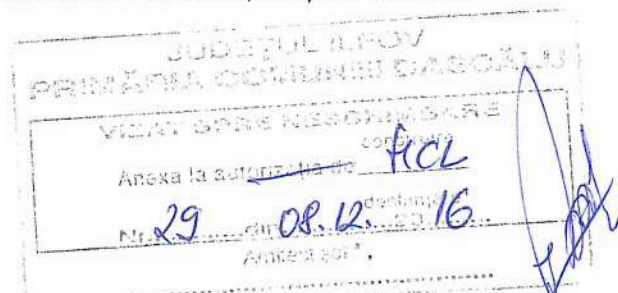
Din analiza situației existente, în ceea ce privește economia agrară s-au conturat câteva soluții de redresare a acesteia. Este, astfel, necesară și chiar obligatorie în vederea eficienței, stimularea organizării în ferme agricole unde culturile să fie făcute pe suprafețe mari și mecanizate. În vederea dezvoltării acestui sector economic se impune stoparea declinului numărului de specilști și înființarea unor unități de tip farmacii și laboratoare fitosanitare.

3.4.2. Activități industriale, depozitare și de construcții – sector secundar

Situarea comunei Dascălu pe traseul autostrăzii București-Brașov, în apropierea nodului de legătura a acesteia cu autostrada de centură, dar mai ales în proximitatea mun. București, prezența unor elemente naturale valoroase ca potențial, se constituie în factori principali ai apariției unor zone mari industriale și de depozitare, dar și activități turistice/agrement și activități conexe acestora.

Se va promova industria nepoluantă, de asamblare, iar trecerea către aceste zone se va face gradat, reglementându-se zone de protecție.

Acest sector de activitate va produce un număr important de locuri de muncă.





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

- drum comunal – 18m din ax – cu interdicție de construire.

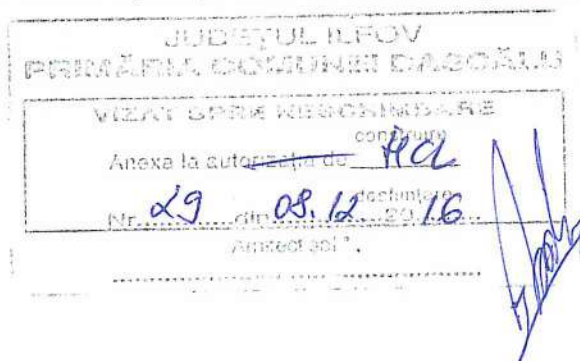
3.7 Intravilan propus. Zonificare funcțională. Bilanț teritorial

Se propune extinderea intravilanului existent de la o suprafață totală de 536.18ha la o suprafață de 2605.79ha, extindere motivată în primul rând de o necesitate de teren pentru dezvoltarea proiectelor importante pe care autoritățile le au în vedere și care atrag după ele dezvoltarea altor activități ce necesită la rândul lor spații pentru desfășurare. De asemenea, există presiune investițională în zonă, datorită amplasării comunei în proximitatea capitalei, pe axa majoră de circulație autostrada București-Brașov.

Principalele zone funcționale propuse așa cum sunt evidențiate în plașa Zonificare funcțională – Reglementări urbanistice, sunt următoarele:

- *Zonă locuințe* – formată în principal din locuințe individuale cu regim de înălțime P+1+M – P+2, această zonă cuprinde și mici dotări aferente locuirii, dar și locuințe colective cu un regim maxim de înălțime de P+4, de asemenea fondul nou construit se va realiza din materiale durabile.
- *Zonă instituții și servicii de interes public* – dotări comerciale, sociale, culturale, instituții publice, reprezentanțe firme și showroomuri, birouri cu regim de înălțime de P+4.
- *Zonă unități industriale și agricole* – diverse societăți comerciale ce vor activa în domeniu, preponderent productiv nepoluant.
- *Zonă spații verzi, sport, agrement* – comuna va dispune de dotări de agrement, mai ales piscicol, de stadion și spații verzi de recreere și odihnă de tip scuar, se va reglementa ca suprafață minimă 26mp/locuitor.
- *Zonă căi de comunicație și transport* – modernizarea sistemului existent dar și trasarea și realizarea de noi căi de comunicație care să satisfacă cerințele noului intravilan.
- *Zonă gospodărie comunală, cimitire* – cimitire modernizate, conform standardelor legislației în vigoare.
- *Zonă construcții tehnico-edilitare* – stație epurare și gospodărie ape propuse prin proiecte de specialitate care să satisfacă necesarul impus de dezvoltarea propusă.
- *Zonă ape-canale* – există pe teritoriul intravilan un canal de desecare.
- *Zonă terenuri neproductive.*

Ponderea funcțiilor în totalul suprafeței intravilanului este exprimată în bilanțul următor:





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

BILANT INTRAVILAN PROPUȘ

ZONE FUNCTIONALE		Suprafata (ha)		%	
Zona locuinte	Individuale	1827,41	1816,71	72,48	72,06
	Colective		10,7		0,42
Zona institutii si servicii de interes public		194,74		7,72	
Zona unitati industriale si agricole	Unitati industriale	99,26	94,51	3,94	3,75
	Unitati agricole		4,75		0,19
Zona cai de comunicatii		253,13		10,04	
Zona spatii verzi	Parcuri, sport, agrement	111,69	15,83	4,43	0,63
	Spatii plantate pentru protectie		95,86		3,80
Zona gospodarie comunală, cimitire		1,11		0,04	
Zona constructii tehnico-edilitare		3,54		0,14	
Zona terenuri destinatie speciala		1,01		0,04	
Apa-canale		28,86		1,14	
Terenuri neproductive		0,45		0,02	
TOTAL INTRAVILAN*		2521,20		100,00	

*Nota: Fata de solutia avizata favorabil in sedinta CATU CJ Ilfov din data 12.01.2016, la recomandarea comisiei, s-a operat o modificare a limitei intravilanului propus, reducandu-se suprafata acestuia de la 2605.79ha la 2521.52ha, in vederea rectificarii limitei intravilanului propus in zona de vecinatate a autostrazii A3, tarlale T23, 24, 25, 26, conf. plansei 03.Zonificare Functionala.Reglementari Urbanistice. Suprafata rezultata ca diferenta intre cele doua solutii (84.27ha) va ramane in extravilan, iar orice investitie in zona respectiva se va face cu respectarea legilor 350/2001 si 50/1991 actualizate.

3.8 Măsurile în zonele cu riscuri naturale

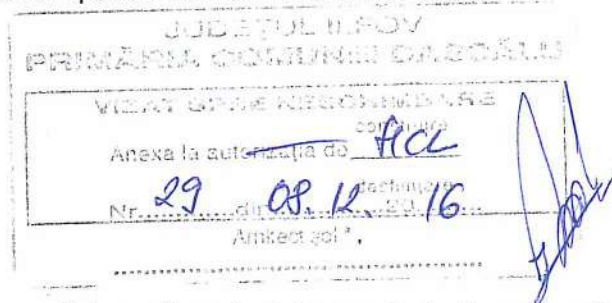
În cadrul comunei Dascălu nu sunt necesare măsuri speciale având în vedere că nu sunt semnalate zone de risc.

3.9 Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă – situația propusă

Se proune realizare proiectelor de alimentare cu apă și canalizare în sistem centralizat, precum și extinderea rețelelor în zonele ce urmează a fi introduse in intravilan, pe măsură ce acestea sunt construite.

Se va avea în vedere extinderea gospodăriei de ape și a stației de epurare, în vederea asigurării necesarului zilnic.





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

- Canalizare

Apele menajere se vor colecta separat de apele pluviale (*sistem difuzor*), iar apele epurate se vor deversa în Mostiștea.

Se propun 2 stații epurare:

- o stație de epurare în satul Creața cu evacuarea apelor epurate în Mostiștea, preluând apele menajere din satele Creața și Gagu, cu traversarea Bălții Mostiștea pe traseul DJ 200;
- o stație de epurare în satul Dascălu, cu evacuarea apelor epurate în Hc 183.

- Alimentare cu apă

Captarea – se face din puțuri de mare adâncime (85-90m) amplasate conform planșei Reglementări urbanistice - Rețele edilitare - Alimentare cu apă și canalizare. Puțurile forate vor fi dotate cu electropompe submersibile dimensionate conform necesarului. Pentru protecția sursei, instalațiile de captare și asigurării calității apelor subterane vor fi împrejmuite, instituind zona de regim sever cu dimensiuni de 10mx10m pentru fiecare foraj – conf. HG 10 1/1997.

Se propun două gospodării de apă, una în satul Creața iar alta în satul Dascălu, ce vor cuprinde fiecare câte 1 rezervor, stație de pompare pentru ridicarea presiunii și pavilion de exploatare cu stație de clorinare. Imprejmuirea zonei de incintă se va face conform GN 101/1997, iar pe întregul perimetru se vor dezvolta platații de protecție.

Alimentare cu energie electrică – situația propusă

Se urmărește reabilitarea rețelelor aeriene electrice acolo unde este cazul dar și îmbunătățirea calității tensiunii în aceste zone prin realizarea de noi posturi de transformare, mărimi de secțiune ale conductelor de joasă tensiune, echilibrarea fazelor, sectionări noi ale rețelelor de joasă tensiune existente, reabilitarea iluminatului public prin montarea de noi corpuri de iluminat .

Telefonie – situația propusă

În viitor tot teritoriul intravilan al comunei va beneficia de echipamente telefonice digitale moderne, în fiecare dintre localități, totalizând 800 linii, în primă etapă pentru teritoriul deja construit, urmând a se extinde aceste rețele și în zonele nou construite.

3.10 Protecția mediului

În vederea protecției mediului, este necesară eliminarea, înlăturarea sau diminuarea surselor de poluare a principalilor factori de mediu – apă, aer, sol, faună, floră – iar în acest scop se vor lua diverse măsuri, rezultate din studiile de fundamentare.

În ceea ce privește *calitatea apei* sunt propuse diverse măsuri de diminuare și eliminare a efectelor poluării acesteia în funcție de activități, prin depozitarea controlată și corespunzătoare a deșeurilor și resturilor menajere, reducerea folosirii în exces a fertilizanților și substanțelor agrochimicale

PRIMĂRIA COMUNEI DASCĂLU

VEȘTEA COMUNEI DASCĂLU

construită

Anexa la autorizația de HCL

Nr. 29 din 08.12.16

Amplasat pe sol *



Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

folosite în activitățile agricole. Realizarea unor surse de alimentare cu apă dar și a unei rețele de canalizare vor elimina efectele negative asupra acestui factor de mediu.

În vederea diminuării poluării factorului de mediu *aer* se prevăd următoarele măsuri:

- gospodărirea deșeurilor menajere și animaliere, printr-un management adecvat al deșeurilor;
- monitorizarea calității atmosferei în zona analizată în cazul în care autoritățile în vigoare decid ca anumite activități economice care se desfășoară pe teritoriul comunei prezintă un posibil pericol asupra calității aerului;
- amenajarea unor suprafețe de spații verzi corespunzătoare;
- minimizarea perioadei de implementare a proiectelor;
- protecția calității aerului prin diminuarea poluării produse de procesele de combustie din activitățile economice și prin înlocuirea tipului de combustibil cu unul mai puțin poluant;
- reducerea emisiilor din combustie prin aplicarea unor soluții tehnice alternative moderne;
- minimizarea poluării provenite de la combustibilii folosiți pentru încălzirea locuințelor proprii, prepararea hranei;
- folosirea combustibilului cu un conținut mai redus de sulf și a energiei alternative;
- modernizarea și reabilitarea drumurilor și achiziționarea unor mijloace de transport în comun moderne care emit în atmosferă o cantitate mai mică de substanțe poluante.
- folosirea unei agriculturi durabile a căror obiective principale sunt asigurarea creșterii producției agricole cu luarea în considerare a conservării și protejării resurselor naturale regenerabile.

În ceea ce privește *poluarea sonoră* se recomandă respectarea măsurilor de reducere a acestora și respectarea distanțelor prevăzute de legile în vigoare cu privire la amplasarea zonelor rezidențiale.

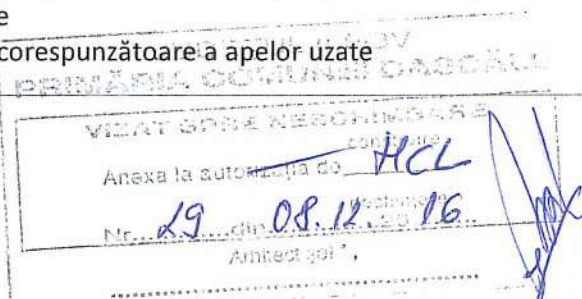
Opțiunile de gestionare ale *deșeurilor* trebuie să urmărească următoarele :

- prevenirea apariției – prin aplicarea “tehnologiilor curate” în activitățile care generează deșeuri;
- reducerea cantităților – prin aplicarea celor mai bune practici în fiecare domeniu de activitate generator de deșeuri;
- valorificarea – prin re folosire, reciclare materială și recuperarea energiei;
- eliminarea – prin incinerare și depozitare.

Totodată trebuie să se respecte *principiul poluatorul plătește*, corelat cu principiul *responsabilității producătorului* și cel al *responsabilității utilizatorului* – stabilește necesitatea creării unui cadru legislativ și economic corespunzător, astfel încât costurile pentru gestionarea deșeurilor să fie suportate de generatorul acestora.

Printre măsurile esențiale pentru eliminarea și diminuarea efectelor poluării și protecția *biodiversității* se numără:

- Protecția, conservarea și refacerea diversității biologice specifice agrosistemelor prin aplicarea tehnologiilor favorabile unei agriculturi durabile.
- Măsuri corecte pentru evacuarea și depozitarea dejectiilor lichide și semilichide provenind de la efectivul de animale și a altor deșeuri din exploatare
- Măsuri corecte pentru eliminarea și depozitarea deșeurilor rezultate din activitățile economice și domestice
- Evacuarea corespunzătoare a apelor uzate





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

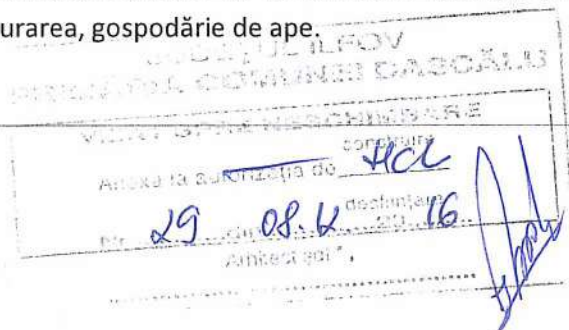
- Refacerea spațiilor verzi afectate de diferite lucrări de construcție și reparații;
- Amenajarea de spații verzi prin plantări de arbori cu destinație de agrement;
- Inițierea de parcuri de joacă și amenajări peisagistice;
- Interzicerea utilizării pesticidelor neselective și promovarea combaterii biologice.
- Se va acorda o atenție deosebită proiectelor care se dezvoltă în vecinătatea pădurilor și a cursurilor de apă;
- Utilizarea resurselor naturale regenerabile.
- Educație ecologică a populației (conduce la diminuarea degradării mediului sau la eficientizarea măsurilor de remediere)

De asemenea, se propun realizarea perdelelor de protecție în jurul unităților de producție sau agricole, precum și în jurul acelor dotări ce necesită aceste măsuri.
Se propune și realizarea unor spații verzi amenajate și de agrement care însumate să respecte condiția de a asigura 26mp spațiu verde/locuitor.

3.11 Reglementări urbanistice

Pentru facilitarea aplicării prevederilor prevăzute de această documentație s-au stabilit, cu ajutorul unui sistem de reglementări, zone omogene, UTR-uri, fiecare având stabilite o serie de reglementări specifice.

- *Terenuri destinate zonelor centrale și de funcțiuni complexe* aferente acestora vor suporta revitalizarea zonei de locuit prin reabilitarea fondului construit, fără a denatura caracterul specific local. Este necesară și o reabilitare funcțională prin crearea de dotări de interes public, dar și de reorganizarea circulației auto și pietonale.
- *Terenuri destinate zonelor de locuit*, atât cele existente cât și cele propuse, vor avea locuințe individuale, în mare parte, cu regim de înălțime P+1+M, pe loturi de minim 200mp, cu prevederea unor dotări aferente acestei funcțiuni.
- *Terenurile destinate zonei de spații verzi* vor suporta realizarea de dotări de agrement, sportive, turistice dar și spații de recreere și odihnă, precum parcurile și scuarurile. Se vor constitui și bariere plantate de protecție împotriva poluării.
- *Terenurile destinate unităților de producție agricole și industriale* vor suporta modificări de amplasamente, reorganizare a incintelor. Se vor defini zone care vor dezvolta astfel de funcțiuni.
- *Terenuri destinate circulației* vor suporta modernizări în vederea asigurării unui sistem de circulații coerent și eficient. În zonele nou dezvoltate se vor trasa noi trasee ale circulațiilor. Sunt impuse zone de protecție diferențiat de categoria circulației, conform legislației în vigoare.
- *Terenurile afenete dotărilor edilitare* vor defini zonele necesare amplasării obiectivelor edilitare, precum stație de epurare, gospodărie de ape.





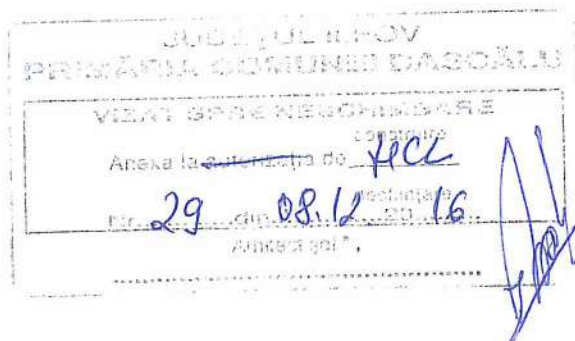
Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

Pentru zonele nou introduse, se instituie interdicția temporară de construire până la întocmirea unor documentații de urbanism de tip PUD, PUZ, care să reglementeze acces, circulații, dotare edilitară.

3.12 Obiective de utilitate publică

Pentru asigurarea condițiilor și posibilităților de realizare a obiectivelor de utilitate publică și de rezervare a terenurilor acestora sunt necesare, pe lângă enumerarea lor, și alte două elemente de bază:

1. identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor conform informațiilor transmise de autoritățile centrale și locale:
 - Terenuri aparținând domeniului public de interes național sau al unității administrativ-teritoriale (circulații rutiere, parcuri, dotări tehnico-edilitare, cimitire, cursuri de ape, pășuni).
 - Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice (locuințe).
2. determinarea circulației terenurilor în funcție de necesitățile de amplasare a noilor obiective de utilitate publică:
 - Terenuri ce intenționează a fi trecute în domeniul public (extindere circulații, dotări edilitare, spații verzi)
 - Terenuri proprietate primăriei ce urmează a fi concesionate
 - Terenuri aflate la dispoziția Consiliului Local în vederea punerii în posesie a persoanelor îndreptățite.
 - Terenuri proprietate privată ce vor face obiect de schimb pentru realizarea unor proiecte propuse în zonele de extinderi.
3. obiectivele necesar a fi realizate în etapa pentru care a fost elaborat PUG sunt:
 - Gospodărie comunală
 - Stație epurare
 - Rețele tehnico-edilitare
 - Modernizare străzi și realizarea de noi străzi.



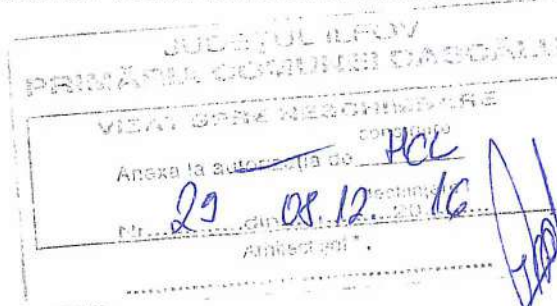


Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

4.CONCLUZII – MĂSURI IN CONTINUARE

Analizând cele prezentate în capitolele anterioare precum și opțiunile autorităților locale și ale populației se fac următoarele concluzii:

- Posibilități de dezvoltare ale localităților:
 - se vor dezvolta unități de producție industrială și agricolă, activități ale sectorului terțiar
 - se va extinde zona de locuit
 - se vor amenaja zone verzi pentru agrement, odihnă, recreere dar și dotările necesare turismului de weekend
 - se vor moderniza drumurile existente și se vor realiza noi căi de comunicație.
- Necesitatea desfășurării unei activități de proiectare prin noi studii de specialitate: se vor elabora documentații PUD și PUZ pentru zonele nou introduse în intravilan în vederea stabilirii acceselor, circulațiilor, dotărilor edilitare.
- Necesități de a stimula circulația juridică a terenurilor între deținători, pantru ca, în primă etapă să se folosească la maximum terenurile libere nefolosite existente în zonele de locuit și cele de producție.



Întocmit,
Urb. Adrian PANAIT

Verificat,
Urb. Sorina TACHE

