

De Luxe

S.C. DE LUXE TRADING S.R.L.

R.C. J40/19684/1994

URBANISM ***** ARHITECTURA ***** DESIGN

**REACTUALIZARE
PLAN URBANISTIC GENERAL**



COMUNA 1 DECEMBRIE , ILFOV

VOLUMUL 2 MEMORIUL GENERAL

Proiect nr. 27 / 2006

Beneficiar : C.L. 1 DECEMBRIE

DECEMBRIE 2006

De Luxe

S.C. DE LUXE TRADING S.R.L.

R.C. J40/19684/1994

URBANISM ***** ARHITECTURA ***** DESIGN

Project nr. 27 / 2006

Beneficiar :C.L. 1 DECEMBRIE

REACTUALIZARE P . U . G .

1 D E C E M B R I E

VOLUMUL 2 MEMORIUL GENERAL

LISTA DE SEMNATURI

ARH. DOBRIN DATCU - SEF PROIECT.....

COLECTIV ELABORARE:

C. ARH. E. NEAMTU - URBANISM

ING. ALINA PEIU - URBANISM

ING. BEATRICE VLAD - RETELE EDILITARE.....

DES. ELENA TOBA - GRAFICĂ.....

INF. ANCA SOIMU - EDITARE COMPUTERIZATA.....

S.C. DE LUXE TRADING S.R.L.

**Director General ,
Emilia Neamtu**

NEUTILIZABIL IN CIRCUIT CIVIL NEUTILIZABIL IN CIRCUIT CIVIL NEUTILIZABIL IN CIRCUIT CIVIL

De Luxe

S.C. DE LUXE TRADING S.R.L.

R.C. J40/19684/1994

URBANISM ***** ARHITECTURA ***** DESIGN

Project nr. 27 / 2006

Beneficiar :C.L. 1 DECEMBRIE

REACTUALIZARE P . U . G .

1 D E C E M B R I E

VOLUMUL 2 MEMORIUL GENERAL

C U P R I N S

Capitolul 1. INTRODUCERE

Capitolul 2. SITUATIA ACTUALA A DEZVOLTARII URBANISTICE

- 2.1. ELEMENTE DE MONOGRAFIE SI DATE DEMOGRAFICE
- 2.2. INCADRARE IN RETEAUA DE LOCALITATI A JUDETULUI ILFOV
- 2.3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA A INTRAVILANULUI EXISTENT; BILANTURI TERITORIALE
- 2.4. FOND CONSTRUIT / PARCELAR - ALTIMETRIE
- 2.5. RETELE EDILITARE
- 2.6. CIRCULATII
- 2.7. ELEMENTE DE MEDIU
- 2.8. DISFUNCTIONALITATI SI PROBLEME URBANISTICE
- 2.9. PERSPECTIVE , STUDII DE FUNDAMENTARE SI STRATEGII DE DEZVOLTARE

Capitolul 3. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA URBANISTICA

- 3.1. OPTIMIZAREA RELATIILOR IN TERITORIU
- 3.2. OPTIUNI ALE CONSILIULUI LOCAL SI ALE POPULATIEI
- 3.3. ESTIMAREA EVOLUTIEI POPULATIEI SI POSIBILITATILE DE OCUPARE A FORTEI DE MUNCA
- 3.4. DEZVOLTAREA ACTIVITATII ECONOMICE
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA A INTRAVILANULUI PROPUIS ; BILANTURI TERITORIALE
- 3.6. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
- 3.7. CIRCULATII
- 3.8. RETELE EDILITARE
- 3.9. PROTECTIA MEDIULUI
- 3.10. CONCLUZII

S.C. DE LUXE TRADING S.R.L.
Director General ,
Emilia Neamtu

*De Luxe***S.C. DE LUXE TRADING S.R.L.**

R.C. J40/19684/1994

URBANISM ***** ARHITECTURA ***** DESIGN

Project nr. 27 / 2006

*Beneficiar :C.L. 1 DECEMBRIE
REACTUALIZARE P . U . G .
1 D E C E M B R I E*

VOLUMUL 2 MEMORIUL GENERAL

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE

Planul Urbanistic General al comunei 1 DECEMBRIE, a fost intocmit prima data in anul 1997 de catre S.C. DE LUXE TRADING S.R.L. In perioada 1997 – 1999 s-au obtinut avizele necesare, iar in 2000 a fost aprobat prin Hotararea CONSILIULUI LOCAL 1 DECEMBRIE.

Conform prescriptiilor P.U.G. – ului initial al comunei 1 DECEMBRIE acesta a avut durata de valabilitate de 5 ani de la data aprobarii sale prin Consiliul Local.

Aceasta si schimbarile majore care au avut loc in localitate in perioada 1999 – 2006 au indreptat actualul Consiliu Local sa initieze Reactualizarea documentatiei < PLAN URBANISTIC GENERAL – COMUNA 1 DECEMBRIE ILFOV >.

Principalele schimbari care au intervenit in aceasta perioada au fost:

- aprobarea P.U.G.-ului MUNICIPIULUI BUCURESTI
- numarul mare de documentatii de urbanism aprobat pentru teritoriul comunei in vederea extinderii teritoriului intravilan;
- cresterea numarului populatiei ;
- realizarea unor noi investitii in domeniul serviciilor si industriei pe teritoriul comunei
- tendinta tot mai accentuata de unire a teritoriului construit al comunei cu cel al Municipiului Bucuresti
- finalizarea lucrarilor de modernizare la Soseaua Giurgiului, DN5
- finalizarea traseului viitoarei Autostrazi de Centura a Municipiului Bucuresti
- aprobarea prin referendum de catre cetateni a infiintarii Comunei Copaceni pe teritoriul fostului sat Copaceni, prin desprinderea din teritoriul comunei 1 Decembrie.

In aceste conditii, documentatia de reactualizare a P.U.G. –ului comunei 1 DECEMBRIE, din judetul Ilfov preia aceste noi elemente si stabileste strategia de dezvoltare viitoare a acestor localitati.

Planul Urbanistic General va evidenta factorii favorizanti precum si disfunctionalitatile urbanistice ale terenurilor si constructiilor comunei 1 DECEMBRIE.

Acest studiu complex, asupra comunei 1 DECEMBRIE, urmăreste, deasemenea, să sublinieze particularitățile acestei localități din punctul de vedere al trecutului său istoric, al populației care o locuiește, al potentialului economic, social și cultural.

Elementele ce individualizează în mod deosebit această comună fată de alte asemări de tip rural sunt: apropierea de Capitală și existența văii regularizate a Raului Arges în sudul

comunei. La acestea adâunându-se dezechilibrul accentuat al factorilor de mediu, viitoarea dezvoltare a comunei devine un subiect deosebit de complex, care necesită studii de specialitate în domeniile demografiei, sociologiei, urbanismului, arhitecturii, mediului și în cel economic.

Speranta locuitorilor comunei 1 DECEMBRIE este ca localitatea lor să fie cuprinsă în Zona Metropolitana București, însă eforturile care trebuie depuse sunt mari și direcționate în multiple domenii.

Problemele legate de dezvoltarea viitoare a comunei depășesc interesul local, ele trebuie gestionate inclusiv la nivelul Capitalei și al țării.

Spatiul rural al comunelor limitrofe trebuie să înceteze să fie victimă pasivă a dezvoltării orașului pe care îl înconjoară. Acest teritoriu trebuie să beneficieze de strategii specifice pentru protecția mediului, a tezaurului cultural, a activităților traditionale, a spațiului ambiental și a sanselor locuitorilor la creșterea calității locuirii.

Fiindcă nu există un centru administrativ comun, necesar coordonării dezvoltării urbanistice a Capitalei și a teritoriului Județului Ilfov, este recomandabil ca administrația locală să lucreze în corelație cu administrația Capitalei.

Impreună cu Regulamentul Local aferent, acesta documentație <Reactualizare Plan Urbanistic General> constituie acte de autoritate ale administrației publice locale, documentații pe baza cărora se vor elibera, de către Consiliul Local, certificatele de Urbanism și Autorizațiile de Construire în teritoriul acestei localități.

Odată aprobată, conform legii, aceasta documentație: REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL împreună cu REGULAMENTUL LOCAL aferent, capătă valoare juridică, fiind opozabil în justiție în elucidarea unor conflicte ce pot apărea între părți (administrația locală, persoane fizice sau juridice, etc).

Durata de valabilitate a Reactualizării Planului Urbanistic General al comunei 1 DECEMBRIE, din județul Ilfov este de 5 ani, de la data aprobării lui în Consiliul Local.

Numai în cazul în care intervin evenimente deosebite se justifică reactualizarea acestei documentații într-un interval mai scurt.

Principalele aspecte, cu elementele lor favorizante sau defavorizante, pentru dezvoltarea viitoare a comunei, tratate pe parcursul acestei documentații sunt:

- date monografice;
- mediul natural;
- potentialul uman;
- potentialul economic;
- fondul parcelar și construit;
- zonificare funcțională a teritoriului;
- circulații, transporturi și telecomunicații;
- echiparea tehnico-edilitară;

- obiective de utilitate publică;
- regimul juridic al terenurilor.

Pentru realizarea acestei documentatii au fost consultate următoarele lucrări referitoare la dezvoltarea comunei 1 DECEMBRIE:

- P.U.G. comuna 1 DECEMBRIE intocmit de S.C. DE LUXE TRADING S.R.L. – 1996
- P.U.G. MUNICIPIUL BUCURESTI intocmit de INSTITUTUL DE ARHITECTURA ION MINCU
- Anuarul statistic al României pe anul 2002;
- Recensământul din 2002;
- Date statistice de la CNS – Comisia Națională pentru Statistică;
- Documentatiile de urmanism PUD și PUZ aprobată în perioada 1994 – 2006 pe teritoriul comunei 1 DECEMBRIE (ANEXA 2);
- Plan de Amenajarea Teritoriului județului ILFOV – Urban Project.

CAPITOLUL 2. SITUATIA ACTUALA A DEZVOLTARII URBANISTICE A COMUNEI 1 DECEMBRIE

CAPITOLUL 1. ELEMENTE DE MONOGRAFIE SI DATE DEMOGRAFICE

1 SCURT ISTORIC AL COMUNEI 1 DECEMBRIE

Pe teritoriul comunei și al satului Copaceni (Copaceni – Caranda) la sfârșitul secolului trecut se găsea mosia Gen. Em. Filipescu de 640 ha. Tot atunci, odată cu votul forurilor legiuitoroare s-a realizat podul peste Arges , pe calea națională Bucuresti – Giurgiu.

Pe aceste meleaguri la 1703 Brâncoveanu a trecut în drumul său spre Adrianopole, în 1821 Tudor Vladimirescu a pus santinele pentru a împiedica fuga boierilor din Bucuresti, în timpul revoluției, tot în 1821 turcii, sub conducerea lui Chehaia Bei, au trecut în drumul lor spre Bucuresti venind dinspre Silistra. Locurile înconjurătoare au fost legate de-a lungul istoriei și de numele altor personalități: Serban Voievod , Mateiu Voievod, Constantin Serban Voievod, Grigore Ghica, proprietari de moșii și ctitori de biserici și scoli. Din inscripțiile de pe peretii bisericilor se poate presupune că localitatea datează de pe la 1590.

Istoria comunei este legată și de familia regală a României. Moșia regală se găsea pe locurile unde își are sediul COMAICO S.A. și unde se păstrează vechile clădiri boierești și parcul înconjurător.

In timpul celor două războaie mondiale comuna 1 DECEMBRIE și-a dat patriei tributul său de eroi. În cinstea acestora s-a ridicat, în fața fostei Primării un monument.

Până la 1950 Comuna 1 DECEMBRIE a aparținut de Județul Ilfov . Din 1950 până în 1968 a fost trecută la Municipiul Bucuresti, fiind subordonată direct raionului Tudor Vladimirescu, astăzi sectorul 5 al Capitalei. Din 1968 până în 1981 a fost subordonată direct Municipiului

Bucuresti. Din ianuarie 1981 , comuna 1 DECEMBRIE a fost trecută la Sectorul Agricol Ilfov, creat în urma desființării Județului Ilfov.

Din 1996, prin reînființarea Județului Ilfov, Comuna 1 DECEMBRIE a trecut la acesta. Consiliul Local al Comunei 1 DECEMBRIE aparține administrativ de Consiliul Județean Ilfov.

In urma Referendumului din 2006 satul Copaceni a devenit Comuna Copaceni prin desprindere teritorială și administrativă de Comuna 1 Decembrie.

2 DATE GEOGRAFICE

Din punct de vedere geografic, Comuna 1 DECEMBRIE se află, în partea de SUD a județului Ilfov, la 15 km de Municipiul Bucuresti și este situată pe drumul național DN 5, Bucuresti - Giurgiu.

In partea de nord se învecinează cu comuna Jilava, la sud cu traseul regularizat al râului Arges și cu comuna Adunatii Copăceni, din Județul Giurgiu, la vest cu comuna Dărăști - Ilfov, iar la est cu comuna Vidra.

Comuna are un singur sat: 1 DECEMBRIE.

Suprafața Comunei 1 DECEMBRIE este de 1528 ha , din care 231 ha intravilan.

Ea este alcătuită dintr-o câmpie cu altitudinea cuprinsă între 55 și 65 m față de nivelul mării. Comuna este situată în valea râului Arges .

Clima este temperat-continentală cu nuante excesive, caracteristice fiind verile cu temperaturi ridicate și cu lungi perioade secetoase.

Vânturile dominante sunt cele din est – Crivățul și din vest – Austrul .

Din punct de vedere geo-morfologic comuna 1 DECEMBRIE este localizată între râurile Arges și Sabar. Lunca este afectată de apa râurilor numai la viituri, astfel încât pe solul neted se formează bălti asa cum este cea din sudul comunei, de cca. 4 ha. Pericolul de inundații este foarte mare, datorită cotei scăzute, însă a fost mult înlăturat datorită lucrărilor de regularizare de pe râul Arges.

In zona de luncă, după fundamentul de roci urmează stratul de aluvioni de 4-8 m grosime , cel bazal de 1-5 m grosime format din pietrisuri și nisipuri și cel superior format din argilă aluvionară depusă de apele de inundație, deosebit de fertil.

In zona de terasă, peste patul de roci se găseste un strat de 5-8 m grosime de depozite aluvionare grosiere, peste care urmează un strat de argilă fină, aluvionară. Formațiunile acoperitoare sunt alcătuite predominant din depozite loessoidale și soluri fosile.

Din punct de vedere hidrologic se remarcă o variație destul de mică , nivelul hidrostatic fiind situat sub 6-9 m față de terenul actual, iar în zona de luncă la 2-4 m .

Față de aceste adâncimi sunt de așteptat variații normale de 2-3 m în perioadele bogate în precipitații .

Teritoriul comunei 1 DECEMBRIE se află în zona seismică C pentru care $ks = 0,20$ și perioada de colt $T_c = 1,5$ sec .

Adâncimea maximă de înghet a zonei este de 90 cm.

Vegetatia naturală este reprezentată de păduri, în zona nord-estică (încadrate în grupa I) având un rol important în îmbunătătirea factorilor climatici din zonă, conducând și la o creștere a valorii estetice a peisajului .

Cadrul natural al teritoriului comunei 1 DECEMBRIE oferă condiții bune de dezvoltare, deoarece localitatea beneficiază de mari suprafete netede, stabile și însorite, accesibile usoare și posibilități de alimentare cu apă.

3. DOTARI DE INTERES PUBLIC

În prezent există în comuna 1 DECEMBRIE dotări socio-culturale sau administrative , printre care :

- sediul Primăriei , la parterul unui bloc de locuințe în satul 1 DECEMBRIE
- o biserică
- politia (într-o clădire neadecvată)
- două scoli generale
- o grădiniță
- un dispensar uman
- o farmacie
- un cabinet stomatologic
- o postă
- o centrală telefonică locală
- o stație de epurare a apelor uzate, nemodernizată
- un teren de sport
- un stadion
- un monument dedicat eroilor din Primul Război Mondial

Reteaua stradală măsoară 69,8 km din care 28 km sunt străzi modernizate (asfaltate), 6 km sunt străzi pietruite și 35,8 km sunt străzi de pământ .

Clădirile aflate în incinta COMAICO (fostă fermă regală), din satul 1 DECEMBRIE au o valoare arhitecturală deosebită, dar nu sunt incluse în Lista de Monumente Arhitectonice.

4. ACTIVITATEA ECONOMICA

Activitatea industrială

În comuna 1 DECEMBRIE funcționează câteva societăți comerciale de mica importanță.

- Fabrica de ambalaje din hârtie și carton, societate particulară ,
- Fabrica de confectii FARMS,
- Fabrica de bauturi racoritoare, societate particulară,
- GARRONE – imbuteliere bauturi
- S.C. COMAICO S.A. – și-a închiriat orice activitate productivă, industrială sau agricolă și va fi transformată în ansamblu rezidențial.
- O societate de prelucrare confectii metalice și o fabrică de mobilă sunt în plină dezvoltare în sudul comunei.

Se practică exploatarea depozitelor de balast de pe văile celor două râuri.

Activitate agricolă

Comuna detine o importantă suprafață agricolă, de teren arabil pe care se cultivă în special legume.

Dar tendința de extindere a zonei de locuire va absorbi aproape integral aceste zone agricole.

Zone inundabile

In ultimii ani nu s-au inregistrat inundatii provocate de ploile torentiale in comuna 1 DECEMBRIE.

Nu exista studii de specialitate pentru a determina suprafata comunei care poate fi inundata in cazul unor ploi torentiale.

In incercarea de a stabili care pot fi zonele inundate din comuna si in ce conditii se pot observa urmatoarele aspecte:

- Raul Arges care delimita la sud comuna 1 DECEMBRIE, este regularizat si nu prezinta pericol de inundatii;
- Raul Sabar care se constituie ca granita intre Comunele Jilava si 1 DECEMBRIE intra in comuna la cota 61,9 m NMN siiese din comuna la cota 59,9 m NMN.

Pe teritoriul comunei 1 DECEMBRIE nu se afla depozitele necontrolate de gunoi, avand in vedere influenta acestora asupra colmatarii raurilor si cresterii pericolului de inundatii.

Se atrage atentia ca un alt factor de risc care poate duce la cresterea pericolului de inundatii este influenta starii cursului raurilor in amonte de comunele Jilava si 1 DECEMBRIE. Astfel, in cazul in care localitatile situate in amonte iau masuri de decolmatare a vailor raurilor, debitul acestora pe teritoriul comunei 1 DECEMBRIE va creste si implicit va creste si riscul de inundatii.

In acest moment valea raului Sabar, pe suprafata cuprinsa in teritoriul comunei 1 DECEMBRIE este colmatata cu deseuri menajere, resturi vegetale, etc,

De-a lungul traseului regularizat al raului Arges lucrările hidrotehnice au fost erodate de trecerea timpului. Acestea nu mai corespund clasei de importanță a noilor obiective amplasate in apropierea lor.

Odata cu extinderea teritoriului intravilan al comunei, in cazul desfiintarii canalelor de desecare, Consiliul Local al Comunei 1 DECEMBRIE va urmari realizarea unor sisteme de canalizare pluviala.

Acestea se vor realiza de-a lungul noilor drumuri create in zonele de intravilan prin rigole si santuri sau prin canalizare pluviala centralizata, subterana (tubulatura de beton).

5. STUDIU DEMOGRAFIC

POTENTIAL UMAN , ASPECTE DEMOGRAFICE SI SOCIALE

Studiul demografic intocmit asupra populatiei comunei 1 DECEMBRIE urmăreste să pună în evidență potentialul uman, precum si particularitățile demografice, sociale si culturale care caracterizează această comună.

Cuprins:

- A. Numărul populatiei
- B. Densitatea populatiei
- C. Evolutia populatiei
- D. Structura pe sexe
- E. Structura pe vârste
- F. Gospodăriile populatiei
- G. Miscarea naturală si migratorie
- H. Resursele de muncă
- I. Posibilitățile de ocupare a forței de muncă

A. Numărul populatiei

Desi a avut în trecut statutul de unitate suburbană a Municipiului Bucuresti, în prezent comuna 1 DECEMBRIE este o unitate administrativ - teritorială rurală .

Faptul că este situată în imediata apropiere a capitalei oferă populatiei acestei comune multe particularități demo-economice.

Conform ultimului recensământ, populația comunei 1 DECEMBRIE totaliza cca 6000 locuitori, ceea ce situaază această comună în rândul celor de mărime mijlocie dintre cele limitrofe Bucureștiului .

Mărimea medie a unei comune din România este de 3800 locuitori , iar a uneia din vecinătatea Bucureștiului de 10 650 locuitori. De altfel, în România există 68 orașe cu numărul total al populației sub 10 000 locuitori .

B. Densitatea populației

Densitatea populației : $6000 \text{ locuitori} / 1528 \text{ ha} = 393 \text{ loc / kmp}$, nivel ce este deosebit de ridicat pentru o localitate considerată rurală .

- Densitatea medie în rural , în România este de 47 locuitori / kmp .
- Densitatea medie în urban în România este de 485 locuitori / kmp .

C. Evolutia populației

Datorită apropiierii de Municipiul București s-au înregistrat creșteri ale numărului populației. Împreună cu celelalte localități limitrofe ale Bucureștiului și comuna 1 DECEMBRIE a beneficiat de dinamismul demografic al metropolei.

După 1990, creșterea populației se datorează în mare parte unor acțiuni generate de noul context economic și social: reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenului pentru persoanele îndreptățite, precum și deplasarea interesului pentru condiții de locuit superioare pentru unii locuitori ai capitalei.

Isi fac apariția în comună locuințe mai spațioase și mai confortabile, mai aproape de natură și mai îndepărtate de agresivitatea orașului.

Deasemenea apariția noilor ansambluri rezidențiale cu suprafețe de pana la 100,0 ha (COMAICO S.A.) duce la creșterea accelerată a numărului populației.

D. Structura pe sexe

Populația comunei 1 DECEMBRIE este repartizată pe sexe în limite normale, cu tendința de accentuare a populației feminine, la fel ca în întreaga țară.

Dezechilibrele între numărul de bărbați și femei sunt mici, fără urmări serioase pentru evoluția populației.

E. Structura pe vîrste

Repartitia populației pe vîrste evidențiază o populație Tânără, în care contingentul populației active este important.

Principala concluzie a repartizării populației pe grupe de vîrstă este că localitatea are o populație Tânără, cu disponibilități fizice și intelectuale pentru efectuarea de activități economice diversificate și pentru o viață socială activă.

F. Gospodăriile populației

Populatia comunei 1 DECEMBRIE este grupată în 1800 gospodării revenind în medie căte 3,18 persoane/familie, ceea ce înseamnă o dimensiune redusă a unei gospodării.

Cea mai mare parte a familiilor domiciliate în comună trăiesc în gospodării individuale, numai 7,5% din familii trăiesc în menaje combinate, formate din 2 - 3 familii.

Asigurarea locuintelor nu constituie o problemă de actualitate în comuna 1 DECEMBRIE, având în vedere și marele număr de locuinte aflate în construcție, blocurile neterminate din centrul comunei precum și noile ansambluri rezidențiale aflate în construcție.

G. Miscarea naturală și migratorie

Apropierea de București și accesul extrem de usor în capitală, au făcut din comuna 1 DECEMBRIE una din tintele atractive pentru populația din alte localități, care nu reușea să se stabilească în capitală.

Un mare număr de stabiliri în localitate vin ca urmare a măsurilor de reparatie a expropierilor și demolărilor anterioare și de aplicare a Legii Fondului Funciar.

Finalizarea noilor ansambluri rezidențiale va atrage masiv stabilirea unor noi locuitori ai localității.

Semnificativ este faptul că această comună este preferată și pentru stabilirea unei rezidente secundare pentru locuitori ai capitalei .

SCURTE CONSIDERATIUNI ASUPRA FACTORILOR PEDOGENETICI DIN ZONA COMUNEI 1 DECEMBRIE

La formarea solurilor au contribuit o serie de factori naturali ai mediului înconjurător , considerati ca factori pedogenetici. Prezentând succint caracteristicile acestor factori întâlniti în zona de amplasare a comunei 1 DECEMBRIE, din județul Ilfov, mentionăm următoarele:

Conditii geotehnice și hidrogeologice

Geografia

Zona studiata se afla în partea de sud a capitalei, la 15 km de București, pe DN 6 și soseaua de Centura. Comuna 1 DECEMBRIE este situată pe Campia Română, Campia de tranziție a Bucureștiului, Campia tabulară a Vlașiei, Campul Calnau. Ea este asezată pe raul Arges, traversată de acesta, de la vest spre est. Valea raului Arges este regularizată pe întreg teritoriul comunei 1 Decembrie. Relieful este tabular, de campie, cu microrelief de crovuri accentuat. Solurile sunt în general cernoziomuri levigate iar vegetația de pajiste stepizată.

Geomorfologia

Cotele terasei variază între 78,0 m NMN în parte estică a terenului și 88,2 m NMN în parte nordică. Cotele portiunii de frunte de terasa variază între 74,5 m NMN și 78 m NMN. Atât terasa cat și fruntea terasei inclină către sud dar pantele difera. Astfel terasa are o inclinare de 1,7% iar fruntea acesteia de 7%.

Geologia

Teritoriul administrativ al orașului București se situează în marea unitate de vorland denumita "Platforma Moesica". Aceasta unitate se sprijină pe roci de fundament, sisturi cristaline epimetamorfice ce se gasesc la peste 4000m adâncime. De la acest reper tectonic – stratigrafic rocile de deasupra sunt alcătuite din formațiuni Neogene și Cuaternare, cu unele discontinuități, ceea ce indică faze în care teritoriul a fost exsondat și deci au lipsit condițiile de

sedimentare. Acest lucru se poate constata la sfârșitul Cretacicului până la începutul Sarmatianului.

Formatiunea care umple spațiul de deasupra Sarmatianului este de vîrstă Pliocena alcătuită din calcare marnoase, marne, argile și nisipuri, ceea ce demonstrează condiții de sedimentare fluvio – lacustre, caracteristice depozitelor de imediat sub loessuri. Formatiunile Cuaternare care acoperă Pliocenul sunt alcătuite din pietrisuri, nisipuri, argile și depozite loessoide.

Deasupra sistemelor cristalinelor se găsește o acoperire sedimentară ce începe cu roci Paleozoice, Carbonifere reprezentate prin calcare bituminoase de aproximativ 800 m grosime și argile cu intercalatii carbunoase de 150m. În superpozitie s-a depus Mezoicul, cu roci triasicice inferioare, ce sunt reprezentate de argile rosii, marne, gresii și anhidrite de 300-500m.

Triasicul mediu este format din calcare și dolomite cu brahiopode, de 200-800m grosime. Triasicul superior cuprinde marne, argile, marnocalcare și brecii cu anhidrit de 500-1000m grosime. În scara geologică, peste discordanța ce are lacuna întreg Jursaicul inferior, urmează Jurasicul mediu format din calcare negre bituminoase și marne cu Astarte sp., gresii și siltite de 100-170m grosime. Jurasicul superior de grosime de 500-1000m este format din dolomite și calcare cu Entolium cornutum.

Din punct de vedere genetic Câmpia Română a rezultat în urma proceselor de acumulare într-o zonă cu caracter subsident, pe un fundament Cretacic, aparținând Platformei Moesice. Cretacicul prezintă înclinare nordică, aflând în Podisul Prebalcanic, ajungând la 3000-4000 m adâncime în fața geosinclinalului carpatic.

La partea superioară a Mezoicului se situează Cretacicul, în continuitate de sedimentare. Partea sa inferioară ce cuprinde Neocomianul este formată din calcare fin granulară parțial marnoase de 300m. Baremianul de circa 100m grosime cuprinde calcarenite, iar Albianul, de 80m, cuprinde nisip, gresii glauconitice și marne cu Neohibolites.

Cretacicul superior, nediferentiat, cuprinde marne și marnocalcare de 50-150m. Peste o discordanță, ce face să lipsească partea inferioară a Neogenului, urmează Miocenul ce debutează cu Badenianul de 1-50m ce este reprezentat prin calcare marnoase și gresii cu Turritella bicarinata, Corbula sp. și Arca sp. După o discordanță vizibilă în multe regiuni ale țării, urmează partea superioară a Miocenului ce cuprinde 100-700m de sedimente Sarmatiene reprezentate prin marne compacte cu intercalatii de nisip cu Cryptomactra pesanseris.

În continuitate de sedimentare urmează Pliocenul, ce începe cu Meotianul, care cuprinde 10-150m de marne și marne nisipoase cu intercalatii de nisipuri cu Hydrobia sp., Congeria sp. și Unio sp. Pontianul, de 10-200m cuprinde marne și marne nisipoase cu Prosodacna sp., Monodacna sp. și Didacna sp. Urmează roci Daciene, de 10-600m, reprezentate prin nisipuri cu intercalatii de marne și argile cu Horiodacna rumana, Hydrobia grandis, Viviparus argesiens.

Pliocenul încheie cu depozite Levantine, de 10-350m, formate în baza de calare lacustre urmate de argile nisipuri și marne cu Psilunio munieri, Psilunio lenticularis și Viviparus rudis. În cele ce urmează vom aprofunda caracteristicile geologice ale formatiunilor Cuaternare.

○ Hidrogeologia

Cele mai importante roci acvifere sunt desigur cele Quaternare. Stratul de Fratești constituie acviferul de mare adâncime. Adâncimea lor crește de la sud spre nord, prezentându-se sub formă a trei orizonturi A,B și C care se reduc spre sud la unul singur. Stratul de Fratești prezintă o scădere generală a granulatiei de la sud spre nord. Pleistocenul mediu este marnos iar cel superior cuprinde nisipurile de Mostistea (Riss) și Pietrisurile de Colentina (Wurm). Nisipurile de Mostistea au 15-25m grosime cu direcție de curgere NV-SE și debit până la 4l/s.

○ Geotehnica

Succesiunea litologica care formeaza roca de fundare pe terasa raului este:

- 0,4m = strat vegetal;
- 1,7m = praf argilos-nisipos, galben, plastic, consistent-indesat;
- 7,5m = pietris cu nisip si bolovanis galben uscat, indesat;
- 3,0m = argila.

Conditiiile naturale:

- Terenul de fundare este praful argilos, loesoid;
- Nivelul apei freatic este sub cota de fundare;
- Agresivitatea apei freatic este slab sulfatica;
- Stratificatia este omogena;
- Stabilitatea locala si generala este asigurata;

Se recomanda:

- Fundare directa
- Fundatii de orice tip;
- Suprastructura de zidarie portanta;
- Subsol util sau tehnic;
- Proiectarea va alege solutii rigide pentru infrastructura si structuri rigide pentru suprastructua;
- Raportul lungime/latime va fi 1 la 2,5;
- Raportul lungime /inaltime va fi 2;
- Lungimea maxima a unui tronson de cladire va fi 30 m;
- P.O.T.-ul maxim va fi 60%;
- Regimul de construire va fi izolat;

Ca masuri speciale se impun:

- Hidroizolarea cladirilor;
- Alimentarea cu apa potabila se va face numai de la reteaua de distributie locala.
- Instalatiile de apa-canal se vor construi in galerii;
- Apele meteorice vor fi dirijate;
- Tipul de trafic admis va fi cel foarte greu;
- Construirea cladirilor va fi avizata cu studii geotehnice.

Adancimea maxima de inghet in zona este de 100 cm pana la 110 cm. Coeficientul k_s ce se va lua in calcul va fi 0,2. Perioada de colt este $T_c=1,5$ sec.

Clima

Sub raport climatic sunt specifice urmatoarele date:

- temperatura medie anuala 10,3 gr C.
- temperatura medie anuala celei mai reci -7,2 gr. C
- precipitatii medii anuale 582,6mm
- precipitatii in sezonul de vegetatie 350,5mm.

RISURILE NATURALE (CUTREMURE, ALUNECARI SI PRABUSIRI DE TERENURI, CADERI DE ROCII, INUNDATII SI FENOMENE METEOROLOGICE PERICULOASE, EMISII RADIOACTIVE NATURALE) SI ANTROPICI (INDUSTRIALE);

Dintre risurile naturale si antropice de care trebuie tinut cont in utilizarea terenului pentru construire sunt urmatoarele:

- cutremure –arealul se afla in zona de seismicitate de gradul 8;
- inundatiile nu sunt un fenomen foarte des intalnit in aceasta zona;
- dintre fenomenele meteorologice periculoase de care trebuie tinut seama sunt temperaturile extreme;

2.2. INCADRARE IN RETEAUA DE LOCALITATI A JUDETULUI ILFOV

Comuna 1 DECEMBRIE face parte din asezările suburbane situate în partea de sud a Capitalei, precum Jilava, Berceni sau Vidra.

Impresia dominantă pe care o face asezarea (comună - oras) 1 DECEMBRIE este aceea de satelit al Capitalei. Este evidentă tendința de alipire treptată a acestora la spațiul urban al Bucureștiului .

Bogăția solului precum și existența unor paduri și rauri se constituie ca elemente favorizante pentru viitoarea dezvoltare a localității . Aceste surse de prosperitate trebuieexploataate în beneficiul comunității, dar și al Capitalei.

De aceea, problemele legate de dezvoltarea viitoare a comunei depășesc interesul local, ele trebuie gestionate inclusiv la nivelul Capitalei și al țării.

In contextul încadrării periurbane a comunei 1 DECEMBRIE față de Capitală, putem remarcă particularități în privința funcțiunilor dominante, ale circulațiilor rutiere și navale, ale populației și ale mediului natural.

1. FUNCTIUNI DOMINANTE

Comuna 1 DECEMBRIE este asezată pe direcția de dezvoltare naturală spre sud a Capitalei . Această direcție este generată de relația cu restul teritoriului țării prin intermediul DN 5 (București - Giurgiu). De asemenea, previzibila dezvoltare este favorizată de existența unor elemente de cadru natural : râurile Sabar și Arges, padurea de la intrarea în comuna, dinspre București, precum și parcul de pe teritoriul S.C. COMAICO S.A..

Teritoriul comunei este accesibil oricărora funcțiuni , dar preponderente vor putea fi cele de locuire, servicii și comerț precum și recreere.

2. CIRCULATII RUTIERE EXISTENTE

Comuna 1 DECEMBRIE este situată la cca 5 km de inelul de centură a capitalei, aflat pe teritoriul comunei Jilava. În prezent, acest drum va beneficia de ample lucrări de reabilitare și modernizare.

În zona sa nordică, localitatea va fi străbatută de al 2-lea inel de centură a capitalei (autostrada Centură – Sud), conform proiectului finalizat al IPTANA S.A.

Principala circulație rutieră a comunei este drumul național nr. 5 , DN 5 , București - Giurgiu, care străbate localitatea prin mijlocul ei (pe direcția nord – sud). Această arteră, devenind în ultimii ani din ce în ce mai solicitată, se constituie ca un element defavorizant. Ea duce la împărtirea artificială a comunei 1 DECEMBRIE în două părți și este o sursă permanentă de poluare fonică.

Reteaua de străzi și ulite este bine reprezentată, în mare parte pietruită sau asfaltată. În mod deosebit intersecțiile dintre aceste drumuri și drumul național necesită modernizări și amenajări.

Apariția noilor trupuri de intravilan pe teritoriul comunei (conform P.U.Z.-urilor aprobată) a dus la trasarea dezordonată a noilor circulații rutiere locale.

Coordonarea acestor cai rutiere și extinderea lor către reteaua principală de drumuri a comunei , și apoi spre localitățile învecinate, constituie una din temele prezentei documentații (Studiu circulații).

3. POPULATIA LOCALITATII PERIURBANE 1 DECEMBRIE

In comuna 1 DECEMBRIE potentialul evolutiei populatiei este ridicat, atat ca numar cat si ca statut social sau educational.

Oportunitatile de crestere a numarului populatiei sunt legate de sporul natural dar si de fenomenul de imigrare dinspre Bucuresti sau dinspre comunele invecinate.

Comuna 1 DECEMBRIE poate asigura spatiul vital intravilan si extravilan pentru o viitoare sporire a numarului populatiei. Deasemenea, prin posibilitatile funktionale se pot crea locuri de muncă interesante si atractive pentru locitorii comunei .

4. MEDIUL NATURAL

Teritoriul administrativ al comunei ofera cadru natural propice dezvoltarii unei activitati de turism - agrement, pe malurile râurilor Sabar si Arges si in parcul - padure din incinta COMAICO S.A. Prin ameliorari succesive si bine planificate, prin cresterea potentialului economic al unitatilor comerciale, se vor rezolva treptat disfunctiile create de prezena pe teritoriul comune a drumului national DN 5, a conductei de transport combustibil lichid, a linilor aeriene de inaltă tensiune, etc).

Se remarcă complexitatea structurii teritoriului comunei, ceea ce poate favoriza dezvoltarea functiunilor existente precum si multiplicarea acestora prin aparitia unor functiuni noi, de exemplu aceea de turism - agrement.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA A INTRAVILANULUI EXISTENT (BILANTURI TERITORIALE)

Zonificarea fuctională reprezentată în planșa nr. 3 este reflectată procentual în următorul bilant :

BILANT TERITORIAL PE FUNCTIUNI

Situatia existenta

ZONA FUNCTIONALA	SUPRAFATA (ha)	%
TOTAL TERITORIU INTRAVILAN, din care :	231,0	100
Zonă dotări de interes public	1,6	0,7
Zona functiune mixtă locuire + servicii + comert	82,0	35,5
Zona locuinte – total , din care :	54,0	23,4
- locuinte P si P+1-2	37,5	69,4
- locuinte colective P+2 – P+4	16,5	30,6
Zona functiune mixtă: productie agricolă + activitate industrială nepoluantă + servicii, depozitare	45,4	19.6
Zona functiune instalatii portuare	12,0	5,2
Zona functiune sport, agrement, perdele protectie	11,4	4,9
Gospodărie comunală	2,6	1,1
Căi de comunicatie rutieră	22,0	9,6

In acest bilant teritorial sunt incluse in afara corpului principal al comunei si trupurile izolate raspandite pe teritoriul administrativ (inclusiv cele conform P.U.Z.-urilor aprobatelor anterior).

Zonele funktionale prezente pe teritoriul comunei 1 DECEMBRIE si semnalate grafic si in culori pe planșa nr. 3 sunt :

- Zonă functiune locuire:
- Zonă dotari de interes public

- Zonă unități industriale
- Zonă unități agricole
- Zone productie - depozitare
- Zonă gospodărie comunală
- Zonă căi rutiere
- Zonă instalatii portuare

ZONA FUNCTIUNE LOCUIRE

Conform bilantului teritorial această zonă, inclusiv zonele mixte cu comert si servicii, ocupă 58,9 % din teritoriul intravilan existent al comunei 1 DECEMBRIE .

Zona de locuinte cu regim de înăltime P – P+2 este reprezentată grafic în planșa nr. 3 cu galben crom iar cea cu locuinte P+3 – P+4 cu portocaliu.

In mare parte locuintele din comuna 1 DECEMBRIE sunt individuale si structurate pe o retea de drumuri bine conturată. Regimul de înăltime este parter si parter + un etaj. In aceste zone sunt necesare lucrări edilitare la drumuri, retele de apă si canalizare. Este în desfăsurare actiunea de racordare a tuturor gospodăriilor la reteaua de distributie gaze naturale.

Zona cu locuinte colective este situată în centrul comunei, la vest de soseaua Bucuresti – Giurgiu. In mare parte, blocurile sunt locuite, dar cateva sunt abandonate si in stare avansata de degradare. Deasemenea, se impune reconsiderarea fatadelor prin folosirea unor materiale de finisaj durabile si estetice. Sunt necesare si lucrări de întretinere si la sarpantele si învelitorile acestor clădiri.

In zona de blocuri se remarcă lipsa unor spatii verzi, locuri de joacă, locuri de parcare precum si starea proastă a drumurilor locale.

ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

Din totalul suprafelei teritoriului intravilan al comunei 1 DECEMBRIE , această zonă ocupă 0.7 % , adică foarte putin pentru o astfel de localitate .

Toate dotările social culturale sunt în zona centrală.

Invățământ

- Scoli – 2
- Grădinițe – 1

Sănătate

- Dispensar uman - 1
- Farmacie - 1
- Cabinet stomatologic - 1
- Dispensar veterinar - 1

Dotările pentru sănătate sunt insuficiente, mai ales având în vedere extinderea zonelor de locuire, crescând astfel distantele de deplasare ale bolnavilor.

Administratie locală

- Primărie
- Corp gardieni publici
- Politie
- Postă

Toate aceste institutii sunt situate in imobile improprii si cu suprafete insuficiente.

Culte

- Biserică ortodoxă – 1, în centrul comunei

Spatii comerciale

- magazine mixte –la parterul blocurilor , numai în zona centrală, insuficiente pentru localitate.
- S-a amenajat în comuna 1 DECEMBRIE o piata agro-alimentara noua dar nu exista complexe comerciale.

Alimentatie publică

- restaurant – 2, insuficiente ca număr, suprafață și dotări.

Turism

Există în comuna 1 DECEMBRIE nu există nici un hotel sau un motel, necesare celor aflati în tranzit pe DN 5 .

ZONA ACTIVITATI INDUSTRIALE + AGRICOLE + DEPOZITARE

Această zonă reprezintă 19,6 % din teritoriul intravilan existent al comunei 1 DECEMBRIE și este constituită din incintele fostului CAP, în care în vechile hale s-au amenajat spații de producție și depozitare.

ZONA PERDELE VERZI , SPORT , AGREMENT

Această zonă este reprezentată în teritoriul intravilan existent de terenul de sport din centrul comunei și parcul din incinta COMAICO S.A. (4,9 % din teritoriul intravilan).

ZONA CAI DE COMUNICATIE

Căile de comunicație rutiere ocupă 9,6 % din teritoriul intravilan existent .

ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ

În planșa nr. 3 această zonă este reprezentată grafic cu culoarea ocru, ocupă 1,1 % din teritoriul intravilan existent și este compusă din 1 cimitir.

Groapă de gunoi nu există pe teritoriul comunei 1 Decembrie.

ZONA DOTARI TEHNICO EDILITARE

Această zonă compusă din traseele retelelor edilitare precum și dotările lor din teritoriul intravilan existent și este reprezentată de :

- 1 stație de epurare
- gospodarie de apă cu 4 puturi de adâncime
- 2 centrale termice la blocuri, dezafectate
- 2 stații de măsurare și reglare gaze
- posturi de transformare, etc

ZONA INSTALATII PORTUARE

Zona ocupă 5,2 % din intravilanul comunei 1 DECEMBRIE existent. În acest teritoriu rezervat pentru un eventual port turistic la Raul Arges, în acest moment nu există nici un fel de amenajari.

4 - FOND CONSTRUIT / PARCELAR - ALTIMETRIE

Pe teritoriul comunei 1 DECEMBRIE se remarcă diferențe mici de altitudine între diverse zone.

Astfel încât, imaginea volumetrică generală este dată de zona construită și de accentele de înălțime și mai puțin de variația reliefului.

De asemenea, diferența de altimetrie a diverselor zone ale comunei nu este semnificativă. Singurele diferențe de altitudine sunt între locuințele individuale, majoritar pe un singur nivel, și locuințele colective din centrul comunei de 4 niveluri.

Comuna 1 DECEMBRIE beneficiază de o mare varietate a structurii parcelarului său, existând loturi particulare mici, de cca 200 mp până la unele de peste 100 ha (în proprietatea COMAICO S.A.). Loturile pot fi clasificate după acest criteriu al suprafetei, dar și după raportul dintre laturile lotului.

EVOLUTIA PREVIZIBILA A INTRAVILANULUI

Comparând limita intravilanului existent la 1.01.1990 al comunei 1 DECEMBRIE cu cea propusă și aprobată prin diverse studii și proiecte de urbanism până în 2006 se observă evoluția acestuia în mai multe zone edificabile.

ZONA 1 - De-a lungul soselei Bucuresti – Giurgiu, pe tot parcursul acesteia de la intrare și până la ieșirea din teritoriul comunei.

ZONA 2 - În partea de nord-est a teritoriului administrativ, la cca 200 m de DN5

Zona 3 - În partea vestică a comunei, în apropierea limitei de intravilan existent

Zona 4 - În estul comunei, spre limita teritorială cu comuna Copaceni.

Având în vedere dispersarea zonelor de intravilan (existent în 1990, propus și aprobat în anii 1994-2006), una din cele mai importante teme pentru acest P.U.G. este stabilirea noilor limite ale intravilanului, în funcție de dezvoltarea previzibilă în viitor a localității.

5 . RETELE EDILITARE

APA,CANAL,ENERGIE ELECTRICA,GAZE,TERMOFICARE

Acest capitol urmărește să pună în evidență situația existentă și disfuncționalitățile actuale în privința retelelor edilitare. Inventarierea acestora se va face pe capitole : apă - canalizare, energie electrică și energie termică.

I. LUCRARI HIDROEDILITARE

Cuprins :

1. Gospodărirea complexă a apelor
2. Alimentarea cu apă
 - surse
 - gospodăria de apă
 - retele de apă
3. Canalizare
 - retele de canalizare
 - statia de epurare

A. SITUATIA EXISTENTA

1. GOSPODARIREA COMPLEXA A APELOR

Reteaua hidrografică a comunei 1 DECEMBRIE este constituită din cele două râuri care o străbat : Sabar și Arges.

Intreg parcursul vailii Argesului de pe teritoriul comunei 1 Decembrie este regularizat. Digurile existente necesita insa lucrari de intretinere si consolidare. Zona rezervata instalatiilor portuare este abandonata.

Este necesara conlucrarea autoritatilor locale cu cele centrale in vederea reluarii acestor investitii.

Sabarul izvorăste din judetul Dâmbovita. Albia sa este îngustă, dar nu seacă pe timp de vară si nu îngheță iarna fiind alimentat de mai multe izvoare.

2. ALIMENTAREA CU APA

In general, localitatea nu dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă si canalizare. Pentru zona blocurilor si a locuintelor din vechea vatra a satului există o retea de distributie apa si o gospodărie de apă cu 4 puturi de mare adâncime.

3. CANALIZAREA

In zona centrală, a blocurilor există o retea de canalizare inelară, pentru ape menajere si una pentru ape pluviale, cu dimensiuni cuprinse între Dn 150 si Dn 300 mm. Aceasta retea de canalizare prezinta degradari si descompletari.

Se remarcă faptul că nu există un sistem centralizat de evacuare a apelor uzate din comună desi există o statie de epurare. Există în comună in acest moment o statie de epurare, care nu functioneaza, prezintă un grad avansat de deteriorare si va fi desfiintata.

Este in derulare un proiect pentru o noua statie de epurare amplasata pe acelasi teren.

In acest moment locuintele individuale sunt dotate cu closete de tip rural si cele din noile zone de intravilan au fose septice vidanjabile si ministatii de epurare.

Apele pluviale sunt dirijate prin santuri, rigole de scurgere si bazine de retentie înspre râurile Sabar si Arges.

B. DISFUNCTIONALITATI

Gospodărirea apelor

- Pânza de apă freatică este poluată datorită closetelor de tip rural si a îngrășămintelor chimice utilizate în agricultură , de-a lungul timpului

Alimentare cu apă

- surse de apă insuficiente ;
- retele insuficiente si uzate ;
- lipsa unor gospodării de apă pentru incendiu ;
- sistemul centralizat de alimentare cu apă deserveste numai o parte din consumatorii casnici si publici ai comunei 1 DECEMBRIE, restul apelând la sursa de apă freatică care este poluată;
- Deasemenea acest sistem centralizat de apă prezintă multe defectiuni si disfunctionalități

Canalizare

- lipsa unor retele de canalizare la zonele de locuinte unifamiliale
- retea de canalizare insuficientă în zona blocurilor .
- statia de epurare din sudul comunei nu functionează
- retea de canalizare pluvială insuficientă .

II ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

SITUATIA EXISTENTA

Pe teritoriul comunei 1 DECEMBRIE nu există instalatii de producere a energiei electrice. In partea estică teritoriul administrativ al comunei este străbătut de la nord la sud de retele de transport de medie tensiune.

Localitatea este alimentată din Sistemul Energetic National prin intermediul unei retele de distributie de medie tensiune.

Configuratia retelei de medie tensiune este în general simplu buclată , cu functionare radială.

Reteaua de medie tensiune este preponderent aeriană, cu sectiunea între 50 si 120 mmp din otel-aluminiu.

Reteaua de joasă tensiune (0,4 KV) este de tip subteran în zona blocurilor, iar în zona locuintelor unifamiliale de tip aerian. Ea este destinată consumatorilor casnici si retelei de iluminat public.

Alimentarea retelei de joasă tensiune se face, în general, radial, din posturile de transformare, iar conductele au sectiunea de 35-70 mmp, aluminiu sau 50 -70 mmp aluminiu pentru retele în cabluri torsadate TYIR.

Reteaua electrică, în cablu subteran, este dezvoltată în zona blocurilor si are cabluri separate pentru alimentarea consumatorilor casnici si pentru iluminatul public. Cablurile au sectiunea cuprinsă între 70-150 mmp, aluminiu.

Alimentarea retelei de distributie de joasă tensiune se face din posturile de transformare care deservesc comuna . Acestea se află în zona blocurilor, câteva de-a lungul soselei Alexandriei si mai ales în incinta unitătilor industriale .

Reteaua de iluminat public este prevăzută cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu . Toate străzile au retea de iluminat public . Comanda iluminatului electric se face automat si centralizat .

Teritorul comunei 1 DECEMBRIE este traversat de linii de medie tensiune de 20 KV. Zona de protectie fata de acest traseu este de 5+5m din axul sau.

In comuna 1 DECEMBRIE nu există gospodării neelectrificate .

DISFUNCTIONALITATI

- insuficienta posturilor de transformare pentru consumatorii casnici ;
- insuficienta retelei de iluminat stradal ;
- starea tehnică proastă a posturilor de transformare si a retelelor de distributie existente (se produc frecvent întreruperi în distributia energiei electrice din slaba rezistență la intemperii si datorită suprasolicitării retele);
- subdimensionarea retelei electrice fată de noile cerinte (noi consumatori - societăți economice, nou înființate, după 1990) ;
- uzura fizică si morală a retelei de iluminat stradal , având în vedere tendinta de urbanizare a localitatii .

III. ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA SI GAZE NATURALE

Locuintele unifamiliale sunt de regulă încălzite cu sobe cu lemn și motorină și izolat cu gaze naturale.

Apartamentele din blocurile de locuințe sunt încălzite tot cu sobe, unele chiar din proiect. Pentru zona blocurilor au fost prevăzute două centrale termice cu cărbune, dar care sunt dezafectate și cu echipamentele casate.

În concluzie, alimentarea cu energie termică în mod centralizat, necesară la zona de blocuri este necorespunzătoare, iar pentru locuintele unifamiliale rețeaua de distribuție a gazelor naturale este insuficientă.

Teritoriul comunei este străbătut de conducte de joasă presiune de gaze naturale.

DISFUNCTİONALITATI

- costul ridicat al combustibilului solid sau lichid pentru încălzire și prepararea hranei;
- dificultatea aprovisionării cu combustibilul solid, lichid sau cu butelii g.p.l.;
- folosirea drept combustibil a unor deseuri din gospodărie, cu mare risc de poluare a aerului;
- poluarea mediului cauzată de arderea și depozitarea combustibililor lichizi și solizi.

Pe teritoriul comunei 1 DECEMBRIE se află în curs de execuție o rețea de distribuție gaze pentru populație.

Comuna este străbătută pe direcția nord-sud de conducte subterane cu combustibil lichid. Zona de protecție a acestei conducte este de 100 +100 m din axul sau.

6 - CIRCULATII RUTIERE

Conform planurilor și datelor furnizate de către AND și RDAP ILFOV legăturile rutiere ale comunei 1 DECEMBRIE la rețeaua de drumuri publice din teritoriu sunt :

- DN 5 , BUCURESTI – GIURGIU, cu 4 benzi, cu lățime de 14
- Dj 401– VIDRA – COPACENI – 1 DECEMBRIE - DARASTI, cu 2 benzi și lățime de 7 m

Căi rutiere de interes național

Principala arteră de circulație rutieră este Soseaua Giurgiului , drumul național DN 5 , BUCURESTI - GIURGIU , care împarte de la nord la sud comuna , în două părți . Pe această cale rutieră se desfășoară circulații de interes local dar și între localități, ceea ce duce la aglomerarea acesteia. Având în vedere și poluarea sonoră aferentă, rezultă necesitatea studierii unei alte variante de circulație rutieră, care eventual să ocolească localitatea .

În partea nordică este prevăzut traseul viitorului inel de centură al capitalei .

Statutul DN 5 de *Drum național* impune rezervarea unor suprafete de teren pentru carosabilul drumurilor, drumuri colectoare locale, sensuri giratorii, eventualele pasaje denivelate și zonele lor de protecție.

Căi rutiere de interes județean

Drumul județean care unește comunele VIDRA – COPACENI – 1 DECEMBRIE - DARASTI, poate deveni un o direcție de urbanizare a comunei. Acest drum necesită modernizări și extinderi .

Căi rutiere de interes local

Rețeaua de străzi a localității este bine conturată. Acestea, precum și drumurile sau ulitele de pământ vor fi studiate și propuse pentru modernizare prin P.U.G.

Mai există la această dată drumuri nemodernizate ce străbat terenurile arabile.

Pentru traseele de drumuri între diversele zone ale comunei vor fi prevăzute prin P.U.G. suprafete nonedificabile precum și modernizări și extinderi.

Se constată traficul mare pe căile rutiere și în special pe DN 5, unde traficul de mașini grele este predominant și tendința este de triplare a acestuia.

DISFUNCTIONALITATI

Pe drumul național DN 5 datorită amplasării unor societăți productive cu activitate zilnică mare traficul este supra aglomerat, sunt numeroase relații la stânga înspre COMAICO, COPACENI sau cartierele de locuințe și multe fluxuri de pietoni care traversează soseaua.

Există o mare cerere de pasaje rutiere denivelate, pasaje de pietoni subterane și de spații de parcare.

Intersecția DN 5 cu drumul județean este la nivel, insuficient amenajată și echipată, nu satisface necesitățile relațiilor traficului de tranzit și local și de acces la obiective și locuințe.

Prezenta traseului viitoarei Autostrazi de centura a Bucureștiului pe teritoriul comunei, cu bretelele sale de racordare la DN5 va genera suprafete mari non edificabile.

Altă disfuncționalitate majoră constă în faptul că cca 20% din rețea stradală este nemodernizată, iar majoritatea intersecțiilor nu sunt amenajate și echipate corespunzător. În privința transportului în comun, se simte nevoia unui sistem unitar în teritoriu iar parc auto este total necorespunzător. Deasemenea dotarea funcțională: stații, indicatoare, lăsa de dorit. Lipsesc locurile de parcare amenajate pentru blocurile de locuințe, la centrele comerciale, dotări și unități economice.

7 - ELEMENTE DE MEDIU

Mediul în care se trăiește și se locuiește în comuna 1 DECEMBRIE - aerul, apă, solul, flora, fauna, au avut de suferit sub impactul activității omului modificări cantitative și calitative importante.

Factorii de mediu au fost influențati negativ de dezvoltarea explozivă și dezechilibrată a activităților din domeniul industriei, construcțiilor, transporturilor și agriculturii.

Lipsa unor măsurători efectuate de către instituții autorizate în privința poluării de orice fel se cere remediată odată cu întocmirea documentației P.U.G., încrucișat factorii de mediu pot deveni elemente favorizante sau nu în strategia de dezvoltare viitoare a comunei.

Toate datele despre calitatea actuală a mediului, despre cea preconizată (datorită dezvoltării viitoare a comunei) precum și despre măsurile necesare sunt cuprinse în STUDIU DE IMPACT ASUPRA MEDIULUI care face parte integrantă din acest PLAN URBANISTIC GENERAL.

8 – DISFUNCTIONALITATI SI PROBLEME URBANISTICE

În urma analizei asupra situației actuale din comuna 1 DECEMBRIE s-au evidențiat principalele disfuncționalități, probleme și priorități:

- Dezvoltarea dezordonată a unor trupuri izolate de intravilan în nordul, vestul și estul teritoriului comunei;
- Dezvoltarea insuficientă a zonei centrale a comunei și mai ales lipsa unor dotări care să completeze specificul zonei;

- Lipsa unor centre secundare cu dotări social-cultural-administrative, de comert si servicii, având în vedere tendinta extinderii intravilanului în nord si est;
- Deficitul de institutii publice de cultură, învățământ, turism, financiar-bancare;
- Lipsa dotărilor necesare din zonele de locuire;
- Necesitatea reabilitării zonei cu locuinte colective, dotarea cu: parcări, spatii verzi, garaje, locuri de joacă, magazine, etc precum si renovarea fatadelor care necesită reconsiderarea materialelor de finisaj sau învelitoare si reconditionarea retelelor edilitare;
- Insuficienta sau chiar lipsa dotărilor tehnico-edilitare care să asigure conditii de locuire civilizate (retele, statie tratare apă, statie de epurare, posturi de transformare, centrală telefonică, etc) ;
- pericolul poluării pânzei freatice datorită lipsei unei canalizări centralizate pentru apele menajere ;
- Afectarea functiunii de locuire de poluarea de orice natură rezultată din functionarea unitătilor industriale, amplasate în apropierea zonelor de locuire, etc .
- lipsa unei canalizări pluviale, ceea ce duce la stagnarea apei pe suprafața solului;
- Circulatii rutiere în interiorul comunei sau între localități nemodernizate, intersecții neamenajate, mai ales în noile zone de intravilan din nordul comunei;
- Lipsa spatilor verzi pentru sport sau agrement ;

9 – PERSPECTIVE , STUDII DE FUNDAMENTARE SI STRATEGII DE DEZVOLTARE

Tinând seama de potentialul economic, uman, al resurselor si al mediului natural se poate prefigura o dezvoltare urbanistică viitoare a comunei de tip exploziv. Aceasta face imperios necesară o viziune de perspectivă, de ansamblu, despre dezvoltarea în teritoriul administrativ al comunei si a intravilanului acesteia.

Având în vedere elementele favorizante precum si disfuncionalitătile urbanistice descrise în capitolele precedente, strategia de dezvoltare a comunei 1 DECEMBRIE se va dezvolta integrând următoarele aspecte :

- potentialul configurativ ;
- tendintele de dezvoltare funcțională ;
- zonele de polarizare funcțională existente si propuse ;
- elementele de mediu .

POTENTIALUL CONFIGURATIV

Relieful, fără diferențe de altitudine semnificative, face ca imaginea volumetrică a localității să stea numai în seama zonelor construite.

Această imagine este în prezent dezechilibrată între clădirile parter cu locuinte unifamiliale si volumele masive de până la P+4 etaje ale blocurilor.

Pentru a adopta o strategie a viitoarei dezvoltări volumetrice a fondului construit se vor analiza dominantele locale de înăltime, în legătură cu traseele majore de circulație si cu locurile favorabile de perceptie.

ZONE DE POLARIZARE SI TENDINTE DE DEZVOLTARE FUNCTIONALE

Analizând functiunile existente pe teritoriul comunei si zonele în care se dezvoltă aceste functiuni s-au evidențiat nucleu existente de concentrare a interesului bine definite sau unele în fază incipientă , care vor putea constitui bază de plecare pentru tendințele de dezvoltare ale comunei.

Astfel de nucleu ale viitoarei dezvoltări sunt: zona centrală cu dotările sociale si cu blocurile de locuinte, de o parte si de alta a drumului national Bucuresti – Giurgiu,etc.

Evolutia presiunii asupra unor zone functionale ale comunei, a generat localizarea unor nuclee în germene cu potential ridicat de extindere în jurul unor nuclee cu caracter secundar deja identificate.

Studiile de urbanism anterioare (PUD-uri sau P.U.Z-uri ocasionate de noi investitii pe teritoriul comunei) pot orienta din punct de vedere functional posibila extensie a intravilanului.

Această extensie este previzibilă astfel:

- spre vest , de-a lungul soselei Giurgiului;
- spre est pana la limita teritoriala cu comuna Copaceni
- spre vest, pana la limita teritoriala cu comuna Darasti.

De asemenea, viitoarea dezvoltare urbanistică a comunei 1 DECEMBRIE va fi influentată de dezvoltarea retelei de căi rutiere.

Astfel, se va tine seama de traseul viitoarei autostrăzi de centură, Bucuresti Sud care va străbate localitatea în partea sa nordică, traversând prin pasaje denivelate traseul actual al DN 5 .

Se va tine seama și de traseul viitoarei autostrăzi Bucuresti – Giurgiu (aflata în etapa de inceput a proiectării).

Deasemenea traseul DN 5, influențează dezvoltarea urbanistică a comunei , având în vedere zonele de protecție pe care le impune (23 + 23 m din carosabil), dar și fluxul rutier sporit.

ELEMENTELE DE MEDIU

Datele rezultate din Studiului de mediu - elaborat odată cu P.U.G.-ul, fundamentează elementele favorizante și restricțiile în cadrul conceptului urbanistic al dezvoltării comunei.

CAPITOLUL 3. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA URBANISTICA A COMUNEI 1 DECEMBRIE

3.1 OPTIMIZAREA RELAȚIILOR ÎN TERITORIU

Cresterea populației precum și previzibila dezvoltare economică socială a comunei 1 DECEMBRIE vor permite dezvoltarea relațiilor de interdependentă cu capitala și cu localitățile învecinate .

Dezvoltarea naturală demografică a comunei 1 DECEMBRIE va fi suplimentată prin tendința de stabilire în comună a unor locuitori ai capitalei și prin revenirea locuitorilor săi la vechea vatră.

Prin acest Plan Urbanistic General principalele mutătii intervenite pe teritoriul comunei sunt:

- dezvoltarea teritoriului intravilan prin includerea unor enclave de teren care îintrerup trupurile principale de intravilan existente;
- sporirea suprafeței de intravilan, în jurul nucleelor embrionare existente prin includerea unor suprafețe de teren destinate unor zone functionale diferite: locuire și

funcții complementare, turism și recreere, dotări socio-culturale, rețele tehnico-edilitare, activități industriale nepoluante, prestări de servicii, etc ;

- dezvoltarea retelei de căi de comunicatie rutieră (prin dezvoltarea sau realizarea celor trei artere importante : DN 5, Autostrada de Centură Bucuresti Sud, Drumul Judetean DJ 401.
- reconsiderarea tramei stradale prin modernizări, lărgiri sau amenajări inclusiv la nivelul intersecțiilor;
- completarea, extinderea sau realizarea retelelor edilitare (apă-canal, electrice, de gaze, telecomunicatii).

3.2. OPTIUNI ALE CONSILIULUI LOCAL SI ALE POPULATIEI

In urma consultărilor avute cu membri ai administratiei locale din primăria comunei 1 DECEMBRIE s-au evideniat ca optiuni ale Consiliului Local si ale populatiei :

- Includerea în teritoriul intravilan a unor zone cu lotizări rezultate din aplicarea Legii 18 / 1991, în scopul realizării de locuinte sau unităti economice si pentru refacerea vechiului satului , mai ales de-a lungul DN 5 si în partea de est si vest a comunei;
- Crearea unor dotări necesare, atât în zona centrală (sedii finanțiar-bancare, culturale, administrative) cât și pe restul teritoriului (brutării, scoli, grădinițe, spații comerciale, dispensare, etc), inclusiv extinderea celor existente;
- Necesitatea finalizării, modernizării sau renovării unor obiective precum: blocurile de locuinte din centrul comunei, sediul Primariei ;
- Revitalizarea zonei de instalatii navale;
- Crearea unei zone rezervate pentru activitate de industrie si prestari servicii în apropierea DN 5 si a viitoarei zone portuare;
- Rezolvarea intersecțiilor: DN 5 cu Drumul judetean 401 (Str. Liviu Rebreanu) si cu străzile localității, prin intersecții de tip sens giratoriu;
- Rezolvarea traversării DN 5 în zona centrală cu pasaje pietonale;
- Finalizarea racordării la rețeaua de gaze a restului localității (inclusiv în viitoarele zone de intravilan) în scopul încălzirii locuințelor si pentru prepararea hranei;
- Extinderea, modernizarea retelei de distribuire a apei potabile, precum si realizarea dotărilor adiacente necesare;
- Dezvoltarea si modernizarea retelelor de canalizare menajeră si pluvială precum si realizarea noi statii de epurare.

3.3. ESTIMAREA EVOLUTIEI POPULATIEI SI POSIBILITATILE

Pentru evaluarea dezvoltării viitoare a populației comunei 1 DECEMBRIE se vor lua în calcul mai multe elemente :

- creșterea naturală a populației în funcție de evoluția probabilă a indicilor de natalitate , de evoluția probabilă a mortalității , etc
- posibilitățile de ocupare a resurselor de muncă în raport cu locurile de muncă existente si previzibile
- gradul de atractivitate al localității , ca urmare a realizării unor dotări publice deosebite (conditii naturale, conditii de locuire, echipare tehnico-edilitară)

Au fost considerate două variante de previziune a dezvoltării viitoare a populației comunei 1 DECEMBRIE .

Varianta 1 Indicii natalității și ai mortalității se consideră în jur de 2/1000 (precum în ultimii 10 ani), numărul locurilor de muncă se consideră inferior resurselor locale, iar soldul migratoriu se consideră în continuare redus.

Varianta 2 Se va considera un spor demografic superior prin creșterea indicilor de natalitate, atragerea de populație datorită creerii de noi locuri de muncă și datorită cresterii nivelului de dotare și echipare tehnico-edilitară a localității, de cca 30/1000 .

Conform acestor două previziuni populația comunei 1 DECEMBRIE este preconizată în cazul celor două variante astfel :

**TABEL CU PREVIZIUNILE DE CRESTERE DEMOGRAFICA
NUMAR LOCUITORI**

VARIANTA	2006	2010	2015
VARIANTA 1	6000	8000	10 000
VARIANTA 2	6000	10 000	14 000

In acest studiu s-a luat în calcul varianta 2 de previziune demografică.

Possibilitățile de ocupare a forței de muncă vor crește datorită măsurilor propuse prin acest studiu, cu condiția aplicării lor de către factorii de decizie.

Crearea de posibilități pentru dezvoltarea unor zone cu specific funcțional : producție, servicii, dotări socio-culturale, de turism sau recreere precum și creșterea calității locuirii în comună datorită reabilitării și extinderii retelelor edilitare constituie elemente favorizante pentru dezvoltarea urbanistică și demografică a localității.

3.4. DEZVOLTAREA ACTIVITATII ECONOMICE

In comuna 1 DECEMBRIE activitatea economică va fi reprezentată în mica masura de industrie, depozitare și de servicii publice și comerciale.

In perspectiva extinderii zonei construite a comunei, activitatea agricolă va avea un rol minor.

Unitățile industriale care vor lua măsuri pentru combaterea poluării vor fi menținute .

Acest studiu urbanistic propune includerea în intravilanul comunei 1 DECEMBRIE a unor zone destinate funcțiunilor mixte: activitate industrială nepoluantă + depozitare

- de-a lungul DN 5 , la intrarea din spate Adunătii Copaceni în comună , pe latura estică , pe o lățime de 200 m de la carosabil;
- zona sudică în apropierea zonei portuare;
- zona nordică, pe amplasamentul unei foste ferme.

In acest fel se va realiza menținerea ponderii producției industriale și creșterea ponderii serviciilor în activitatea economică a comunei, creându-se locuri de muncă necesare ocupării resurselor de muncă existente.

Comerțul

In zona centrală au apărut deja centre comerciale de mică importanță. Se prevede dezvoltarea acestei funcții odată cu cea de depozitare a mărfurilor în zonele intravilane nou propuse:

- de-a lungul DN 5 , la intrarea din spate București în comună, pe o parte și alta a acestuia, pe o lățime de cca 150 m de la carosabil;

De asemenea, se propune cresterea suprafetei rezervate functiunii de comert-servicii în noile zone de intravilan din estul și vestul comunei.

Se va avea grijă ca terenurile cu destinația funcțiune comert și depozitare să cuprindă și spații suficiente de parcare, necesare atât furnizorilor de mărfuri, cât și cumpărătorilor.

Odată cu dezvoltarea funcțiunilor de producție, comert și servicii apare oportunitatea creerii unor dotări finanțier-bancare, administrative, culturale, de agrement, etc, ceea ce va duce la atragerea forței de muncă calificate din comună dar și din localitățile învecinate.

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA A INTRAVILANULUI PROPUȘ ; BILANTURI TERITORIALE

Luând în considerație capitoilele precedente, de acord cu Consiliul Local al comunei 1 DECEMBRIE, acest Plan Urbanistic General definește noul teritoriu intravilan al localității. Teritoriul intravilan al comunei rezultat din acest studiu va cuprinde zonele funktionale reprezentate grafic în planșa nr. 6 și procentual în tabelul bilant pe suprafete și funcții .

BILANT TERITORIAL TOTAL

SUPRAFETE	HA	%
TOTAL TERITORIU ADMINISTRATIV, din care:	1528	100,0
Teritoriu intravilan	1164.0	76.2
Teritoriu extravilan, din care:	364.0	23.8
		100.0
Arabil	302.6	83.1
Drumuri	3.2	0.9
Ape	34.0	9.4
Paduri	24.2	6.6

BILANT TERITORIAL PE FUNCTIUNI – Reglementari

ZONA FUNCTIONALA	SUPRAFATA (ha)	%
TOTAL TERITORIU INTRAVILAN, din care :	1164.0	100.0
Teritoriu intravilan existent	231.0	19.8
Teritoriu intravilan propus prin P.U.G.	933.0	80.2
TOTAL TERITORIU INTRAVILAN, din care:	1164.0	100.0
Zona de locuințe mici	531.0	45.6
Zona mixta: locuințe mici + servicii / comert / dotări	236	20.3
Zona mixta: locuințe colective + servicii / comert + dotări	94	8.1
Zona mixta: unități productive / depozitare / birouri / servicii / comert	212.0	18.2
Zona mixta: dotări recreere-turism + birouri / servicii / comert	12.0	1.0
Zona spații verzi, perdele verzi de protecție, amenajări sportive	48.0	4.1
Zona gospodărie comună	4.6	0.4
Zona dotări portuare	12,4	1.1
Subzona circulației rutiere	14.0	1.2

Zonele funktionale ce se regăsesc pe teritoriul comunei sunt cele trecute în tabelul urmator cu indicația de culoare utilizată în planșele Reglementari – Zonificare funcțională și < Reglementari – UTR-uri.

TABEL FUNCTIUNI – SIMBOLURI GRAFICE

NR	SIMBOLUL ZONEI SAU SUBZONEI FUNCTIONALE	U.T.R. - ZONA FUNCTIONALA SUBZONA FUNCTIONALA	SIMBOL GRAFIC CULOARE
1.	M	ZONA MIXTA	
	M1	subzona mixtă: locuințe individuale; unități comert, servicii, depozitare și mica producție cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+2 niveluri situate in intravilanul existent in 1990	GALBEN + ROSU
	M2	subzona mixtă: locuințe individuale; unități comert, servicii, depozitare și mica producție; echipamente edilitare , cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+2 niveluri cu accente înalte, situate in extinderile de intravilan	
	M3	subzona mixtă: locuințe colective; unități comert, servicii, depozitare și mica producție; echipamente edilitare , cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri cu accente înalte, situate in intravilanul existent in 1990	ROSU + ORANGE
	M4	subzona mixtă: locuințe colective; unități comert, servicii, depozitare și mica producție; echipamente edilitare , cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+16 niveluri cu accente înalte, situate in ansambluri preponderant rezidentiale	
	M5	subzona mixtă: dotari pentru recreere si turism; unități comert, servicii, depozitare si mica producție; echipamente edilitare , cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10 niveluri cu accente înalte	ROSU + VERDE
2.	A	ZONA UNITATI PRODUCTIVE	
		Subzona mixta: predominant unitati industriale si unități comert, servicii, depozitare si mica producție	ROSU + MARON
3.	L	ZONA DE LOCUIT	
	L1	Subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in intravilanul existent 1990	GALBEN
	L2	subzona locuințelor individuale și colective mici cu P - P+2 niveluri realizate pe baza unor lotizari anterioare in baza reconstituirii dreptului de proprietate	ORANGE
4.	V	ZONA SPATIILOR VERZI	
	V1	spații verzi publice cu acces nelimitat : parcuri, grădini și scuaruri publice orășenești și fâșii plantate publice si amenajări sportive publice	VERDE
	V2	Perdele verzi de protectie	
5.	T	ZONA TRANSPORTURILOR	
	T1	subzona transporturilor rutiere:	MOV DESCHIS

	T2	subzona transporturilor navale	MOV INCHIS
6.	G	ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA	
	G1	subzona construcțiilor și amenajărilor pentru dotari tehnico-edilitare: gospodărie de apa, stație de epurare comunala; centrala termica	OCRU
	G2	subzona cimitirilor	

Ulterior aprobarii acestui P.U.G. este necesara intocmirea unor documentatii de urbanism P.U.Z. sau P.U.D., conform prevederilor din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM pentru zonele functionale de tip A si V situate in intravilanul propus sau pe terenuri libere, pentru terenurile care necesita parcelari (peste 4 parcele pe lot), pentru schimbarea functiunii unui teritoriu, pentru interventii tip plomba.

Prin zonificarea teritoriului s-a urmarit bordarea circulatiilor majore cu functiuni ce sunt potente de caile de comunicatii si deservesc transporturile. De asemenea tot in lungul drumurilor importante au fost amplasate fi functiunile ecomonice si de reprezentare importante ale comunei. La intersectia circulatiilor importante au fost amplasate cu precadere functiunile de tip central pentru comuna sau pentru parti de comuna (asimilabile cu cartiere). In lungul apelor de suprafata au fost lasate terenuri si pentru intreaga comunitate si au primit functiuni de tipul parcuri, sport - loisir, spatii verzi de protectie a cursurilor de apa.

Zona de locuinte

Extinderea zonei de locuinte s-a făcut în teritoriul intravilan prin :

- ◆ transformarea terenurilor arabile din intravilanul existent în zone de locuinte;
- ◆ completarea intravilanului existent cu terenuri pe care s-au făcut lotizări în vederea construirii de locuinte;
- ◆ extinderea si alipirea nucleelor de intravilan existente, in nordul si estul comunei.

Suprafata prevăzută pentru locuinte (inclusiv zonele mixte cu servicii-comerț si echipamente publice) este de 861.0 ha. Procentul de ocupare , din totalul teritoriului intravilan , este de 74.0 % .

Toate dotările publice existente din comuna 1 DECEMBRIE vor fi mentinute.

Luând în consideratie varianta maximă de creștere a populației în următorii ani , de cca 14000 locuitori se consideră necesare următoarele dotări care să le suplimenteze pe cele existente :

- Invățământ :
 - O scoală primară si gimnazială;
 - O scoală primară
 - 2 grădinițe
- Sănătate :
 - Polyclinica în incinta COMAICO S.A.
- Culte, cultură
 - Biserica ortodoxă in incinta COMAICO S.A.
 - Sali de spectacole, de expoziții in incinta COMAICO S.A.
- Administrație
 - Sediul Primarie
 - Sediul Politie
 - Sediul Posta
 - Sedii, birouri firme în noile zone de intravilan
 - Birouri notariale si de avocatură , bănci , case de schimb , în incinta COMAICO S.A.

- Turism
 - Hotel– Motel – in incinta COMAICO S.A.
- Spatii comerciale si alimentatie publică
 - Complex comercial, Restaurant în noile zone de intravilan
 - Complex comercial, Restaurant în incinta COMAICO S.A.
- Prestări servicii
 - Servicii către populatie (ateliere de reparatii , sevice , statii de benzină, etc) în noile zone de intravilan

Zona unitati productive

Această zonă definită ca zona cu funcțiune mixta: unitati productive, de depozitare, birouri și comerț, situată pe amplasamentele actualelor zone industriale, pe terenurile fostelor unitati agricole, în zona portuara precum și de-a lungul Drumului Național DN5, Bucuresti – Giurgiu reprezintă 18.2 % din teritoriul intravilan al comunei 1 DECEMBRIE.

Zona spatii verzi , perdele verzi, amenajari pentru sport si agrement

Se propune suplimentarea zonei de spatii verzi la 48.0 ha (4.1 % din teritoriul intravilan). Această zonă cuprinde: parcurile existente, perdelele verzi plantate pentru protejarea calității aerului în jurul incinelor de producție-depozitare, terenurile de sport și zonele de parc-pădure din incinta COMAICO S.A.

Suprafața de spatii verzi aferenta unui locuitor al comunei este de 34.3 mp (în cazul unei populații de 14000 locuitori).

Zona gospodărie comunală

La solicitarea Consiliului Local se propune amenajarea unui nou cimitir. În jurul celor 2 cimitire zona de protecție prevazută este de 50 m.

În total zona de gospodărie comunală ocupă o suprafață de 4.6 ha, adică 0,4 % cuprinzând cele două cimitire de pe teritoriul localitatii și amplasamentul noii statii de epurare.

Zona dotari portuare

Aceasta zonă cuprinde terenul de 12.4 ha (1.1 % din teritoriul intravilan) rezervat în vederea dezvoltării unui eventual port turistic adjacent raului Arges.

Zona recreere-comerț

Aceasta zonă cuprinde terenul de 12.0 ha (1.0 % din teritoriul intravilan) rezervat în vederea realizării unor hoteluri, pensiuni, restaurante, parcuri de distractii, etc, adjacente viitorului port turistic de pe raului Arges.

3.6. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

O primă etapă pentru definirea condițiilor și posibilității realizării unor obiective de utilitate publică este identificarea regimului juridic al terenurilor (proprietarul și tipul de proprietate).

De asemenea, trebuie definit modul de circulație al terenurilor între proprietari, în funcție de amplasamentul noilor obiective de utilitate publică.

În planul desenat al acestui Plan Urbanistic General sunt reprezentate grafic tipurile de proprietate a terenurilor precum și posibilitățile de amplasare a noilor obiective de utilitate publică.

Acestea sunt enumerate în următoarea listă:

1. Crearea unor noi centre comerciale;
2. Realizarea unui hotel cu restaurant
3. Finalizarea și reamenajarea blocurilor de locuințe din centrul comunei;
4. Realizarea unor noi sedii pentru: Primarie, Posta, Politie
5. Extinderea rețelei de distribuție apă
6. Extinderea rețelei de canalizare și realizarea noii Statii de epurare;

7. Extinderea retelei de gaze naturale în vederea asigurării racordării la aceasta a noilor zone de intravilan ;
8. Extinderea retelei electrice, inclusiv realizarea unor posturi de transformare pentru noile zone de intravilan ;
9. În noile zone de intravilan , realizarea , cu contributia proprietarilor terenurilor a unor birouri notariale si de avocatură , dispensare umane , farmacii , brutării ;

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR COMUNEI 1 DECEMBRIE

SUPRAFATA	Ha	%
TOTAL SUPRAFATA COMUNA din care :	1528	100,0
Proprietate persoane fizice si juridice	1383.6	90.5
Proprietate publică/privata - Consiliul Local	66,0	4.3
Domeniul public/privat al Statului	78.4	5.2

3.7. CIRCULATII

In vederea realizarii unei retele coerente de drumuri care sa uneasca in mod eficient diversele zone ale comunei, precum si pentru realizarea unor accese rutiere eficiente cu localitatile inconjurate s-a trasat reteaua de circulatii rutiere a comunei pe plansa < Reglementari – Circulatii rutiere>.

Conform prognozei Ministerului Transporturilor privind intensitatea traficului pe DN5 Bucuresti – Giurgiu , pentru anul 2010 se asteaptă o crestere a acestuia de la 50 000 vehicole / zi la 130 000 vehicole/zi , iar pe DJ 401 (Str. Liviu Rebreanu) de la 6000 la 16000 vehicole/zi .

Prognoza acestor valori mari de trafic justifică realizarea sistemului de autostrăzi din Zona Periurbană Bucuresti (autostrada de centură , autostrăzile între Bucuresti si Craiova, Buzău, Constanta , Giurgiu , Brasov) si a *Drumului Expres* Bucuresti – Alexandria.

Dintre acestea, teritoriul comunei 1 DECEMBRIE este afectat de noua Autostradă de Centură a Bucurestului si de eventuala autostrada Bucuresti - Giurgiu.

Considerând disfuncționalitățile evidențiate în capituloanele precedente, se fac propuneri în scopul fluidizării circulației rutiere din comuna 1 DECEMBRIE .

Căi rutiere de interes național

- Rezervarea unor fâșii de teren cu rol de protecție a DN 5 , de căte 23 m din axul acestuia, pe fiecare parte;
- Realizarea unui pasaj denivelat pe DN5, la piciorul podului peste Arges, in vederea realizarii accesului rutier pentru Ansamblul rezidential din incinta COMAICO S.A.;
- Realizarea unor intersecții de tip sens giratoriu la intersecția DN5 cu Drumul județean (Str, Liviu Rebreanu), in dreptul Strazii Artistilor;
- Amenajarea si modernizarea intersecțiilor între DN5 si strazile locale;
- Amenajarea unor circulații rutiere locale, paralele cu traseul Autostrazii de centura din nord si accesul acestora spre DN5 prin intermediul unor drumuri colectoare, paralele cu DN5
- Rezervarea unui teren în nordul comunei , de-a lungul traseului viitoarei Autostrăzi de Centură a Bucurestului si în zona pasajelor denivelate (conform Proiect IPTANA S.A.), prin interdictia definitivă a activității de construire de 50 + 50 m din carosabil.

Căi rutiere de interes județean

- ◆ Lucrări de lărgire , amenajare si modernizare la DJ 401 – Str, Liviu Rebreanu (Vidra – Copaceni – 1 Decembrie – Darasti);
- ◆ Se propune un nou drum judetean care face legatura intre 1 DECEMBRIE (DN5) – comuna COPACENI si comuna VIDRA.
- ◆ Amenajarea si dotarea corespunzătoare a statiilor de transport în comun;

- ◆ Pentru îmbunătătirea transportului în comun din teritorul periurban al Bucurestiului si corelarea acestuia cu reteaua de transport în comun a capitalei este necesară elaborarea unui studiu complex de circulatie.

Căi rutiere de interes local

- ◆ Reteaua de străzi a localității necesită lucrări de modernizare si extindere, conform plansei anexate;
- ◆ Completarea retelei stradale cu drumuri noi în noile zone de intravilan;
- ◆ Pentru majoritatea străzilor se va adopta profilul transversal cu bordură îngropată, scurgerea apelor făcându-se în santuri sau rigole. În zona centrală si în noile zone rezultate din extinderea intravilanului, unde se va extinde reteaua de canalizare pluvială sau mixtă, se va adopta profilul transversal cu borduri denivelate si cu scurgerea apelor meteorice la sistemul de canalizare subterană;
- ◆ Asigurarea cu marcaje rutiere si echiparea cu indicatoare de circulatie pe toate străzile si intersecțiile;
- ◆ Asigurarea numărului de paraje necesar pentru blocurile de locuinte, dotările publice, centre comerciale, centre de agrement (în zonele existente si propuse).

3.8. RETELE EDILITARE (APA, CANAL, ENERGIE ELECTRICA, GAZE, TERMOFICARE)

Alimentarea cu apă potabilă

In urma studiului situatiei existente în comuna 1 DECEMBRIE se impune extinderea sistemului centralizat de alimentare cu apă existent în trupul principal de intravilan .

De asemenea, pentru noile zone de intravilan se propun retele de distributie conform plansei Reglementari – Retele edilitare. Gospodăria de apă va asigura si necesarul de apă pentru incendiu pentru fiecare zonă în parte.

In varianta cresterii populatiei comunei la 14000 locitori în anul 2015, odată cu cresterea gradului de dotare a locuintelor cu instalatii de apă si canalizare, se estimează necesarul de apă la $Q_{zi\ med} = 7700\ mc/zi$.

Astfel, se propune extinderea gospodariei de apa cu rezervoare de apa de cca 6500 mc, statie de clorinare si statie de pompare.

Numărul si amplasarea unor puturi noi (necesare pentru satisfacerea nevoilor de apă ale locuitorilor comunei, inclusiv pentru zonele noi de intravilan), de mare si medie adâncime se vor stabili în urma unui studiu hidrogeologic amânuntit.

Este necesar un studiu de specialitate în privinta extinderii retelei de alimentare cu apă în care să se ia în consideratie etapizarea acestui proces, pentru început urmând a se apela la o eventuală colaborare cu agentii economici din comună, în privinta folosirii surselor sau castelelor de apă ale acestora.

Realizarea retelei de distributie a apei se va face odată cu realizarea noilor obiective (surse , gospodărie de apă), traseul si dimensionarea retelei propuse se vor face cu exactitate prin proiecte de specialitate.

Canalizarea si epurarea apelor uzate

Reteaua de canalizare existentă se va revizui, moderniza si extinde în trupul principal de intravilan precum si in noile extinderi.

In noile zone de intravilan se vor creia retele noi de canalizare, pe baza unor bilanturi si studii de specialitate care vor avea la bază date concrete în privinta obiectivelor ce urmează a fi construite.

Canalizarea pluviala

Apele pluviale din teritorul intravilan existent vor fi preluate în continuare prin santuri si rigole existente si dirijate în râurile Sabar si Arges .

Odata cu extinderea teritoriului intravilan al comunei, in cazul desfiintarii canalelor de desecare, Consiliul Local al Comunei 1 DECEMBRIE va urmari realizarea unor sisteme de canalizare pluviala.

Acestea se vor realiza de-a lungul noilor drumuri create in zonele de intravilan prin rigole si santuri sau prin canalizare pluviala centralizata, subterana (tubulatura de beton).

Pentru evacuarea apelor pluviale înspre râuri (Sabar si Arges) se vor realiza bazine de retentive, cu desnisipatoare si separatoare de produse petroliere, amplasate înainte de evacuare, pentru a se evita colmatarea si poluarea.

Epurare ape uzate menajere

Este in derulare un proiect pentru o noua statie de epurare amplasata pe terenul celei existente.

Aceasta va fi de tip modular si se va extinde treptat, odata cu dezvoltarea urbanistica a localitatii. Evacuarea apelor epurate se va face catre Arges.

Indicatorii de calitate ai apelor uzate epurate ce vor fi deversate in Arges se vor incadra in normele aflate in vigoare.

3.5. LUCRARI PROPUSE PENTRU PROTECTIA FACTORULUI DE MEDIU: APA

In acest moment vaile raurilor, pe suprafata cuprinsa in teritoriul comunei 1 DECEMBRIE sunt colmatate cu deseuri menajere, resturi vegetale, etc, iar lucrările hidrotehnice au fost erodate de trecerea timpului.

Deasemenea acestea nu mai corespund clasei de importanta a noilor obiective amplasate in apropierea lor.

In zonele limitrofe ale raului Sabar se impun lucrări de amenajări hidrotehnice (taluzări de maluri, plantări de perdele vegetale în scopul stopării antrenării de aluvioni de către suvoaiele formate în timpul ploilor).

De-a lungul vailor amenajate a raului Arges se impun lucrari de intretinere si reparatii la dugurile existente.

De-a lungul cursurilor de apa Sabar si Arges se propun zone de protectie cu interdictie de construire (15 m latime).

1. ALIMENTAREA CU CALDURA

Generalizare alimentării localității cu gaze naturale trebuie să stea în atenția administrației locale .

Aceasta este necesară atât consumatorilor individuali cât și unităților economice și celor administrative .

Având în vedere că sistemul național de distribuție a gazelor naturale devine deficitar în perioade de vârf , sunt de dorit sisteme mixte de încălzire cu gaze și combustibil lichid (sobe cu ardere completă, centrale termice proprii sau comune pentru zona blocurilor) .

Utilizatorii de centrale pe combustibil lichid le vor păstra pe acestea și le vor moderniza și dota cu arzătoare mixte tip DUAL , pentru funcționarea pe gaze și combustibil lichid .

Pentru locuinte , conform legislației în vigoare , se vor asigura 2 focuri de câte 0,6 Nmc/h(unul la sobă și altul la bucătărie) . Pentru locuintele colective din blocuri se poate centraliza sistemul de încălzire , realizându-se un confort ridicat , precum și o supraveghere automată a funcționării arzătorului .

Clădirile de utilitate publică (scoli , grădinițe , dispensare , sedii , spitale , etc) trebuie să fie echipate cu centrale termice performante , micsorându-se numărul de puncte de foc , crescând randamentul de utilizare a gazelor naturale și micsorându-se poluarea .

Aceste centrale termice sunt posibili factori de poluare a aerului cu pulberi , CO , Nox , Sox , etc Se impune urmărirea, controlul si întretinerea mai ales pentru centralele termice de mare capacitate pentru a nu deveni importante surse de poluare.

Pentru a se asigura un randament ridicat al încălzirii si un grad de confort corespunzător se fac următoarele recomandări :

- Peretii noilor clădiri vor fi executati din zidărie de BCA de cel putin 35 cm grosime (sau similar) pentru a se asigura un coeficient global de transmisie a căldurii $k = 0,7$ kcal/mphgrd , rezultându-se astfel un consum mai redus de combustibil si o diminuare a poluării ;
- Clădirile nou construite si cele care se vor moderniza vor utiliza materiale si tehnologii de execuție care să asigure o bună izolare termică , micsorându-se astfel cantitatea de combustibil utilizat ;
- Cazanele , functionând cu gaze sau combustibil lichid , care vor fi folosite la centralele termice trebuie să fie cu randament ridicat , de peste 90% cu asamblare corectă în ansamblul arzător – cos.

Se vor respecta prevederile din următoarele acte normative :

- STAS 8591 / 1-91 : Amplasarea în localități a retelelor edilitare subterane , executate în săpături ;
- HGR 623 / 1993 Privind organizarea activității de avizare a utilizării combustibililor si energiei;
- Ordinul 462 – 92 al MAPP – Anexa 2 – Norme de limitarea emisiilor de poluanți pentru instalatiile de ardere ;
- Normativ I 6 – 97 privind proiectarea si executarea retelelor si instalatiilor de utilizare a gazelor naturale ;
- Normativ I 13 – 94 pentru proiectarea si executarea instalatiilor de încălzire centrală ;
- P 118 – 83 Norme tehnice de proiectare si realizare a constructiilor, privind protectia la actiunea focului ;
- Pentru conductele de titei si gaz petrolier lichefiat :
 - Normativul departamental pentru proiectarea si executia constructiilor si instalatiilor din punct de vedere al prevenirii incendiilor în industria chimică NPCICh 1997

NOTA: Aceste normative impun de la marginea traseelor de conducte exterioare si până la construcții sau centre populate o distanță minimă de 100 m. Distanța se măsoară de la cea mai apropiată conductă până la obiectivul învecinat .

La eliberarea autorizațiilor de construire pentru clădiri propuse în zona acestor conducte se va solicita avizul tehnic din partea detinătorilor de retele : PETROTRANS S.A. PLOIESTI – pentru conductele de transport produse petroliere.

ALIMENTAREA CU GAZE

Localitatea este alimentată cu gaze naturale, lucrarea fiind în curs de extindere .

Sursa de alimentare cu gaze naturale o constituie reteaua de joasa presiune care străbate teritoriul comunei, prin intermediul unor SRM-uri (statie reglare-măsurare)

La eliberarea autorizațiilor de construire pentru clădiri propuse în zona acestor conducte se va solicita avizul tehnic din partea detinătorilor de retele: DISTIGAZ SUD – pentru retelele de medie presiune.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Sunt prevăzute noi obiective importante de investitii în zonele de-a lungul DN5 si in noile zone de intravilan. Pentru acestea se vor realiza posturi de transformare a căror putere se va stabili de către proiectantul investitiei. Acestea se vor amplasa în centru zonei cu consum mare.

In zonele unde vor fi amplasate locuinte se vor amplasa posturi de transformare grupat cu centralele termice, gospodăriile de apă, astfel încât suprafața aferentă de teren să fie minimă iar amplasarea să se facă în centrul de greutate al zonei.

Vor fi necesare posturi de transformare aeriene sau înzidite , în funcție de zomele pe care le deservesc și a căror număr și putere vor fi stabilite de proiectantul investiției

La eliberarea autorizațiilor de construire pentru clădiri propuse în zona retelelor electrice LEA medie tensiune se va solicita avizul detinatorilor de retele.

RETEAUA DE TELECOMUNICATII

Odată cu dezvoltarea previzibilă a comunei 1 DECEMBRIE și apariția noilor gospodării și a noilor dotări este necesară dezvoltarea retelei telefonice și de curenti slabii. Se va suplimenta numarul posturilor din cele două centrale telefonice existente, în vederea acoperirii necesarului noilor zone de locuire.

3.9. PROTECTIA MEDIULUI

Problemele de protectia mediului privitor la teritoriul comunei 1 DECEMBRIE fac obiectul unui studiu de specialitate anexat.

Acest studiu va fi avizat de forurile de resort și va cuprinde măsurile de protejare a mediului ce se impun de urgență sau în perspectivă și a căror aplicare va deveni obligatorie pentru Consiliul Local.

Căteva din măsurile imediate pentru protectia mediului care s-au evidențiat din acest studiu urbanistic sunt :

- Punerea în funcțiune a statiilor de gospodărire a apelor și a stației de epurare ;
- Plantarea de perdele vegetale de protecție de-a lungul DN 5 pentru atenuarea poluării aerului și a zgomotului ;
- Plantarea de perdele vegetale de protecție de-a lungul tuturor drumurilor din noile zone de intravilan propuse ;
- Realizarea unor perdele vegetale de protecție în jurul unităților industriale
- Urmărirea de către administrația locală a acțiunii de conformare a unităților industriale și agro-zootehnice poluatoare la prevederile Legii Mediului, prin elaborarea de studii și bilanțuri de mediu și realizarea măsurilor impuse de Agentia de Protectia Mediului .

3.10. CONCLUZII

Reactualizarea documentatiei <Planul Urbanistic General> al comunei 1 DECEMBRIE va servi administrației locale ca instrument de lucru în luarea deciziilor necesare în viitoarea dezvoltare urbanistică a localității.

Ca obiectiv principal, prezenta documentatie prevede mărirea teritoriului intravilan al comunei 1 DECEMBRIE de la 231 ha la 1164.0 ha. Noile zone de intravilan au preponderent funcțiunea de locuire. Pe lângă aceasta se propune creșterea suprafeței funcțiunii producție, servicii și depozitare, ca activitate favorabilă investițiilor și furnizoare de locuri de muncă.

Tinând seama de apropierea de municipiul Bucuresti și de cadrul natural al comunei s-a propus extinderea zonei cu funcțiune de spații verzi, recreere, agrement, turism în intravilanul localității. Această zonă, datorită atraktivității sale va fi un furnizor de locuri de muncă și de venituri pentru locuitorii comunei.

Creșterea calității funcțiunii de locuire prin măsurile propuse prin acest studiu (implementarea unor măsuri de protectia mediului, completarea funcțiunii cu dotări complementare de comerț

si servicii, înființarea unor utilități de interes public în noile centre ale comunei, finalizarea și modernizarea retelelor de drumuri și tehnico-edilitare, etc) va duce la atragerea unor cetăteni ai Bucureștiului pentru stabilire în comună sau pentru realizarea unei a doua reședințe.

De asemenea, această documentație se va constitui ca bază initială de date pentru eventualele proiecte de specialitate necesare dezvoltării comunei (extinderea retelelor de drumuri și tehnico-edilitare).

Planul Urbanistic General este o lucrare emblematică, referitoare la comuna 1 DECEMBRIE, care cuprinde date din cele mai diverse domenii (istorie, geografie, demografie, economie și urbanism) și care poate fi reprezentativă pentru primărie în diverse ocazii, cum ar fi atragerea unor potențiali investitori sau în relațiile cu alți parteneri din administrația locală sau centrală. Această documentație va fi supusă avizării conform Legii nr. 50/1991 și apoi aprobării Consiliului Local al comunei 1 DECEMBRIE. Ea este valabilă timp de 5 ani după aprobarea sa în Consiliul Local .

Odată cu aprobarea sa , acest Plan Urbanistic General împreună cu Regulamentul aferent capătă valoare juridică și va fi urmărit în aplicarea sa de către administrația locală și județeană.

Intocmit,
c.arh. E. Neamtu