

ACTUALIZARE
PLAN URBANISTIC GENERAL
SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
COMUNA DAIA
JUDETUL GIURGIU

BENEFICIAR : **CONSILIUL JUDETEAN GIURGIU;**
 CONSILIUL LOCAL AL
 PRIMARIEI COMUNEI DAIA,
 JUDETUL GIURGIU

SEF PROIECT	ARH. Ana Opris
PROIECTANT URBANISM	ARH. Ana Opris
PROIECTARE SI REDACTARE COMPUTERIZATA	ARH. Ana Opris

ACTUALIZARE P.U.G. COMUNA DAIA

MEMORIU GENERAL

INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Titlul lucrării : ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL PENTRU COMUNA DAIA, JUDEȚUL GIURGIU
- Beneficiar: CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU și CONSILIUL LOCAL AL PRIMĂRIEI COMUNEI DAIA
- Proiectant: SC DELTA IMAGE SRL–GIURGIU, JUDEȚUL GIURGIU
- Data elaborării: 2015

OBIECTUL LUCRĂRII

În conformitate cu Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Planul Urbanistic General (PUG) are caracter director și de reglementare operațională; se actualizează la 5 - 10 ani și constituie **baza legală pentru realizarea programelor și acțiunile de dezvoltare ale localităților.**

PUG cuprinde reglementări pe termen scurt, la nivelul comunei DAIA, cu privire la :

- stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan ;
- stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan ;
- zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație ;
- modernizarea infrastructurii tehnico – edilitare ;
- stabilirea zonelor protejate și de protecție ;
- precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate și plantate.

Prevederile PUG pe termen mediu și lung cuprind :

- evoluția în perspectivă a localității ;
- direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu ;

Scopurile principale pentru care se actualizează PUG sunt :

- Precizarea zonelor expuse la riscuri naturale : tipologia fenomenelor, localizarea acestora, consecințe asupra modului de utilizare al terenurilor și construcțiilor în intravilan și în teritoriul administrativ;
- Utilizarea rațională și echilibrată a terenurilor necesare funcțiilor urbanistice; Identificarea nevoilor de dezvoltare a obiectivelor de interes public la nivelul comunei potrivit rangului acestora stabilit prin Legea nr. 35/2001;
- Stabilirea direcțiilor, priorităților și reglementărilor de amenajare a teritoriului și dezvoltarea urbanistică a localităților componente;
- Corelarea intereselor public – privat și individual – colectiv în organizarea spațială;

Obiectivele principale urmărite prin actualizarea PUG sunt :

- Identificarea posibilităților de extindere a suprafeței intravilanului în zonele care nu sunt expuse la riscuri naturale, în scopul atragerii investițiilor ;
- Reevaluarea POT și micșorarea numărului de UTR – uri în funcție de caracteristicile morfologice ale țesutului urbanistic;
- Realocări de suprafețe pentru noi investiții (stație de epurare).
- Rezervarea de amplasamente pentru instituții publice și servicii de interes general în zona centrală a satului de reședință și a satului component;

- Stabilirea si delimitarea zonelor cu constrangeri ale modului de utilizare a terenurilor si cladirilor (zone de risc natural si antropic) ;
- Stabilirea structurii functionale si stabilirea modului de utilizare a terenurilor si conditiile de conformare si amplasare a constructiilor potrivit functiei acestora;
- Stabilirea zonelor protejate si de protectie ale monumentelor istorice ;
- Stabilirea zonelor in care se instituie interdictie temporara si/ sau definitiva de construire ;
- Modernizarea si dezvoltarea echiparii edilitare ;
- Modernizarea cailor de comunicatie rutiera ;
- Stabilirea modului de gospodarire a deseurilor menajere, industriale si agricole ;
- Evidentierea regimului de proprietate asupra terenurilor din intravilan ;

Documentatia « Actualizarea PUG si RLU aferent comunei DAIA » se intocmeste in conformitate cu "GHIDUL privind Metodologia de elaborare si Continutul - Cadru al Planului Urbanistic General" (Ordinul nr. 13N/10.03.1999) si cu Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism – reglementare tehnica conform Ordinului MLPTL nr. 21/ N / 10.04.2000, indicativ GM – 007 – 2000 si OU 7/02.2011.

Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia aprobate conform legii constituie **documentatiile pe baza carora se elibereaza certificatele de urbanism si autorizatiile de construire** pe teritoriile localitatilor componente ale comunei.

Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic General este de regula 5 - 10 ani, cu exceptia cazurilor, cand intervin elemente deosebite care justifica actualizarea documentatiei si /sau schimbari de ordin metodologic si legislativ.

SURSE DOCUMENTARE

- PUG si RLU comuna DAIA elaborat de Universitatea Tehnica de Constructii Bucuresti;
- PATN – sectiunile aprobate prin Legile nr. 71/1996 (cai de comunicatie), 171/1997(apa), 5/2000 (zone protejate), 575/2001 (zone de risc natural), 351/2001(reseaua de localitati) ;
- Planul de amenajare a teritoriului judetean GIURGIU elaborat de I.P.J. GIURGIU ;
- Date statistice – Directia Judeteana de Statistica GIURGIU ;
- Date culese direct de pe teren si de la administratia publica locala ;
- Studii de fezabilitate si proiecte elaborate anterior pentru lucrari de echipare tehnico – edilitara ;
- Programul administratiei publice locale pentru dezvoltarea comunei ;
- Legislatia de urbanism si cea complementara domeniului ;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

EVOLUTIE

AMPLASARE, INCADRARE IN TERITORIU

Comuna DAIA este situata in partea de sud a Judetului GIURGIU, la cca. 12km nord fata de municipiul Giurgiu - resedinta de judet.

Comuna este alcatuita din 2 (doua) sate : Daia si Plopsoru, cu o populatie stabila de 3096 locuitori.

Teritoriul administrativ al comunei DAIA din datele statistice are suprafata de 5936,84 ha si urmatorii vecini:

NORD :	comuna Calugareni si Stoenesti ;
EST :	comuna Baneasa
VEST :	comuna Fratesti ;
SUD :	comuna Oinacu ;

Total teritoriu administrativ : 5936,84 ha,

din care :

- Terenuri agricole : 5534,32 ha,

din care :

- Arabil : 4913,58 ha

- Vii : 34,00 ha

- Livezi : 0,13 ha

- Pasuni : 570,00ha

- Neproductive:16,61 ha

- Terenuri neagricole : 453,23 ha,

din care :

- Paduri : 268,56 ha

- Ape/balti: -

- Altele : 184,67 ha

- Terenuri in intravilanul comunei : 424,44 ha

b.Solurile agricole existente in zona se preteaza indeosebi la agricultura, pasunile sustinand cresterea animalelor.

c. Comuna DAIA a fost colectivizata iar pamanturile fostului CAP au fost retrocedate fostilor proprietari, activitatea agricola desfasurandu-se in prezent in sistem privat.

COMERT SI PRESTARI SERVICII

Activitate bine reprezentata in comuna DAIA, in ambele sate, existand magazine mixte, magazine alimentare si alimentatie publica.

POPULATIE, ELEMENTE DEMOGRAFICE SI SOCIALE.

La ultimul recensamant din 2011, in comuna DAIA au fost inregistrate 3096 persoane.

RESURSE UMANE

Comuna DAIA are cea mai mare parte a populatiei ocupata cu agricultura si cresterea animalelor, doar o mica parte a populatiei fiind cuprinsa in unitati economice.

Resursele de munca ale comunei constau in populatia feminina si masculina cu varste cuprinse 16 – 70 ani ponderea destinand lucratorii in agricultura pe terenuri proprii. O mica parte din populatie este angajata in servicii comunale (primarii, scolii, gradinite, dispensare, mici magazine, etc si navetisti catre Giurgiu si Bucuresti).

Rata somajului fiind de 10.2%.

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI ALE STRUCTURII URBANE, ANALIZA SI DIAGNOSTICARE.

Dezechilibre sociale si demografice :

- evolutie demografica negativa ;
- imbatranirea populatiei ;
- spor natural negativ ;
- somaj ridicat.

CIRCULATIA RUTIERA SI TRANSPORTUL

Caile de comunicatie rutiera sunt bine reprezentate. Comuna beneficiaza de urmatoarele cai de comunicatie rutiera :

* DN5 - Giurgiu – DAIA – Bucuresti

Principalele disfunctionalitati la nivelul cailor de comunicatie rutiera constau in:

- Profile transversale neamenajate la drumurile clasate conform legislatiei de drumuri
- Toate intersectiile dintre drumurile de clasa superioara si cele de clasa inferioara cu elemente geometrice si parametrii tehnici necorespunzatori.

ASPECTE HIDROLOGICE ALE SATELOR

Tipologia de azi a satelor comunei este expresia interactiunii urmatorilor factori de influentat :

- conditii naturale : relief, pozitie geografica, hidrografica, conditii geotehnice ;
- factori economici : resursele naturale ;
- conditii istorice.

Din punct de vedere al formei : tipologia areolara, cu mici exceptii.

NECESITATI SI OPTIUNI ALE POPULATIEI

Cerintele si optiunile populatiei exprimate prin alesi sai (administratia publica locala) s-au concretizat pe urmatoarele probleme:

- Valorificarea terenurilor neconstruite, situate in intravilanul satelor;
- Includerea in intravilan a unor terenuri pentru valorificarea in interesul comunitatii si a proprietarilor privati; Modernizarea cu prioritate a drumurilor si strazilor;
- Refacrea unor podete din comuna;
- Completarea gamei de dotari publice; gradinite noi, reparatii capitale si modernizari la unele scoli si a centrului cultural, sediu nou pentru dispensar uman si veterinar, complex sportiv in satul de resedinta;
- Initierea de studii si proiecte pentru masurile ce trebuiesc luate pentru limitarea inundatiilor din cauza ploilor abundente prin crearea de drenaje si santuri de scurgere.;
- Valorificarea terenurilor proprietate a domeniului public de interes local, pentru completarea gamei de dotari de interes public a satelor si pentru atragerea de investitori in domeniul activitatilor economice;
- Extinderea retelei de apa si realizarea unei canalizari in comuna;
- Intocmirea unui proiect pentru alimentarea cu gaze a comunei.

EVOLUTIA POSIBILA, PRIORITATI

Cresterea gradului de echipare cu utilitati in toate satele componente, valorificarea potentialului natural si antropic de care dispune comuna si care atrage deja investitiile in domeniul locuirii si amplificarea zonei industriale a satelor componente cu efecte in stabilizarea populatiei.

SANSE DE RELANSARE ECONOMICO – SOCIALA A LOCALITATII

Din masurile privind valorificarea patrimoniului cultural construit, de facilitatile oferite potentialilor investitori in activitati economice si de gradul de echipare tehnico-edilitara a satelor, depinde in mare masura relansarea dezvoltarii economico-sociale a satelor componente.

CATEGORIILE PRINCIPALE DE INTERVENTIE CARE POT SUSTINE DEZVOLTAREA

Sistem de canalizare public propus in satele Daia si Plopsoru pentru care au deja proiecte aprobate.

- Introducerea gazelor naturale;

Elaborarea de studii si proiecte de specialitate pentru instituirea de masuri concrete pentru prevenirea inundatiilor

- Modernizarea strazilor din intravilan si a drumurilor comunale;

- Concesionarea terenurilor care apartin domeniului privat al Primariei investitorilor privati care doresc sa investeasca in domeniul activitatilor economice.

APRECIERI ALE ELABORATORULUI PUG

Punctele tari ale comunei DAIA sunt: resursele umane si amplasarea favorabila in teritoriu (posibilitatea dezvoltarii sale in sistem urban cu orasul Giurgiu).

Administratia publica locala va trebui sa-si intocmeasca un program de dezvoltare durabila cu prioritati care sa corespunda necesitatilor si optiunilor populatiei.

Intocmit,
Arh. Ana Opris