

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a elaboratorului SC ARHIZANE PLAN SRL și poate fi utilizată numai în scopul prevăzut în contract. Documentația nu poate fi reprodusă integral sau parțial - fără acordul scris al autorului.

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

- Denumire proiect : **INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN (1000 mp) PENTRU „ZONA ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ”** (Sstud = 4877 mp)
- Amplasament : comuna (sat) **TĂTARU**; NC 20962 (T26, NP 1670/1, HPR 1642); De 3013 (NC 20953), De 1671 (NC 20955)
- Faza proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**
- Beneficiar : **COMUNA TĂTARU**, repr. primar Popa Ionuț
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. proiect/data : 53b / martie 2024

#### **1.2. Obiectul PUZ**

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de introducere în intravilan a unui teren de 1000 mp pentru „**zonă echipare tehnico-edilitară**”, în vederea amplasării stației de epurare aferentă satului Tătaru, precum și amenajarea drumului de acces la acest nou obiectiv. Investiția se realizează în cadrul programului PNDL.

Terenul studiat (4877 mp ) este situat în **extravilan** și – conform actelor prezentate și ECFI eliberat de BCPI Ploiești – se compune din :

- 1000 mp (NC 20962; T26, NP 1670/1, HPR 1642) - domeniului privat local \*
  - 3606 mp - aferent drum De 3013 (NC 20953) - domeniu public local \*
  - 271 mp - aferent drum De 1671 (NC 20955) - domeniu public local \*
- \* conform HCL Comuna Tătaru nr. 53/29.11.2023

**Notă** : Stația de epurare aferentă satelor Podgoria și Siliștea face obiectul unui PUZ separat.

#### **1.3. Surse documentare**

- Ridicare topografică pentru PUZ sc. 1 : 500 (SC SANTOP STAR SRL) vizată de OCPI Prahova
- PUG și RLU comuna Tătaru, aprobat prin HCL nr. 2/28.03.2000, prel. valab. cu HCL nr. 30/28.11.2013
- Certificatul de urbanism nr. 108/14.03.2024 eliberat de Consiliul Județean Prahova
- Studiul geotehnic, verificat Af
- Studiul de circulație
- Studiul de fezabilitate

### ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ

#### **2.1. Evoluția zonei**

► Comuna Tătaru este situată în partea de central-vestică a județului, la o distanță de 50 km față de municipiul Ploiești. Cele mai apropiate așezări urbane se află la 40 km (Urlați) și 18 km (Mizil). Localitatea se compune din 3 sate (Podgoria – reședință de comună, Tătaru și Siliștea) și se desfășoară majoritar de-a lungul DJ 102 R (fost DJ 102 M).

În zona centrală a satului Podgoria funcționează o serie de instituții publice și servicii : primărie, poliție, școală, poștă, grădiniță, cămin cultural, dispensar medical, biserică, teren sport, spații comerciale.

► În anii 2014 – 2019 au fost elaborate două documentații urbanistice de tip PUZ, în baza cărora s-au realizat lucrările tehnico-edilitare aferente sistemului public de alimentare cu apă, respectiv :

- rezervor 50 mc din pct. „La Pietriș” / „La Monument” în satul Podgoria (UTR 1A; NC 20071)
- rezervor 200 mc din pct. „La larice” / „La tunuri” în satul Tătaru (trup 8 / UTR 4A; NC 20202)

#### **2.2. Încadrarea în localitate**

• Amplasamentul este situat în zona văii Cimbrea, la cca 2 km sud de centrul civic al satului Tătaru (care se desfășoară de-a lungul DJ 102 R). Terenul destinat stației de epurare este străbătut de o viroagă care colectează apele meteorice de pe versanți.

#### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Comuna Tătaru este situată în zona dealurilor subcarpatice între Valea Buzăului și Valea Cricovului Sărat. Aspectul reliefului este deluros, versanții având expunere sudică și estică. Altitudinea medie este între 400 și 550 m. Zona este reprezentată prin creste înalte (400 - 754 m) fragmentată de numeroase văi torențiale afectate de eroziune puternică și alunecări intense, în parte stabilizate.

Localitatea s-a dezvoltat pe crestele mai domoale, relativ aplatizate ale dealurilor și anume, pe cumpăna dintre ape. Din punct de vedere litologic, în zonă se întâlnesc gresii, argile mărunoase, marne, calcare, tufuri vulcanice și nisipuri, care se recunosc în deschiderile naturale și pe fundul văilor.

Stratul acvifer se află la adâncimi variind între 8 – 15 m, funcție de formele morfologice.

Clima : temperat continentală, de deal.

Adâncimea maximă de îngheț : 0,80 - 0,90 m.

Vânturile bat din direcția nord-estică (14,9%) și estică (13,3%).

Din punct de vedere seismic, conform Normativului P100 - 1/2013 :

- $a_g = 0,40$
- $T_c = 1,6$  sec

Notă :

Amplasamentul este situat la diferență de nivel față de vatra satului, într-una din viroagele care caracterizează relieful local.

Terenurile din zonă au folosințe diverse (neproductiv, pășune, livadă, arabil, torenți).

Viroaga în care se vor deversa apele uzate de la stația de epurare este un curs temporar, neevidențiat pe planurile cadastrale.

## **2.4. Circulația**

• Accesul la terenul stației de epurare se face dinspre DJ 102 R, prin De 1671 parțial intravilan (strada pe care se află Biserica din localitate) și apoi pe De 3013 (extravilan, NC 20953).

Distanța de la De 1671 la amplasament este de cca 430 m (măsurată pe De 3013), iar diferența de nivel este de cca 80 m.

Drumurile cuprinse în zona studiată prezintă profilul existent „4 – 4”, din care :

- De 1671 : variabil 6,50 m între aliniamente
- De 3013 : variabil 4,50 ÷ 12,00 m între aliniamente.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Categoria de folosință terenului studiat (4877 mp) este :

- neproductiv (NP) : 930 mp
- ape curgătoare (HPR) : 70 mp \*
- drumuri (total) : 3877 mp (3606+271)

\* curs temporar neevidențiat în planurile cadastrale, care colectează apele pluviale din zonă (viroagă)

## **BILANȚ TERITORIAL EXISTENT - TEREN STUDIAT – pe categorii de folosință :**

| Folosința          | intravilan | extravilan | total |
|--------------------|------------|------------|-------|
| - neproductiv      | -          | 930        | 930   |
| - ape curgătoare * | -          | 70         | 70    |
| - drumuri (total)  | -          | 3877       | 3877  |
| Total studiat      | -          | 4877       | 4877  |

\* curs temporar neevidențiat în planurile cadastrale, care colectează apele pluviale din zonă (viroagă)

## **2.6. Echiparea edilitară**

► În anii 2015 – 2020 s-a realizat sistemul de alimentare cu apă în toate cele 3 sate componente. Așa cum am menționat la Pct. 2.1. – Evoluția zonei din prezentul Memoriu, în comună s-au construit 2 rezervoare de înmagazinare a apei, respectiv :

- rezervor 50 mc din pct. „La Pietriș” / „La Monument” în satul Podgoria (UTR 1A; NC 20071)
- rezervor 200 mc din pct. „La Iarice” / „La tunuri” în satul Tătaru (trup 8 / UTR 4A; NC 20202)

► În comună nu există rețea de canalizare în sistem centralizat, evacuarea apelor uzate menajere efectuându-se local prin fose septice, puțuri absorbante și latrine uscate.

► Strict în zona amplasamentului destinat stației de epurare nu sunt rețele tehnico-edilitare. Pe DJ 102 R sunt rețele de energie electrică, apă și telefonie.

► În zonă nu sunt lucrări de îmbunătățiri funciare.

## **2.7. Disfuncționalități**

- asigurarea infrastructurii rutiere și edilitare necesare funcționării stației de epurare (drum acces, alimentare cu energie electrică și apă)

## **2.8. Probleme de mediu**

- Conform Hărții de hazard – documentație aprobată și - mențiunii din Certificatul de urbanism, terenul studiat este situat în zonă cu risc mediu spre mare la alunecări de teren.
- În zonă nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice / situri arheologice înscrise în LMI din 2015 sau în Repertoriul Arheologic Național) care să necesite măsuri speciale de protecție.
- Poziționarea obiectivului în afara zonelor rezidențiale este de natură să preîntâmpine orice fel de riscuri pentru sănătatea populației și poluarea mediului natural (apă, aer, sol, subsol) și construit.

## **2.9. Opțiuni ale populației**

Realizarea investiției privind canalizarea apelor menajere deschide noi oportunități de dezvoltare economică a localității, de ecologizare a mediului și a apelor freatice și curgătoare, sporind atractivitatea zonei și îmbunătățind condițiile de viață. Populația localității este de acord cu realizarea sistemului de canalizare și a stației de epurare, întrucât aceste utilități edilitare vor conduce la :

- creșterea valorii terenurilor din zonă, datorită creșterii gradului de confort
- construcția de noi locuințe și dotări
- îmbunătățirea calității mediului
- îmbunătățirea sănătății populației
- dezvoltarea infrastructurii rurale
- creșterea investițiilor în localitate
- creșterea veniturilor la bugetul local
- creșterea gradului de ocupare a forței de muncă locale.

## **2.10. Concluziile analizei multicriteriale integrate**

- Comuna este alcătuită din 3 sate (care se desfășoară de-a lungul DJ 102 R / fost DJ 102 M), are o suprafață de 2042 ha și o populație de 748 locuitori (recensământ 2021).
- În anii 2015 – 2020 s-a realizat sistemul de alimentare cu apă în toate cele 3 sate componente. În comună nu există rețea de canalizare în sistem centralizat, evacuarea apelor uzate menajere efectuându-se local prin fose septice, puțuri absorbante și latrine uscate.
- Conform PUG aprobat (2000) s-a prevăzut o singură stație de epurare și numai pentru satul reședință Podgoria (UTR nr. 5a) respectiv la cca 900 m sud de DJ 102 R.

### **Notă :**

Prin studiile actuale s-a stabilit a fi construite 2 stații de epurare, din care una aferentă satelor Podgoria și Siliștea și cealaltă aferentă satului Tătaru (motivul principal fiind distanța între localități)

- Având în vedere relieful zonei, amplasamentul stației de epurare studiat prin prezentul PUZ a fost stabilit la cca 2 km sud de centrul civic al satului component Tătaru (DJ 102 R).
- Accesul la terenul stației de epurare se face dinspre DJ 102 R, prin De 1671 (str. Bisericii, intravilan și extravilan) și apoi pe De 3013 (extravilan). Distanța de la De 1671 m la teren este de cca 430 m.
- Strict în zona amplasamentului nu sunt rețele tehnico-edilitare și nici lucrări de îmbunătățiri funciare. Pe drumul județean sunt rețele de energie electrică, apă și telefonie.
- Nu există valori de patrimoniu natural sau construit înscrise în LMI sau RAN.
- Prezentul PUZ analizează posibilitățile de amplasare a unei stații de epurare de tip compact, monobloc, containerizată, beneficiind de un grad mare de automatizare care permite exploatare cu un personal redus și care va deservi strict satul Tătaru.
- Disfuncționalitățile constau în cheltuielile cauzate de lucrările necesare funcționării obiectivului : infrastructura rutieră (drum acces) și edilitară (alimentare cu energie electrică și apă)

## CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Ridicarea topografică la scara 1 : 500 (SC SANTOP STAR SRL) a determinat cunoașterea planimetriei, traseul drumului și panta terenului
- Studiul geotehnic estimează că terenul poate fi construit în condiții de siguranță cu respectarea recomandărilor
- Studiul de circulație propune modalități de amenajare a drumurilor de acces la terenul stației

### 3.2. Prevederi ale PUG aprobat (2000)

• Conform PUG aprobat (2000), a fost prevăzută o singură stație de epurare doar pentru satul Podgoria - reședință de comună, amplasată la cca 900 m sud de DJ 102 R (fost DJ 102 M).

Stația de epurare este cuprinsă în același UTR nr. 5a cu platforma de gunoi, cu destinația „zonă gospodărie comunală” – „GC”, subzona „salubritate” – „GCs”, fără indicatori urbanistici.

Notă importantă : Conform RLU aferent PUG aprobat, capitolul „Zona pentru echipare tehnico - edilitară” – „TE” se limitează doar la reglementarea subzonei gospodăriei de apă (situată în UTR 4 și 6 - sat Tătaru),

• Prin PUG aprobat, s-a stabilit o rază de protecție sanitară de 500 m față de UTR nr. 5a, conform Normelor sanitare valabile la data elaborării PUG (OMS nr. 536/1997, în prezent abrogat)

• Profile drumuri : au fost stabilite numai pentru intravilan, respectiv :

- pentru drum județean : profil „1 – 1” (17,00 m între aliniamente) :
  - 7,00 m : parte carosabilă
  - 2 x 1,00 m : acostament
  - 2 x 1,00 m : șanț
  - 2 x 1,50 m : trotuar

Notă : Pentru drumuri de exploatare din extravilan nu au fost stabilite profile transversale.

### BILANT TERITORIAL EXISTENT TEREN STUDIAT – pe zone funcționale, conform PUG aprobat :

| Folosința / Destinația urbanistică                | intravilan | extravilan | total |
|---|------------|------------|-------|
| • terenuri neproductive – „TN” *                  | -          | 930        | 930   |
| • terenuri aflate temporar sub ape – <sup>1</sup> | -          | 70         | 70    |
| • terenuri ocupate cu căi de comunicație – „TC” * | -          | 3877       | 3877  |
| Total studiat                                     | -          | 4877       | 4877  |

\* simboluri atribuite de către proiectantul PUZ

<sup>1</sup> curs temporar neevidențiat în planurile cadastrale (viroagă care colectează apele pluviale din zonă)

Notă f. importantă :

Prin PUG și RLU aprobat nu au fost stabilite :

- simboluri și reglementări pentru zona „terenuri neproductive” și „terenuri ocupate cu căi de comunicații” situate în extravilan
- reglementări pentru zona „terenuri aflate permanent sub ape” – „TA” (Vezi mențiunea „Nu e cazul ” din RLU, pag. 51).

**Nota autor PUZ** : Cu excepția câtorva pâraie menționate în toponimia locului, comuna Tătaru nu dispune de rețea hidrografică pe teritoriul său administrativ

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Noul amplasament prevăzut pentru stația de epurare corespunde cerințelor actuale de realizare a acestui tip de dotare edilitară (depărtare de zona rezidențială, pantă scurgere ape uzate).

Investiția (stație de epurare) nu presupune o volumetrie și un aspect arhitectural care să se încadreze în mediul natural sau construit (inexistent în zonă).

Terenul destinat lucrărilor valorifică din plin caracteristicile cadrului natural, în sensul că obiectivul se amplasează la o cotă inferioară zonei de locuit, între terenuri cu folosințe diverse (pășuni, livezi, vii).

### **3.4. Modernizarea circulației**

• Accesul la terenul stației de epurare se face dinspre DJ 102 R, prin De 1671 (str. Bisericii, parțial intravilan) și apoi pe De 3013 (extravilan), modernizate conform **profil propus „4 – 4”**, în limitele cadastrale, astfel :

| Caracteristici constructive (m)       | De 1671 | De 3013 |       |       |
|---------------------------------------|---------|---------|-------|-------|
|                                       |         | a - b   | b - c | c - d |
| • dist. între aliniamente, din care : | 6,50    | 7,50    | 12,00 | 6,50  |
| - parte carosabilă                    | 5,50    | 5,50    | 5,50  | 3,50  |

#### **Notă :**

- Amenajarea drumurilor se va realiza fără afectarea limitelor de proprietate.
- Accesul în incinta stației se va racorda la carosabilul De 3013 cu raze de 6,00 m pe lățimea de minim 4,00 m și va servi ca platformă de întoarcere.
- În perimetrul stației se va executa o platformă carosabilă care include locuri de parcare pentru personalul de întreținere și spațiu de manevră, astfel încât intrarea și ieșirea din incintă să se realizeze numai cu fața autovehiculelor.

### **3.5. Zonificarea funcțională - reglementări și indicatori urbanistici**

În vederea realizării stației de epurare, se propun următoarele intervenții urbanistice :

► Introducere teren în intravilan (1000 \* mp) pentru „**zonă echipare tehnico - edilitară**” – „TE”, cu indicatori urbanistici maximali :

- **POT = 50 %**
- **CUT = 1,0**
- **Rh = P+1** (Hmax coamă = 9 m; Hmax cornișă = 6 m), iar pt. instalații tehnologice specifice se admit și înălțimi mai mari

**Notă \*** : Viroaga existentă – curs temporar care colectează apele meteorice din zona studiată - a fost inclusă în incinta stației și va fi amenajată corespunzător rolului de emisar pentru afluxul de ape uzate.

► Accesul la amplasament se va realiza pe drumurile existente propuse pentru amenajare (pentru detalii vezi Pct. 3.4. – Modernizarea circulației din prezentul Memoriu)

► Retragerea construcțiilor în incinta stației de epurare :  
- 3,00 m / aliniamentul la De 3013

- 2,00 m / celelalte laturi ale incintei și margine viroagă (emisar/canal)

- ▶ Spații verzi (20% din suprafața incintei „TE”)
- ▶ Se instituie zonă de protecție tehnică de 2,00 m față de viroagă (emisar/canal)
- ▶ Terenul destinat stației de epurare va aparține noului **UTR nr. 4.1**

**Notă** : Stația de epurare aferentă satelor Podgoria și Siliștea face obiectul unui PUZ separat.

#### BILANȚ TERITORIAL **PROPUȘ** TEREN STUDIAT - pe zone funcționale :

| Destinația urbanistică                          | intravilan * | extravilan | total |
|---|--------------|------------|-------|
| • zona echipare tehnico-edilitară – „TE”        | 1000         | -          | 1000  |
| • terenuri ocupate cu căi de comunicație – „TC” | -            | 3877       | 3877  |
| Total studiat                                   | 1000         | 3877       | 4877  |

\* în UTR nr. 4.1

#### BILANȚ TERITORIAL **COMPARATIV** TEREN STUDIAT – pe zone funcționale :

| Destinația urbanistică                            | EXISTENT   |       | P R O P U Ș             |            |       |
|---|------------|-------|-------------------------|------------|-------|
|   | extravilan | total | intravilan <sup>2</sup> | extravilan | total |
| • zona echipare tehnico-edilitară – „TE”          | -          | -     | 1000                    | -          | 1000  |
| • terenuri neproductive – „TN” *                  | 930        | 930   | -                       | -          | -     |
| • terenuri aflate temporar sub ape – <sup>1</sup> | 70         | 70    | -                       | -          | -     |
| • terenuri ocupate cu căi de comunicație – „TC” * | 3877       | 3877  | -                       | 3877       | 3877  |
| Total studiat                                     | 4877       | 4877  | 1000                    | 4877       | 4877  |

\* simboluri atribuite de către proiectantul PUZ

<sup>1</sup> curs temporar neevidențiat în planurile cadastrale (viroagă care colectează apele pluviale din zonă)

<sup>2</sup> în UTR nr. 4.1

#### BILANȚ TERITORIAL ZONA DOTĂRI TEHNICO – EDILITARE :

| TOTAL ZONĂ            | mp   | %   |
|-----------------------|------|-----|
| „TE”                  | 1000 | 100 |
| - construcții (maxim) | 500  | 50  |
| - circulații          | 279  | 30  |
| - spații verzi        | 200  | 20  |

#### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

- alimentarea cu energie electrică și apă : extindere de la ultimul consumator (cca 900 m)
- deversarea apelor uzate : în viroaga existentă pe teren, amenajată ca emisar/canal

#### **3.7. Protecția mediului**

• Prin amplasarea sa pe acest teren, stația de epurare monobloc corespunde normelor sanitare (OMS nr.119/2014 cu modificările și completările ulterioare) și de protecție a mediului.

• În situația descoperirii întâmplătoare a unor materiale arheologice în zona afectată de investiții vor fi înștiințate - în maxim 72 ore - Primăria comunei Tâtaru și Direcția Județeană pt. Cultură Prahova.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

În planșa referitoare la „proprietatea asupra terenurilor” au fost diferențiate :

- terenuri proprietate publică de interes local (De 3013, De 1671)
- terenuri proprietate privată de interes local (teren pt. stația de epurare)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice / juridice
- terenuri propuse a fi trecute din domeniul privat în domeniul public al comunei (1000 mp)

## **CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

### **4.1. Concluzii**

- Planul urbanistic zonal tratează unitar această zonă în vederea dezvoltării urbanistice armonioase, amenajării teritoriului și echipării edilitare
- Lucrările de construire a obiectivului vor conduce la valorificarea potențialului natural și uman al comunei Tâtaru
- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de constructibilitate și restricții, care vor trebui să fie cunoscute și respectate de beneficiar cât și de proprietarii rețelelor sau lucrărilor publice din zonă.

### **4.2. Măsuri în continuare**

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU a județului Prahova
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei TĂTARU
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor necesare autorizației de construire pentru obiectivul propus, inclusiv pentru lucrările de infrastructură (drumuri, rețele).

Întocmit,  
**arh. Andreea Aluchi**

