

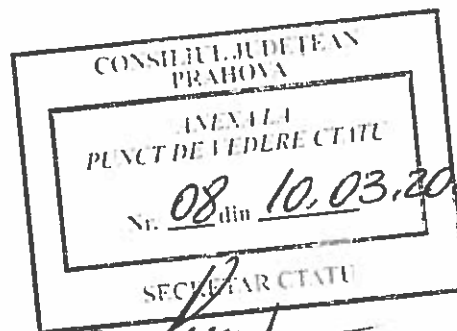
PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

REGULAMENT DE URBANISM

INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN (1000 mp) PENTRU „ZONA ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ”
(Sstud = 4877 mp)
Comuna (sat) TĂTARU
NC 20962 (T26; NP 1670/1)
De 3013 (NC 20953), De 1671 (NC 20955)

Proiect nr. 53b / martie 2024

Beneficiar : COMUNA TĂTARU



ELABORATOR (PROIECTANT)
SC ARHIZANE PLAN SRL
str. Rudului nr. 76, Ploiești
arh. Andreea Aluchi

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a laboratorului 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.

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ :

- **INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN (1000 mp) PENTRU „ZONA ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ” (Sstud = 4877 mp)**
- **Amplasament : comuna (sat) TĂTARU; NC 20962 (T26; NP 1670/1); De 3013 (NC 20953), De 1671 (NC 20955)**

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ - aparținând **UTR nr. 4.1**

RLU este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat.

Normele cuprinse în acest regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ (4877 mp).

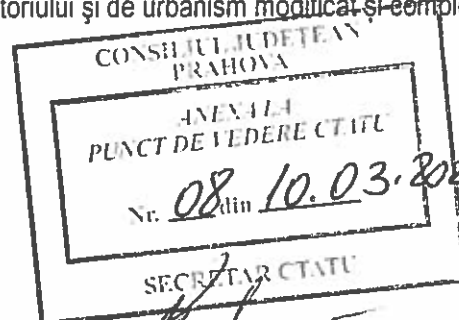
1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.3. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ - se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ - ului, cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat - o și documentația inițială.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

2.1. La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau :

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- **Ordinul MDRAP nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- **HGR NR. 525/1996**, republicată cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGR nr. 490/2011)
- **Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000** (broșură) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism indicativ GM-007-2000
- **Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2008** (broșură) - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- **HCSRUR nr. 101/29.07.2010** – pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România (MO 577 / 13.08.2010)
- **Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism modificat și completat prin Ordinul MDRAP nr. 835/2014 și nr. 233/2016.



2.2. În cadrul RLU aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ - ului :

- Ridicare topografică pentru PUZ sc. 1 : 500 (SC SANTOP STAR SRL) vizată de OCPI Prahova
- PUG și RLU comuna Tâtaru, 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 (valabil 12 luni)
- Studiul geotehnic (SC HIDROGEO TEHNIC PROIECT SRL), verificat Af
- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL)
- Adresa AN APELE ROMANE nr. 865/03.02.2025 referitoare la îndeplinirea condițiilor solicitate prin avizul nr. 3189/17.05.2024 privind reactualizarea informațiilor cadastrale ale parcelei cu NC 20962, în sensul schimbării categoriei de folosință a terenului destinat stației de epurare din „ape curgătoare” în „neproductiv”(1000 mp)

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona studiată – aparținând noului **UTR nr. 4.1**

PUZ are ca obiect : « introducere teren intravilan (1000 mp) pentru zonă echipare tehnico-edilitară (Sstud=4877 mp)» în vederea amplasării stației de epurare aferentă sat.Tâtaru și amenajării drumului de acces.

3.2. Zonificarea funcțională a terenului studiat în PUZ s-a evidențiat în planșa Reglementări urbanistice, unde s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

4.1. Stația de epurare se amplasează pe un teren neproductiv, situat la o distanță considerabilă față de zona de locuit a localităților din teritoriul înconjurător și corespunde prevederilor din OMS nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare.

4.3. Conform avizului D.J. Cultură Prahova, în zonă nu sunt monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI/2015 sau RAN.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Studiul geotehnic apreciază terenul studiat ca fiind teren „bun de fundare” cu respectarea recomandărilor

5.2. Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active (definite la art. 10 din RGU).

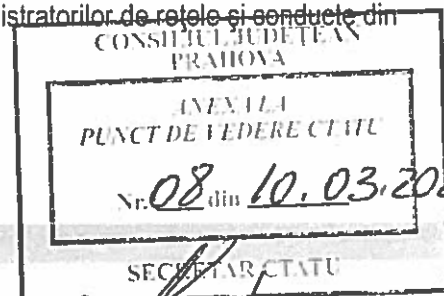
5.3. Toate lucrările de construire propuse pentru zona studiată în PUZ vor fi executate pe baza unor studii geotehnice aprofundate bazate pe foraje geotehnice verificate Af, cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 cu modificările și completările ulterioare și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, protecția la foc și protecția mediului.

5.4. Referitor la expunerea la riscuri tehnologice, zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor și rețelelor, căilor de comunicații și alte asemenea lucrări de infrastructură, se vor respecta precizările de la art. 11 din RGU și condițiile din avizele administratorilor de rețele și conducte din zona studiată.

III. ZONAREA FUNCIONALĂ

„TE” – ZONA ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ (intravilan)

„TC” – TERENURI OCUPATE CU CĂI DE COMUNICAȚIE (extravilan)



IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

„TE” – ZONA ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

Se referă la suprafața de 1000 mp destinată construcțiilor și amenajărilor aferente stației de epurare .

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- construcții și echipamente tehnologice pentru tratarea apelor uzate menajere

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- construcții destinate activităților și personalului de întreținere
- circulații carosabile și pietonale, parcări
- echipare edilitară
- zone verzi

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul public de canalizare
- obiecte tehnologice specifice stațiilor de epurare monobloc
- platforme carosabile
- rețele tehnico-edilitare
- lucrări aferente echipării tehnico - edilitare
- spații verzi și plantații de protecție
- împrejurimi; panouri publicitare
- apărări de mal, amenajare gură vărsare

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

Cu respectarea condițiilor din :

- Studiul geotehnic
- Avizul D. J. Cultură privind anunțarea autorităților desemnate în cazul descoperirii întâmplătoare a unor materiale arheologice pe parcursul executării lucrărilor
- Avizul AN Apele Române privind zona de protecție față de cursul de apă cadastrat Budureasca

Art. 6 - Utilizări interzise

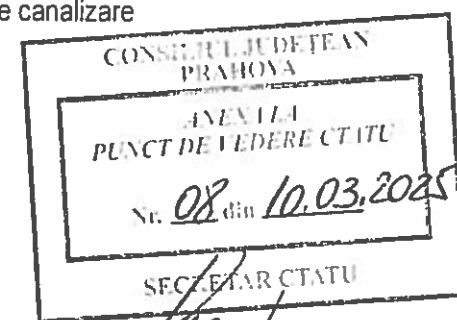
- orice fel de construcții și instalații pt. alte funcțiuni (locuințe, instituții publice, unități de producție agricolă și industriale, parcuri publice, agrement, etc)
- orice fel de construcții și instalații pt. alte funcțiuni (locuințe, instituții publice, unități de producție agricolă și industriale, parcuri publice, agrement, etc)
- orice fel de construcții în zonele de protecție a rețelelor edilitare, conform avizelor
- evacuarea de ape uzate neepurate în emisar
- utilizarea nămolurilor/livrarea lor agricultură, fără o tratare prealabilă a concentrației de metale grele admisă
- darea în folosință a stației de epurare fără obținerea prealabilă a autorizației de gospodărire a apelor

Art. 7 - Interdicții temporare

- până la efectuarea unui studiu geotehnic aprofundat, verificat Af

Art. 8 – Interdicții permanente

- orice fel de construcții și amenajări care nu respectă normele sanitare și de protecție a mediului, distanțele normale față de căile de comunicații, rețelele tehnico-edilitare, canale, recomandările din studiul geotehnic.
- locuințe și dotări în perimetrul de protecție sanitară a stației de epurare (50 m) conform OMS nr. 119/2014 cu completările și modificările ulterioare
- 5 m în lungul cursului de apă cadastrat Budureasca, de la limita albiei minore (conform Aviz Ape Române)



CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale

- nu e cazul

Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

Prin Studiul de circulație, s-au stabilit aliniamentele pentru drumurile situate în zona studiată, astfel :

• distanța față de ax (m)	De 1671				De 3013	
	Profil „A – A”		Profil „C – C”		Profil „B – B”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

- 3,00 m / aliniamentul la De 3013

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

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

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

Art. 14 - Accese pietonale

Accesul rutier și pietonal la terenul stației de epurare se face dinspre DJ 102 R, prin De 1671 (str. Bisericii, parțial intravilan) și apoi pe De 3013 (extravilan), amenajate conform Studiului de circulație

Notă : Pentru detalii se va consulta Capitolul „TERENURI OCUPATE CU CĂI DE COMUNICAȚIE – „TC” (extravilan) din prezentul RLU

Art. 15 - Parcaje

- în incintă, se va prevedea 1 loc de parcare pentru personalul de întreținere
- este interzisă parcare / staționarea autovehiculelor pe drumurile publice

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

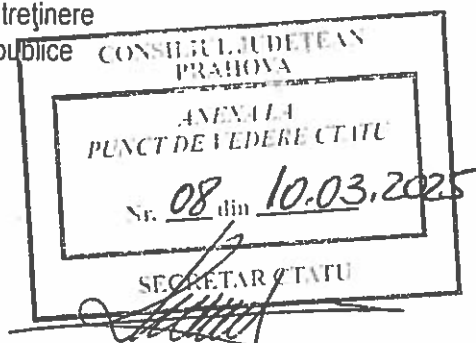
- în zona amplasamentului nu sunt rețele edilitare

Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

- necesar : extindere rețea electrică și conductă alimentare cu apă
- evacuarea apelor uzate : în curs de apă cadastrat Budureasca, cu avizul AN Apele Române și amenajarea corespunzătoare a gurii de vărsare
- lucrările se vor executa conform HGR nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare

Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei sau județului, după caz.
- (2) Rețelele de gaze, energie electrică și telefonie sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.



3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art.19 - Parcelarea

- Nu se admite reparcelarea terenului pentru alte funcțiuni (doar pt. amenajări de drumuri/platforme/parcaje, alei sau apărări de mal)

Art.20 - Înălțimea construcțiilor

P+1 (Hmax cornișă=6 m; Hmax coamă=9 m), iar pt. instalații tehnologice se admit și înălțimi mai mari

Art. 21 - Aspectul exterior al construcțiilor

- construcțiile anexe (container personal și echipamente) vor avea volumetrii simple, se vor realiza numai din materiale adecvate funcțiunii

- culorile vor fi ponderate ca paletă cromatică și intensitate

Art. 22 - Procentul de ocupare a terenului

- POT : 50 %

Art. 22¹ - Coeficientul de utilizare a terenului

- CUT : 1,0

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejuriri

Art. 23 - Spații verzi și plantate

- spații verzi decorative și plantații de protecție perimetrare : 20 % din suprafața incintei „TE”

Art. 24 - Împrejuriri

- transparente, Hmax= 2,0 m, dublate de plantații de protecție, opțional prevăzute cu instalații de supraveghere

„TC” – TERENURI OCUPATE CU CĂI DE COMUNICAȚIE (extravilan)

Se referă la suprafața de 3877 mp reprezentând drumurile publice cuprinse în zona studiată (De 3013 și De 1671).

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- Nu e cazul

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- construcții și amenajări pentru căi de comunicație rutieră

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- echipare edilitară

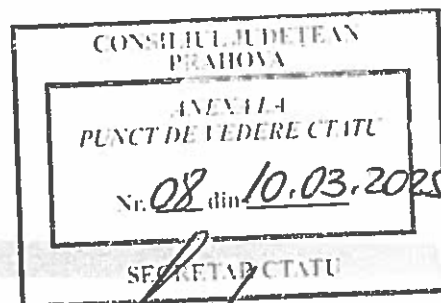
CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- căi de comunicație rutieră
- rețele tehnico-edilitare

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie :
 - o să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare
 - o să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță)
- orice construcție, în zona de protecție a drumurilor publice cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare și care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare
- orice construcție până la realizarea lucrărilor de modernizare a drumurilor existente
- modernizarea drumurilor existente se va face pe baza unor documentații tehnice de specialitate, respectând profilurile transversale stabilite prin PUZ



Art. 6 - Utilizări interzise

- orice utilizări care afectează funcționarea și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare/extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră : depozitari de materiale, piese/utilaje/construcții degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate; terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri, etc.
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări : construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente; panouri independente de reclamă publicitară; amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri; obturarea cu mobilier urban a acceselor carosabile; staționarea autovehiculelor în timpul construirii sau al exploatării

Art. 7 - Interdicții temporare

- orice construcție până la realizarea lucrărilor de modernizare a drumurilor existente
- modernizarea drumurilor se va face pe baza unor documentații tehnice de specialitate, cu respectarea PUZ

Art. 8 - Interdicții permanente

- orice fel de construcție care prin destinație, conformare, volumetrie și estetică impiedică asupra traficului

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

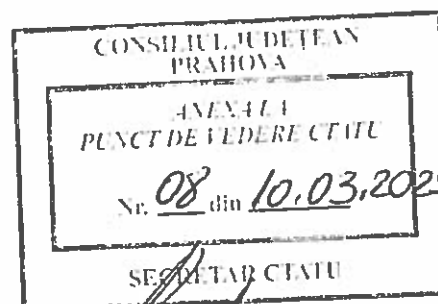
Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale

Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- nu e cazul



3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

Caracteristici constructive (m)	De 1671				De 3013	
	Profil „A – A”		Profil „C – C”		Profil „B – B”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
- parte carosabilă	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75
- rigolă acostament	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
- sp.verde/taluz/zid sprijin	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
• distanța față de ax	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50-7,70-4,50	4,50
• lărgire	1,40-1,00-1,20	1,40-1,00-1,20	0,70-1,50	0,70-1,50	4,60-0,00-3,20	-

Note :

- Racordările între De1671 și De 3013 se va face cu R=7,00 m.
- Lărgirea De 1671 se va realiza simetric față de axul existent, iar a De 3013 numai pe stânga, pe terenul aflat la dispoziția UAT Tâtaru.
- Accesul în stație : racord simplu cu R=6,00 m pe lățimea de minim 5,50 m peste o rigolă carosabilă.
- În perimetrul stației se va executa o platformă carosabilă care include locuri de parcare pentru personalul de întreținere și spațiu de manevră pentru intrarea și ieșirea cu fața a autovehiculelor.
- Suprafața necesară pentru amenajarea drumurilor se situează în afara zonei studiate prin prezentul PUZ și se vor detalia la fazele ulterioare de proiectare
- Prin grija beneficiarului se vor monta indicatoarele de circulație prevăzute în proiect.

Art. 14 - Accese pietonale

Se vor efectua pe trotuarele aferente drumurilor de acces, amenajate conform profilelor menționate la Art. 13.

Art. 15 - Parcaje

- Numai în incinta stației de epurare
- Nu este permisă parcarea/staționarea autovehiculelor pe drumurile publice

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- în zona amplasamentului nu sunt rețele edilitare

Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

- necesar : extinderea rețelei electrice și a conductei de alimentare de la ultimul consumator
- evacuarea apelor uzate : în cursul de apă cadastrat Budureasca, cu avizul AN Apele Române și amenajarea corespunzătoare a gurii de vărsare
- lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor HGR nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare

Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei sau județului, după caz.
- (2) Rețelele de gaze, energie electrică și telefonie sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 19 - Parcelarea

Art. 20 - Înălțimea construcțiilor

Art. 21 - Aspectul construcțiilor

Art. 22 - Procentul de ocupare a terenului

Art. 22¹ - Coeficientul de ocupare a terenului

- nu e cazul

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Art. 23 - Spații verzi și plantate

Art. 24 - Împrejurimi

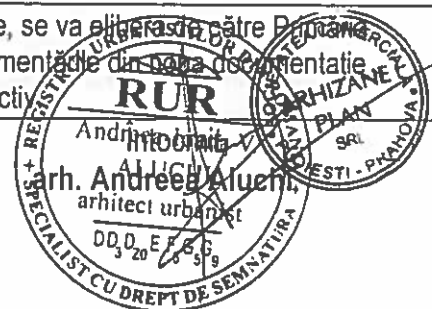
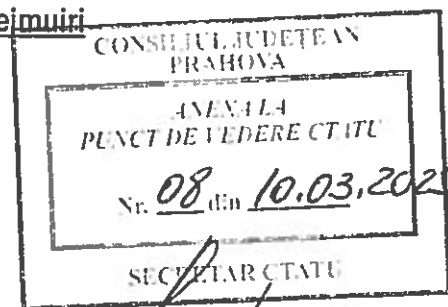
- se vor amplasa conform profilelor propuse

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR nr. 4.1

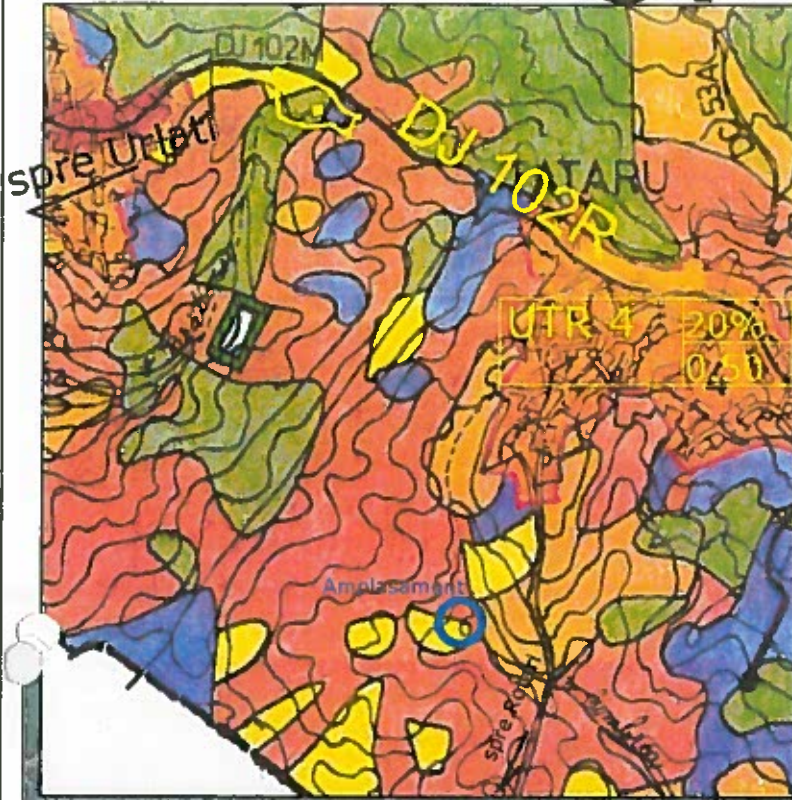
Notă importantă în atenția Primăriei :

După aprobarea PUZ-ului și în vederea realizării investiției propuse, se va elibera către Primăria comunei Tâtaru un alt certificat de urbanism în care vor fi înscrise reglementările din baza de documentație urbanistică și menționate avizele specifice construirii unui astfel de obiectiv.



0. INCADRAREA IN LOCALITATE

UTR 4	20%
	0.50



CONSILIUL JUDETEAN
PRAHOVA

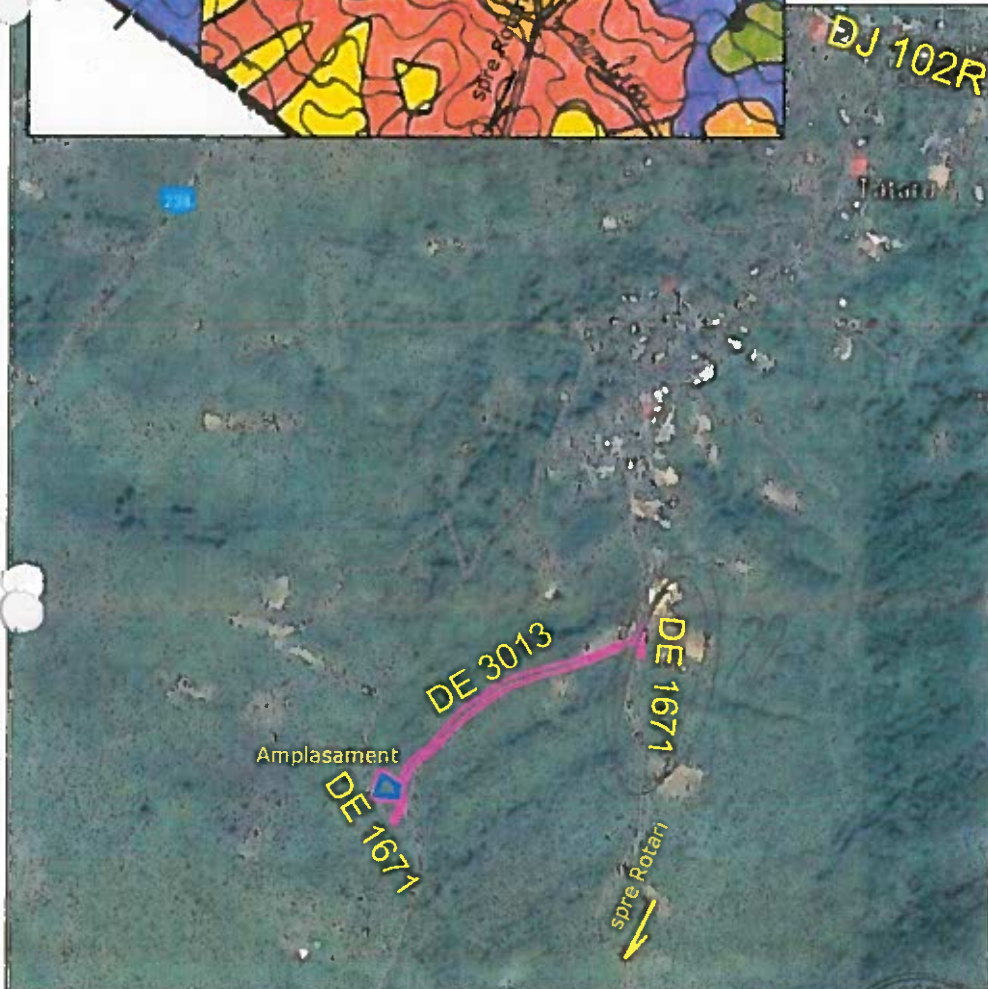
ANEXA LA
PUNCT DE VEDERE CTATU

Nr. 08 din 10.03.2025

SECRETAR CTATU

spre Calugareni

spre Calugareni



LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriu administrativ
- Limita intravilan
- Amplasament
- Zona de studiu
- PUZ aprobat La Rachete

FOLOSINTA TERENURILOR

- Teren arabil
- Pasuni/Fanete
- Vii
- Livezi
- Terenuri forestiere
- Terenuri pt cladiri si amenajar
- Drumuri judetene

	S.C. ARHIZANE PLAN PLOIESTI str. Rudului 76 tel. 0745-681184			INTABULAT COM. TAZARU	PROIEC 53b/202
	CALITATEA	NUME		1/25000	PRODUCERE TEREN IN SCALA 1:1000 PENTRU CONSTRUCIE TEHNICO-EDILITARA
SEF PROIECT	arh. Andreea Aluchi			COMUNA TAZARU, JUDETEL PRAHOVA DE 3013 (PG, 2002), DE 1671 (PG, 2002)	
PROIECTAT	arh. Andreea Aluchi		DATA	INCADRAREA IN LOCALITATE	PLANSA
DESEINAT	arh. Andreea Aluchi		oct2024		0.