

# SC ARHIZANE PLAN SRL

str. Rudului nr. 76, Ploiesti

## PUZ :

**SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (2323 mp) DIN „ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE” ÎN „ZONA ECHIPARE EDILITARĂ” (Sstud = 5047 mp)**

- Amplasament : comuna **IZVOARELE**, sat **MALU VĂNĂȚ**; NC 23066 (T 19, Cc 387)  
str. Barajului (NC 22814); str. Ulița Mare / DC 19A (NC 22818);
- Beneficiar : **COMUNA IZVOARELE**

## BORDEROU PIESE SCRISE

### MEMORIU DE PREZENTARE

#### CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2. OBIECTUL P.U.Z.
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

#### CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII – ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ

- 2.1. EVOLUȚIA ZONEI
- 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULAȚIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. DISFUNCȚIONALITĂȚI
- 2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI
- 2.10. CONCLUZII ALE ANALIZEI MULTICRITERIAL INTEGRATE

#### CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
- 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

#### CAPITOLUL 4 - CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

- 4.1. CONCLUZII
- 4.2. MĂSURI ÎN CONTINUARE

## BORDEROU DE PIESE DESENATE

PLANSA NR. 0	ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU - SC. 1:5000
PLANSA NR. 1	SITUAȚIA EXISTENTĂ - SC. 1:500
PLANSA NR. 2	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SC. 1:500
PLANSA NR. 3	REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ - SC. 1:500
PLANSA NR. 3.1	REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ ÎNCADRARE PUG - SC. 1:5000
PLANSA NR. 4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - SC. 1:500
PLANȘA NR. 5	PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ - SC 1:500

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 : **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (2323 mp) DIN „ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE” ÎN „ZONA ECHIPARE EDILITARĂ”** (Sstud = 5047 mp)
- Amplasament: comuna **IZVOARELE**, sat **MALU VÂNĂȚ**; NC 23066 (T 19, Cc 387)  
str. Barajului (NC 22814); str. Ulița Mare / DC 19A (NC 22818);
- Faza proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**
- Beneficiar : **COMUNA IZVOARELE**, repr. primar Grigore Ioan - Paul
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. pr. / data : **48 / 2022**; data elaborării : martie 2023

#### 1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de schimbare destinație teren (2323 mp) din „zonă unități industriale și depozitare” în „zonă echipare edilitară”, în vederea amplasării stației de epurare aferentă satelor Homorâciu și Malu Vânăt.

**Obiectivul se realizează în cadrul Programului Național de Investiții „Anghel Saligny”.**

Terenul studiat (**5047 mp**) este situat în intravilan și extravilan, apartine domeniului public local și se compune din :

Folosința / NC	Intravilan	Extravilan	Total
- NC 23066 (T 19, Cc 387)	2323	-	2323 <sup>1</sup>
- NC 22814 (str. Barajului)	1024	408	1432 <sup>2</sup>
- NC 22818 (DC 19 A / str. Ulița Mare)	440	852	1292 <sup>2</sup>
Total studiat	3787	1260	5047

<sup>1</sup> conform Actului de comasare nr. 2808/19.12.2022 autentificat de SPN „Acta” din orașul Vălenii de Munte și ECFI \*

<sup>2</sup> conform acte prezentate și ECFI \*

\* eliberate de BCPI Vălenii de Munte

#### 1.3. Surse documentare

- Ridicarea topografică pt. faza PUZ, Sc. 1:500 (ing. Onoiu Bogdan), vizată OCPI
- PUG + RLU comuna Izvoarele, aprobat cu HCL nr. 33/26.09.2019
- Informații din CU nr. 74/8.12.2022 eliberat de Primăria comunei Izvoarele, cu titlul „Întocmire PUZ și înființare rețea canalizare și stație de epurare în satele Homorâciu și Malu Vânăt, comuna Izvoarele”
- Studiul hidrogeotehnic (SC ZAMOLXIS IMPEX SRL), verificat Af
- Aviz AN Apele Române – SGA Prahova nr. 3030/13.02.2023 și documentația tehnică aferentă
- Aviz S.P.E.E.H. HIDROELECTRICA SA Curtea de Argeș nr. 19/2023
- Aviz HIDROPRAHOVA nr. 46/07.08.2023
- Memoriul tehnic (SC HYDRO DESIGN & ENGINEERING SRL )

### **Notă f. f. importantă**

Prin adresa nr. 8755/16.06.2023, Consiliul Județean Prahova restituie comunei Izvoarele documentația urbanistică PUZ depusă în data de 10.04.2023 spre analiză și avizare în CTATU Prahova, solicitând completarea acesteia cu avizele lipsă, precum și justificarea alegerii unui alt amplasament pentru stația de epurare propusă față de cel stabilit prin PUG aprobat (2019, n.a.).

Ca răspuns la această solicitare, Primăria comunei Izvoarele – prin adresa nr. 6323/02.08.2023 semnată de Dl. primar Grigore Ioan Paul – transmite Consiliului Județean Prahova următoarea **Notă justificativă** (sumar) :

1. Conform PUG aprobat al localității (2019), în satul Malu Vânăț a fost stabilit un singur amplasament pentru stația de epurare, și anume în Trup 32 (UTR 32), pe malul stâng al pârâului Valea lui Dragomir (hotar cu comuna Teișani).

Stația de epurare din Trupul 5 (UTR 5) este propusă a fi amplasată pe celălalt mal al râului Teleajen și urmează să deservească strict satul Cernești.

**Nota autor PUZ** : Vezi Planșa 0 „Încadrarea în localitate” de unde rezultă cele mai sus afirmate.

2. Amplasamentul din UTR 32 a fost propus la nivelul anului 2015 ca soluție inițială a Master Planului Județului Prahova pentru sectorul de canalizare, comuna Izvoarele fiind cuprinsă – la acea dată – în „Aglomerarea Teișani” – soluție în detrimentul UAT Izvoarele, întrucât nu asigură racordarea completă a localității.

3. Prin noul amplasament, se permite racordarea suplimentară – prin sistem gravitațional – a altor 3 străzi (respectiv străzile Tudor, Malului și Luncii, reprezentând cca 110 gospodării).

4. Conform SF aprobat pentru Proiectul Regional, comuna Izvoarele nu mai este cuprinsă în nicio „Aglomerare”, motiv pentru care s-a renunțat la amplasamentul din UTR nr. 32, UAT Teișani fiind alipită orașului Vălenii de Munte.

În prezent, comuna este inclusă în sistemul de alimentare cu apă Slănic, Ștefești și Izvoarele.

5. Totodată, se menționează că finanțarea obiectivului (în valoare de cca 18 milioane lei) pe acest amplasament este deja aprobată prin Programul Național de Investiții „Anghel Saligny”.

6. Amplasamentul din UTR nr. 32 va fi menținut cu destinația atribuită în PUG până la actualizarea acestuia, sau i se va schimba destinația ulterior prezentei documentații printr-un PUZ dacă autoritatea publică va considera oportun. Ținem să precizăm că PUG nu poate fi modificat conform prevederilor legale pe parti, respectiv modificarea punctuală RLU distinct față de revizuirea PUG integral conform art 46 alin 1.6 din legea 350/2001 revizuită.

### ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ

#### **2.1. Evoluția zonei**

Comuna se compune din satele Izvoarele (reședință), Cernești, Chirițești, Homorâciu, Malu Vânăț și Schiulești (sate componente), are o suprafață de 7370 ha și o populație de 6587 locuitori stabili.

Comuna Izvoarele beneficiază de un cadru natural deosebit de valoros (ceea ce s-a reflectat în dinamica construcției de locuințe și case de vacanță), acces la căile de comunicație rutieră și feroviară și echipare edilitară (energie electrică, apă, telecomunicații).

În satele Izvoarele și Schiulești s-a realizat sistemul de canalizare menajeră, precum și lucrări de extindere a rețelei de alimentare cu apă în alte sate componente.

Aspectul general al localităților componente este deosebit de îngrijit : străzi asfaltate, trotuare și șanțuri dalate, instituții publice corespunzătoare, etc.

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

Amplasamentul studiat în prezenta documentație este situat în satul Malu Vânăț, în extremitatea sud – estică a teritoriului administrativ, pe malul drept al râului Teleajen (în aval de lacul de acumulare lazul Dorului) și în apropiere de limita cu comuna Drajna.

Vecinătăți teren (2323 mp) destinat stației de epurare :

- la NE : str. Barajului (NC 22814)
- la E și S : propr. SC BINAR SPEED EXCLUSIVE SRL
- la V : str. Ulița Mare / DC 19A (NC 22818)

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

Amplasamentul stației de epurare este situat pe un teren plat aflat pe malul drept al r. Teleajen, protejat de un dig de beton. Terenul studiat este plat și stabil din punct de vedere geotehnic.

Clima : temperat continentală, montană. Adâncimea maximă de îngheț : - 0,90 m.

Sucesiunea litologică (Foraj 20) în zona stației de epurare propusă se prezintă astfel :

- 0,00 – 0,30 m : sol vegetal
- 0,30 – 1,40 m : pietriș cu nisip fin galben cafeniu
- 1,40 – 4,20 m : bolovăniș cu pietriș și nisip galben cafeniu
- 4,20 – 6,00 m : argilă prăfoasă marnoasă galben cafenie cu intercalații rugoase, fragmente șisturi

În foraj au fost întâlnite slabe infiltrații de apă, începând de la 3,5 m față de cota terenului.

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

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

Categoria geotehnică : 1 (risc redus).

**Recomandări :**

- fundarea la adâncimea de – 1,1 m
- se va asigura colectarea și evacuarea apelor din precipitații și pierderi din rețele și instalații, prin prevederea unor pante de minim 2%
- săpăturile se vor executa în ritm alert, preferabil în perioade lipsite de precipitații și nu vor fi lăsate deschise timp îndelungat

## **2.4. Circulația**

Accesul la amplasament se poate face dinspre DN 1A pe str. Ulița Mare / DC 19A (NC 22818) și pe str. Barajului (NC 22814), drum tehnologic care urmărește malul drept al râului Teleajen

Drumurile cuprinse în zona studiată prezintă ca profile :

- str. Ulița Mare / DC 19A – profil existent „6 – 6” (6,50 ÷ 14,00 m între aliniamente) cu 6,00 m parte carosabilă
- str. Barajului – profil existent „10 – 10” (10,00 m între aliniamente) cu 6,00 m parte carosabilă

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Categoria de folosință a terenului studiat este : „curți construcții și drum”.

## **2.6. Echiparea edilitară**

- Alimentarea cu apă a satelor Homorâciu și Malu Vânăt se face atât prin captarea unor izvoare locale, cât și din Stația de tratare Măneciu.
- În prezent, evacuarea apelor uzate menajere se realizează direct, fără epurare, în șanțuri, torenți, canale pluviale care parțial se infiltrază în sol poluând astfel și apele subterane. În unele situații, apele uzate sunt colectate în bazine de vidanjarie. În zonele necanalizate dar dens populate, existența evacuărilor de ape uzate în șanțuri conduc la inundații, în afara de poluarea apei, a solului și subsolului.
- În zonă sunt rețele de energie electrică (LEA 20 kV) și conducte de aducțiune apă aparținând SC HIDRO PRAHOVA SA și SC HIDROELECTRICA SA, fiecare cu zona sa de protecție de 10+10 m.

**Notă** : Conform aviz AN Apele Române nr. 3030/13.02.2023 :

- SGA Prahova nu deține în zonă instalații hidrometrice sau foraje în observație
- în această zonă, SGA are în administrare lucrarea hidrotehnică apărare de mal curs apă în cadrul investiției „Amenajare râu Teleajen aval baraj Măneciu”
- conform „Planului Local de Apărare Împotriva Inundațiilor, al UAT Izvoarele” **amplasamentul nu se află în zonă inundabilă**
- în zona analizată nu au fost întocmite Hărțile de Hazard și Risc la Inundații ale AN Apele Rom
- conform „Planului de avertizare – alarmare a obiectivelor economice și sociale situate în aval de acumularea Măneciu”, obiectivul este situat parțial în zona cu risc de inundabilitate în caz de accident la Baraj, beneficiarul având obligația de a respecta prevederile înscrise în acesta
- sistemul de alimentare cu apă din satele Homorâciu și Malu Vânăt funcționează în baza Autorizației de gospodărire a apelor nr. 156/11/08/2021

## **2.7. Disfuncționalități**

- situarea parțială a terenului în zona cu risc de inundabilitate în caz de rupere la barajul Măneciu și a zonei inundabile conform studiu geotehnic aferent PUG
- situarea parțială a terenului în zona de protecție a conductelor de aducțiune

## **2.8. Probleme de mediu**

- Terenul destinat stației de epurare se prezintă în condiții bune de stabilitate.
- În zonă nu există alte valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice / situri arheologice înscrise în LMI/2015 sau în Repertoriul Arheologic Național) care să necesite protejare.
- Poziționarea obiectivului în afara zonelor rezidențiale și mai ales, la o cotă inferioară vetrei satului este de natură să preîntâmpine orice fel de riscuri pentru mediul natural 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 și a 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 6 sate (dispersate în teritoriu), are o suprafață de 7370 ha și o populație de 6587 locuitori stabili (2017)

În satele Izvoarele și Schiulești s-a realizat sistemul de canalizare menajeră, precum și lucrări de extindere a rețelei de alimentare cu apă în alte sate componente.

- Prin PUG aprobat (2019), pentru satele Homorâciu și Malu Vânăț a fost prevăzută o stație de epurare propusă a fi amplasată pe malul stâng al pârâului Valea lui Dragomir (trup 32/UTR 32), respectiv la cca 700 m sud de amplasamentul propus prin prezentul PUZ.

- Terenul studiat (5047 mp) este situat în intravilan (3787 mp) și extravilan (1260 mp), din care 2323 mp este destinat construirii stației de epurare

- Accesul la amplasament se face dinspre DN 1A pe str. Ulița Mare și pe str. Barajului

- În zonă sunt rețele de energie electrică și aducțiune apă

- Nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice sau situri arheologice) care să necesite măsuri de protecție.

- Disfuncționalitățile constau în situarea amplasamentului în zona inundabilă a râului Teleajen în caz de rupere accidentală a barajului Măneciu și parțial, în zona de protecție a aducțiunilor de apă.

- Pe terenul studiat se propune amplasarea unei stații de epurare de tip compact, monobloc, containerizată, beneficiind de un grad mare de automatizare și un personal redus în exploatare

- Realizarea sistemului de canalizare a 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

## **CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

- Ridicarea topografică la sc. 1:500 cu cote de nivel (ing. Bogdan Onoiu) vizată de OCPI Prahova a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, panta terenului și vecinătățile imediate

- Studiul geotehnic (SC ZAMOLXIS IMPEX SRL) estimează terenul ca fiind „bun de construcții” cu respectarea recomandărilor

- Memoriul tehnic SC HYDRO DESIGN & ENGINEERING SRL a analizat varianta optimă de realizare a obiectivului și costurile investiției

- Condițiile impuse prin avizele AN Apele Române – SGA Prahova, SPEEH Hidroelectrică SA Curtea de Argeș; SC HIDROELECTRICA PRAHOVA SA și SC HIDRO PRAHOVA SA

### 3.2. Prevederi din documentațiile de urbanism aprobate

► Conform PUG aprobat (2019), pentru satele Homorâciu și Malu Vânăț a fost prevăzută o stație de epurare care ar fi trebuit amplasată pe malul stâng al pârâului Valea lui Dragomir (respectiv pe un teren la cca 600 m sud de amplasamentul propus prin prezenta documentație).

Prin PUG, pentru acest obiectiv s-a constituit trupul izolat de intravilan nr. 32/UTR nr. 32 (0,11 ha) cu destinația „zonă echipare edilitară” și indicatori urbanistici maximali :

- POT = 50%
- CUT = 0,5
- $R_h = S/D + P$  ( $H_{max}$  clădiri = 4 m la cornișă; 7 m la coamă)  
iar pt. instalații/echipamente tehnologice se admit înălțimi mai mari

► Conform PUG aprobat, terenul studiat în prezenta documentație (**5047 mp**) este situat parțial :  
• **3787 mp** în intravilan, în Trup nr. 3 / UTR nr. 3, din care :

- 2323 mp în zona unități industriale și depozite – „ID”, cu indicatori urbanistici maximali :
  - POT = 60%
  - CUT = 1,8
  - $R_h = P+2$  ( $H_{max}$  clădiri = 10 m la cornișă; 13 m la coamă; 30 m pt. instalații)
- 1464 mp în zona căi de comunicații – „CC”, subzona căi de comunicații rutiere și construcții aferente – „CCr”

• **1260 mp** în extravilan, în zona terenuri ocupate de căi de comunicații – „TC”

#### BILANȚ TERITORIAL EXISTENT - TEREN STUDIAT – pe zone funcționale conform PUG aprobat :

Destinația urbanistică	intravilan <sup>1</sup>	extravilan	total
	mp	mp	mp
• zona unități industriale și depozitare – „ID”	2323	-	2323
• zona căi de comunicații – „CC”, subzona căi de comunicații rutiere și construcții aferente – „CCr”	1464	-	1464
• terenuri ocupate cu căi de comunicații – „TC”	-	1260	1260
Total teren studiat	3787	1260	5047

<sup>1</sup> în UTR nr. 3

#### ► Profile drumuri :

• pentru str. Ulița Mare / DC 19A (extravilan) : profil „6 – 6” (20,00 m între aliniamente)  
Retrageri : 15,00 m / ax, respectiv 5,00 m / aliniament

• pentru str. Barajului (extravilan) : profil „10 – 10” (9,00 m între aliniamente)  
Retrageri : 9,50 m / ax, respectiv 5,00 m / aliniament

#### ► Alte reglementări din PUG aprobat :

Terenul studiat se află :

• parțial în zona de protecție :

- tehnică, aferentă LEA 20 kV (12+12 m)
- sanitară, aferentă aducțiunilor de apă (10+10 m) și râului Teleajen (15 m/albia minoră)
- total, în zona inundabilă a râului Teleajen (în caz de rupere accidentală a barajului Mâneciui)

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

Terenul destinat lucrărilor valorifică din plin caracteristicile cadrului natural, în sensul că obiectivul se amplasează la o cotă inferioară vetrei satelor pe care le deservește.

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

### **3.4. Modernizarea circulației**

► Accesul la amplasament se va realiza pe str. Ulița Mare/DC 19A și str. Barajului :

Caracteristici constructive (m)	str. Ulița Mare/DC 19A		str. Barajului	
	profil propus „6 – 6”		profil propus „10 – 10”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
- distanța între aliniamente	20,00 ÷ 22,00 *		9,00 ÷ 10,00	
- parte carosabilă	3,00	3,00	2,75÷3,25	2,75÷3,25
- acostament	0,50	0,50	0,75	0,75
- șanț	1,00	1,00	1,00	1,00
- spațiu verde	1,50	1,50	-	-
- trotuar	1,00	1,00	-	-
- spațiu verde	3,00 – 4,00	3,00 – 4,00	-	-

\* cu cedare de teren (179 mp) din incinta stației

#### **Notă :**

În ambele profile, modernizarea se va efectua simetric față de axul existent.

► Accesul în incinta stației se va efectua din str. Barajului și se va racorda la carosabilul acesteia cu raze de 6,00 m pe lățimea de minim 4,00 m și va servi – ocazional - ca platformă de întoarcere.

► În perimetrul stației se vor executa platforme carosabile care includ locuri de parcare 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**

#### **3.5.1. Construcții și amenajări propuse**

Conform Memoriu tehnic (SC HYDRO DESIGN & ENGINEERING SRL ), sistemul de canalizare propus este de „tip divizor” (numai pentru ape menajere, acționând pe principiul de epurare cu nămol activat în suspensie cu funcționare secvențială cu nivel constant) și se compune din :

- rețea canalizare menajeră (L = 13997 m, 315 cămine, 588 racorduri)
- 2 stații pompare ape uzate (SPAU)
- stație epurare mecano-biologică modulară Q=480 mc/zi

Rețeaua de canalizare necesită o subtraversare a DN 1A (20 m) și 2 subtraversări (50 m) ale căii ferate, iar în zona stației de epurare se intersectează cu conducta de aducțiune a CHE Vălenii de Munte administrată de Hidroelectrică SA (la cca 1300 m aval de polderul Izvoarele).

► Condiții impuse prin avizul SPEEH Hidroelectrică nr. 19/2023 :

- stația de epurare se va amplasa în paralel cu conducta de aducțiune administrată de CHE Vălenii de Munte, la o distanță de minim 5 m de aceasta
- conducta de canalizare și de alimentare cu apă a stației vor supratraversa conducta de aducțiune între căminele Cm314 și Cm315, respectiv între punctele de identificare A14 și A15
- se vor realiza umpluturile necesare din materiale locale, conform detaliului dat de Hidroelectrică



### 3.5.2. Propuneri urbanistice

► Schimbare destinație teren din „zona unități industriale și depozitare” – ID” în „**zonă echipare edilitară**” – „TE”, pentru care se propun ca indicatori urbanistici maximali :

- POT = 50%
- CUT = 1,0
- $R_h = S/D + P + 1$  (Hmax clădiri = 6 m la cornișă; 9 m la coamă)  
iar pt. instalații/echipamente tehnologice se admit înălțimi mai mari

► Accesul se va realiza din drumurile existente, amenajate conform profile propuse (pentru detalii se va consulta Pct. 3.4. – *Modernizarea circulației* din prezentul Memoriu)

► Retragerea construcțiilor :

- față de drumuri :

Retragerea construcțiilor (m)	str. Ulița Mare / DC 19A		str. Barajului	
	profil propus „6 – 6”		profil propus „10 – 10”	
	p. stg.	p. dr. *	p. stg. *	p. dr.
- față de ax	15,00 ÷ 16,00	15,00 ÷ 29,50	10,50 ÷ 11,00	10,50 ÷ 11,00
- față de aliniament	5,00	5,00 ÷ 18,50	6,00	5,00

\* a amplasamentului studiat

- față de latura de est și parțial de sud : 1,00 m

► Spații verzi decorative și plantații de protecție pe contur (20 % din suprafața incintei „TE”)

► Se instituie zone de protecție :

- tehnică :

- 12 + 12 m / LEA 20 kV

- sanitară :

- 10 + 10 m / conducte aducțiune apă

- 15 m / albia minoră a râului Teleajen

► **Notă importantă** : Conform OMS nr. 1257/10.04.2023 (publicat în MO nr. 326/19.04.2023) pt. modificarea Normelor de igienă și sănătate publică a populației, aprobate prin OMS nr.119/2014, cu modificările și completările ulterioare - se va stabili de către specialiștii DSP – după caz - necesitatea întocmirii unui studiu de impact (în faza de proiectare sau funcționare a obiectivului)

► terenul va aparține noului **UTR nr. 3.1**

► Se mențin reglementările urbanistice pentru terenurile învecinate zonei studiate (zonificare funcțională, indicatori urbanistici maximali, regim de înălțime și aliniere, profile drumuri, restricții, etc.)

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

Destinația urbanistică	intravilan <sup>2</sup>	extravilan	total
• zona echipare edilitară – „TE”	2144 *	-	2144 *
• zona căi de comunicație – „CC”, sbz. căi de comunicație rutieră și construcții aferente – „CCr”	1643	-	1643
• terenuri ocupate cu căi de comunicații – „TC”	-	1260	1260
Total studiat	3787	1260	5047

\* după cedare 179 mp pentru modernizare DC 19 A

<sup>2</sup> în UTR nr. 3.1

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

Destinația urbanistică	EXISTENT			PROPUȘ		
	intravilan <sup>1</sup>	extravilan	total	intravilan <sup>2</sup>	extravilan	total
• zona unități industriale și depozitare – „ID”	2323	-	2323	-	-	-
• zona echipare edilitară – „TE”	-	-	-	2144 *	-	2144
• sbz. căi de comunicații rutiere și construcții aferente – „CCr”	1464	-	1464	1643	-	1643
• terenuri ocupate cu căi de comunicații – „TC”	-	1260	1260	-	1260	1260
Total studiat	3787	1260	5047	3787	1260	5047

<sup>1</sup> în UTR nr. 3

<sup>2</sup> în UTR nr. 3.1

\* după cedare 179 mp pentru modernizare DC 19 A

### BILANȚ TERITORIAL ZONA DOTĂRI TEHNICO – EDILITARE :

TOTAL INCINTĂ „TE”	mp	%
- construcții (maxim)	1072,00	50
- circulații	643,20	30
- spații verzi	428,80	20

#### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- alimentarea cu energie electrică : racordare la rețeaua stradală existentă
- alimentarea cu apă : branșament (L = 256 m) la conducta de distribuție existentă
- deversarea apelor uzate : în râul Teleajen, cu acordul CN Apele Române
- evacuarea apelor pluviale : direct în mediul natural, fără epurare

#### 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 Izvoarele și D. J. Cultură Prahova.

#### • Notă :

Conform aviz AN Apele Române nr. 3030/13.02.2023 :

- conform „Planului Local de Apărare Împotriva Inundațiilor, al UAT Izvoarele” amplasamentul nu se află în zonă inundabilă
- conform „Planului de avertizare – alarmare a obiectivelor economice și sociale situate în aval de acumularea Măneciu”, obiectivul este situat parțial în zona cu risc de inundabilitate în caz de accident la Baraj, beneficiarul având obligația de a respecta prevederile înscrise în acesta
- lucrările se vor executa cu avizul de gospodărire a apelor emis pe baza unei documentații tehnice întocmite de către proiectant certificat MMAP, cu respectarea OMAP nr. 826/2019
- se va respecta zona de protecție de minim 15 m de la limita albiei majore a râului Teleajen
- activitățile care se vor desfășura pe acest teren vor ține cont de prevederile art. 27 din Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare : „în nici o situație nu e permisă deteriorarea calității apelor”

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

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

- terenuri proprietate publică de interes local (drumuri, teren stație epurare)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice / juridice
- terenuri care se cedează pentru lățire drum (179 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 Izvoarele
- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de construibilitate 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 IZVOARELE
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor necesare autorizației de construire pentru obiectivul propus, inclusiv pentru lucrările de infrastructură (drumuri, rețele).

### **Notă importantă :**

După aprobarea PUZ și pentru realizarea investiției, Primăria comunei Izvoarele va elibera un alt certificat de urbanism, document în care vor fi înscrise reglementările din prezenta documentație și menționate avizele specifice construirii unui astfel de obiectiv.

Întocmit,  
**arh. Andreea Aluchi**



