

CONFORM CU
ORIGINALUL



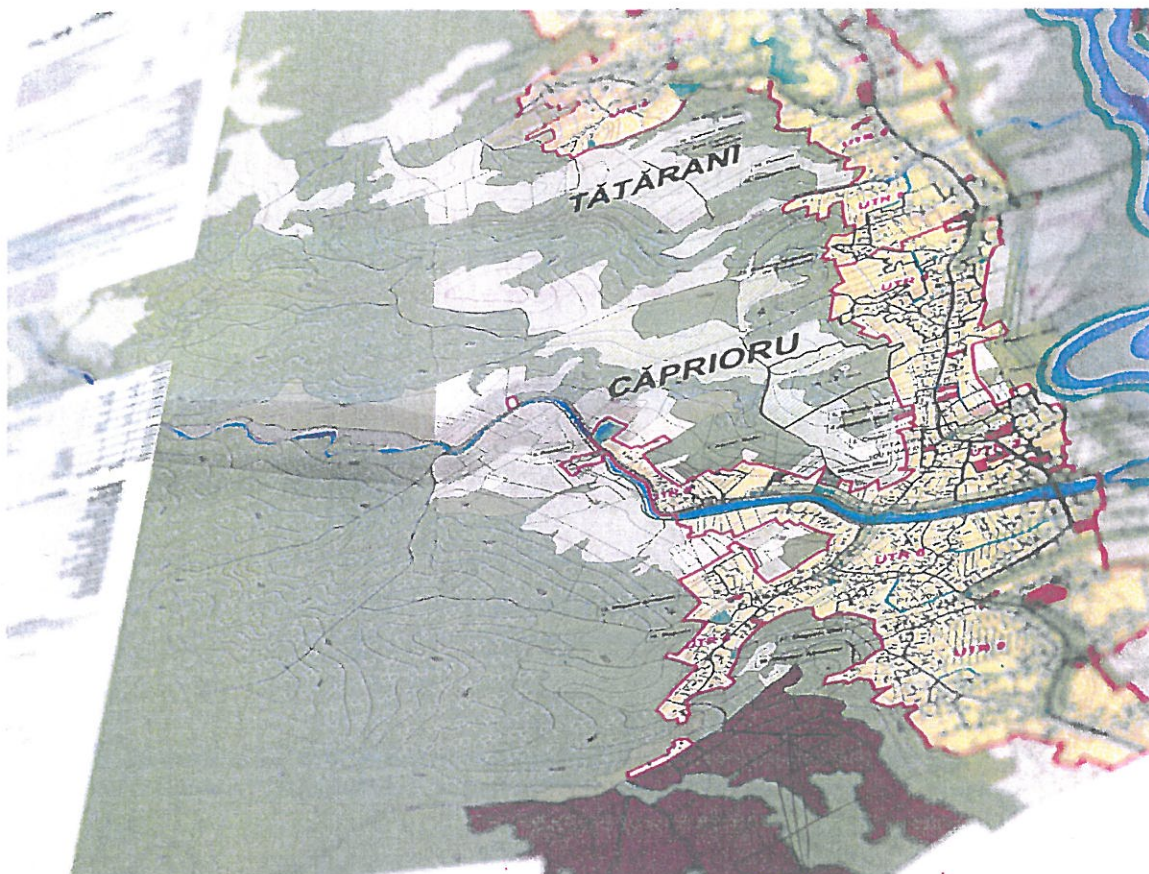
• arhitectura • design • ingineria

VALTINI - SERV SRL

J 15/289/2003 TARGOVISTE STR. CRETZULESCU NR. 24 0744.337.553

REACTUALIZARE P.U.G – Plan Urbanistic General, in comuna Tatarani, judetul Dambovita

Nr. proiect. 9/2014



Denumire obiectiv: REACTUALIZARE P.U.G. – Plan Urbanistic General, comuna Tatarani, judetul Dambovita

Beneficiar: U.A.T. Comuna Tatarani

Proiectant general: S.C. VALTINI – SERV S.R.L. Str. Cretzulescu nr. 24, Municipiul Targoviste, judetul Dambovita.



• arhitectura • design • inginerie

VALTINI - SERV SRL

J 15/289/2003 TARGOVISTE STR. CRETZULESCU NR. 24 TEL. 0744.337.553

Lista de semnaturi

Proiectant general: S.C. VALTINI – SERV S.R.L.

Administrator: Parvu Adrian

Proiectant de specialitate (urbanism): m. urb. Alexandru DOBRA

Redactare computerizata: arh. Laura PREDA

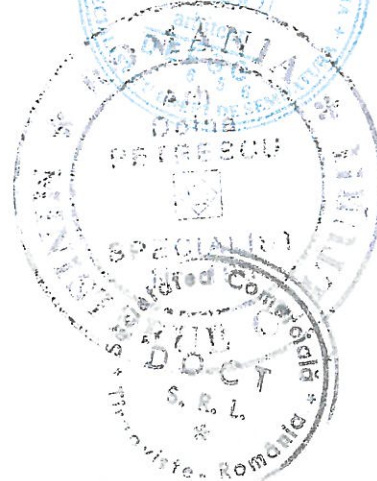
Proiectant retele edilitare: ing. Lucian CRISTESCU

Studii de specialitate:

Studiu geotehnic: geolog Stefan Glodeanu

Studiu istoric: arh. Doina S. PETRESCU

Studiu peisagistic: arh. Doina S. PETRESCU



CONTINUTUL PUG

PIESE SCRISE - VOLUMUL 1

MEMORIU GENERAL

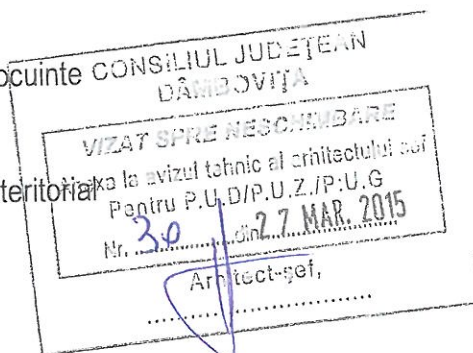


1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2 Obiectul PUG
- 1.3 Cadrul legal de elaborare si surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1 Evolutia. Scurta monografie
- 2.2 Elemente ale cadrului natural
- 2.3 Relatii in teritoriu
- 2.4 Activitati economice
- 2.5 Populatia. Forta de munca. Asigurarea cu locuinte
- 2.6 Obiective de utilitate publica
- 2.7 Circulatie
- 2.8 Intravilan existent. Zone functionale. Bilant teritorial
- 2.9 Zone cu riscuri naturale
- 2.10 Echipare edilitara
- 2.11 Probleme de mediu
- 2.12 Disfunctionalitati
- 2.13 Necesitati si optiuni ale populatiei



3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISITCA

- 3.1 Studii de fundamentare
- 3.2 Evolutie posibila. Prioritati
- 3.3 Optimizarea relatiilor in teritoriu
- 3.4 Dezvoltarea activitatilor economice
- 3.5 Strategia de dezvoltare spatiala a localitatii
- 3.6 Evolutia populatiei
- 3.7 Organizarea circulatiei rutiere
- 3.8 Intravilan propus. Zonificare functionala. Bilant teritorial.
- 3.9 Masuri in zone cu riscuri naturale
- 3.10 Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.11 Protectia mediului
- 3.12 Reglementari urbanistice
- 3.13 Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

5. GESTIONAREA PUG – ului

**MEMORIU UTILITATI
STUDIU TOPOGRAFIC
STUDIU GEOTEHNIC
STUDIU ISTORIC
STUDIU PEISAGISTIC**



PIESE DESENATE – VOLUMUL 2



Plansa 00	Plan topografic
Plansa 00'	Plan topografic vizat OCPI
Plansa 0A	Plan de incadrare in judet
Plansa 0B	Plan de incadrare in teritoriu
Plansa 1A	Analiza situatiei existente sat Tatarani si Caprioru
Plansa 1B	Analiza situatiei existnetete sat Priboiu
Plansa 1C	Analiza situatiei existente sat Gheboieni
Plansa 2A	Regelementari urbanistice, zonificare functionala sat Tatareani si Caprioru
Plansa 2B	Regelementari urbanistice, zonificare funcioanala sat Priboiu
Plansa 2C	Regelementari urbanistice, zonificare functionala sat Gheboieni
Plansa 3A	Reglementari ehipare edilitara, sat Tatarani si Caprioru
Plansa 3B	Reglementari echipare edilitara, sat Priboiu
Plansa 3C	Reglementari ehipare edilitara, sat Gheboieni
Plansa 4A	Proprietea asupra terenurilor, sat Tatarani si Caprioru
Plansa 4B	Proprietatea asupra terenurilor, sat Priboiu
Plansa 4C	Proprietatea asupra terenurilor, sat Gheboieni
Plansa 5A	Profile drumuri 1
Plansa 5B	Profile drumuri 2
Plansa 6	UTR -uri



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Titlul lucrării:	REACTUALIZARE PUG – PLAN URBANISTIC GENERAL – IN COMUNA TATARANI
Beneficiar:	UAT COMUNA TATARANI
Proiectant general:	S.C. VALTINI - SERV S.R.L.
Data elaborării:	NOIEMBRIE 2014



1.2 OBIECTUL PUG

Principalele obiective urmărite în cadrul refacerii PUG pentru satele comunei Tatarani sunt cele cuprinse în Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare (Legea 289/2006, Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 18/2007, Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 27/2008 aprobată prin Legea 168/2008, Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 7/2011) și "GHIDUL privind Metodologia de elaborare și Conținutul - cadru al Planului Urbanistic General" (Ordinul nr. 13 N/10.03.1999).

Apariția acestui Ghid și a altor acte normative specifice domeniului său complementar acestuia, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a localităților, a condus la necesitatea reactualizării Planului Urbanistic General elaborat în 2002 și având avizul unic respectiv.

Se prezintă reglementări pentru toate tipurile de probleme cuprinse în TEMA DE PROIECTARE stabilită de comun acord cu beneficiarul, Primăria comunei Tatarani.

1.2.1 Motivația promovării proiectului

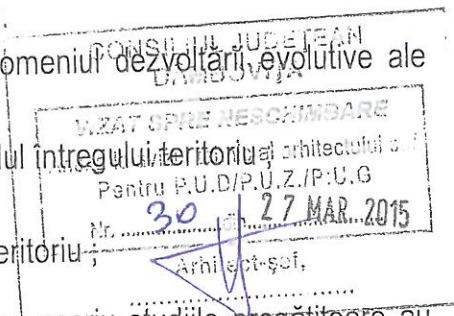
- documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism care au la bază studii preliminare de fundamentare serioase și care evidențiază corect situațiile specifice

teritoriului sau localității pot servi ca instrumente reale de lucru, precise și profesionale, manifest echilibrate între politic și tehnic, între interesele publice și cele particulare, mai ales dacă sunt realizate pe baze viabile și într-o perspectivă durabilă.

- politicile economice, tehnologice și sociale fac obiectul activității diverselor componente ale administrației, ele incluzând interese majore pe termen lung și preocupări sectoriale pentru orizontul electoral, motiv pentru care adesea nu există corelare între ele, rolul tehnicienilor fiind tocmai acela de a face cooperarea diversă, complexă și nuanțată, cu evitarea riscurilor involutive și introducerea conștiinței interesului comun în reducerea disparităților din teritoriu.

- direcțiile majore ale amenajării teritoriului în domeniul dezvoltării evolutive ale activităților funcționale ale comunei Tatarani sunt :

- realizarea coeziunii economice și sociale la nivelul întregului teritoriu;
- asigurarea unei dezvoltări durabile ;
- crearea condițiilor unei competiții echilibrate în teritoriu ;



Temele majore ale strategiei naționale în care se circumscriu studiile pregătitoare au fost:

- crearea unui teritoriu mai competitiv prin cooperarea dintre diferite zone functionale, rezidentiale și localitățile învecinate;
- corelarea politicilor sectoriale și cooperarea între toate nivelele administrației publice ;
- formularea unor politici comune și domenii care au impact deosebit asupra teritoriului administrativ: agricultură, sisteme de transport, protecția mediului ;
- dezvoltarea unui sistem echilibrat policentric în cadrul localității și promovarea unor noi relații urban – rural din vecinătatea imediată;
- asigurarea accesului egal la infrastructură și cunoaștere;
- gestionarea prudentă a patrimoniului natural și cultural;

1.2.2 Obiectivul general al studiului

Dimensiunea europeană a activității de amenajare a teritoriului, bazată pe principiul: „amenajarea teritoriului în izolare nu mai este posibilă” crează noi premise și obiective de urmărit:

- definirea tipologiei funcționale a comunei;
- maximizarea potențialului economic al zonei;
- coordonarea investițiilor publice și eliminarea necoordonărilor naționale, regionale, județene, locale și zonale;

CONFORM CU ORIGINALA

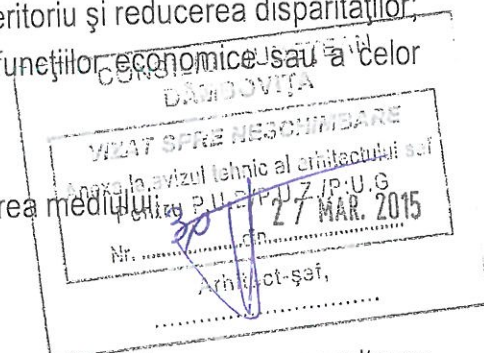


- rezolvarea în comun a problemelor în zonele periurbane ;
 - dezvoltarea durabilă a teritoriului prin asigurarea echilibrului dintre creșterea economică și protecția patrimoniului natural și cultural;

- utilizarea rațională a terenului;
 - coordonarea politicilor sectoriale în scopul unei dezvoltări echilibrate și durabile;
 - o distribuție echilibrată a echipării și dotărilor în teritoriu și reducerea disparităților;
 - semnalarea zonelor de conflict în dezvoltarea funcțiilor economice sau a celor sociale;

- reglementarea conversiei terenului;

- previzionarea unei dezvoltări durabile fără alterarea mediului;



1.2.3 Metodologia folosita

Elaborarea documentației s-a propus a se face în etape, cu consultarea populației și avizări pe parcurs în comisiile de specialitate ale Consiliului Local, conform unui grafic stabilit de comun acord între proiectantul general și reprezentanții administrației publice, în urma cărora să se analizeze feed-back-ul în vederea implementării propunerilor viabile ;

Elaborarea temelor – program pentru fiecare parte componentă a documentației s-a făcut de către proiectantul general al PUG și s-a avizat de către Primăria comunei Tatarani ;

Pe baza problemelor și disfuncționalităților identificate, cât și a tendințelor majore care se manifestă, s-a formulat diagnosticul prospectiv al dezvoltării echilibrate și durabile, precum și componentele acestuia.

Prin diagnosticul prospectiv s-a urmărit investigarea și estimarea condițiilor viitoare ale fenomenelor și proceselor aparținând domeniilor diagnosticate, pentru evidențierea problemelor și oportunităților legate de desfășurarea acestora.

Problemele și oportunitățile au fost raportate la necesitățile și obiectivele colectivității.

În formularea diagnosticului prospectiv și a diagnosticului general au fost evidențiate obiectivele de mediu precum și măsurile necesare pentru prevenirea, reducerea și compensarea posibilelor efecte negative semnificative asupra mediului, precum și măsurile de monitorizare, ca parte integrantă a documentației ;

Problemele identificate pot fi de diferite grade de complexitate și amploare teritorială, dar se pot referi la zone complexe sau pot fi punctuale ;



Pe baza problemelor identificate și a priorităților stabilite, s-au identificat acțiunile și măsurile pentru asigurarea cerințelor prioritare în cadrul domeniilor - țintă analizate, transpuse în mare parte în programe încadrate în axele prioritare ale Programului de dezvoltare durabilă deja realizat de administrația locală ;

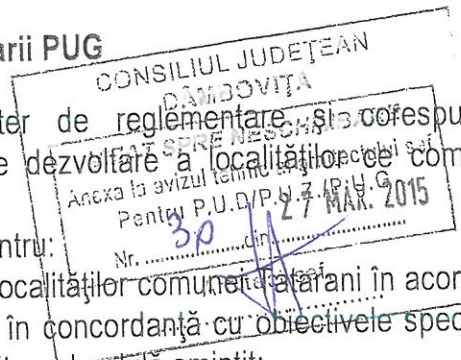
1.2.4 Scopul si necesitatea reactualizării PUG

Planul Urbanistic General are caracter de reglementare și corespunde Programului de Amenajare a Teritoriului și de dezvoltare a localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială.

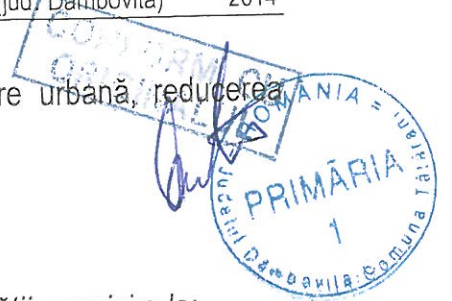
Planul Urbanistic General s-a elaborat pentru:

- stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților comunei Tatarani în acord cu potențialul acestora, cu aspirațiile locuitorilor și în concordanță cu obiectivele specifice stabilite în Planul Local de Acțiune pentru dezvoltare durabilă amintit;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate;
- extinderea controlată a zonelor construite;
- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- protejarea cadrului construit și amenajat al localităților comunei Tatarani împotriva dezastrelor naturale, precizării zonelor cu riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, neomogenități geologice, reducerea vulnerabilității fondului construit existent) ;
- asigurarea integrității monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice aflate pe teritoriul unității administrativ – teritoriale;
- evidențierea monumentelor istorice și definirea zonelor lor de protecție ;
- evidențierea fondului construit valoros și a modului de valorificare a sa în folosul localității;
- asigurării suportului reglementar de eliberare a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire;
- protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural;
- fundamentarea realizării unor investiții de utilitate publică și de interes general, prezervarea terenurilor în vederea realizării obiectivelor necesare creșterii calității vieții, cu precădere în domeniul locuirii și serviciilor;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat în întreaga localitate;
- corelarea intereselor colective cu cele individuale în ocuparea spațiului;
- asigurarea cadrului adecvat de reglementare a organizării spațiale a teritoriului localității;

La toate aceste argumente se adaugă și necesitățile impuse de realizarea obiectivelor generale identificate în cadrul strategiei de dezvoltare durabilă a comunei :



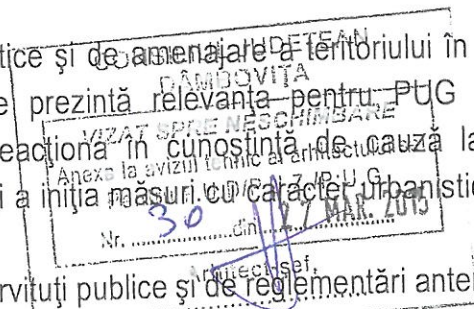
dezvoltarea infrastructurii de bază, protecția mediului, regenerare urbană, reducerea sărăciei.



1.2.5 Obiective principale urmarite prin studiu

❖ *Formularea reglementărilor pe termen scurt la nivelul localității cu privire la:*

- stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în corelare cu nevoile dezvoltării localității ;
- stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan ;
- stabilirea și delimitarea zonelor funcționale în corelație cu organizarea rețelei de circulație și transport rutiere, feroviare și aeriene, determinarea unei atitudini diferențiate față de evoluția locuirii în diferite zone, în funcție de tipologiile existente, de nevoile viitoare și de perspectivă.
- determinarea elementelor urbanistice și de amenajare a teritoriului în zonele cu activități preponderent rezidențiale care prezintă relevanță pentru PUG pentru ca administrația publică locală să poată reacționa în cunoștință de cauză la diferitele solicitări din zonele respective, precum și a iniția măsuri cu caracter urbanistic în situații viitoare ;
- delimitarea zonelor afectate de servitute publice și de reglementări anterioare;
- evidențierea categoriilor de deținători din intravilan și extravilan susceptibili a participa la circulația juridică a terenurilor, precum și strategia de valorificare a terenurilor în funcție de nevoile de realizare a obiectivelor publice pentru comunitate ;
- stabilirea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate și plantate în întreg teritoriul administrativ ;



❖ *Formularea prevederilor pe termen mediu și lung la nivelul localităților cu privire la:*

- dezvoltarea urbană de perspectivă a comunei Tatarani – scenarii alternative ;
- direcțiile dezvoltării funcționale în teritoriul administrativ; extinderi și corecții ale acestuia ;

1.3 CADRUL LEGAL DE ELABORARE SI SURSE DE DOCUMENTARE

Elaborarea s-a făcut în conformitate cu:

- Ghidul privind Metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General (reglementare tehnică GP0 38/99, aprobată cu Ordinul MLPAT nr.13 N/10.03.1999);

- Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism (reglementare tehnică aprobată cu ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000- indicativ GM – 007- 2000);

- Legea nr. 350/06.06.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și în acord cu întreaga legislație complementară urbanismului;

- Legea nr. 289/07.07.2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

- Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 7/02.02.2011 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, actualizată, completată, modificată și republicată;

- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Comuna Tatarani este asezata in zona de nord-vest a judetului Dambovita, la aproximativ 20 de km fata de municipiul Targoviste si la aproximativ 45 km fata de municipiul Pitesti si la 40 km fata de orasul Gaesti.

Teritoriul administrativ al comunei ocupa o suprafata de **6 409,28 hectare** si se invecineaza cu:

- la nord, comuna Candesti si comuna Voinesti;
- la sud, comuna Manesti;
- la vest, comuna Ludesti si comuna Botesti (judetul Arges);
- la est, comuna Sotanga;

Comuna Tatarani este formata din 4 sate:

- satul Tatarani;
- satul Caprioru;
- satul Gheboieni;
- satul Priboiu;





2.1 EVOLUTIE, SCURTA MONOGRAFIE

Evolutie istorica

Istoria satelor comunei, începe (potrivit descoperirilor arheologice) în perioada geto-dacică, așezarea de la Căprioru inserându-se în șirul de așezări și cetăți dacice care împânzesc valea superioară a Dâmboviței.

Satele comunei Tătărani s-au dezvoltat în directă legătură cu râul Dâmbovița și drumul care urmărește firul apei, spre vest: *Drumul Oierilor*, satele fiind așezate în balanță pe ambele maluri ale apei. Pe malul estic, Gheboienii era așezat chiar pe *Drumul cel Mare al Câmpulungului*, unul din cele mai importante drumuri de poștă din Țara Românească.

Zonă de deal, foarte bogată în păduri, cu oameni muncitori și destoinici, comuna Tătărani a fost și rămâne una dintre cele mai prospere din județul Dâmbovița. Acest fapt se vedește în calitatea arhitecturii populare, dar și a aspectului general al satelor, în care elemente de patrimoniu așa-zis "minor", ca porțile, fântânile, crucile de piatră, crează o imagine de mare pitoresc.

Definite, în perioada medievală, de activități în principal de creștere a vitelor și de exploatare forestieră, satele comunei au căpătat de timpuriu reputația de sate de meșteșugari, fiind renumite pentru rotarii lor.

Odată cu epoca industrială, vrednicia locuitorilor de aici s-a afirmat repede prin exploatarea altei resurse naturale ale comunei: cărbunele (la sfârșitul sec. al XIX-lea). Mina de la Mărgineanca (denumire dată de fosta moșie a mănăstirii Mărgineni, pe care se deschisese mina, în 1880) a însemnat un important factor de progres pentru sătenii comunei. Mulți au devenit lucrători specializați și, după închiderea minei, la 1930, au plecat spre zonele miniere învecinate: Câmpulung sau Berevoiești, dar au continuat să câștige relativ bine, clădindu-și case noi și contribuind la ridicarea satelor.

Industriașii vremii, între care Ioan Grigorescu, deschid aici unități industriale de producție: o rafinărie, o fabrică de prelucrare a cânepii ce producea frânghii și țesături.

Prosperitatea și bogățiile naturale de aici, au adus în actualitate construirea unei căi ferate pe Valea Dâmboviței, în anul 1907, în special destinată exploatărilor forestiere

și carbonifere din zonă. Deși își dovedise rentabilitatea, în calculele specialiștilor, proiectul a fost abandonat.

Școli primare au existat în satele comunei încă de la 1838, iar pentru continuarea studiilor, tinerii din sat mergeau la Câmpulung Muscel, un centru de cultură și învățământ foarte puternic, a cărui veicătate a însemnat mult pentru Tătărani.

Evoluția proprietății asupra pământurilor

Moșnenii au reprezentat partea cea mai importantă a deținătorilor de pământuri. Dar, începând cu prima parte a sec. al XVII-lea, documentele atestă vânzarea părților de moșie sau darea lor ca danie către marile mănăstiri. Astfel, la 1608, Stan logofătul și soția sa Vișa dau danie m-rii Mărgineni moșia Căprioru. Moșnenii rămân proprietari la Tătărani și Priboiu, oamenii satului având și azi mândria oamenilor ce au fost permanent stăpâni pe pământurile lor. Numele moșnenilor apar frecvent în documentele epocii, și putem astfel să-i cunoaștem pe "Dan, i Stănilav, i Fultican, i Vălcu, i Mihotcă, i Națocani" din Căprioru, sau "Stan, Micu și Băcă" din Tătărani.

Proprietatea mănăstirească: a fost bine reprezentată pe Valea Dâmboviței. La Căprioru au avut moșii mănăstirile Mărgineni și Câmpulung. Părțile de nord au mai fost sub stăpânirea mănăstirii Valea.

Proprietatea boierească a fost și ea întinsă, marii proprietari au fost: familia Cantacuzino, familia Belu, familia Cocorăscu, Vintilă vataf din Leazuri.

Prezențe arheologice

Descoperirile arheologice din comuna Tătărani, prezentate în Repertoriul Arheologic al Județului Dâmbovița sunt următoarele:

Cod 16.69.053.001: satul Căprioru, punctul „Siminoc” – la nord de localitate, pe versantul sudic al dealului Moșneagul, a fost descoperit în 1956 un tezaur monetar compus din 101 tetradrahme, cele mai multe de tip Macedonia Prima. Descoperirea este pusă în directă relaționare cu existența așezării fortificate de la Căprioru – Mlaca, circulația acestui tip de monede în epocă fiind relativ des întâlnită.

Cod 16.69.053.002: satul Căprioru, punctul „Mlaca” – la 0,5 km de localitate spre N-V, așezare geto-dacică sec. II-I a.Hr. și așezare daco-romană, sec. II-III p. Hr. Așezarea nu a beneficiat de cercetare sistematică și nu există informații publicate despre aceasta.



Cod 16.69.137.001: satul Gheboieni, punct neprecizat – în imediata apropiere a satului a fost descoperit, în 1974, un tezaur monetar cu 65 de piese, majoritatea de tip Aninoasa – Dobrești.



Evoluția statutului administrativ, militar, funcțional

De-a lungul existenței sale, pentru comuna Tătărani s-au conturat câteva reperi funcționale caracteristice.

Poziția geografică și resursele naturale au favorizat o dezvoltare economică bazată pe creșterea vitelor, exploatarea pădurii și meserii de prelucrare a lemnului, exploatarea cărbunelui. Apa Dâmboviței a avut un rol important prin punerea în mișcare a unui număr de mori și pive, care lucrau pentru o zonă mai întinsă, inclusiv pentru locuitorii Târgoviștei.

Așezate la limita dintre ținuturile Dâmboviței și Muscelului, satele comunei au profitat din plin de această așezare.

În Catagrafia de la 1810, toate satele făceau parte din Plasa Dâmboviței.

Conform informațiilor din Marele Dicționar Geografic de la 1900, situația administrativă a satelor era următoarea:

„Tătărani, com. rur. Jud. Dâmbovița, plasa Dealul – Dâmbovița, situată spre nord-vest de Târgoviște, cam la 20 km, pe malul drept al râului Dâmbovița. Se compune din două cătune: Tătărani și Căprioru, cu o populație de 1339 locuitori. Are două biserici și o școală.”¹

„Gheboieni, sat, jud. Dâmbovița, plasa Dealul – Dâmbovița, comuna Mănești. În raionul acestui sat este o pădure de 62 hect 100 ari.”²

„Priboiul, com. rur. Jud. Dâmbovița, plasa Dealul – Dâmbovița, situată la 24 km de Târgoviște, pe malul drept al râului Dâmbovița, pe vale și pe un mic deal.... Se compune din două cătune: Piboiu și Sturzeni, cu o populație de 756 locuitori. Are două biserici, o școală și o moară de apă. În comună sunt 38000 arii de pădure.”³

În perioada interbelică exista comuna Tătărani, având doar satul Tătărani în componență, parte a Plasei Voinești. Tot în Plasa Voinești exista comuna Priboiu –

¹ Marele Dicționar Geografic, 1900, vol. 5 pg. 558

² Marele Dicționar Geografic, 1900, vol. 3 pg. 501

³ Marele Dicționar Geografic, 1900, vol. 5 pg. 97

Sturzeni. Satul Gheboieni aparține de comuna Mănești, din aceeași plasă, de care se desprinde în 1931, ca o comună de sine stătătoare.

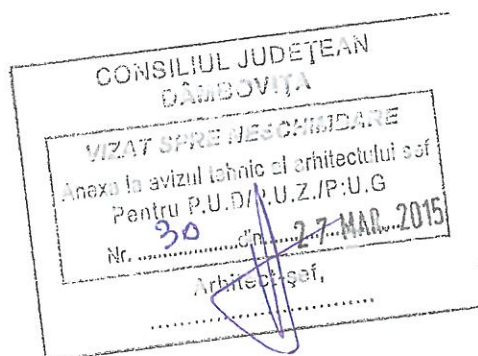
Actuala formă administrativă datează de la reforma administrativă din 1968.



2.2 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.2.1 Date de sinteza asupra localitatii

Suprafata teritoriului administrativ:	6 409,28 ha
Suprafata agricola propusa:	1 649,34 ha
Suprafata arabila propusa:	639,47ha
Intravilan existent:	472,12 ha
Intravilan propus:	553,49 ha
Populatie:	
Tatarani:	1 064 loc
Caprioru:	1 666 loc
Priboiu	932 loc
Gheboieni	1 563 loc
Total comuna:	5 225 loc
Numar de locuinte:	2 552
Lungime drumuri existente (intravilan):	51 842 m
Lungime strazi propuse (intravilan):	3 320 m
Activitati economice principale :	agricultura, comert, industrie
Obiective turistice :	

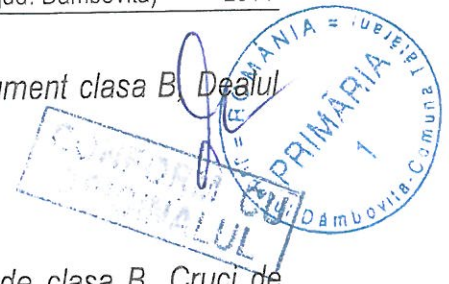


In Tatarani : Biserica Inaltarea Domnului – Monument de clasa B, Cruce de Piatra monument - Monument clasa A, Casa Ion Badea – Monument clasa B.

In Caprioru: Biserica Taierea Capului Sf. Ioan Botezatorul – Monument clasa B, Dealul Mlaca – sit arheologic clasa B.

In Priboiu: Biserica Inaltarea Domnului – Monument clasa B.

In Gheboieni: Biserica Adormirea Maicii Domnului – Monument de clasa B, Cruci de Piatra – Monumente de clasa A.



Morfologia teritoriului localitatii

Comuna Tatarani este asezata in zona de nord-vest a judetului Dambovita iar satele acesteia au morfologii diferite (sat Tatarani – areolar si liniar, sat Caprioru - areolar, sat Priboiu - liniar, sat Gheboieni – tentacular si areolar):

2.2.1.1 Consideratii geologice

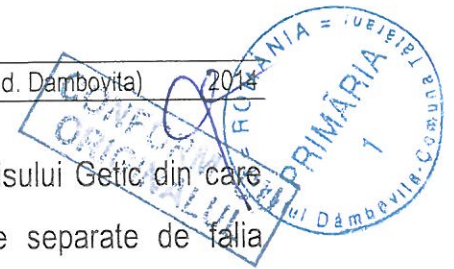


Din punct de vedere **geomorfologic**, zona studiata face parte din Podisul Getic, cu localizare mai precisa intr-o subunitate geo-morfologica a acestuia, Podisul Candesti.

Platforma Candesti este cuprins intre Valea Dambovitei la est si Valea Argesului si Argeselului la vest, fiind caracterizat printr-un relief tabular constituit dintr-un ansamblu de culmi cu poduri de 0,5 – 3 km si altitudini ce coboara de la peste 700 m in nord la 200 m in sud, cu poduri suspendate, adevarate campii intre vai adanci, cu versanti abrupti, afectati de prabusiri, alunecari si eroziuni torentiale. Limita cu Subcarpatii se afla, in general, pe contactul dintre formatiunile pliocen superioare ale podisului si cele paleogen pliocene ale muscelor subcarpatice cu structura monoclinala diferita ca alcatuire si pe care se realizeaza procese dinamice extrem de variate.

Limita fata de Campia Romana este dificil de trasat datorita stranselor relatii de evolutie dintre campie si podis in cuaternar. La est de Arges pana la Dambovita, Podisul Candesti se termina brusc deasupra campiei.

In est limita este constituita de Valea Dambovitei, aceasta separandu-l de Subcarpatii de Curbura.



Alcatuirea si evolutia geologica este aceeași cu cea a Podisului Getic din care face parte. Acesta se suprapune peste doua unitati structurale separate de falia pericarpatica. In nord se afla Depresiunea Getica. Aceasta s-a format la inceputul neozoicului in fata Carpatilor Meridionali, are fundament carpatic dar si de platforma alcatuit din roci cristaline si roci granitice. In sud este Platforma Valaha din sisturi mezometamorifice strabatute de granite si alte magmatice proterozoice. Peste ele se afla o suprastructura sedimentara acumulata in mai multe cicluri de sedimentare. Daca miscarile tectonice de la inceputul paleogenului au creat Depresiunea Getica, cele de la finele miocenului cuteaza depozitele acesteia si le imping spre sud (pe platforma) mascand linia de fractura pericarpatica. Ulterior, in toata regiunea se acumuleaza strate care au desfasurare orizontala sau slab monoclinala. Lacul extins de la marginea Carpatilor la inceputul pliocenului se retrage ulterior spre sud, raurile carpatice depun la finele acestei perioade conuri aluvionare extinse (Pietrisuri de Candesti). In pleistocen ridicarea intensa a Carpatilor se rasfrange asupra regiunilor vecine pe care le antreneaza exondandu-le treptat. In sudul Carpatilor Meridionali apare o vasta campie piemontala care in a doua parte a pleistocenului si in holocen a fost tot mai mult ridicata si totodata fragmentata luand infatisarea unui podis.

2.2.1.2 Relieful



Podisul constituie o treapta intre Carpati, Subcarpati si Campie avand o latime circa 18 – 20 km. Interfluviile sunt netede, au latimi ce cresc de la nord spre sud. Spre Subcarpati, unde altitudinile sunt mai mari, fragmentarea torentiala este mai intensa si reduce uneori podurile interfluviale la culmi si varfuri rotunjite. Catre sud interfluviile sunt mai putin inalte, mai slab fragmentate, impresioneaza prin netezire de unde si numele de platforma care le-a fost atribuit. Versantii sunt abrupti, concavi, taiati in pietrisuri si nisipuri slab cimentate in nord si in depozite loessoide in sud. Inaltimile cele mai mari se

afla la contactul cu Subcarpatii. In Podisul Candesti ele depasesc 700 m, valoarea cea mai ridicata (745 m in dealul Perilor). Altitudinile minime sunt in culoarul raului Arges.

In general terasele la raurile mari sunt paralele cu albia actuala. Apar si unele deformari locale provocate de ridicari sau lasari neotectonice ce dau asimetrii in distributia teraselor, in cazul Argesului, pe dreapta la Pitesti, unde ating latimi de mai multi km.

Luncile sunt bine dezvoltate dar au dimensiuni variate in concordanta cu generatiile de vai. Au latimi mari (sute de metr sau chiar kilometri) pe raurile principale si la confluenta.

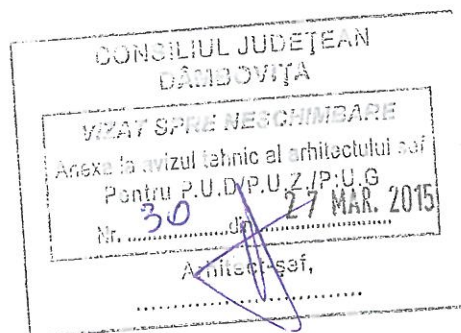
Modelarea actuala a reliefului este deosebit de activa dar diferentiata in cele doua regiuni, nordica si sudica.

In prima, pe versantii cu panta mare cu energie de relief de peste 100 m, cu alcatuire complexa (alternante de strate de pietris, nisip, argile) si unde presiunea antropica este mare se produc alunecari, curgeri noroioase, torentialitate si siroire. In centru si sud relieful mult mai aplatizat si dezvoltarea larga a podurilor interfluviale fac ca degradarile sa fie reduse.

2.2.1.3 Hidrografia

Apele de suprafata

Reteaua hidrografica se desfasoara pe ansamblu in concordana cu panta reliefului de la N la S sau de la NV la SV; un centru de convergenta hidrografica este la Pitesti. Raurile apartin bazinelor hidrografice Arges si Dambovita, primul avand o pondere de 12,9% din totalul raurilor ce strabat podisul Getic. Se diferentiaza un regim al scurgerii lichide si solide la raurile mari alohtone, si altul la cele mici autohtone.



Apele subterane se afla la adancimi diferite, in depozite de pietris si nisip aflate deasupra unor nivele de argila cu desfasurare discontinua. Cele mai importante panze freatice care sunt folosite in alimentarea populatiei, se afla in terasele, luncile inalte si la baza pietrisurilor de Candesti.



2.2.1.4 Clima

Clima este temperat continentală specifică regiunilor de podis joase și de câmpie din sudul țării. Caracteristicile sale sunt determinate de influența maselor estice anticiclonale, mai ales iarna și de altitudine care impune etajarea parametrilor climatici, în special cei de natură termică. Între regiunile joase și cele înalte există o diferență termică de 1 – 1,5 grade Celsius. Temperatura medie anuală se încadrează în jurul valorii de 10 grade Celsius (9 în NE). Precipitațiile anuale variază între 500 mm în sud și 800 mm în nord, nord-est. Ninsorile se produc circa 20 de zile dar stratul de zăpadă nu se păstrează decât circa 20 de zile.

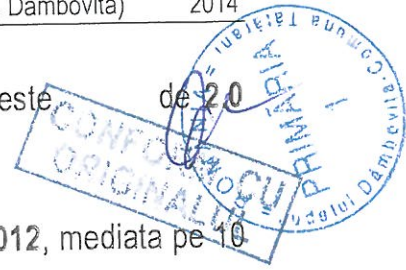
Climatic, zona studiată se caracterizează de următoarele sarcini:

- temperatura minimă absolută -38°C;
- temperatura maximă absolută +40.4°C;
- temperatura medie anuală a aerului +10°C;
- adâncimea în îngheț h=-0.90m de la CTN (STAS 6054/77);
- precipitații medii anuale 650mm.
- vânturi dominante N-VE-SV;
- seismic, gradul VIII (opt) pe scara Richter.



Prima ninsoare cade aproximativ în ultima decadă a lunii noiembrie, iar ultima, către începutul lunii martie.

Incarcarea din zapada, conform Indicativ CR-1-1-3-2012, este de **20** KN/m².



Valorile presiunii de referinta, conform Indicativ CR-1-1-4-2012, mediata pe 10 minute, la 10m, avand 50 ani interval mediu de recurenta, este de **0.4 kPa**.

Viteza vantului = 31.

Adancimea de inghet in terenul natural, conform STAS 6054/77, este de **0.90m**.

Conform Normativ P 100/1/2013, „Cod de proiectare seismica”, amplasamentul se afla situat in zona caracterizata prin valori de varf ale acceleratiei terenului, pentru proiectare **ag=0.30g**.

Conform Normativ P 100-1/2013, „Cod de proiectare seismica”, din punct de vedere al **perioadelor de control (colt)**, amplasamentul este caracterizat prin **Tc=0.7 sec**.



2.2.1.5 Considerente geotehnice

a) **Zonele bune de construit fara amenajare speciale** sunt reprezentate prin zonele de terasa care prin planeitatea ce o caracterizeaza confera terenului o buna stabilitate.

b) **Zone bune de construita cu amenajari speciale** cuprind in general racordul si sunt reprezentate de zonele de racord terasa – versant, cu pande de 6 %.

Terenul pe care urmează a se amplasa constructii este în cea mai mare parte plan și stabil, specific reliefului de câmpie, cu denivelări mici în zonele de eroziune ale rețelei hidrografice, dar prezintă compresibilitate mare sau foarte mare, caracteristici nefavorabile ale rezistenței la forfecare, încadrându-se în categoria terenurilor de fundare slabe, care necesită măsuri de îmbunătățire în vederea fundării directe a construcțiilor.

c) **Zone improprii constructiilor.**



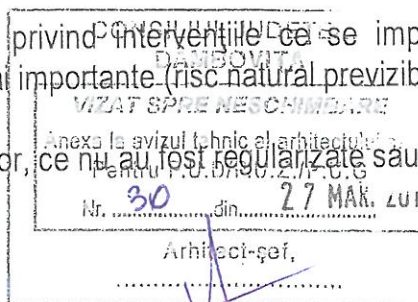
Stratificatia terenului in aceste zone este constituita in suprafata din sol vegetat pana la la 0,40 m, sub care se dezvoltă strate de argila cu intercalatii de nisipuri argiloase.

Zonele cu inundabilitate specifice trasate in plansele de reglementari sunt improprii pentru construire fara a sa elabora in prealabil studii hidrogeotehnice si pana la consolidarea malurilor raurilor.

d) Zone cu potential de risc.

Zonele de risc natural și prioritățile privind intervențiile ce se impun pentru protejarea zonelor construite și amenajate mai importante (risc natural previzibil) :

- zone cu risc mare de inundabilitate;
- zone in apropierea raurilor și paraurilor, ce nu au fost regularizate sau induguite;
- zone cu eroziuni ale solului;



2.3 RELATII IN TERITORIU

2.3.1 Relatii in cadrul sistemului de localitati

Principalele relatii in teritoriu sunt asigurate de drumul national DN 72A ce strabate satul Gheboieni. Satele Tatarani, Caprioru și Priboiu sunt strabătute de Dj 702 B pe directia nord – sud.

Din rețeaua majora de cai de comunicare in zona mai fac parte: DN71 Bucuresti – Sinaia și DN 73D – Pitesti - Brasov.

Suprafata ocupate de cai de comunicare și transport pe intravilanul existent al comunei este de 43,57 ha.

Comuna nu dispune de acces direct la calea ferata, cea mai apropiata statie CF fiind Targoviste la circa 20 km pe linia ferata Targoviste – Pietrosita.

Satele comunei astfel:



- Pe DJ 702B sunt amplasate satele Tatarani, Caprioru si Priboiu cu o distanta intre centrele lor de aproximativ 1,5 km intre Tatarani si Caprioru iar intre Tatarani si Priboiu avem o distanta de aproximativ 3 km.

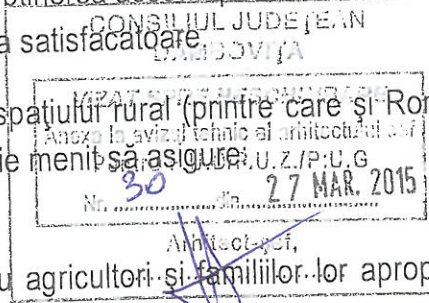
Toate caile de comunicatie si transporturi rutiere (cu prioritate trama majora) necesita largiri si modernizari si sunt necesare reabilitari si modernizari cu prioritate a podetelor peste torentii situati in ambele sate.

2.4 ACTIVITATI ECONOMICE

2.4.1 Functia economica

Functia economica a spatiului rural este considerata functia de baza, primara care are ca obiectiv principal obtinerea produselor agricole și a altor bunuri materiale realizate de ramurile productive din amonte și din aval de agricultură, precum și silvicultura, industria forestieră, artizanatul, etc. Obținerea acestor produse ar trebui sa le asigure oamenilor din spatiul rural conditii de viata satisfăcătoare.

Țările semnatare ale Cartei europene a spațiului rural (printre care și România) se angajează să garanteze un sistem de producție menit să asigure:



- necesarul de alimente al populației;
- garantarea unui nivel al veniturilor pentru agricultori și familiilor lor apropiate și comparabile cu a celorlalte profesii, cu un nivel de responsabilitate comparabil, asigurând o sursă de venit (profit) fundamental pentru populația rurală;
- protejarea mediului înconjurător și asigurarea regenerării mijloacelor de producție, cum ar fi solul și apa freatică, pentru generațiile viitoare în spiritul unei dezvoltări durabile;
- producerea de materii prime reciclabile destinate industriei și producției de energie;
- toate nevoile întreprinderilor mici și mijlocii agricole, artizanale sau comerciale și de prestări servicii;
- o bază pentru recreație și turism;
- conservarea resurselor genetice ca bază a agriculturii și biotehnologiei.

Din cele de mai sus rezultă că funcția economică este o funcție complexă care cuprinde un număr mare de activități (pluriactivități), în sensul că, spațiul rural nu mai este conceput ca o zonă eminentă agricolă, ci ca o structură economică diversificată cu implicații sociale complexe care se referă, în principal la: posibilități de plasare a forței de muncă în activități agricole, stabilitatea populației și, în special, menținerea tineretului

în spațiul rural prin oferta de activități neagricole dar conexe acestora, garantând în acest mod surse de venituri suplimentare pentru populația rurală; folosirea mai complexă a timpului de muncă secundar (parțial) al salariaților în exploatațile agricole.

2.4.2. Economia si ocupatiile locuitorilor

Piata fortei de munca. Populatia activa civila cuprinde populatia ocupata civila si somerii inregistrati.

Principalele activitati in care sunt angajati locuitorii comunei sunt: agricultura, cresterea animalelor, constructii, comert, administratie publica, invatamant, sanatate.

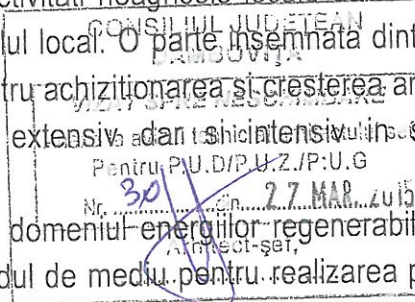
In vederea absorbtiei resurselor umane existente la nivelul comunei, este necesar ca in urmatoorii ani sa fie dezvoltate activitati neagricole locale dar si activitati agricole si zootehnie care sa valorifice potentialul local. O parte insemnata dintre tinerii chestionati sunt doritori sa incerce asocierea pentru achizitionarea si cresterea animalelor (ovine, caprine, bovine, porcine) in sistem extensiv dar si intensiv in stabulatii permanente.

Autoritatea locala este interesata sin in domeniul energiilor regenerabile pentru care a pregatit proiecte ce vor fi depuse la fondul de mediu pentru realizarea parcurilor de panouri fotovoltaice capabile sa asigure atat producerea de energie electrica ieftina pentru institutiile locale cat si pentru cetateni, daca se va ajunge la o capacitate de productie in masura sa satisfaca consumul casnic din toata localitatea. Si aici s-ar putea crea locuri de munca in care sa fie specializati tinerii din localitate.

Problemele sociale cu care se confrunta populatia sunt generate in special de: disparitia locurilor de munca din localitatile urbane (Titu, Gaesti, Targoviste) urmare a restructurarii sectorului industrial dar si capacitatii reduse de absorbtie a disponibilizarilor de catre sectorul privat.

Numarul persoanelor fara loc de munca este mult mai mare decat numarul somerilor inregistrati aflati in piata, stiut fiind ca statisticile A.J.O.F.M. prin indicatorii inregistrati, prezinta doar situatia persoanelor inregistrate care primesc indemnizatie de somaj.

Ajutorul social. Asistenta sociala acordata personelor aflate in dificultate de pe raza comunei Blagesti, este acordata in baza legii 416 / 2001 privind venitul minim garantat precum si a legii nr. 47 /2006 privind sistemul national de asistenta sociala.



POPULATIA OCUPATA PE SEXE IN ACTIVITATI ALE ECONOMIEI NATIONALE

ACTIVITATI ALE ECONOMIEI NATIONALE	Ambele sexe	Masculin	Feminin
Agricultura, Silvicultura, Pescuit	1345	739	606
Industrie extractiva	18	17	*
Industrie prelucratoare	279	168	111
Energie electrica si termica, gaze si apa	31	28	*
Constructii	196	180	16
Comert, Servicii	120	51	69
Hoteluri si restaurante	35	9	26
Transporturi, depozitare, comunicatii	74	59	15
Activitati financiare, bancare si asigurari	8	*	7
Tranzactii imobiliare	-	-	-
Administratie publica	103	55	48
Invatamant	89	23	66
Sanatate si Asistenta sociala	72	10	62
Activitati profesionale, stiintifice si tehnice	10	6	4
Activitati servicii administrative si servicii suport	61	53	8
Activitati de spectacole, culturale	7	5	*
Alte activitatii de servicii	19	12	7
Activitati in gospodarii personale	54	-	54
POPULATIE OCUPATA TOTAL	2521	1416	1105

2.4.3. Potentialul economic existent

Procesul tranzitiei de la economia supercentralizată la economia de piață a generat, în agricultura si dezvoltarea rurală a României, multiple probleme de ordin economic si social. De aceea, este normal ca preocupările privind identificarea unor solutii si metode de rezolvare a acestora să mobilizeze din ce în ce mai multi specialiști în domeniu. În acest context, nu se putea să nu se facă apel si la experienta altor țări, printre care un loc aparte îl ocupă tarile membre ale Uniunii Europene.

În prezent, agricultura si dezvoltarea rurală din România continuă să fie într-o situatie de criză, iar economia este departe de a fi stabilă pentru a putea să o susțină.

Dimpotrivă, scăderea raportului dintre indicii de crestere a preturilor produselor agricole si cei ai produselor industriale cumpărate de agricultori, adâncește foarfecele

prețurilor, lucru care ne conduce la concluzia că agricultura înregistrează o productivitate scăzută, față de alte țări, mai ales față de cele din U.E., care reprezintă modelul și ținta spre care se tinde.

Lipsa unei viziuni realiste asupra viitorului satului românesc, asupra noilor ocupații și calificări necesare în procesul de diversificare a activităților – care să pună bazele unei dezvoltări rurale multifuncționale, precum și asupra celor mai eficiente căi de integrare reală în Uniunea Europeană, devine tot mai acută.

Este evident că ultimii 20 de ani, perioada cu atâtea evenimente și schimbări structurale de substanță, nu a adus comunei Tatarani prefacerile de natură economică de care avea nevoie.

Dezvoltarea, sau mai bine zis transformările au fost de natură inertială, limitându-se aproape în exclusivitate la valorificarea elementului cu care natura a fost darnică la Tatarani și anume terenul agricol și potențialul natural (păduri, peisaj, etc.). Au intervenit schimbări în forma de proprietate, dotare și poate și tehnologii, dar activitatea în comuna Tatarani încă nu se ridică la nivelul la care s-ar putea situa.

2.4.4. Evoluție posibilă, priorități

Dezvoltarea economică este motorul dezvoltării urbanistice: este necesară rețehnologizarea și eficientizarea activităților de producție agricolă (vegetală și animală) și dezvoltarea activităților conexe, având ca materie primă producția agricolă.

Sunt profitabile pentru comunitate acțiunile în formule de parteneriat mixt (administratie publică+parteneri privați) indiferent de domeniu: economic, echipare edilitară.

De altfel, rezolvarea cu prioritate a echipării edilitare este de natură de a spori atractivitatea zonei, atât pentru activități economice, cât și pentru funcțiunea de locuire.

Relansarea economică a localităților se va axa pe valorificarea potențialului agricol existent (zona de favorabilitate pentru marea cultură), producția agricolă și prelucrarea producției agricole în comuna (unități de morărit și panificație, prelucrarea de lapte și produse derivate, centre de achiziție, depozite en-gros și comercializare cereale, legume și lapte).



Administratia publica locala va sprijini initiativele locale sau investitori din afara comunei in realizarea de activitati economice pe teren proprietate privata a Primariei, in zonele rezervate prin PUG, (sau initierea unor alte documentatii de urbanism, in situatii speciale), si se va implica in valorificarea unor terenuri de proprietate privata pe calea cea mai convenabila(posibilitati: schimb, instrainare, asociere).

Din datele culese de administratia locala se constata o relativa stabilitate a numarului populatiei, cu evolutii diferite ale satelor, aceasta situatie se datoreaza, in primul rand, refluxului fortei de munca in industrie.

In functie de evolutia modului de practicare a agriculturii(individual-arhaic sau asociativ-modern) se va termina excedentul de forta de munca, care ar putea servi la dezvoltarea activitatilor conexe si a serviciilor.

Dezvoltarea mai accentuata a sectorului intreprinderilor mici si mijlocii din marile orase poate aduce o crestere a numarului navetistilor (in special pe directia Targoviste).

2.4.5. Analiza sectoriala a principalelor domenii economice

Analiza sectoriala ne permite sa evidentiem cu claritate, elementele care concura la o stare de fapt a economiei locale de natura nu numai sa aduca ingrijorare, dar care trebuie remediata grabnic pentru o dezvoltare armonioasa a comunei Tatarani. Principalele disfunctionalitati in starea economiei comunei sunt:

Disfunctionalități de ordin general:

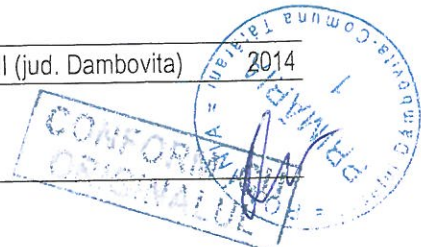
- sistem de stimulare si subventionare a agriculturii nu este de natură să încurajeze în special producătorii mici si mijlocii să dezvolte productia, prin aplicarea de tehnologii moderne, cu utilaje de ultimă generatie si nu este adaptat specificului agriculturii din zonă;
- intrarea pe piață a produselor din import, de regulă din țări cu agricultura bine sustinută se face la preturi care descurajează productia internă, cu toate că produsele autohtone au un grad sporit de naturalețe, sunt mai ecologice si de multe ori si de o calitate sporită.
- valorificarea necorespunzătoare a productiei agricole, în lipsa unor coordonări interne a productiei, atât ca și cantitate, cât și ca sortiment. Sunt frecvente situatiile când în urma unei cereri mari dintr-un anumit produs, în anul următor apare un excedent greu vandabil din acel produs si asta din lipsa unor evaluări la nivel global;

- lipsa unei retele informativale la nivel judetean si national, în special în agricultură, coroborat cu accesul dificil la informatie al producătorilor agricoli individuali;
- satele comunei Tatarani se depopulează si îmbătrânesc; ultimii ani ne arată un spor natural negativ al populatiei;
- migrarea fortei de muncă;
- instabilitatea legislatiei;
- fiscalitatea excesivă care determină teama în a deveni întreprinzător, în special în rândul tineretului;
- modificări climaterice, cu perioade de secetă si ploi abundente;
- lipsa unei corelări a culturilor cu cererea de pe piață;
- practicarea unei agriculturi traditionale, cu productivitate scăzută;
- competitia nelocală datorată pietei negre , a muncii la negru si a economiei subterane;
- cresterea pretului utilităților si a terenurilor a dus la scăderea atractivității comunei pentru investitorii străini sau autohtoni.
- lipsa unei corelări ale programelor de dezvoltare a infrastructurii si nevoile de echipare a zonelor cu potential de dezvoltare a IMM;
- au aparut modificări climatice cu caracter excesiv: seceta si temperaturi ridicate vara, inundatii si precipitatii excesive în anotimpurile de tranziție si lipsa zăpezii pe sol iarna, cu accente de înzăpeziri tranzitorii masive.



Disfuncționalități de ordin local:

- lipsa infrastructurii tehnico - edilitare pentru a putea oferi servicii de calitate, cu preponderență a căilor de circulație care sunt modernizate într-o mică măsură, a rețelei de canalizare menajeră si pluvială, toate fiind facilități care sporesc gradul de atractivitate al localității;
- servicii financiar - bancare puțin accesibile în mediul rural, căci unitățile bancare sunt slab reprezentate, iar produsele bancare nu sunt adaptate la specificul agriculturii, în care perioada de la acordarea creditului la apariția rezultatelor este mult mai mare decât în alte domenii.
- resursele umane nepregătite pentru vremurile actuale, cu grad de ocupare scăzut și cu risc crescut al excluziunii sociale.
- marketing local slab dezvoltat pentru promovarea comunei Tatarani în exterior;
- grad de integrare scăzut al producției agricole, existând foarte puține unități care-și procesează producția obținută;
- lipsesc politicile privind economisirea si conservarea energiei si utilizarea resurselor neconventionale (energie eoliană si solară);
- lipsesc parcurile verzi amenajate corespunzător;



2.5 POPULATIA

Populatia comunei era, in 1992, de 5595 locuitori, iar la recensamantul din 2002, 5478 locuitori, rezultand o scadere nesemnificativa in aceasta perioada. La recensamantul din 2011 populatia comunei innumara 5225 locuitori. Observam astfel o scadere destul de importanta ce reflecta tendinta generala a sporului natural in toata tara.

Evolutia populatiei si a gospodariilor:

Denumire sat	1992		2002		2011	
	locuitori	gospodarii	locuitori	gospodarii	locuitori	gospodarii
TATARANI	1282	402	992	359	1064	379
CAPRIORU	1633	490	1915	633	1666	599
GHEBOIENI	1597	502	1571	532	1563	558
PRIBOIU	1083	332	1000	374	932	361
TOTAL COMUNA	5595	1726	5478	1898	5225	1897

Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef
 Pentru P.U.D/P.U.Z/P.U.G
 Nr. 30 din 17 MAR. 2013
 Arhitect șef,

Disfuncționalități majore privind evoluția și structura populației sunt:

- tendința de îmbătrânire;
- carente mari în asigurarea asistenței medicale;
- lipsa de atractivitate pentru stabilizarea populației datorită infrastructurii necorespunzătoare (cai de comunicație, echipare edilitară) și absenței investițiilor în activități economice care să creeze locuri de muncă în comună.

Evoluția sporului natural:

ANUL	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nascuti vii (N)	48	56	48	33	50	45	46	39	50	37
Decedati (D)	71	75	74	66	80	64	63	74	57	77
Spor natural (Sn)	-23	-19	-26	-33	-30	-19	-17	-35	-7	-40



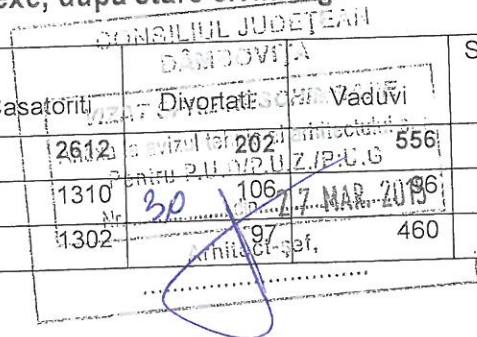
Distributia populatiei pe localitati, pe sexe si pe principalele grupe de

DENUMIRE SAT	POPULATIA STABILA	BARBATI	FEMEI	GRUPE DE VARSTA					
				0 – 14 ani		15 – 39 ani		60 de ani si peste	
				nr.	%	nr.	%	nr.	%
TATARANI	1064	526	538	136	17,2	615	19,9	131	23,4
CAPRIORU	1666	832	834	312	39,4	1017	32,9	337	25,2
GHEBOIENI	1563	775	788	210	26,5	928	29,9	425	31,7
PRIBOIU	932	473	459	133	16,9	535	17,3	264	19,7
TOTAL COMUNA	5225	2606	2619	791	100	3095	100	1339	100

varsta:

Populatia stabila a comunei, pe sexe, dupa stare civila legala:

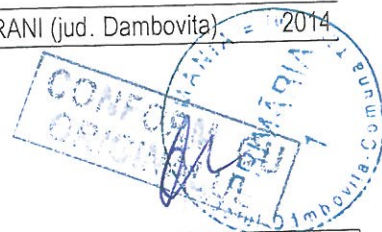
	POPULATIE STABILA	Necasaroriti	Stare civila de fapt			Stare civila de fapt
			Casatoriti	Divortati	Vaduvi	
TOTAL	5225	1854	2612	202	556	146
BARBATI	2606	1094	1310	106	96	73
FEMEI	2619	760	1302	97	460	73



Populatia stabila a comunei, pe sexe, dupa etnie:

	POPULATIE STABILA	Romani	Romi	Informatie nedisponibila
TOTAL	5225	4998	108	119
BARBATI	2606	2503	57	46
FEMEI	2619	2495	514	73

*) numar redus de cazuri de observare (mai mic de 3)



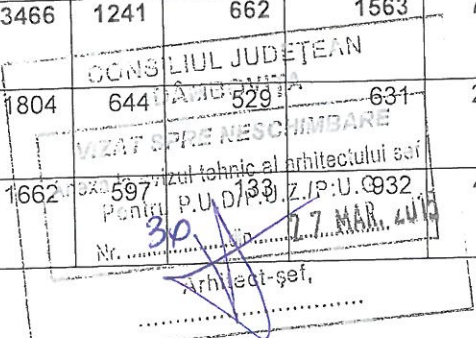
Populatia stabila a comunei, pe sexe, dupa religie:

	TOTAL	BARBATI	FEMEI
POPULATIE STABILA	5225	2606	2619
din care:			
Orodoxa	5045	2533	2512
Penticostala	43	17	26
Adventista de ziua a saptea	15	8	7
Crestina dupa Evanghelie	*	*	-
Romano-catolica	*	-	*
Atei	*	*	-
Informatie nedisponibila	119	46	73

*) numar redus de cazuri observate (mai mic de 3).

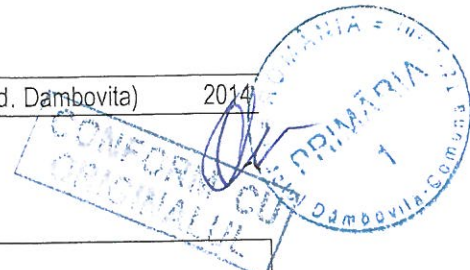
Populatia de 10 ani si peste, pe sexe, dupa nivelul de educatie:

Sexul	Populati a stabila de 10 ani si peste	NIVELUL INSTITUTIEI DE INVATAMANT ABSOLVITE								
		Superior			Postlic eal si de maistri	Secundar			Primar	Fara scoala absolvi ta
		Total	din care urniversitar cu licenta	Total		Superior	Inferior (gimnazial)			
Ambel e sexe	4722	271	246	126	3466	1241	662	1563	729	130
Masculi n	2340	127	115	71	1804	644	529	631	293	45
Femini n	2382	144	131	55	1662	597	133	932	436	85



Populatia activa:

Sexul	Populatia stabila total	Populatie activa			Populatia inactiva total
		Total	din care:		
			Populatie ocupata	Someri	
Total	5225	2655	2521	134	2570
Masculin	2606	1501	1516	85	1105
Feminin	2619	1154	1105	46	1465



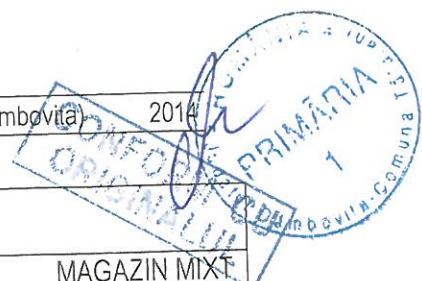
Populatia activa pe sexe si grupe de varsta:

Sexul	Populatia activa total	GRUPA DE VARSTA												
		15-19 ani	20-24 ani	25-29 ani	30-34 ani	35-39 ani	40-44 ani	45-49 ani	50-54 ani	55-59 ani	60-64 ani	65-69 ani	70-74 ani	75 ani si peste
Ambele sexe	2655	47	219	146	277	309	385	229	229	207	186	82	115	124
Masculin	1501	36	143	152	156	164	208	128	127	106	92	56	63	70
Feminin	1154	11	76	94	121	145	177	101	102	101	94	26	52	54

2.6 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Institutii publice si servicii:

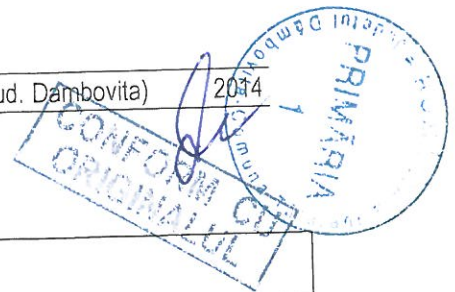
nr. crt.	SAT TATARANI	
1		MAGAZIN MIXT
2		MAGAZIN MIXT
3		MAGAZIN ATELIER TAMPLARIE
4		BISERICA
5		CIMITIR
6		SCOALA GENERALA
7		BAR, MAGAZIN
8		MAGAZIN
9		MAGAZIN
10		STATIE POMPARE APA
11		DISPENSAR VETERINAR
12		POSTA
13		MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII
14		MAGAZIN MIXT
15		POLITIE
16		CABINET MEDICAL
17		SALA CONSILIU + TELEFONIE
18		PRIMARIE
19		MAGAZIN MIXT
20		MAGAZIN
21		MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTIE



nr. crt.	SAT CAPRIORU	
1		MAGAZIN MIXT
2		TESATORIE
3		MAGAZIN MIXT
4		MAGAZIN MIXT
5		CIMITIR
6		MAGAZIN MIXT
7		ATELIER, GATER
8		PENSIUNE
9		BISERICA
10		SCOALA GENERALA
11		CAMIN CULTURAL
12		GRADINITA
13		MAGAZIN MIXT
14		MOARA
15		MAGAZIN ALIMENTAR
16		MAGAZIN
17		MAGAZIN MIXT
18		MAGAZIN ALIMENTAR
19		MAGAZIN MIXT
20		MAGAZIN
21		MAGAZIN
22		MAGAZIN MIXT
23		DISCO BAR
24		

nr. crt.	SAT PRIBOIU	
1		MAGAZIN MIXT
2		PUT CAPTARE APA
3		REZERVOR APA 300MC
4		PUT CAPTARE APA
5		MAGAZIN MIXT
6		DISPENSAR VETERINAR
7		MAGAZIN MIXT
8		CIMITIR
9		GRADINITA
10		CAMIN CULTURAL
11		SCOALA GENERALA
12		MAGAZIN MIXT
13		MOARA
14		MOARA
15		CIMITIR
16		BISERICA
17		MAGAZIN ALIMENTAR
18		CIMITIR + CAPELA
19		MAGAZIN ALIMENTAR

CONCILIUL JUDETEAN
DAMBOVITA
MAGAZIN ALIMENTAR
Anexa la vizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U./P.U.Z./P.U.G.
Nr. 30 din 27 MAR. 2015
Arhitect sef,



nr. crt.	SAT GHEBOIENI
1	CENTRU DE VACANTA STEJARUL
2	STATIE POMPARE APA MINA
3	FABRICA CHERESTEA
4	MAGAZIN MIXT
5	REZERVOR APA MINA
6	TEREN SPORT
7	TARG SAPTAMANAL
8	STATIE POMPARE APA
9	ANTENA COSMOTE
10	MAGAZIN MIXT
11	CAMIN CULTURAL
12	MAGAZIN MIXT
13	DISPENSAR VETERINAR
14	MAGAZIN MIXT
15	MOARA
16	REZERVOR APA 300MC
17	FARMACIE
18	MAGAZIN MIXT
19	MAGAZIN
20	MAGAZIN
21	ATELIER
22	MAGAZIN ALIMENTAR
23	DISPENSAR
24	SCOALA GENERALA
25	POSTA
26	TEREN SPORT
27	GRADINITA
28	SECTIE CROITORIE
29	BISERICA
30	CIMITIR
31	MAGAZIN
32	MAGAZIN MIXT
33	MAGAZIN MIXT
34	MICROFERMA PASARI SI IEPURI
35	VULCANIZARE
36	MAGAZIN MIXT
37	MAGAZIN MIXT
38	ATELIER TAMPLARIE
39	MAGAZIN MIXT
40	STATIE G.P.L.
41	MAGAZIN CONFECTII METALICE
42	MAGAZIN
43	STATIE PECO
44	SRMP GAZE PROPUS – 2500 Nmc/h
45	TEREN REZERVAT PENTRU STATIE DE EPURARE PROPUSA

CONSILIUL JUDEȚEAN
DÂMBOVIȚA

VIZAT ȘI DE RECOMANDARE

Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef
Pentru P.U.D/P.U.Z./P:U.G
Nr. 50 din 7 MAR. 2015

Arhitect-șef



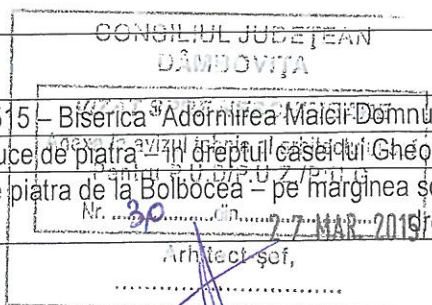
Monumente istorice:

nr. crt.	<u>SAT TATARANI</u>
1	DB-II-m-B-17710 – Magazia din lemn a gospodariei Constantin Gostoroiu– sec. XIX
2	DB-II-m-B-17711 – Casa Ion Badea – 221 Dealul Tatarani – sec. XIX
3	DB-II-m-B-17712 – Biserica "Inaltarea Domnului" – 222 Valea Satului – 1848
4	DB-II-m-B-17713 – Magazia din lemn a gospodariei Andreana Pana – 290 Dealul Tatarani – sec. XIX
5	DB-IV-m-A-17846 – Crucea de piatra – in fata scolii generale - 1739

nr. crt.	<u>SAT CAPRIORU</u>
1	DB-I-s-B-16995 – Situl arheologic de la Caprioru, punct "Dealul Mlaca" – Dealul Mlaca la 0,5km la N-V de sat
2	DB-II-m-B-17402 – Biserica "Taierea Capului Sf. Ioan Botezatorul", Sf. Nicolae" – 1805-1810

nr. crt.	<u>SAT PRIBOIU</u>
1	DB-II-m-B-17657 – Biserica "Inaltarea Domnului" - 1831

nr. crt.	<u>SAT GHEBOIENI</u>
1	DB-II-m-B-117515 – Biserica "Adornirea Maicii Domnului", "Sf. Gheorghe" - 1820
2	DB-IV-m-A-17821 – Cruce de piatra – in dreptul casei lui Gheorghe Savulescu – sec XVII
3	DB-IV-m-A-17822 – Crucea de piatra de la Bolbocea – pe marginea soselei, intre km 15 si 16, in dreptul casei cu nr.98 - 1641



2.7 CIRCULATIA

Drumul principal de acces in comuna este DN 72A, ce strabate satul Gheboieni de la nord la sud, iar satele Tatarani, Caprioru si Priboiu sunt strabatute de la nord la sud de drumul judetean DJ 702B.

Intre satul Gheboieni si celelalte sate grupate, legatura se face prin intermediul drumului comunal DC 118.

In satul Tatarani este modernizat doar drumul judetean, in satul Caprioru este modernizata o bucata de aproximativ 1,2 km de drum comunal impreuna cu drumul

judetean, in satul Priboiu sunt modernizate DJ 702 B si DC 118A iar in satul Gheboieni sunt modernizate DN 72A si DC118 ce face legatura cu celelalte sate.

Celelalte strazi ale comunei nu sunt modernizate dar majoritate au latimea intre aliniamente care sa permita modernizarea, conform profilelor stabilite in plansele profilelor drumurilor.

Principalele aspecte critice la nivelul cailor de comunicatie sunt:

- profile transversale neamenajate conform ultimei legislatii, la drumurile clasificate;
- aproape intreaga retea de strazi este nemodernizata in afara de drumul judetean si cateva drumuri comunale;
- intersectii pe drumurile drumurile principale neamenajate;
- traversari necorespunzatoare la cursurile de apa ;

Comuna nu dispune de acces direct la calea ferata, cea mai apropiata statie CF fiind Targoviste la circa 20 km pe linia ferata Targoviste – Pietrosita.

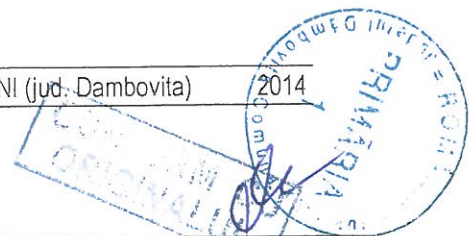
2.8 INTRAVILAN EXISTENT. ZONE FUNCTIONALE. BILANT TERITORIAL

Intravilanul existent este cel prezentat in plansele de analize ale situatiei existente pe fiecare sat in parte.

BILANT SAT TATARANI - EXISTENT	INTRAVILAN		PROCENT DIN TOTAL INTRAVILAN
	m ²	ha	
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE REGIM DE INALTIME P, P+1	309 332	30,93	32,87%
ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL JUDETEAN	17 224	1,72	1,83%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT	0	0	0,00%
ZONA UNITATILOR AGRICOLE	0	0	0,00%
ZONA SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	36 261	3,62	3,85%
ECHIPAMENTE TEHNICO EDILITARE	634	0,06	0,07%
ZONA GOSPODARIE COMUNALA (CIMITIRE)	3 404	0,34	0,36%
CAI DE COMUNICATIE SI AMENAJARI AFERENTE	76 617	7,66	8,14%
HIDROGRAFIE (CURSURI DE APA)	2 158	0,21	0,23%
TERENURI AGRICOLE DIN CARE :			
ARABIL	64 673	6,46	6,87%
PASUNI	2 104	0,21	0,23%
LIVEZI	255 902	25,59	27,20%
PADURI	0	0	0,00%
VII	0	0	0,00%
FANEATA	172 720	17,27	18,35%
TEREN NEPRODUCTIV	0	0	0,00%
TOTAL INTRAVILAN	941 029	94,10	100,00%

BILANT SAT CAPRIORU - EXISTENT	INTRAVILAN		PROCENT DIN TOTAL INTRAVILAN
	m ²	ha	
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE REGIM DE INALTIME P, P+1	434 694	43,46	49,36%
ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL	19 548	1,95	1,78%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT	1 884	0,18	0,21%
ZONA UNITATILOR AGRICOLE	0	0	0,00%
ZONA SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	7 226	0,72	0,82%
ECHIPAMENTE TEHNICO EDILITARE	0	0	0,00%
ZONA GOSPODARIE COMUNALA (CIMITIRE)	2 702	0,27	0,30%
CAI DE COMUNICATIE SI AMENAJARI AFERENTE	91 176	9,11	10,35%
HIDROGRAFIE (CURSURI DE APA)	21 858	2,10	2,48%
TERENURI AGRICOLE DIN CARE :			
ARABIL	82 815	8,28	9,50%
PASUNI	0	0	0,00%
LIVEZI	108 672	10,86	12,44%
PADURI	0	0	0,00%
VII	0	0	0,00%
FANEATA	109 682	10,96	12,65%
TEREN NEPRODUCTIV	251	0,02	0,02%
TOTAL INTRAVILAN	880 508	88,05	100,00%

BILANT SAT PRIBOIU - EXISTENT	INTRAVILAN		PROCENT DIN TOTAL INTRAVILAN
	m ²	ha	
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE REGIM DE INALTIME P, P+1	261 066	26,10	22,67%
ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL	9 268	0,92	0,80%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT	1 022	0,10	0,09%
ZONA UNITATILOR AGRICOLE	0	0	0,00%
ZONA SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	12 958	3,79	3,29%
ECHIPAMENTE TEHNICO EDILITARE	6 137	0,61	0,53%
ZONA GOSPODARIE COMUNALA (CIMITIRE)	6 718	0,67	0,58%
CAI DE COMUNICATIE SI AMENAJARI AFERENTE	80 994	8,09	7,03%
HIDROGRAFIE (CURSURI DE APA)	8 691	0,86	0,75%
TERENURI AGRICOLE DIN CARE :			
ARABIL	43 354	4,33	3,80%
PASUNI	14 762	14,76	1,28%
LIVEZI	512 169	51,21	44,48%
PADURI	0	0	0,00%
VII	0	0	0,00%
FANEATA	169 287	16,92	14,70%
TEREN NEPRODUCTIV	0	0	0,00%
TOTAL INTRAVILAN	1 151 426	115,14	100,00%



BILANT SAT GHEBOIENI - EXISTENT	INTRAVILAN		PROCENT DIN TOTAL INTRAVILAN
	m ²	ha	
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE REGIM DE INALTIME P, P+1	585 802	58,58	33,52%
ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL	32 436	3,24	1,85%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT	6 173	0,61	0,35%
ZONA UNITATILOR AGRICOLE	9 104	0,91	0,52%
ZONA SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	26 733	2,67	1,54%
ECHIPAMENTE TEHNICO EDILITARE	1 786	0,17	0,10%
ZONA GOSPODARIE COMUNALA (CIMITIRE)	3 411	0,34	0,19%
CAI DE COMUNICATIE SI AMENAJARI AFERENTE	187 197	18,71	10,70%
HIDROGRAFIE (CURSURI DE APA)	6 510	0,65	0,37%
TERENURI AGRICOLE DIN CARE :			
ARABIL	371 617	37,16	21,26%
PASUNI	19 665	1,96	1,13%
LIVEZI	361 955	36,19	20,70%
PADURI	0	0	0,00%
VII	641	0,06	0,03%
FANEATA	134 689	13,46	7,71%
TEREN NEPRODUCTIV	520	0,05	0,03%
TOTAL INTRAVILAN	1 748 239	174,82	100,00%

Suprafata totala a intravilanului existent este de 472,12 ha iar extravilanul ocupa o suprafata de 5 937,16 ha.

Principalele caracteristici ale structurii functionale si configurativ spatiale existente sunt :

- **activitati industriale, servicii de tip industrial, depozitare**; sunt amplasate in zona de nord a satului Gheboieni (fabrica de cherestea);
- **activitati agro – zootehnice** – microferma de pasari si iepuri in zona de sud vest a satului Gheboieni ;
- **locuintele** sunt zona functionala cu cea mai mare pondere din intravilan (circa 35 %), iar structura tramei stradale si a loturilor este destul de compacta in zonele traditionale ale satelor, si aerisita in zonele mai noi (loturi adanci, conform tipologiei gospodariilor in mediul rural); tendinta de dezvoltare - in cadrul intravilanului existent (suficiente loturi libere in zonele marginale, la toate satele);
- **caile de comunicatie si transporturi** : reseaua de strazi din localitati este destul de compacta la Caprioru si Tatarani mai dispersata la Priboiu si Gheboieni conducand la





o densitate si dimensiuni ale loturilor, corespunzatoare pentru mediul rural. Se observa clar tesutul dezvoltat spontan de-a lungul strazilor, iar forma neregulata a loturilor indica un tip de tesut si o trama stradala nestruturata din punct de vedere urbanistic; Pentru zonele propuse de a fi introduse in intravilan sunt necesare strazi noi ce vor urmari pe cat posibil asigurarea accesului la toate loturile dar si un traseu cat mai convenabil pentru toti proprietarii.

Intersectiile principale din intravilan sunt neamenajate si au elemente geometrice necorespunzatoare.

- **spatii verzi amenajate si pentru sport (publice)**, sunt slab reprezentate : exista un teren de sport in Gheboieni, lipsesc spatiile verzi amenajate de tip parcuri, scuaruri, spatiile verzi de aliniament la strazile principale si de pe parcelele cu institutii publice sunt ingrijite necorespunzator; un aport insemnat la aspectul general al localitatilor il au spatiile verzi de la parcelele de locuinte;

- **gospodarie comunala**: cimitirele, sunt relativ corect amplasate, la extremitatile zonei de locuit ;

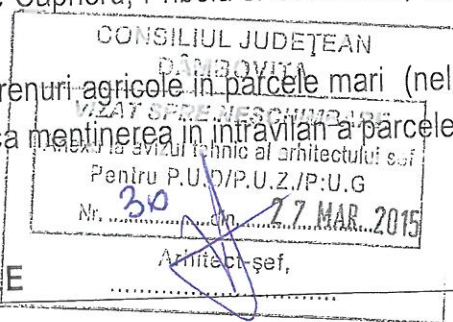
- **echipare edilitara** : este asigurata alimentarea cu energie electrica in aproape toata comuna impreuna cu retele de telefonie si internet;

Exista alimentare cu apa in sistem centralizat in toata comuna, fiind amplasate in partea de nord a satului Priboiu o statie de captare si pompare apa, in partea de vest a satului Gheboieni o statie de pompare si un rezervor in zona de est, iar in satul Tatarani aproape de zona centrala mai exista o alta statie de pompare.

Comuna nu dispune de alimentare cu gaze in sistem centralizat.

- **institutii si servicii publice**: sunt amplasate concentrat in zona centrala a satului Tatarani si mai rarefiat in satele Caprioru, Priboiu si Gheboieni, de-a lungul cailor principale de comunicatii.

- **alte terenuri din intravilan**: terenuri agricole in parcele mari (nelegate direct cu functiune curti constructii; nu se justifica mentinerea in intravilan a parcelelor agricole de orice fel de adancime;



2.9 ZONE CU RISCURI NATURALE

In plansa de reglementari urbanistice sunt prezentate principalele zone cu riscuri naturale, si anume pericol de inundatii si soluri cu predispozitie la eroziuni in satele comunei Tatarani.

2.10 ECHIPARE EDILITARA

a) Alimentare cu energie electrica

In total comuna dispune de 17 posturi de transformare , alimentate de la rețeaua de medie tensiune astfel

- sat Tatarani: 3 posturi de transformare;
- sat Caprioru: 2 posturi de transformare;
- sat Priboiu: 3 posturi de transformare;
- sat Gheboieni: 9 posturi de transformare;

Rețelele de joasa tensiune existente in satele comunei vor trebui prelungite in intravilanul nou propus;

b) Alimentare cu apa;

Exista rețea de alimentare cu apa in sistem centralizat in toata comuna, iar gospodaria de apa se afla in satul Priboiu, in partea de nord si acopera necesarul celor 3 sate aflate la vest de raul Dambovita; Pentru satul Gheboieni exista rețea de alimentare cu apa alimentata de la rezervorul de apa din Gheboieni. Ambele gospodarii de apa dispun de rezervoare de 300 de metri cubi.

c) Canalizare;

Nu exista in comuna rețea de canalizare, si implicit nici stație de epurare ; evacuarea apelor uzate se face la teren si in latrine uscate,

d) Alimentare cu gaze

Comuna Tatarani nu dispune de sistem centralizat de alimentare cu gaze.

e) Telefonie

Exista o centrala de telefonie fixa in satul Tatarani;



2.11 PROBLEME DE MEDIU

Principalele disfunctionalitati probleme de protectia mediului natural si construit sunt:

- lipsa masurilor de protectie si punere in valoare a monumentelor istorice clasate si a siturilor aheologice;
- lipsa echiparii edilitare corespunzatoare : canalizare menajera, statie de epurare si alimentare cu gaze;
- lipsa plantatiilor de protectie pe limita interioara a incintei cimitirelor existente;
- lipsa plantatiilor de aliniament la arterele principale de circulatie;

2.12 DISFUNCTIONALITATI

Analizand din punct de vedere critic stadiul de dezvoltare urbanistica a satelor comunei Tatarani, se contureaza urmatoarele disfunctionalitati

- structura necorespunzatoare a populatiei pe grupe de varsta (populatie imbatranita)
- forta de munca ocupata in comuna aproape exclusiv in agricultura ; nu exista in comuna activitati de prelucrare a produselor agricole (vegetale si animale);
- faramitarea proprietatii asupra terenurilor agricole si lipsa tendintei de asociere pentru crearea de exploatatii agricole pe suprafete mari - impediment pentru o agricultura moderna si eficienta;
- starea fizica necorespunzatoare a dotarilor si serviciilor publice primare – local impropriu, scoli, gradinite, camin cultural);
- dotarea necorespunzatoare pentru asistentă medicală, lipsa cabinete stomatologice si dispensare;
- echiparea edilitara are deficiente, lipsind retelele de canalizare in toata comuna;
- starea necorespunzatoare a retelei de circulatie rutiera, majoritatea strazilor nemodernizate, profile si amenajari necorespunzatoare ale zonei strazilor, intersectii si drumuri ce necesita amenajari specifice si rehabilitari;
- lipsa masurilor de conservare , protectie a monumentelor istorice clasate;

CONSILIUL JUDEȚEAN
 ANEXA LA AVIZUL TEHNIC AL ARHITECTULUI ȘEF
 Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G.

Arhitect șef,

2.13 NECESITATI SI OPTIUNI ALE POPULATIEI

Punctul de vedere al administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare a localitatii.

- extinderea zonei industriale de langa terenul de sport din satul Tatarani;
- extinderea intravilanului din apropierea intersectiei dintre DN 72A si DC 118 cu destinatia de locuinte pentru tineri.
- extinderea intravilanului dealungul principalelor cai de comunicatie, conform plansei de reglementari urbanistice;
- construirea retelei de canalizare in toata comuna;
- modernizare cu prioritate a drumurilor comunale;
- masuri de aparare impotriva inundatiilor;
- construirea retelei de gaze naturale din comuna;

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICA

3.1 STUDII DE FUNDAMENTARE

Au fost intocmite mai multe studii de fundamentare pentru PUG, dar au fost utilizate si o serie de proiecte elaborate anterior (PATJ, studii de fezabilitate, PUG elaborat in anul 2002 si regulamentul aferent).

Studiile de fundamentare preliminare predate beneficiarului si utilizate la tema proiectului de baza au fost urmatoarele:

- Plan topografic de baza (vectorizat si actualizat dupa fotografii ortofoto)
- Studiu geotehnic
- Studiu istoric
- Studiu privind infrastructura edilitara
- Studii privind zonele cu potential de risc
- Studiu peisagistic
- Studiu privind extinderea / restrangerea intravilanului



3.2 EVOLUTIE POSIBILA, PRIORITATI

Dezvoltarea economica este motorul dezvoltarii urbanistice.

Pentru atingerea obiectivului general, eforturile locuitorilor și a diriguitorilor comunei Tatarani urmează a se concentra pe următoarele direcții de dezvoltare prioritare:

- Infrastructură locală și utilități
- Industrie usoara
- Agricultură
- Economie
- Învățământ, sport și cultură
- Sănătate și asistență socială
- Resurse umane
- Administratie locală



Pentru fiecare direcție de dezvoltare au fost stabilite obiective specifice și priorități care urmează a fi atinse prin implementarea de proiecte, fructificând la maximum oportunitățile de finanțare disponibile, atât europene cât și naționale:

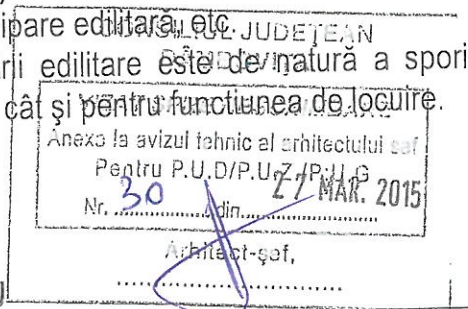
- Pentru dezvoltarea unor activități de tip industrial, producție, depozitare, servicii, au fost rezervate porțiuni din incintele fostelor ferme; este de preferat ca aceste activități să fie complementare cu activitățile agricole propuse în aceleși zone.

- Este necesară re tehnologizarea și eficientizarea activităților de producție agricolă (vegetală și animală) și dezvoltarea activităților conexe.

- Se va avea de asemenea în vedere dezvoltarea unor cartiere rezidențiale, data fiind ușurința accesului din și înspre importante zone economice și turistice ale județului, regiunii și țării și lipsa factorilor de poluare și de risc la calamități naturale sau antropice.

- Sunt profitabile pentru comunitate inițiative și acțiuni în formule de parteneriat mixt (administratia publică locală + parteneri privați) indiferent de domeniu : locuințe și activități conexe sau complementare, economic, echipare edilitară, etc.

- De altfel, rezolvarea cu prioritate a echipării edilitare este de natură a sporii atractivitatea zonei, atât pentru activități economice, cât și pentru funcțiunea de locuire.



3.3 OPTIMIZAREA RELATIILOR IN TERITORIU

Amplasarea comunei și rețeaua majoră de circulație fac mai lejere deplasările pentru munca și legăturile comerciale cu orașul Gaesti și Municipiul Targoviste, reședința de județ;

3.4 DEZVOLTAREA ACTIVITATILOR ECONOMICE

Relansarea economică a localităților se va axa pe valorificarea potențialului agricol existent, producția agricolă și activități de prelucrare a producției agricole (unități

de morarit, panificatie, prelucrare lapte si produse derivate, centre de achizitie, depozite en gros si comercializare fructe, cereale, legume, lapte).

Se incurajeaza prin extinderea zonelor unitatii industriale, prin prezenta documentatie, dezvoltarea micilor intreprinderi industriale nepoluante, pe langa dezvoltarea unitatilor agricole.

Administratia publica locala va sprijini initiativele locale sau investitorii din afara comunei in realizarea de activitati economice, in zonele rezervate prin PUG, sau initierea unor alte documentatii de urbanism, in situatii speciale) si se va implica in valorificarea unor terenuri proprietate privata pe calea cea mai convenabila (posibil schimb, instrainare, asociere).

3.5 STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALA A LOCALIATII

In 2014, datele statistice ne indica faptul ca peste 35% din populatia Romaniei locuieste in mediul rural.

Un asemenea procent de populatie ridica sau ar trebui sa ridice la nivel legislativ si executiv mari intrebari, dileme, framantari, dezbateri in spatiul public si bineinteles, in urma acestora, generarea de politici publice coerente, cel putin pe termen scurt si mediu.

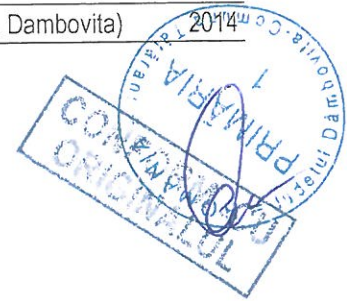
Aceste politici publice referitoare la regenerarea mediului rural romanesc trebuie sa-si propuna sa evalueze si sa-si asume diagnosticul unei stari de dezvoltare semifeudala, a unei agriculturi de subzistenta, diagnostic raportat la coordonatele/indicatorii de prosperitate, care jaloneaza politicile publice europene .

Accesul la prosperitate, masurata prin diminuarea discrepantelor conditiilor de trai existente in prezent intre mediul urban si cel rural, asigurarea egalitatii de sanse, accesul la formare profesionala, etc. se poate genera numai printr-o dezvoltare durabila si echilibrata a comunei si implicit a zonei din care aceasta face parte, prin crearea si sustinerea unui mediu economico - social competitiv, stabil si diversificat, care sa poata asigura o cresterea economica continua.

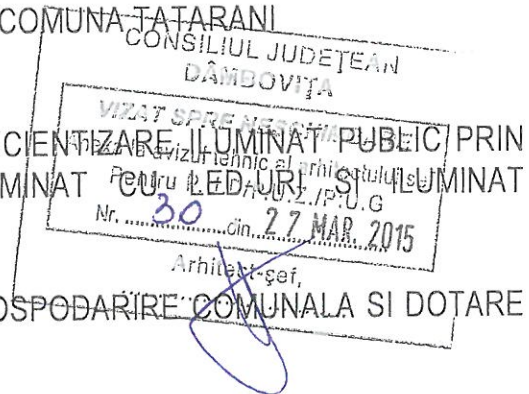
Directiile de actiune prioritara, pentru urmatorii 6 ani, se pot clasifica in 5 mari grupe:



A. DEZVOLTAREA DURABILĂ A INFRASTRUCTURII LOCALE



- MODERNIZARE STRAZI SAT GHEBOIENI 2,525KM
- MODERNIZARE SI ASFALTARE DRUMURI :
- STR SMARANDESTILOR SAT TATARANI 1KM , DRUM VALEA SATULUI-BISERICA 1KM, DRUMUL TIAGANILOR 0,5 KM, DRUM BUCIUMET –CAMINE 1,5 KM, DRUMUL SNDULESTILOR 0,5 KM, DRUMUL BALCILOR 0,5 KM, DRUM ANINOASA-PISCESTI-OPRESTI 6KM, DRUMUL ANINOASEI 1030 -6 KM
- DRUM NOU SAT GHEBOIENI-COM SOTANGA
- DRUM NOU PE RAZA TATARANI LEGATURA CU COM DOICESTI
- ASFALTARE DRUM COMUNAL TATARANI DEAL-ZONA BULINA 1.1KM
- MODERNIZARE DRUM OPRESTI-VALEA BACIULUI SAT CAPRIORU
- DALARE SANT SCURGERE APE PLUVIALE TIRCINA SAT PRIBOIU
- REABILITARE DRUMURI DE EXPLOATATIE AGRICOLA SI FORESTIERE IN COM TATARANI
- RETELE CANALIZARE SATELE PRIBOIU, TATARANI GHEBOIENI SI CAPRIORU DJ 702
- REABILITARE SI MODERNIZARE SISTEM ALIMENTARE CU APA SAT GHEBOIENI DN72A
- RETEA DE ALIMENTARE CU GAZE IN COMUNA TATARANI
- REABILITARE, MODERNIZARE SI EFICIENTIZARE ILUMINAT PUBLIC PRIN MONTARE DE CORPURI DE ILUMINAT CU LEDUR SI ILUMINAT INTELIGENT
- INFIINTARE SERVICIU PUBLIC DE GOSPODARIRE COMUNALA SI DOTARE CU MIJLOACE MODERNE



- INVESTIȚII PENTRU INFORMATIZAREA COMPLETĂ A INSTITUȚIILOR PUBLICE DIN DOMENIUL ADMINISTRAȚIEI, EDUCAȚIEI, SĂNĂȚĂII, PROTECȚIEI SOCIALE, CULTURII, ETC. (CONEXIUNI DE MARE VITEZĂ)
- CONSTRUIREA, REABILITAREA ȘI MODERNIZAREA STRUCTURILOR DE CAZARE IN MEDIUL RURAL – PENSIUNE AGROTURISTICA/ PENSIUNE TURISTICA
- REABILITARE CAMIN CULTURAL SAT GHEBOIENI
- REABILITARE CAMIN CULTURAL PRIBOIU

Orice strategie, fie ca este conceputa pentru sectorul public, fie pentru sectorul privat, nu are un caracter static. Mediul de aplicatie al acesteia este intr-o continua schimbare, schimbare care nu intervine neaparat la sfarsitul perioadei pentru care s-a facut planificarea operationala a strategiei.

Prin urmare, liderii comunitatii trebuie sa stabileasca un program pentru revizuirea actualizarea si replanificarea obiectivelor strategice si a celor specifice, daca dinamica mediului o impune. Acest program trebuie sa specifice perioadele estimate cand se face revalidarea scopurilor strategice si o revizuire a obiectivelor si indicatorilor de performanta.

In cazul comunei Tătărani, perioada de revalidare se estimeaza a fi relevanta o data la doi ani cand, pe langa demonstrarea eficientei, se vor specifica si noii indicatori de performanta si necesarul de resurse. Aceasta procedura va constitui o garantie ca noile valente atribuite strategiei in derulare nu depasesc resursele umane si de capital disponibile. De asemenea, administratia publica locala trebuie sa pregateasca planuri cu solutii alternative anticipate pentru situatii neprevazute. Planurile pentru situatiile neprevazute, de regula, nu fac parte din structura unei strategii de dezvoltare. In ciuda acestui aspect, aceste planuri pentru situatii neprevazute vin sa integreze capacitatea de raspuns a autoritatii publice locale.

Performanta autoritatii publice locale este data de modul de identificare a prioritatilor si de modul in care sunt rezolvate acestea. Eficienta in rezolvarea acestor prioritati strategice, ca sa produca satisfactie si recunoastere publica, este data de masura in care rezultatele apar in perimetrul de timp creditat prin consultarea membrilor comunitatii. Pe cale de consecinta, trebuie sa se asigure ca cetatenii, presa si alte entitati locale interesate au cunostinta de continutul acestei strategii si de planificarea ei

CONSILIUL JUDEȚEAN
DAMBOVITA
VIZAT SA
ANEXA LA AVIZUL TEHNIC AL ARHITECTULUI ȘEF
Pentru P.U./D/P./U.Z./P./U.G
Nr. 30 din 27 MAR. 2015
Arhitect-șef

operationala. O mai mare constientizare si acceptare contribuie la o mai eficienta implementare a obiectivelor propuse.

Nu in ultimul rand, este util de subliniat faptul ca in sarcina autoritatii publice locale revine si stabilirea echilibrului in triunghiul de relationare, configurat de indicatorii de performanta, recompensarea financiara a angajatilor si gradul de crestere a bunastarii comunitatii.

Evaluarea pragmatica a coordonatelor socio-economice specifice comunitatii si regiunii de apartenenta si corelarea cu aspiratiile si orizontul de asteptare pentru implinirea acestora rezultate in urma consultarii populatiei locale, genereaza capacitatea programatica necesara autoritatii publice locale pentru modelarea viitorului.

B. CREȘTEREA COMPETITIVITĂȚII ECONOMIEI LOCALE PE TERMEN LUNG

- CENTRU CE COLECTARE SI PROCESARE FRUCTE
- MODERNIZARE-DOTARE ATELIER PROCESARE MATERIAL LEMNOS SAT CAPRIORU
- FABRICA DE PELETI/BRICHETI
- FABRICA DE SEMIFABRICATE MATERIALE DE CONSTRUCTII - BOLTARI
- FABRICA DE OTET DE MERE
- INFIINTARE PLANTATIE POMI FRUCTIFERI

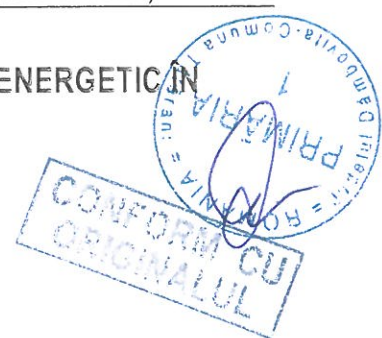


C. PROTECȚIA MEDIULUI ȘI CREȘTEREA EFICIENȚEI ENERGETICE

- REGULARIZARE ALBIE RAU DAMBOVITA PE RAZA COMUNEI TATARANI

- INVESTIȚII PRIVIND EFICIENTIZAREA CONSUMULUI ENERGETIC ÎN INSTITUȚIILE PUBLICE

D. SUSTINEREA EDUCAȚIEI ȘI OCUPĂRII FORȚEI DE MUNCĂ



- REABILITARE EXTINDERE SI DOTARE SCOALA GENERALA SAT TATARANI
- REABILITARE SI DOTARE GRADINITA SAT TATARANI
- REABILITARE SI DOTARE SCOALA GENERALA SAT CAPRIORU
- PROIECTE DE ORIENTARE ȘI CONSILIERE PROFESIONALĂ, FORMARE PROFESIONALA , INSTRUIRE ANTREPRENORIALA PENTRU SOMERI;
-

E. SUSTINEREA SĂNĂTĂȚII ȘI ASISTENȚEI SOCIALE

- CENTRU REZIDENTIAL DE SERVICII SOCIO-MEDICALE SAT PRIBOIU



3.6 EVOLUTIA POPULATIEI

Fenomenul de urbanizare, pe de o parte, și de depopulare, pe de altă parte, s-a manifestat și pe teritoriul județului Dâmbovița și, respectiv, în comuna Tatarani. În acest județ se constată și o dezvoltare agricolă și industrială, corelată și cu o aglomerare a populației în localitățile urbane și rurale situate în lungul arterelor rutiere importante și a celor situate de-a lungul vailor râurilor principale Dâmbovița, Ialomița și Cricovul Dulce, pe axa nord-sud, de la Câmpulung Muscel, Sinaia și Breaza către București, Ploiești sau Pitești.



În zonele de centru și de sud ale județului, cu funcție predominant agricolă, s-au înregistrat în schimb descreșteri ale populației care au atins niveluri deosebit de scăzute, înregistrându-se un grav deficit de forță de muncă în agricultură.

În prezent ne aflăm în etapa "postindustrială" care se caracterizează printr-o creștere neconținută a pretului la combustibili și energie, din care cauză industria disponibilizează forța de muncă, acesta dirijându-se spre țările Uniunii Europene, dar și înapoi în satele depopulate.

Din datele culese de la administrația locală se constată o creștere ușoară a numărului total al populației și gospodăriilor, datorată atât sporului natural, cât și celui migratoriu; pe localități, situația se prezintă diferit: satele mari, amplasate favorabil, înregistrează creștere, iar satele mici și mai izolate, înregistrează scădere.

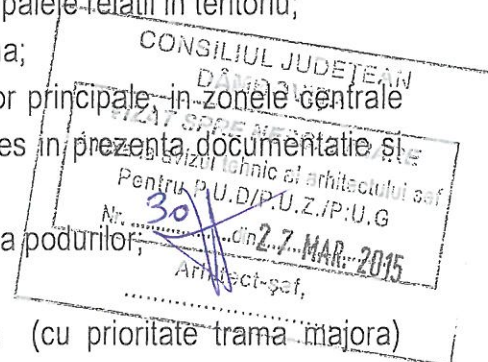
Un rol important în stabilitatea populației îl va avea și dezvoltarea infrastructurii (drumuri și echipare edilitară), precum și a instituțiilor și serviciilor fundamentale.

3.7 ORGANIZARE CIRCULAȚIE RUTIERE

Nu sunt necesare modificări de structură majoră în circulația rutieră din localități. Se propun drumuri noi, pentru propunerile de extindere a intravilanului, iar pentru zonele nestructurate, se propun drumuri ce vor deservi zonele ce nu au acces rutier, creându-se o nouă trama ce va subimparti zonele în parcele construibile.

Se propun următoarele, în ordinea priorităților:

- modernizare drumurilor județene, ce asigură principalele relații în teritoriu;
- modernizare drumurilor neasfaltate în toată comuna;
- amenajarea de parcuri publice adiacente drumurilor principale în zonele centrale ale satelor comunei Tatarani, definite ca centre de interes în prezenta documentație și pentru care s-au instituit reglementări specifice;
- amenajarea intersecțiilor principale și modernizarea podurilor;



Toate caile de comunicație și transporturi rutiere (cu prioritate trama majoră) necesită largiri și modernizări și sunt necesare reabilitări și modernizări cu prioritate a podetelor peste torenții situați în mai toate satele.

Este necesară de asemenea modernizarea strazilor, în mod special a traseelor rutiere cu rol turistic și a strazilor așezate în zona centrală, cu valoare arhitectural – urbanistică.

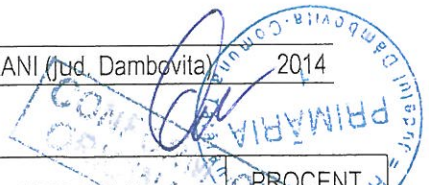


Profilurile transversale propuse, pe tipuri, conform incadrarii din lege in categorii de importanta ale drumurilor, sunt prezentate in palnsele de profile drumuri. In functie de situatia existenta, se largeste zona verde de aliniament pana la limita proprietatilor.

3.8 INTRAVILAN PROPUS. ZONIFICARE FUNCTIONALA. BILANT TERITORIAL

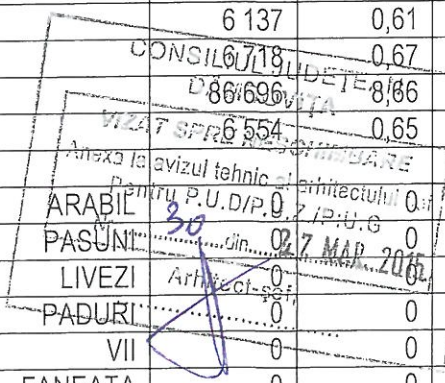
BILANT SAT TATARANI - REGEMENTARI	INTRAVILAN		PROCENT DIN TOTAL INTRAVILAN
	m ²	ha	
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE REGIM DE INALTIME P, P+1	903 107	90,31	79,72%
ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL	28 400	2,84	2,51%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT	45 096	4,50	3,98%
ZONA UNITATILOR AGRICOLE	0	0	0,00%
ZONA SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	60 812	6,08	5,37%
ECHIPAMENTE TEHNICO EDILITARE	757	0,07	0,06%
ZONA GOSPODARIE COMUNALA (CIMITIRE)	3 615	0,36	0,32%
CAI DE COMUNICATIE SI AMENAJARI AFERENTE	89 212	8,92	7,88%
HIDROGRAFIE (CURSURI DE APA)	1 852	0,18	0,16%
TERENURI AGRICOLE DIN CARE :			
ARABIL	0	0	0,00%
PASUNI	0	0	0,00%
LIVEZI	0	0	0,00%
PADURI	0	0	0,00%
VII	0	0	0,00%
FANEATA	0	0	0,00%
TEREN NEPRODUCTIV	0	0	0,00%
TOTAL INTRAVILAN	924 967	92,49	100,00%





BILANT SAT CAPRIORU - REGLEMENTARI	INTRAVILAN		PROCENT DIN TOTAL INTRAVILAN
	m ²	ha	
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE REGIM DE INALTIME P, P+1	813 340	81,34	83,95%
ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL	19 653	1,96	2,02%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT	1 884	0,18	0,19%
ZONA UNITATILOR AGRICOLE	0	0	0,00%
ZONA SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	8 055	0,80	0,83%
ECHIPAMENTE TEHNICO EDILITARE	0	0	0,00%
ZONA GOSPODARIE COMUNALA (CIMITIRE)	2 702	0,27	0,28%
CAI DE COMUNICATIE SI AMENAJARI AFERENTE	98 213	9,82	10,13%
HIDROGRAFIE (CURSURI DE APA)	22 923	2,29	2,36%
TERENURI AGRICOLE DIN CARE :			
ARABIL	0	0	0,00%
PASUNI	0	0	0,00%
LIVEZI	0	0	0,00%
PADURI	0	0	0,00%
VII	0	0	0,00%
FANEATA	0	0	0,00%
TEREN NEPRODUCTIV	2 374	0,23	0,24%
TOTAL INTRAVILAN	1 132 851	113,28	100,00%

BILANT SAT PRIBOIU - REGLEMENTARI	INTRAVILAN		PROCENT DIN TOTAL INTRAVILAN
	m ²	ha	
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE REGIM DE INALTIME P, P+1	1 089 023	108,90	87,65%
ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL	10 101	1,01	0,81%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT	1 022	0,10	0,08%
ZONA UNITATILOR AGRICOLE	0	0	0,00%
ZONA SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	36 292	3,62	2,92%
ECHIPAMENTE TEHNICO EDILITARE	6 137	0,61	0,49%
ZONA GOSPODARIE COMUNALA (CIMITIRE)	6 718	0,67	0,55%
CAI DE COMUNICATIE SI AMENAJARI AFERENTE	86 696	8,66	6,97%
HIDROGRAFIE (CURSURI DE APA)	6 554	0,65	0,53%
TERENURI AGRICOLE DIN CARE :			
ARABIL	0	0	0,00%
PASUNI	0	0	0,00%
LIVEZI	0	0	0,00%
PADURI	0	0	0,00%
VII	0	0	0,00%
FANEATA	0	0	0,00%
TEREN NEPRODUCTIV	0	0	0,00%
TOTAL INTRAVILAN	1 242 543	124,25	100,00%



BILANT SAT GHEBOIENI - REGLEMENTARI	INTRAVILAN		PROCENT DIN TOTAL INTRAVILAN
	m ²	ha	
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE REGIM DE INALTIME P, P+1	1 785 370	178,53	81,52%
ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL	31 549	3,15	1,44%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT	12 602	1,26	0,57%
ZONA UNITATILOR AGRICOLE	9 104	0,91	0,41%
ZONA SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	135 538	13,55	6,19%
ECHIPAMENTE TEHNICO EDILITARE	8 470	0,84	0,38%
ZONA GOSPODARIE COMUNALA (CIMITIRE)	3 411	0,34	0,16%
CAI DE COMUNICATIE SI AMENAJARI AFERENTE	197 960	19,79	9,03%
HIDROGRAFIE (CURSURI DE APA)	6 406	0,64	0,30%
TERENURI AGRICOLE DIN CARE :			
ARABIL	0	0	0,00%
PASUNI	0	0	0,00%
LIVEZI	0	0	0,00%
PADURI	0	0	0,00%
VII	0	0	0,00%
FANEATA	0	0	0,00%
TEREN NEPRODUCTIV	0	0	0,00%
TOTAL INTRAVILAN	2 190 416	219,04	100,00%

In plansa „Reglementari Urbanistice – Zonificare”, sunt prezentate propunerile si reglementarile urbanistice pentru fiecare sat studiat, precum si pentru zona de intravilan propusa.

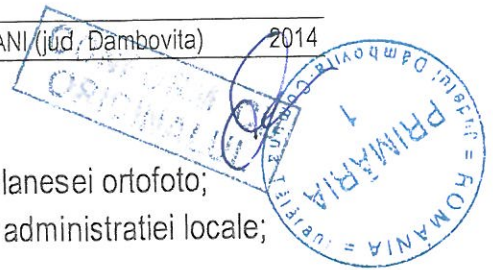
Bilantul teritorial propus (intocmit pe zone functionale extinse de intravilan la nivel de comuna) este prezentat pe plansele de reglementari urbanistice si zonificare.

Din diferentele de intravilan intre situatia existenta si situatia propusa observam urmatoarele modificari ale intravilanului:

- La Tatarani avem o extindere de intravilan de **19,18 ha**;
- La Caprioru avem o extindere de intravilan de **8,86 ha**;
- La Priboiu avem o scadere a intravilanului de **9,11 ha**;
- La Gheboieni avem o extindere a intravilanului de **44,22 ha**;

Pentru retragerile si extinderile de intravilan s-au avut in considerare urmatoarele criterii:





- limitele parcelelor conform ridicarii topo actualizate si a planesei ortofoto;
- sugestiile de exindere a extravilanului conform optiunilor administratiei locale;
- tendintele de dezvoltare din teren;
- ocuparea actuala a terenurilor in functie de functiune;
- criteriile de dezvoltare urbanistica;
- protejarea monumentelor naturale si antropice;

Modificarile propuse pentru zonele functionale sunt:

- **Zona de locuit:** creste prin ocuparea unor terenuri din intravilan sau care au alte functiuni; diferenta pozitiva de **300,01 ha**.

Datorita tramei stradale destul de aerate si a adancimii loturilor, densitatea gospodariilor in zona de locuit este destul de mica, chiar si pentru mediul rural, dar prin aparitia de gospodarii noi (implicit modificarea raportului nr. persoane / gosp), densitatea va creste usor in perioada urmatoare. In aceasta diferenta pozitiva este cuprinsa si zona de dezvoltare a locuintelor pentru tineri din satul Gheboieni.

- **Zona institutiilor si serviciilor de interes general (diferenta de 1,14 ha in plus la situatia existenta)**

Dotarile satisfac, in majoritate, necesarul, din punct de vedere al capacitatii, dar starea lor fizica necesita interventii semnificative.

Serviciile de comert si alimentatie publica pot fi amplasate dispersat in zona de locuit (cu stabilirea unor reguli de functionare pentru alimentatie publica.

In zonele centrale se propun amenajari specifice : (trotuare, mobilier urban, scuaruri, parcuri, parcaje publice etc).

- **Zona unitatilor industriale, de depozitare si de transport** (se adauga o suprafata de **5,17 ha**)

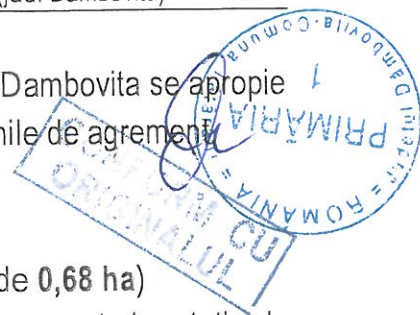
Prin plansele de regementari se propune extindere a zonelor rezervate unitatilor industriale de mici dimensiuni (IMM – uri), incurajandu-se dezvoltarea unei tip de industrie eficienta si nepoluanta.



- **Zona unitatilor agricole** (se propune mentinerea actualelor ferme agricole)

- **Zona spatiilor plantate, agrement, sport** (se propune extiderea acestei zone cu o suprafata de **13,26 ha**, zona ce va include atat plantatii de protectite cat si zone de agrement si sport. In satul Tatarani, pe langa terenul de sport existent se propune extindnerea acestor zone in mai mult directii, pentru dezvoltarea unor eventuale baze sportive si de agrement.

De asemenea zona adiacenta satelor, in zonele in care raul Dambovita se apropie de sat, se pot amenaja zone cu potential peisagistic pentru functiunile de agrement.



- **Echipare edilitara** (se va mari acesta zona cu o suprafata de **0,68 ha**)

Se va rezerva teren in sud-vestul satului Gheboieni, pentru construire statie de epurare, iar pentru un nou post SRM terenul va fi rezervat tot in satul Gheboieni, conform planselor de echipare edilitara.

- **Zona gospodarie comunală**

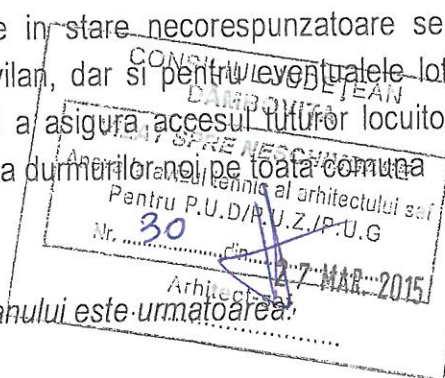
Aceasta zona isi va pastra dimensiunile din momentul de fata ca si suprafata, cimitirele actuale satisfacand nevoile comunei.

Activitatea de colectare, depozitare si transport a deseurilor este asigurata de o societate, la nivel judetean. Proiectul de reabilitare a colectarii, transportului, tratarii si depozitarii deseurilor solide propune introducerea treptata a colectarii selective a deseurilor urbane in pubele si containere, si transportul acestora pentru valorificare la statia centrala de selectare, compostare si depozitare a deseurilor ultim, nevalorificabil, in depozite ecologice, ce se vor construi in zonele Targoviste si Titu.

- **Zona cailor de comunicatie si amenajarilor aferente**, ca si suprafata, aceasta zona se va extinde cu 3,67 ha.

Pe langa modernizarea drumurilor aflate in stare necorespunzatoare se vor propune drumuri noi pentru extinderile de intravilan, dar si pentru eventualele lotizari viitoare. Drumurile noi vor umari pe cat posibil a asigura accesul tuturor locuitorilor, incercand a se defavoriza cat mai putini. Lungimea drumurilor noi pe toata comuna va fi de **3,31 km**.

Lungimea drumurilor din suprafata intravilanului este urmatoarea:



La Tatarani

Drumuri judetene: 2 358 m
 Drumuri comunale: 6 342 m
 Drumuri nou propuse: 894 m



La Caprioru:

Drumuri judetene: 2 347 m
Drumuri comunale: 9 369 m
Drumuri nou propuse: 906 m

La Priboiu:

Drumuri judetene: 2 710 m
Drumuri comunale: 7 644 m
Drumuri nou propuse: 1 282 m

La Gheboieni:

Drumuri nationale: 5 708 m
Drumuri comunale: 15 364 m
Drumuri nou propuse: 236 m

Lungimea drumurilor asfaltate este urmatoarea:

La Tatarani

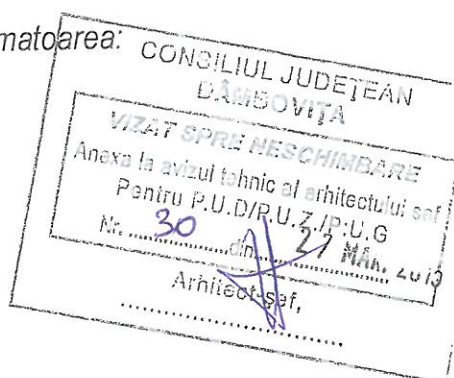
Drumuri judetene: 2 358 m

La Caprioru:

Drumuri judetene: 2 347 m
Drumuri comunale: 1 010 m

La Priboiu:

Drumuri judetene: 2 710 m
Drumuri comunale: 2 300 m





La Gheboieni:

Drumuri nationale: 5 708 m
 Drumuri comunale: 1 523 m

Facand o diferenta rezulta o lungime totala de drumuri ce trebuie asfaltata:

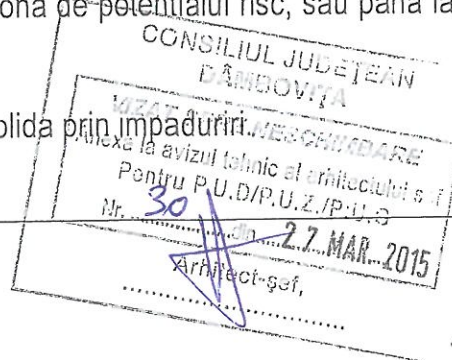
La Tatarani = 7 236 m
 La Caprioru = 9 265 m
 La Priboiu: = 6 626 m
 La Gheboieni: 14 077 m

3.9 MASURI IN ZONE CU RISCURI NATURALE

Se propun masuri hidroameliorative (regularizare, inaltare maluri, plantatii de protectie) pe portiunile raurilor ce prezinta riscuri de inundatii. Pana la efectuarea acestor lucrari, in zonele afectate se va institui interdictie temporara de construire pana la elaborarea studiului hidrogeotehnic ce va descarca zona de potentialul risc, sau pana la construirea noilor indiguiuri corespunzatoare.

Zonele cu posibil risc de eroziune se vor consolida prin impaduriri.

3.10 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE



a) Alimentare cu energie electrica

Se propune extinderea retelelor de joasa tensiune in intravilanul propus, iar retelele de medie tensiune vor fi extinse pana la noile posturi de transformare propuse.

Noile retele electrice vor fi dotate si cu cabluri pentru iluminat public, cabluri pentru telefonie fixa si cabluri pentru semnal TV.

b) Alimentare cu apa;

Exista alimentare cu apa in sistem centralizat in toata comuna, fiind amplasate in partea de nord a satului Priboiu o statie de captare si pompare apa, in partea de vest a satului Gheboieni o statie de pompare si un rezervor in zona de est, iar in satul Tatarani aproape de zona centrala mai exista o alta statie de pompare.

c) Canalizare

Nu exista in comuna reta de canalizare si implicit nici statie de epurare ; evacuarea apelor uzate se face la teren si in latrine uscate;

Se propune construirea unui sistem de canalizare in toata comuna, propunandu-se astfel o statie de epurare ca rezerva pentru statia de epurare zonala de la Dragomiresti.

d) Alimentare cu gaze

Comuna nu dispune de alimentare cu gaze in sistem centralizat.

Se propune alimentarea cu gaze a intregii comune prin aductiunea de gaze de la conducta de transport de inalta presiune, gaze naturale existenta DN 12". Se propune amplasarea unui nou post SRM in partea de vest a satului Gheboieni.

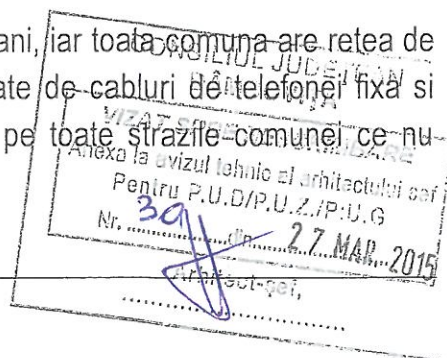
e) Telefonie

Exista o centrala de telefonie fixa in satul Tatarani, iar toata comuna are retea de internet; Toate retelele de joasa tensiune vor fi dublate de cabluri de telefonie fixa si internet si TV. Se propune extinderea acestor retele pe toate strazile-comunei ce nu beneficiaza de ele.

3.11 PROTECTIA MEDIULUI

Propuneri si masuri de interventie urbanistica:

- protejarea zonelor de locuit, prin masuri de reducere a poluarii (de toate tipurile) la activitatile economice existente si solicitarea Studiului de Impact pentru activitati viitoare;
- lucrari de amenajare maluri si combaterea eroziunilor in zonele cu probleme de inundatii



- protectia ecologica pentru toate apele curgatoare din comuna (raul Ialomita si paraul Scioalca sunt cele mai poluate, fiind apropiate de localitati);
- propunerea de impaduriri in zonele defrisate;
- plantarea de zone verzi de protectie in incinta cimitirelor si in incintele cu activitati poluante; spatii verzi de aliniament la strazi;
- masuri de protejare prin perdele verzi in zonele cu utilizare agricola sau industriala din toata comuna;



3.12 REGLEMENTARI URBANISTICE

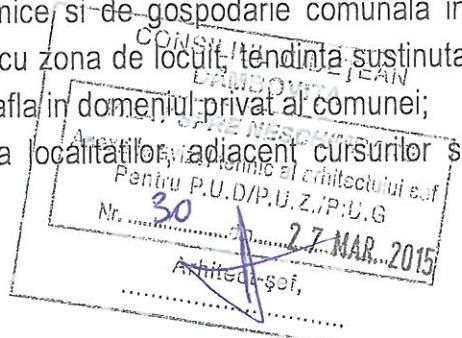
In plansele de reglementari urbanistice sunt prezentate toate regulile de dezvoltare privind structura configurativ – spatiaa a satelor comunei Tatarani.

a) Solutia generala de organizare si dezvoltare a localitatilor

Localitatile sunt dezvoltate in forme relativ compacte, in care exista si zone cu loturi foarte adanci (in special la Gheboieni si Priboiu), care afecteaza negativ densitatea medie a gospodariilor la hectar, in zona locuintelor; se constata si o usoara tendinta de dezvoltare tentaculara a zonei de locuit, pe drumurile principale din teritoriu, la Gheboieni.

Se mentine si se amplifica tendinta separarii functiunilor principale din localitati prin:

- concentrarea dotarilor principale in zona centrala;
- dezvoltarea concentrata a activitatilor economice si de gospodarie comuna in zonele existente, avand putine puncte de tangenta cu zona de locuit, tendinta sustinuta si de faptul ca rezervele de teren in aceste zone se afla in domeniul privat al comunei;
- dezvoltarea zonelor verzi majore la marginea localitatilor, adjacent cursurilor si oglinzilor de apa;



b) Zone de protectie / interdictie

S-au instituit urmatoarele zone de protectie si interdictie prezentate grafic pe planse:

- zone de protectie a obiectivelor cu valoare de patrimoniu (monumente istorice), care au raza de 200m, pana la elaborarea documetatiei specifice;
- zone de protectie pe baza normelor sanitare la cimitire, statii de epurare, gopodarie de apa, puturi captare apa;

- zone de protectie la constructii si culoare tehnice (linii de medie tensiune, posturi SRM, conducte gaze etc)
- interdictie temporara de construire in zonele nestructurate urbansitic, in care se propun strazi noi, pana la intocmirea si aprobarea PUZ;
- interdictie temporara de construire in zonele cu pericol de inundatie, pana la eliminarea factorilor de risc;

3.13 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

In plansa de proprietate asupra terenurilor sunt prezentate situatia existenta si tipurile de proprietate asupra terenurilor din intravilan si propunerile privind circulatia terenurilor in vederea realizarii obiectivelor de utilitate publica propuse si a altor obiective.

Suprafata aproximativa a terenurilor ce se propun fi introduse in domeniul public pentru drumurile noi este de 2,31 ha.

Terenurile aflate in domeniul privat al comunei pot fi concesionate, in vederea realizarii functiunilor propuse ; activitati economice, locuinte;

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

a) amenajare si dezvoltarea comunei in corelare cu teritoriile administrative vecine

- localitatile si activitatile economice se pot dezvolta in cadrul teritoriului administrativ existent; nu exista disfunctionalitati importante in relatile cu teritoriile administrative ale comunelor vecine;

b) sansele de relansare economico – sociala a localitatilor...

- De implicarea administratiei locale in sprijinirea potentialilor investitori si de facilitatile oferite depinde in mare masura relansarea dezvoltarii economico – sociala a localitatilor comunei.

c) categorii principale de interventie, prioritati



- initiative si facilitati oferite de Consiliul Local pentru dezvoltarea activitatilor legate de resursele de baza ale comunei; valorificarea produselor agricole, vegetale si animale, prin preluare – comercializare sau prelucrare in comuna (locuri de munca mai multe)
- continuarea actiunii de alimentare cu apa si gaze naturale a localitatilor;

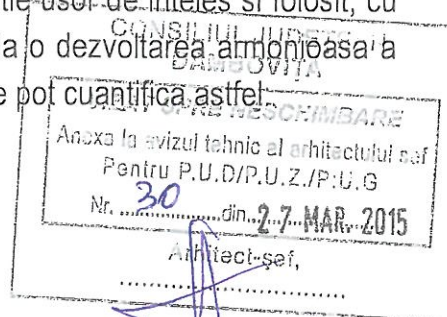
d) aprecieri ale elaboratorului PUG

- proiectantul apreciaza ca dezvoltarea extensiva a intravilanului (zona de locuit) in conditiile unui ritm de construire mic, va mari eforturile comunitatii pentru echiparea zonelor noi.
- Administratia publica locala va intocmi programe de prioritati care sa corespunda necesitatilor populatiei, ce va pleca de la prioritatea nr. 1 – creerea de noi surse de venit pentru locuitori, si implicit pentru comunitate.
- Ordinea studiilor si proiectelor necesar a fi elaborate in perioada urmatoare va fi conforma cu programele de prioritati intocmite de administratia publica locala.

5. GESTIONAREA PUG-ului

Elaboraturul prezentei documentatii considera ca un Plan General de Urbanism reprezinta o unealta importanta pentru dezvoltarea spatiala viitoare a unei localitati. Astfel autoritatea locala poate localiza si corela eficient datele statistice cu datele spatiale si realitatea din teren. Apreciam ca o documentatie usor de inteles si folosit, cu reglementari corecte si specifice poate conduce in timp la o dezvoltarea armonioasa a localitatilor, iar indicii ce reflecta aceasta coerenta urbana se pot cuantifica astfel:

- gradul ridicat de confort urban;
- peisaj urban coerent si armonios;
- mobilitate ridicata;
- protejarea patrimoniului natural si antropic;
- cresterea atractivitatii turistice;
- reprezentativitate ridicata a polilor urbani;
- eficientizarea relatiilor in teritoriu;
- dezvoltarea economiei pe cele 3 sectoare : industrie, agricultura si servicii;
- scaderea gradului de poluare si disconfort urban;
- rezolvarea litigiilor juridice asupra proprietatii terenurilor;





Ca si unealta urbanistica PUG – ul trebuie sa stea la baza organizarii teritoriale a comunei.

Ca si procedeu de reglementare, in acordarea certificatelor de urbanism, se vor avea in considerare urmatoarele etape:

1. Identificarea, conform planselor de incadrare si planurilor de amplasament, a obiectului de investiti si ampasarea acestuia pe planul PUG – ului.
2. Identificarea fucntiunii dominante a zonei unde se afla obiectivul
3. Identificarea culoarelor, tehnice, a zonelor de protecite, si a altor zone ce traverseaza situl, si specificarea avizelor necesare conform legislatiei specifice
4. Identificarea Unitatii Teritoriale de Referinta in care se incadreaza obiectivul
5. Impunerea prin certificatul de urbanism a reglementarilor specifice zonei respective.



Intocmit
m. urb Alexandru DOBRA