



PROIECTARE • LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE
• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05
S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L

TITLUL LUCRARI: **PUZ - REGLEMENTARE TEREN
EXTRAVILAN (S = 272.659 mp)
PENTRU AMPLASARE EXPLOATARE
AGREGATE MINERALE, AMENAJARE
BAZINE PISCICOLE CU LUCIU DE APĂ
ȘI CĂI DE COMUNICAȚII (S stud. =
282.531 mp)**

BENEFICIAR: **ORASUL BOLDESTI - SCAENI**

AMPLASAMENT : Orasul Boldesti-Scaeni, (Nr. cad. 5 ,6, 16, 25, 73, 74, 75, 76, 77, 78), T25, A1170/1, A1170/1/1, Dr1170/39, A1164/42, A1164/41, A1164/40, Np1164/45, Np1165/1, Np1165, Dr1183, 1183/1, 1164/1/1, 1155, com. Lipanesti, (Nr. Cad. 22963, 22965, 22968) T25, Dr282, Dr283/1 - Intravilan/Extravilan

PROIECTANT GENERAL: **S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.**
Arh. Bogdan Georgescu



MEMORIU DE PREZENTARE

- Denumirea lucrării: **PUZ - REGLEMENTARE TEREN EXTRAVILAN (S = 272.659 mp) PENTRU AMPLASARE EXPLOATARE AGREGATE MINERALE, AMENAJARE BAZINE PISCICOLE CU LUCIU DE APĂ ȘI CĂI DE COMUNICAȚII (S stud. = 282.531 mp)**
- Amplasament: Orasul Boldesti-Scaeni, (Nr. cad. 5 ,6, 16, 25, 73, 74, 75, 76, 77, 78), T25, A1170/1, A1170/1/1, Dr1170/39, A1164/42, A1164/41, A1164/40, Np1164/45, Np1165/1, Np1165, Dr1183, 1183/1, 1164/1/1, 1155, com. Lipanesti, (Nr. Cad. 22963, 22965, 22968) T25, Dr282, Dr283/1 - Intravilan/Extravilan
- Beneficiari: **ORASUL BOLDESTI - SCAENI**
- Proiectant: **S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.**
Arh. Georgescu Bogdan

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie - este o etapa premergatoare in demersurile beneficiarului de a aplanasa pe terenul pentru care s-a demarat documentatia de urbanism un bazin piscicol.

Terenul reglementat in suprafata totala de 272.659 mp amplasat in extravilanul orasului Boldesti-Scaeni, fiind proprietatea ECO FERM S.R.L., in conformitate cu actele de proprietate si extrasele de carte funciara anexate prezentei documentatii.

Conform PUG si RLU ale localitatii – documentatii aprobate, terenul studiat este situat in extravilanul orasului Boldesti-Scaeni.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al Orasului Boldesti-Scaeni.
- Planul Urbanistic General al Comunei Lipanesti
- Acte de proprietate
- Ridicare topografică sc. 1:500
- Deplasari in teren

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare
- O.M.S. 536/1997 ,cu modificarile si completarile ulterioare , privind igiena si sanatatea populatiei
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare , privind Regulamentul General de Urbanism. Deasemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona din care face parte terenul studiat este situata in vestul Orasului Boldesti-Scaeni, in extravilan.

Din zona studiata fac parte urmatoarele terenuri:

- **Nr. Cadastral 5, (Sup. 140.780 mp)** – proprietatea ECO FERM S.R.L., in conformitate cu contractul de vanzare cumparare autentificat cu nr. 196 din 07.02.2012, emis de Notar Public Ileana Tomescu si a extrasului de carte funciara nr. 91225 / 14.07.2022, emis de BCPI Ploiesti, teren aflat in extravilanul orasului Boldesti-Scaeni.
- **Nr. Cadastral 6, (Sup. 10.000 mp)** - proprietatea ECO FERM S.R.L., in conformitate cu contractul de vanzare cumparare autentificat cu nr. 1765 din 30.07.2017, emis de Notar Public Lupu Maria Luiza si cu extrasului de carte funciara nr. 91224 / 14.07.2022, emis de BCPI Ploiesti, teren aflat in extravilanul orasului Boldesti-Scaeni.
- **Nr. cadastral 73, (Sup. 62.890 mp)** - proprietatea ECO FERM S.R.L., in conformitate cu contractul de vanzare cumparare autentificat cu nr. 196 din 07.02.2012, emis de Notar Public Ileana Tomescu si a extrasului de carte funciara nr.91229 / 14.07.2022, emis de BCPI Ploiesti, teren aflat in extravilanul orasului Boldesti-Scaeni.
- **Nr. Cadastral 74, (Sup. 1.100 mp)** - proprietatea ECO FERM S.R.L., in conformitate cu contractul de vanzare cumparare autentificat cu nr. 197 din

07.02.2012, emis de Notar Public Ileana Tomescu si a extrasului de carte funciara nr. 91231 / 14.07.2022, emis de BCPI Ploiesti, teren aflat in extravilanul orasului Boldesti-Scaeni.

- **Nr. Cadastral 75, (Sup. 56.725 mp)** - proprietatea ECO FERM S.R.L., in conformitate cu contractul de vanzare cumparare autentificat cu nr. 195 / 07.02.2012, emis de Notar Public Ileana Tomescu si a extrasului de carte funciara nr. 91226 / 14.07.2022, emis de BCPI Ploiesti, teren aflat in extravilanul orasului Boldesti-Scaeni.

- **Nr. Cadastral 76, (Sup. 652 mp)** – proprietatea Orasului Boldesti-Scaeni, in conformitate cu actul administrativ nr. 13936 / 21.09.2016, emis de Primaria Boldesti-Scaeni si a extrasului de carte funciara nr. 91230 / 14.07.2022, emis de BCPI Ploiesti, teren aflat in extravilanul orasului Boldesti-Scaeni..

- **Nr. Cadastral 77, (Sup. 36 mp)** – proprietatea Orasului Boldesti-Scaeni, in conformitate cu Actul Administrativ nr. 13938 / 21.09.2016, emis de Primaria Boldesti-Scaeni si a extrasului de carte funciara nr.91242 / 14.07.2022, emis de BCPI Ploiesti, teren aflat in extravilanul orasului Boldesti-Scaeni.

- **Nr. Cadastral 78, (Sup. 62 mp)** - proprietatea Orasului Boldesti-Scaeni, in conformitate cu Actul Administrativ nr.13937 / 21.09.2016, emis de Primaria Boldesti-Scaeni si a extrasului de carte funciara nr.91241 / 14.07.2022, emis de BCPI Ploiesti, teren aflat in extravilanul orasului Boldesti-Scaeni.

- **Nr. Cadastral 16, (Sup. 4.809 mp - suprafata studiata PUZ – 1.164 mp)** – proprietatea Orasului Boldesti-Scaeni, in conformitate cu actul administrativ nr. 13935 din 21.09.2016, emis de Primaria Orasului Boldesti-Scaeni si a extrasului de carte funciara nr. 91228 / 14.07.2022, emis de BCPI Ploiesti, teren aflat in extravilanul orasului Boldesti-Scaeni.

- **Nr. Cadastral 25 (Sup. 5.043 mp – suprafata studiata PUZ – 292 mp)** – proprietatea Agentia Domeniilor Statului, in conformitate cu actul administrativ nr. 74 / 14.08.2013, emis de ADS Prahova si a extrasului de carte funciara nr. 91227 / 14.07.2022, emis de BCPI Ploiesti, teren aflat in extravilanul orasului Boldesti-Scaeni.

- **Nr. Cadastral 22963 (Sup. 6.208 mp – suprafata studiata PUZ 1.136 mp)** – proprietatea comunei Lipanesti, in conformitate cu Actul Administrativ nr. 5178 / 10.06.2019, emis de Comuna Lipanesti si a extrasului de carte funciara nr. 91239 / 14.07.2022, emis de BCPI Ploiesti, teren aflat in extravilanul orasului Boldesti-Scaeni.

- **Nr. Cadastral 22968 (Sup. 2.046 mp – suprafata studiata PUZ 2.046 mp)** - proprietatea comunei Lipanesti, in conformitate cu Actul Administrativ nr. 5180 / 10.06.2019, emis de Comuna Lipanesti si a extrasului de carte funciara nr. 91240 / 14.07.2022, emis de BCPI Ploiesti, teren aflat in extravilanul orasului Boldesti-Scaeni.

- **Nr. Cadastral 22965 (Sup. 10.910 mp – suprafata studiata PUZ 421 mp)** - proprietatea comunei Lipanesti, in conformitate cu Actul Administrativ nr. 5179 / 10.06.2019 si a extrasului de carte funciara nr. 91243 / 14.07.2022, emis de BCPI Ploiesti, teren aflat in extravilanul orasului Boldesti-Scaeni.

Suprafata Totala Studiata pe UAT Boldesti Scaieni - Extravilan = 273.700 mp, din care:

- Suprafata studiata nr cadastral 5 = 140780 mp,
- Suprafata studiata nr cadastral 6 = 10000 mp,
- Suprafata studiata nr cadastral 16 = 1164 mp,
- Suprafata studiata nr cadastral 25 = 292 mp,
- Suprafata studiata nr cadastral 73 = 62890 mp,
- Suprafata studiata nr cadastral 74 = 1100 mp,
- Suprafata studiata nr cadastral 75 = 56725 mp,
- Suprafata studiata nr cadastral 76 = 652 mp,
- Suprafata studiata nr cadastral 77 = 36 mp,
- Suprafata studiata nr cadastral 78 = 62 mp,

Suprafata studiata pe UAT Lipanesti - Intravilan/Extravilan = 8.831 mp, din care:

- Suprafata studiata pe Intravilan = 2467 mp, din care:
- Suprafata studiata nr cadastral 22965 = 421 mp,
- Suprafata studiata nr cadastral 22968 = 2046 mp,
- Suprafata studiata pe Extravilan = 6364 mp, din care:
- Suprafata studiata nr cadastral 22965 = 5228 mp,
- Suprafata studiata nr cadastral 22963 = 1136 mp,

LIMITA ZONA STUDIATA S = 282.531 mp

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat, are o formă neregulata si are deschidere la drumul aflat in extremitatea estica si la drumul din extremitatea nordica.

vecini:

- la Est - Nr. cadastral 22966 (Com. Lipanesti), , Nr. cadastral 22968 – Drum acces, Nr. Cadastral 79, Nr. Cadastral 80
- la Sud – Nr. cadastral 7, Nr. Cadastral 72
- la Vest – Nr. cadastral 1. Nr. Cadastral 2
- la Nord – Nr. cadastral 22963. Nr. cadastral 22965 (Com. Lipanesti)

2.3. Elemente ale cadrului natural

Orașul Boldești-Scăeni este așezat în partea de sud-est a României, la 12 km de orașul Ploiești.

Relieful este predominant cu zonă deluroasă, respectiv Dealul Mare, unde este cultivată vița de vie, pomi fructiferi, culminând cu pădure de stejar, fag și tei în zonele mai înalte, respectiv zona Seciu, Galmeia și Atârnați.

La poalele dealurilor se află o zonă de câmpie de peste 500 ha, unde se cultivă cereale (grâu, porumb, mazăre, orzoaică). În partea de vest, de la nord la sud, orașul este străbătut de râul Teleajen.

2.4. Circulația

Terenul studiat are acces drumul aflat in extremitatea nordica – Nr. Cadastral 22965 – Drum T25 Dr282.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul pentru care s-a demarat documentatia este liber de constructii.

2.6.Echiparea edilitară

În zona teritoriului studiat există posibilitatea racordării la toate rețelele edilitare.

- În ceea ce privește rețeaua de apă.
- În ceea ce privește rețeaua de canalizare.
- În ceea ce privește rețeaua de electricitate.
- În ceea ce privește rețeaua de telefonie.

2.7. Probleme de mediu

Datorită funcțiunii obiectivului propus nu sunt evidențiate probleme de mediu. Se vor desfășura activități nepoluante și fără risc tehnologic.

2.8. Opțiuni ale populației

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este favorabil solicitării beneficiarului, considerând oportună intenția acestuia.

La faza P.U.Z. va fi consultată populația din zona studiată conform procedurii legale.

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

RIDICAREA TOPOGRAFICA

Ridicarea topografică a terenului studiat, scară 1: 500, cu cote și curbe de nivel, arată că terenul prezintă o pantă de aproximativ 3 m pe direcția Sud – Nord . Terenul nu prezintă probleme de stabilitate.

STUDIUL DE FUNDAMENTARE A CIRCULAȚIEI

- traficul atras de investiție este mediu, ținând cont de faptul că activitatea ce se va desfășura pe acest teren va fi de activități industriale nepoluante și servicii (înființarea unei stații de sortare agregate minerale și bazine piscicole) Beneficiarul estimează un trafic mediu de 3 vehicule marfa / ora, cu încărcatura de maxim 24 tone.

- Dr 282, în prezent este pietruit și se va trata pe tronșoane ținând cont de rețeaua electrică și ampriza cadastrală, existentă, astfel: Tronșonul Dr 282, aferent pichetilor A-B , dispune de o ampriză existentă între limitele de proprietăți variabilă încadrată între 15,80-12,40-16,0m, se propune , conform Planului de situație anexat și profil transversal 4-4 -propus , având următoarele elemente:

- ✓ 2 x 3,00 parte carosabilă –panta acoperis
- ✓ 2 x 1,00 m rigolă de acostament
- ✓ 2 x 1,00 m trotuare
- ✓ Spații verzi până în limitele cadastrale
- ✓ Ampriza necesară fiind de minim 10,00 m .
- ✓ Astfel prin această modernizare nu se vor afecta limitele cadastrale adiacente.

- Tronșonul Dr 282, aferent pichetilor B-C, dispune de o ampriză existentă între limitele de proprietăți variabilă încadrată între 16,00-10,0m, se propune, conform

Planului de situatie anexat si profil transversal 4*-4 *-propus, avand urmatoarele elemente:

- ✓ 2 x 3,00 parte carosabila –panta acoperis
- ✓ 2 x 1,00 m rigola de acostament
- ✓ 2 x 1,00 m trotuare
- ✓ Spatii verzi pana in limitele cadastrale
- ✓ Ampriza necesara fiind de minim 10,00 m .
- ✓ Astfel prin aceasta modernizare nu se vor afecta limitele cadastrale adiacente.

- Dr 1170/39, in prezent este de pamant si dispune de o ampriza existenta intre limitele de proprietati variabila incadrata intre 3,00-4,40 m se propune , conform Planului de situatie anexat si profil transversal 1-1 -propus , avand urmatoarele elemente:

- ✓ 2 x 3,00 parte carosabila –panta acoperis
- ✓ 2 x 1,00 m rigola de acostament
- ✓ 2 x 1,00 m trotuare
- ✓ Ampriza necesara fiind de minim 10,00 m .
- ✓ Modernizarea propusa se va realiza simetric fata de axul existent al

Dr 1170/39, astfel se vor afecta limitele cadastrale adiacente cu latimea variabila incadrata intre 3,50 m si 2,80 m.

- Dr 283/1, in prezent este pietruit si se va trata pe tronsoane tinand cont de reseaua electrica , canalul aflat pe Nr. cad. 78 si ampriza cadastrala , existente , astfel :

- Tronsonul Dr 283/1, aferent pichetilor A-B , dispune de o ampriza existenta intre limitele de proprietati de 3,20 m se propune , conform Planului de situatie anexat si profil transversal 2-2 -propus , avand urmatoarele elemente:

- ✓ 2 x 3,00 parte carosabila –panta acoperis
- ✓ 2 x 1,00 m rigola de acostament
- ✓ 2 x 1,00 m trotuare
- ✓ Ampriza necesara fiind de minim 10,00 m .
- ✓ Modernizarea propusa se va realiza numai spre stanga , spre terenul studiat al De 283/1, astfel se va afecta limita cadastrala studiata cu latimea de 6,80 m.

- Tronsonul Dr 283/1 aferent pichetilor B-C , dispune de o ampriza existenta intre limitele de proprietati variabila incadrata intre 10,00-8,00 m, se propune , conform Planului de situatie anexat si profil transversal 2*-2 *-propus , avand urmatoarele elemente :

- ✓ 2 x 3,00 parte carosabila –panta acoperis
- ✓ 2 x 1,00 m rigola de acostament

- ✓ 2 x 1,00 m trotuare
- ✓ Ampriza necesara fiind de minim 10,00 m .
- ✓ Modernizarea propusa se va realiza numai spre stanga , spre terenul studiat al De 283/1, astfel se va afecta limita cadastrala studiata cu latimea variabila incadrata intre 0-2,00 m.

Accesul catre viitoarele investitii se va realiza din drumurile mai sus evidentiata (Dr 282/Dr 1170/39 / Dr 283/1) la o distanta de minim 25,0 m fata de racordarile amenajate, prin racordare cu raze de minim 9,00 m pe latimea de minim 6,00 m, peste podete/rigola carosabile in vederea asigurarii scurgerii apelor pluviale in lungul acestora. In incinta studiata se vor propune platforme carosabile si pietonale ce vor deservi viitoarele investitii , acestea vor include parcaje si spatiu de manevra astfel incat atat intrarea cat si iesirea din incinta sa se realizeze numai cu fata autovehiculelor.

STUDIUL PEDOLOGIC

Prin studiul pedologic a fost caracterizat invelisul de sol si s-a observat ca este constituit din trei unitati de sol:

US/UT 1/1 Aluviosol eutric LL/LL pe pietrişuri fluviatile.

Profil	Adâncimea cm	Reacţia solului (pH)	Carbo- naţi (CaCO ₃) %	Humus (H) %	Fosfor mobil (P) ppm	Potasiu mobil (K) ppm	Nisip grosier (Ng) %	Nisip fin (Nf) %	Praf (P I+II) %	Argilă (A) %	Textura Simbol
P1	0 – 20	6,65	-	1,08	17,3	120	9,9	55,3	10,2	24,6	LL
	30 – 45	7,25	-	0,60	10,8	98	4,8	50,0	20,6	24,6	LL
	60-70	6,65	-	-	-	-	8,7	55,8	14,8	20,7	LL
	100-110	7,67	6,7	-	-	-	4,8	50,0	20,6	24,6	LL

US/UT 2/2 Aluviosol eutric molic LL/LL pe pietrişuri fluviatile.

Profil	Adâncimea cm	Reacţia solului (pH)	Carbo- naţi (CaCO ₃) %	Humus (H) %	Fosfor mobil (P) ppm	Potasiu mobil (K) ppm	Nisip grosier (Ng) %	Nisip fin (Nf) %	Praf (P I+II) %	Argilă (A) %	Textura Simbol
P2	0 – 20	6,26	-	2,52	31,0	216	4,5	22,5	48,3	24,7	LL
	30 – 40	6,13	-	2,46	38,0	180	16,6	45,9	15,0	22,5	LL

US/UT 3/3 Aluviosol calcaric molic proxicalcaric LL/LL pe pietrişuri fluviatile.

Profil	Adâncimea cm	Reacţia solului (pH)	Carbo- naţi (CaCO ₃) %	Humus (H) %	Fosfor mobil (P) ppm	Potasiu mobil (K) ppm	Nisip grosier (Ng) %	Nisip fin (Nf) %	Praf (P I+II) %	Argilă (A) %	Textura Simbol
P3	0 – 20	7,56	3,1	2,40	11,3	208	15,8	40,8	17,0	26,4	LL
	30 – 40	7,60	2,5	2,70	15,0	138	3,2	35,1	29,4	32,3	LL

STUDIU GEOTEHNIC

Conform studiului geotehnic intocmit au fost realizate 13 forate astfel:

- FI -0,00 - 0.40m =sol vegetal - pamant
- 0,40 - 4,60 m =pietris cu bolovanis si nisip fin galben cafeniu;
- 4,60 - 6,00 m = pietris cu nisip fin galben cafeniu;

- F2 -0,00 - 0.40m = sol vegetal - pamant
0,40 - 4,50 m = pietris cu bolovanis si nisip fin galben cafeniu;
4,50 - 6,00 m = pietris cu nisip fin gaben cafeniu;
- F3 -0,00 - 0.50m =sol vegetal - pamant
0,50 - 4,40 m = pietris cu bolovanis si nisip fin galben cafeniu;
4,40 - 6,00 m = pietris cu nisip fin gaben cafeniu;
- F4 -0,00-0.40m =sol vegetal-pamant
0,40 - 4,40 m = pietris cu bolovanis si nisip fin galben cafeniu;
4,40 - 6,00 m =pietris cu nisip fin gaben cafeniu;
- F5 -0,00- 0.50m =sol vegetal-pamant
0,50 - 4,50 m = pietris cu bolovanis si nisip fin galben cafeniu;
4,50 - 6,00 m = pietris cu nisip fin gaben ca/eniu;
- F6 -0,00 - 0.50m =sol vegetal - pamant
0,50 - 4,50 m = pietris cu bolovanis si nisip fin galben ca/eniu;
4,50 - 6,00 m = pietris cu nisip fin gaben cafeniu;
- F7 -0,00 - 0.40m =sol vegetal - pamant
0,40 - 4,50 m =pietris cu bolovanis si nisip fin galben ca/eniu;
4,50 - 6,00 m = pietris cu nisip fin gaben cafeniu;
- F8 -0,00 - 0.40m = sol vegetal - pamant
0,40 - 4,80 m = pietris cu bolovanis si nisip fin galben ca/eniu;
4,80 - 6,00 m = pietris cu nisip fin gaben ca/eniu;
- F9 -0,00 - 0.40m = sol vegetal - pamant
0,40 - 5,00 m = pietris cu bolovanis si nisip fin galben ca/eniu;
5,00 - 6,00 m = pietris cu nisip fin gaben ca/eniu;
- F10 -0,00 - 0.40m =sol vegetal - pamant
0,40 - 4,80 m = pietris cu bolovanis si nisip fin galben ca/eniu;
4,80 - 6,00 m = pietris cu nisip fin gaben ca/eniu;
- F11 -0,00- 0.50m =sol vegetal - pamant
0,40 - 4,70 m = pietris cu bolovanis si nisip fin galben ca/eniu;
4,70 - 6,00 m = pietris cu nisip fin gaben cafeniu;
- F12- 00- 0.40m =sol vegetal-pamant
0,40 - 4,60 m = pietris cu bolovanis si nisip fin galben ca/eniu;
4,60 - 6,00 m = pietris cu nisip fin gaben ca/eniu;
- F13 -0,00 - 0.50m =sol vegetal - pamant

0,50 - 4,60 m = pietris cu bolovanis si nisip fin galben ca/eniu;

4,60 - 6,00 m = pietris cu nisip fin gaben cafeniu;

La data efectuării cercetărilor s-au întâlnit infiltrații de apă de la cota -3,50 în zona vestica și - 5,0m în zona estica. Aceasta este direct influențată de regimul precipitațiilor.

DOCUMENTATIE TEHNICA APELE ROMANE

Conform documentației tehnice întocmită pentru eliberarea Avizului de Apele Romane se precizează următoarele:

Sursa de apă

Alimentarea cu apă a bazinelor se va face natural, prin infiltrații, direct din panza freatică și prin precipitații meteorice. Panza freatică a amplasamentului este alimentată de apele subterane din terasă.

Evacuarea apelor

De pe amplasament nu se evacuează ape uzate industriale. Apele meteorice se evacuează conform configurației terenului, prin intermediul santurilor colectoare pozate în ampriza drumurilor interioare și a drumurilor de exploatare adiacente.

Activitățile piscicole nu sunt generatoare de ape uzate. Degradarea calității apei utilizate în piscicultură poate conduce la pierderea în totalitate a producției piscicole.

Primenirea periodică a apei din lac, la acest tip de amenajări piscicole, se face din acviferul freatic, prin compensarea pierderilor din evaporatie și prin aportul de apă datorat capacității de debitare (volumul de apă tranzitat) a stratului poros - permeabil deschis prin excavatie.

Amplasamentul lucrărilor se află în malul stâng al văii Teleajen, la cca. 150 m față de excarpamentul malului.

– ***Datele hidrogeologice*** extrase din lucrările anterioare și excavatiile antropice, arată prezența următoarelor orizonturi freatice cu nivel liber:

- un acvifer freatic, cu adâncimi cuprinse între 0,5 și 1,0 m situat în aluviunile libere actuale ale albiei minore și majore (*depozite holocen superioare*), direct influențat de nivelul apei din rau;
- un acvifer freatic, cantonat în depozitele necoezive din terasă medie și inferioară (*depozite holocen inferioare*), cu adâncimi de 2,5 – 4,5 m, în legătură cu volumul precipitațiilor și nivelul apei din rau.
- un acvifer freatic, cantonat în depozitele necoezive din baza terasei superioare și câmpurile interfluviale (*depozite pleistocen mediu - superioare*), cu adâncimi de 10,0 – 12,0 m, în totalitate dependent de volumul precipitațiilor.

Acviferul freatic din baza terasei medii este constituit în principal din pietrisuri, bolovanisuri cu matrice nisipoasă și cu rare lentile de argile prafoase și are legătură cu depozitele aluvionare din cadrul câmpului interfluvial Prahova - Teleajen, unde forajele hidrogeologice au întâlnit un orizont freatic continuu, cu dinamică variabilă și sens de curgere de la nord vest la sud est.

Orizontul acvifer freatic localizat în depozitele detritice ale terasei medii este de tip radial, cu filete divergente și curgere neuniformă.

3.2. Prevederi ale P.U.G

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentațiile aprobate, **terenul este situat în extravilanul orașului Boldesti - Scaeni**

Categoria de folosință a terenului : **arabil**

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investițiilor viitoare nu va conduce la schimbarea destinației terenurilor din zonele învecinate.

În privința lucrărilor de proiectare acestea vor presupune realizarea obiectivului de investiții prin decopertarea stratului de sol vegetal și a sterilului, excavarea materialului atât deasupra cât și sub nivelul hidrostatic, profilarea și nivelarea suprafețelor limitrofe, a taluzurilor și bermei cu așternerea solului vegetal și realizarea bazinelor piscicole.

Lucrări de exploatare agregate

Excavarea se va realiza mecanizat cu ajutorul excavatorului, care va executa la început operația de decopertare pe o adâncime medie de cca. 1,5 – 2,0 m apoi se vor excava agregatele minerale (balast) până la o adâncime de cca. 7,0 m față de cota naturală a terenului, deasupra și sub nivelul hidrostatic aflat la cca. – 4,0 m.

Excavarea se va realiza în trei trepte, două de 2,0 m, deasupra nivelului hidrostatic și una de până la 3,0 m, sub nivelul hidrostatic.

Menționăm faptul că volumul de decopertă va fi depozitat pe pilierii de siguranță. La finele lucrărilor de exploatare acest volum de decopertă va fi folosit la lucrările de reconstrucție ecologică. De asemenea, consemnăm faptul că solul fertil va fi depozitat separat de cel steril.

Elementele geometrice ale excavatiei sunt prezentate în cele ce urmează.

Elemente geometrice treapta 1:

- înălțime = 2,0 m (2,0 m în steril)
- unghiul de taluz = final 45° (în lucru de 60°)
- berma siguranță = 1,0 m

Elemente geometrice treapta 2 :

- înălțime = 1,5 – 2,0 m (2,0 m în util)
- unghiul de taluz = final 45° (în lucru de 60°)
- berma siguranță = 4,0 m

Elemente geometrice treapta 3 :

- înălțime = 3,5 m (3,5 m în util din care 3,0 m – Nh)
- unghiul de taluz = final 45° (în lucru de 60°)

Întrucât excavarea se face la adâncimi de până la 7,0 m în trei trepte, se pune problema asigurării unor unghiuri de taluz corespunzător pentru excavatiile care vor rezulta în urma exploatării. Realizarea investiției se va face astfel încât să se asigure

unghiul de taluz al versanților de cca. 45° în timpul execuției, urmând ca la final, după reconstrucția ecologică, unghiul taluzurilor să fie de 27° .

La încetarea activității este strict necesară refacerea mediului afectat de lucrările de excavare și cele conexe desfășurate în perimetrul de exploatare.

Având în vedere că bazinul piscicol se va realiza pe un teren situat în terasa râului Teleajen, nu este posibilă realizarea unei amenajări piscicole sistematice sau semisistematice deoarece, din punct de vedere economic ar fi prea scumpă realizarea aducerii și evacuării apei din și în râu.

În viitorul iaz piscicol se va realiza o adâncime de apă de cca. 3,0 m, considerată o adâncime bună pentru dezvoltarea vieții acvatice, adâncime până la care pot pătrunde razele soarelui pentru lumină și căldură. Malurile cuvetei se vor taluza și finisa după cum urmează:

- de la cota teren natural până la cota 200,00 m se va realiza un taluz cu un unghi de 45°
- la cota 200,00 m se realizează o berma de 1,0 m latime, pe care se va așterne un strat de steril și sol fertil de 0,50 m;
- de la cota 200,00 m în jos se va realiza un taluz cu un unghi de 27° , până la cca. 0,50 m față de oglinda apei și apoi o berma de 4,0 m la cota 198,50 m.
- de la cota 200,00 m în jos se va realiza un taluz cu un unghi de 45° , până la cca. - 3,0 m sub nivelul apei.
- pe berma de 4,0 m latime se va așterne un strat de sol fertil de 0,20 m grosime.

3.4. Modernizarea circulației

În conformitate cu studiul de circulație întocmit se propun următoarele -

- Dr 282, în prezent este pietruit și se va trata pe tronsoane ținând cont de rețeaua electrică și ampriza cadastrală, existentă, astfel: Tronsonul Dr 282, aferent pichetilor A-B, dispune de o ampriza existentă între limitele de proprietate variabilă încadrată între 15,80-12,40-16,0m, se propune, conform Planului de situație anexat și profil transversal 4-4 -propus, având următoarele elemente:

- ✓ 2 x 3,00 parte carosabilă –panta acoperis
- ✓ 2 x 1,00 m rigolă de acostament
- ✓ 2 x 1,00 m trotuare
- ✓ Spații verzi până în limitele cadastrale
- ✓ Ampriza necesară fiind de minim 10,00 m.
- ✓ Astfel prin această modernizare nu se vor afecta limitele cadastrale adiacente.

- Tronsonul Dr 282, aferent pichetilor B-C, dispune de o ampriza existentă între limitele de proprietate variabilă încadrată între 16,00-10,0m, se propune, conform Planului de situație anexat și profil transversal 4*-4 *-propus, având următoarele elemente:

- ✓ 2 x 3,00 parte carosabilă –panta acoperis

- ✓ 2 x 1,00 m rigola de acostament
- ✓ 2 x 1,00 m trotuare
- ✓ Spatii verzi pana in limitele cadastrale
- ✓ Ampriza necesara fiind de minim 10,00 m .
- ✓ Astfel prin aceasta modernizare nu se vor afecta limitele cadastrale adiacente.

- Dr 1170/39, in prezent este de pamant si dispune de o ampriza existenta intre limitele de proprietati variabila incadrata intre 3,00-4,40 m se propune , conform Planului de situatie anexat si profil transversal 1-1 -propus , avand urmatoarele elemente:

- ✓ 2 x 3,00 parte carosabila –panta acoperis
- ✓ 2 x 1,00 m rigola de acostament
- ✓ 2 x 1,00 m trotuare
- ✓ Ampriza necesara fiind de minim 10,00 m .
- ✓ Modernizarea propusa se va realiza simetric fata de axul existent al

Dr 1170/39, astfel se vor afecta limitele cadastrale adiacente cu latimea variabila incadrata intre 3,50 m si 2,80 m.

- Dr 283/1, in prezent este pietruit si se va trata pe tronsoane tinand cont de retea electrica , canalul aflat pe Nr. cad. 78 si ampriza cadastrala, existenta, astfel

- Tronsonul Dr 283/1, aferent pichetilor A-B , dispune de o ampriza existenta intre limitele de proprietati de 3,20 m se propune , conform Planului de situatie anexat si profil transversal 2-2 -propus , avand urmatoarele elemente:

- ✓ 2 x 3,00 parte carosabila –panta acoperis
- ✓ 2 x 1,00 m rigola de acostament
- ✓ 2 x 1,00 m trotuare
- ✓ Ampriza necesara fiind de minim 10,00 m .
- ✓ Modernizarea propusa se va realiza numai spre stanga , spre terenul studiat al De 283/1, astfel se va afecta limita cadastrala studiata cu latimea de 6,80 m.

- Tronsonul Dr 283/1 aferent pichetilor B-C , dispune de o ampriza existenta intre limitele de proprietati variabila incadrata intre 10,00-8,00 m, se propune , conform Planului de situatie anexat si profil transversal 2*-2 *-propus , avand urmatoarele elemente :

- ✓ 2 x 3,00 parte carosabila –panta acoperis
- ✓ 2 x 1,00 m rigola de acostament
- ✓ 2 x 1,00 m trotuare
- ✓ Ampriza necesara fiind de minim 10,00 m .
- ✓ Modernizarea propusa se va realiza numai spre stanga , spre terenul studiat al De 283/1, astfel se va afecta limita cadastrala studiata cu latimea variabila incadrata intre 0-2,00 m.

Accesul catre viitoarele investitii se va realiza din drumurile mai sus evidentiata (Dr 282/Dr 1170/39 / Dr 283/1) la o distanta de minim 25,0 m fata de racordurile amenajate, prin racordare cu raze de minim 9,00 m pe latimea de minim 6,00 m, peste podete/rigola carosabile in vederea asigurarii scurgerii apelor pluviale in lungul acestora. In incinta studiata se vor propune platforme carosabile si pietonale ce vor deservi viitoarele investitii , acestea vor include parcaje si spatiu de manevra astfel incat atat intrarea cat si iesirea din incinta sa se realizeze numai cu fata autovehiculelor.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări , bilant teritorial, indicatori urbanistici

Prin prezentul Plan Urbanistic zonal, beneficiarul doreste reglementarea terenului extravilan S = 272.659 mp pentru amplasare agregate minerale si amenajare de bazine piscicole

- Zona Terenuri aflate permanent sub ape-TH ce va avea permisiuni de exploatare agregate minerale in baza permiselor de exploatare ce vor fi obtinute
- TH2 SUBZONA LACURI
- TC-Terenuri ocupate de cai de comunicatii in extravilan
- TA-terenuri agricole in extravilan

Indicatori urbanistici POT propus = -%, CUT propus -

Regim de inaltime –

Conform avizului obtinut de la ANIF Prahova nr. 123 / 30.09.2022, zona de protectie generata de infrastructura de inbunatatiri funciare este de 3 m stanga – dreapta fata de Canalul Iazul Morilor Teleajen si 2,5 m fata de Canalul CDT2.

Conform avizului de la OMV Petrom nr. 2496 / 10.10.2022, pe amplasament exista 5 sonde abandonate fiind interzisa edificare de constructii sau lucrari pentru care a fost impusa o zona cu raza de 5 m si un acces neigradit pentru acestea.. Totodata in zona amplasamentului se regaseste si o conducta de gaze, care genereaza o zona de siguranta de 3 m stanga – dreapta si o alta consuct ade apa care a generat o zona de siguranta de 1,5 m.

3.6. ASIGURAREA UTILITATILOR

Pentru realizarea și exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilități:

- a) Electrica – In conformitate cu avizul obtinut de la Electrica Distributie energie nr. 3010220918718 / 30.09.2022, terenul studiat este transversat de LEA 110 Kv care a generat o zona de siguranta de 19 m stanga-dreapta, ce se regaseste in zona de est a amplasamentului si LEA 20Kv care a generat o zona de siguranta de 12 m stanga-dreapta ce se regaseste in parte de vest si de nord a acestuia.
- b) Gaze: In conformitate cu avizul obtinut de la DistriGaz Sud Retele nr. 15260-317.826.164 / 02.09.2022, nu exista retea de distributie a gazelor naturale pe terenul studiat sau in proximitatea acestuia.

c) Alimentarea cu apă: În conformitate cu avizul de la Apele Romane nr. 2971 / 27.09.2022, alimentarea cu apă a bazinelor se va face natural, prin infiltrații, direct din panza freatică și prin precipitații. Apele meteorice se evacuează conform configurației terenului, prin intermediul santurilor colectoare pozate în ampriza drumurilor interioare și a drumurilor de exploatare adiacente. Primărirea periodică a apei din lac, la acest tip de amenajări piscicole, se face din acviferul freatic, prin compensarea pierderilor din evaporatie și prin aportul de apă datorat capacității de debitare (volumul de apă tranzitat) a stratului poros - permeabil deschis prin excavatie.

f) Salubritate. Contract cu firma salubritate locală.

3. 7. IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU

Construcțiile proiectate nu prezintă nici un fel de elemente funcționale sau de altă natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent.

Colectarea gunoierului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale și se va depozita la punctul de colectare din vecinătatea terenului

Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, totodată creând îmbunătățirea microclimatului și înfrumusețarea peisajului.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Propunerile sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare din Planul Urbanistic General, necesare pentru a se adapta contextului actual și totodată nevoilor beneficiarului.

Actualmente, imobilul se află în proprietatea ECO-FERM SRL. În planșa referitoare la **"Proprietatea asupra terenurilor"** pot fi evidențiate următoarele:

- Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- Teren proprietate publică de interes local
- Teren domeniu public de interes național

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII , MASURI IN CONTINUARE

- Planul urbanistic zonal tratează unitar parcela studiată în vederea dezvoltării urbanistice armonioase, a amenajării teritoriului și integrării construcțiilor în cadrul natural și construit existent.
- După avizarea și aprobarea prezentului PUZ - elaborat în conformitate cu metodologia și cadrul conținut în vigoare - urmează să se înainteze primăriei documentațiile și avizele necesare în vederea obținerii autorizației de construire.
- Proiectantul consideră că amplasamentul beneficiază de condiții și particularități deosebite din punct de vedere urbanistic.
- Sunt permise orice fel de construcție sau amenajare cu condiția obținerii avizului ANIF pentru zona de protecție administrată de acestia.

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

Costurile aferente investiției și rețelelor necesare vor fi suportate în întregime de investitor.

Investitorii vor suporta urmatoarele costuri: toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse.

- costurile legate de lucrările de cadastru și mișcarea terenurilor.
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea și edificarea viitoarelor construcții.
- costurile legate de extindere si bransament.
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale, costurile racordurilor auto la stradă nou propusă.
- Toate costurile legate de edificarea construcțiilor

NORME DE TRAFIC

Se va respecta HGR 525/1996, pentru amenajarea locurilor de parcare necesare in corelare cu activitatea fiecarei constructii in parte.

Conformarea circulațiilor va fi realizată conform prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului P.U.G. al orasului Boldesti-Scaeni.

Nu exista fragmentari sau incomodari intre tipurile de circulatie existente in zona.

In prezent, zona nu este deservita de transportul in comun.

- **PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE**

- Rezolvarea circulației carosabile ;
- Ocuparea rațională a terenului in contextul cadrului construit ;
- Echiparea edilitară completă, proiectarea unitară și coordonată a rețelilor;
- Aspectul arhitectural artistic;
- Respectarea regulamentului local de urbanism.

ÎNTOCMIT

Arh. Georgerscu Bogdan