

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN** (27300 mp) **DIN „ZONĂ MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE ȘI UNITĂȚI AGRICOLE” ÎN „ZONĂ MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE ȘI UNITĂȚI ZOOTEHNICE”**  
(Sstud = 84865 mp)

Amplasament : com. (sat) **SĂLCIILE**

T 54, A 2680, A 2677, A 2675; Cc 2674/1, Cc 2682/1, Cc 2676, Cc 2682

T 53, Cc 2662, A 2661, A 2668, Vh 2667, Cc 2666, A 2665, Vh 2672, A 2670, Cc 2669

Ds 2684, Ds 2689

Inițiator : **PRIMĂRIA COMUNEI SĂLCIILE**

VOLUMUL 1

**BORDEROU PIESE SCRISE**

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

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

CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

CAPITOLUL 4 - CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

- 4.1. CONCLUZII
- 4.2. MĂSURI ÎN CONTINUARE

SC ARHIZANE PLAN SRL  
str. Rudului nr. 76, Ploiesti

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (27300 mp) DIN „ZONĂ MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE ȘI UNITĂȚI AGRICOLE” ÎN „ZONĂ MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE ȘI UNITĂȚI ZOOTEHNICE”**  
(Sstud = 84865 mp)

Amplasament : com. (sat) **SĂLCIILE**

T 54, A 2680, A 2677, A 2675; Cc 2674/1, Cc 2682/1, Cc 2676, Cc 2682

T 53, Cc 2662, A 2661, A 2668, Vh 2667, Cc 2666, A 2665, Vh 2672, A 2670, Cc 2669

Ds 2684, Ds 2689

Inițiator : **PRIMĂRIA COMUNEI SĂLCIILE**

**BORDEROU DE PIESE DESENATE**

PLANSA NR. 0	INCADRAREA IN TERITORIU 1 : 5000
PLANSA NR. 1	SITUATIA EXISTENTA SC. 1:1000
PLANSA NR. 2	REGLEMENTARI URBANISTICE SC. 1:1000
PLANSA NR. 3	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA SC. 1:1000
PLANSA NR. 4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SC. 1:1000

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

## MEMORIU DE PREZENTARE

### CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect : **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (27300 mp) DIN ZONĂ MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE ȘI UNITĂȚI AGRICOLE ÎN „ZONĂ MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE ȘI UNITĂȚI ZOOTEHNICE”** (Sstud = 84865 mp)
- Amplasament : com. (sat) **SĂLCIILE**; T54, A 2680, A 2677, A 2675; Cc 2674/1, Cc 2682/1, Cc 2676, Cc 2682; T 53, Cc 2662, A 2661, A 2668, Vh 2667, Cc 2666, A 2665, Vh 2672, A 2670, Cc 2669; Ds 2684, Ds 2689;
- Faza proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL**
- Inițiator : **PRIMĂRIA COMUNA SĂLCIILE**, repr. primar Nistor Stan
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. pr. / data : **33 / aug. 2017**

#### 1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de schimbare destinație teren (27300 mp) din „zonă mixtă unități industriale nepoluante și unități agricole” în „zonă mixtă unități industriale nepoluante și unități zootehnice” pentru amplasare **fermă bovine și punct sacrificare**, obiectiv care a fost acceptat la accesarea de **fonduri europene**.

Terenul studiat (**84865 mp**) este situat în intravilan și se compune din :

Parc. nr.	Supr. (mp)	Tarla	Parcela	NC	Proprietate
1	27300	54	A 2680, 2677, 2675	20981	com. Sălciile (dom. privat) *
2	30110	54	A 2680, 2677, 2675	20980	com. Sălciile (dom. privat)
3	8378	54	Cc 2674/1, 2682/1	-	com. Sălciile (dom. privat)
4	2842	54	Cc 2676, 2682	-	com. Sălciile (dom. privat)
5	870	54	Ds 2684	-	com. Sălciile (dom. public)
6	3756	54	Ds 2689	-	com. Sălciile (dom. public)
7	3287	53	Cc 2662, A 2661	-	Avram Ion (particular)
8	3837	53	A 2668, Vh 2667, Cc 2666, A 2665	-	Bratu Dumitru (particular)
9	4485	53	Vh 2672, A 2670, Cc 2669	-	Crișu Petre (particular)
Total stud.	<b>84865</b>				

\* conform Contractului de schimb nr. 523/08.05.2009 autentificat de NP Gâlea Ion din mun. Ploiești, transmis către SC ANGMEAT CATTLE SRL conform Contractului de constituire a dreptului de suprafață nr. 1059/28.04.2017, ambele autentificate de BIN Ioniță Aristița Adina din comuna Valea Călugărească și ECFI nr. 55423/22.06.2017 emis de BCPI Ploiești.

**Notă** : Contractul a fost încheiat pe o perioadă de 49 ani în scopul edificării de către suprafațiar a unor construcții pentru dezvoltarea unei ferme de îngrășat tăurași.

### **Sintetic :**

- **27300 mp** (NC 20981) : domeniu privat al comunei Sălciile (vezi precizările \*)
- **41330 mp** : alte terenuri domeniu privat al comunei Sălciile (conform HCL nr. 15/23.05.2013)
- **4626 mp** : domeniu public local (drumuri), conf. HGR nr. 1359/2001 cu modif. și completări ulterioare
- **11609 mp** : proprietăți particulare

### **1.3. Surse documentare**

- Ridicarea topografică pentru PUZ, sc. 1 : 1000, întocmită de ing. Mircea Cizmirean
- PUG și RLU comuna Sălciile, aprobat prin HCL nr. 12/19.05.2015
- Informații din Certificatul de Urbanism nr. 52/30.06.2017 eliberat de Consiliul Județean Prahova pt. PUZ
- Informații din Certificatul de Urbanism nr. 53/30.06.2017 eliberat de Consiliul Județean Prahova pt. AC, cu titlul : „înființare fermă zootehnică de bovine pentru carne, cu împrejmuire, utilități, punct de sacrificare și echipamente agricole” la solicitarea SC ANGMEAT CATTLE SRL, repr. administrator Ștefan Alexandru
- Studiul geotehnic
- Informații din avizele administratorilor de rețele și drumuri
- Informații preliminare pentru faza CU (SC „Lucian Simion Arhitectură” SRL București)

## CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### **2.1. Evoluția zonei**

► Comuna Sălciile este situată în extremitatea de sud - est a județului Prahova (la granița cu județul Ialomița), la o distanță de 45 km de municipiul Ploiești și respectiv la 20 km de cel mai apropiat oraș, Mizil.

Comuna are un teritoriu administrativ în suprafață de 3973 ha (cf. reambulării topografice din 2013) și o populație de 1821 locuitori (în anul 2014), fiind compusă dintr-un singur sat – Sălciile.

Localitatea s-a dezvoltat pe ambele maluri ale acumularii hidrografice Sălciile I-II și II-IV de pe Valea Țolii (cunoscută sub denumirea Lacul Slătioarele) pe care, în prezent s-au amenajat iazuri piscicole și minime dotări de agrement (căsuțe camping, debarcadere) denumite „servicii și unități piscicole”

Principala funcțiune economică este agricultura cu ramurile : cultura cerealelor, zootehnia, avicultura, piscicultura.

În ultimii ani, activitatea economică a cunoscut regresul specific perioadei de tranziție, resimțit în nivelul de trai al populației, în declinul demografic (migrațiune, navetism, șomaj) și implicit, în procesul de edificare a construcțiilor de interes public sau privat.

De reținut că localitatea Sălciile a fost cuprinsă în proiectul ”Drumul Voievozilor”, care începe din comuna Filipeștii de Pădure și traversează partea de sud a județului Prahova.

► Amplasamentul ce face obiectul de studiu al prezentei documentații este situat în zona fostului CAP Sălciile (preluat ulterior de Societatea Agricolă CERES), mare parte a construcțiilor și amenajărilor fiind în prezent desființate, iar terenurile asanate. În partea de sud-est a fostei incinte, s-a construit o distilerie de către PFA Sandu Vlad, iar vizavi un depozit de cereale de către SC Ionel Negoită SRL.

Tot în această zonă (pe parcela cu NC 20224) a fost amplasată stația de epurare a comunei, dotare tehnico-edilitară care impune o zonă de protecție sanitară de 100 m.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

Terenul destinat fermei de bovine se află în extremitatea sud - estică a satului, în zona fostului sector zootehnic al CAP, respectiv la cca 300 m de capătul podului care desparte „Balta între sate” de „Balta la moară”.

Vecinătățile terenului pe care se va amplasa ferma de bovine (NC 20981) sunt :

- la N : propr. m.d. Mușat Nan Gheorghe (T 24, A 293/23 – extravilan)
- la E : NC 20223 - domeniu privat com. Sălciile, (T54, A 2677, 2675)
- la S : Ds 2689 (parcela 6)
- la V : NC 20980 - domeniu privat com. Sălciile, parcela 2 (T 54, A 2680, 2677, 2675)

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

- Teritoriul comunei Sălciile aparține mării unități geomorfologice a Câmpiei Române și anume, subunității Câmpia Ialomiței, divizată la rândul ei de Câmpia Titu – Sărata, respectiv Sărății.

Relieful este plan și orizontal, foarte slab fragmentat și anume de valea pârâului Toti care traversează localitatea pe direcția nord – sud și este amenajat pentru piscicultură și irigat.

Terenul de fundare din perimetrul comunei este alcătuit în principal din pământuri argiloase – prăfoase deluviale, uneori cu caracter slab loessoid. Acestea sunt pământuri medii pentru fundare, dar admit calculul definitiv al fundațiilor pe baza presiunilor convenționale.

Teritoriul aparține bazinului hidrografic al râului Ialomița prin intermediul pârâului Ghighiu ce curge în estul teritoriului, afluent al Săratei ce debușează în Ialomița.

Apa subterană – este prezentă în teren la adâncimi ce variază între 4,00 – 10,00 m

Adâncimea de îngheț : 0,80 m. Clima : temperat – continentală, de câmpie. Vânturile dominante bat din direcțiile NE (14,9%) și E (13,3%)

Seismic, conform normativului P100-1/2013 :

- $a_g = 0,28$  g;  $T_c = 1,6$  sec

Risc geotehnic : **2 (moderat)**.

- În forajul geotehnic executat au fost interceptate prafuri argiloase nisipoase, galben cafenii și galbene, cu numeroase concrețiuni calcaroase macroporice, până la adâncimea de 5,0 m, unde s-a intrat într-un strat de nisipuri fine cu apă.

### **2.4. Circulația**

Accesul la terenurile din teritoriul studiat se face dinspre DJ 102 D pe drumurile locale din zonă : Ds 2689, Ds 2684 și Ds 2657.

- Ds 2689 se formează la capătul podului care desparte „Balta dintre sate” de „Balta la moară” (denumirile locale ale acumularilor „Sălciile III” și „Sălciile IV”) și asigură accesul la unitățile economice care s-au dezvoltat în zona fostului CAP.

Drumul este pietruit și are un profil variabil (8,00 – 17,00 m), cu parte carosabilă de 6,00 m.

- Ds 2684 este practic o alee din incinta fostului CAP și asigură legătura între Ds 2689 și Ds 2657. Drumul este pietruit și are un profil variabil (3,00 – 13,00 m), cu parte carosabilă de 3,00 – 8,00 m.

- Ds 2657 asigură accesul la locuințele din zona studiată și se formează din Ds 2634, lângă lac. Drumul este asfaltat și are un profil variabil (11,00 – 15,00 m), cu parte carosabilă de 4,50 – 6,50 m.

- Drumul (NC 20226) care duce la stația de epurare are un profil de 8,00 m, cu parte carosabilă de 5,00 m (nu face obiectul studiului).

**Notă** : În planșele de prezentare aferente PUZ, drumurile susmenționate au fost indicate cu profilul „S7”, respectiv „S2” (așa cum au fost ele înscrise în PUG aprobat), la care s-a adăugat denumirea drumului din planul cadastral al comunei și PUG aprobat.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Conform PUG aprobat, terenurile din zona studiată sunt situate în UTR nr. 5 și UTR nr. 3. Terenurile cuprinse în teritoriul studiat din UTR nr. 5 sunt ocupate cu : depozite cereale (fostele grajduri ale CAP care s-au păstrat), culturi agricole și drumuri.

Parcelele cuprinse în zona studiată din UTR nr. 3 sunt ocupate cu locuințe ale sătenilor.

### **BILANȚ TERITORIAL EXISTENT TEREN STUDIAT – pe zone funcționale, defalcat pe UTR :**

Destinația urbanistică	UTR nr. 5		UTR nr. 3		TOTAL STUDIAT	
	mp	%	mp	%	mp	%
- zona mixtă unități industriale nepoluante și unități agricole – „ID / Aa”	68630	80,87	-	-	68630	80,87
- zona locuințe și funcțiuni complementare – „L”	-	-	11609	13,68	11609	13,68
- zonă căi de comunicație rutieră – „CCR”	4626	5,45	-	-	4626	5,45
TOTAL STUDIAT	73256	86,32	11609	13,68	84865	100,00

## **2.6. Echiparea edilitară**

În zona studiată sunt rețele de :

- energie electrică
- telefonie
- apă
- canalizare (încă nefuncționabilă)

Pe parcela cu NC 20224 (situată în afara teritoriului studiat) s-a executat stația de epurare aferentă comunei Sălciile.

## **2.7. Probleme de mediu**

Terenul pe care se va amplasa viitoarea fermă de bovine are categoria de folosință „arabil”.

În zonă nu există monumente de arhitectură sau situri arheologice înscrise în LMI publicată în 2015 și care să necesite măsuri speciale de protecție.

De asemenea, amplasamentul se caracterizează prin absența totală a oricărui tip de riscuri naturale sau antropice care să pună în pericol securitatea oamenilor, a construcțiilor și instalațiilor.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

● Prin inițierea documentației urbanistice, Primăria comunei Sălciile vine în sprijinul investitorilor interesați să dezvolte noi unități de producție agrozootehnică și agroindustrială prin care să se valorifice resursele naturale și umane existente și potențialul legat de amplasament.

Totodată, o astfel de investiție va conduce creșterea puterii economice a comunei și la dezvoltarea urbanistică a zonei, prin mobilarea teritoriului și echiparea tehnico – edilitară

● Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitării beneficiarului, considerând binevenită intenția primăriei de a dezvolta și diversifica activitatea economică, contribuind astfel la exploatarea potențialului natural al zonei și ocuparea forței de muncă locale.

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Ridicarea topografică la scara 1: 1000 cu cote de nivel a determinat cunoașterea planimetriei amplasamentului studiat și a zonei înconjurătoare, indicând un teren perfect plan
- Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind teren „bun de fundare”, fără riscuri naturale, putând fi construit în condiții de siguranță (la execuție și în exploatare);

### 3.2. Prevederile P.U.G.

Terenurile cuprinse în suprafața studiată au categoria de folosință : arabil, curți construcții (locuințe, foste clădiri ale CAP), vii hibride și drumuri.

Conform PUG aprobat și bilanț existent de la pct. 2.5., destinația urbanistică este pentru :

- „zona mixtă unități industriale nepoluante și unități agricole” – „ID / A”, situată în UTR nr. 5
- „zonă locuințe și funcțiuni complementare” – „L”, situată în UTR nr. 3
- „zonă căi de comunicații rutiere” – „CCr”, situată în UTR nr. 5

Sbz. funcțională	„ID/Aa” - zona mixtă unități ind. nepoluante și unități agricole	„L1” - locuințe cu reg. mic de înălțime
UTR	UTR nr. 5	UTR nr. 3
Utilizări permise	<ul style="list-style-type: none"> <li>- activități industriale nepoluante și fără risc tehnologic</li> <li>- activități agricole productive</li> <li>- depozite și anexe industriale / agricole</li> <li>- servicii pentru activități industriale / agricole</li> <li>- sera/solarii</li> <li>- locuințe de serviciu</li> <li>- construcții administrative (sedii de birouri)</li> <li>- ateliere manufacturiere</li> <li>- construcții pentru recreere personal (săli de jocuri, sport)</li> <li>- circulații</li> <li>- echipare edilitară</li> <li>- spații verzi</li> <li>- panouri publicitare</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- locuințe în regim de construire izolat</li> <li>- anexe gospodărești (depozite unelte și produse agricole, grajduri, sere/solarii, garaje, ateliere</li> <li>- pensiuni turistice max 5 camere</li> <li>- pensiuni agroturistice max 3 camere</li> <li>- circulații</li> <li>- echipare edilitară</li> <li>- spații verzi</li> <li>- panouri publicitare</li> </ul>
Utilizări permise cu condiții	- oricare din funcțiunile permise cu condiția rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigențelor de igienă și protecție sanitară și respectării zonelor de protecție față de rețelele tehnico - edilitare	<ul style="list-style-type: none"> <li>- oricare din funcțiunile permise cu condiția respectării zonelor de protecție față de rețelele tehnico - edilitare</li> <li>- servicii profesionale și sociale, comerț, dotări de sănătate cu condiția : <ul style="list-style-type: none"> <li>- nepoluante</li> <li>- <math>Sc \leq 150 \text{ mp}</math>; <math>Sd \leq 250 \text{ mp}</math></li> <li>- trafic atras <math>\leq 5</math> autoturisme</li> </ul> </li> </ul>
Utilizări interzise	- orice tip de utilizare în afara celor prevăzute	<ul style="list-style-type: none"> <li>- unități industriale sau agrozootehnice</li> <li>- unități economice poluante și care generează trafic intens, depozite engros</li> </ul>
Indicatori urbanistici maximali	<ul style="list-style-type: none"> <li>- POT = 50 %</li> <li>- CUT = 1,5</li> <li>- <math>R\hat{I} = P+2</math> (Hmax clădiri = 10 m la cornișă)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- POT = 35 %</li> <li>- CUT = 0,91</li> <li>- <math>R\hat{I} = P+1+M</math> (Hmax = 7 m la cornișă)</li> </ul>
Spații verzi	20 %	30 %
Zone de protecție	- sanitară (aferență stației de epurare) : 100 m	-

► Conform planșei nr. 6.3. - „Reglementări urbanistice – căi de comunicație”, prin PUG aprobat s-a propus crearea unui drum nou situat la limita intravilanului, adiacent fostului CAP.

Pentru acest drum s-a propus profilul „S1” (16,00 m între aliniamente) :

- 7,00 m : parte carosabilă
- 2 x 1,00 m : șanț
- 2 x 0,50 m : spațiu verde
- 2 x 1,50 m : trotuar
- 2 x 1,50 m : spațiu verde

Retrageri :

- 13,00 m / ax
- 5,00 m / aliniament

Nota importantă :

Proiectantul PUZ consideră că - **în mod eronat** - pentru acest drum nou s-a propus un profil total neadecvat („S1” – 16,00 m între aliniamente), având în vedere că :

- artera ar urma să asigure legătura între un drum de categorie inferioară Ds 2657 („S2” – 13,00 m între aliniamente) și câmp
- nu se justifică crearea unui drum de asemenea categorie la limita intravilanului, menit să deservească proprietățile din zonă (locuințe, unități economice) doar pe o singură parte

De altfel, în planșa nr. 6.4. – „Reglementări urbanistice – căi de comunicație (profile, n.n.)” din PUG aprobat se precizează că profilul „S1” se aplică drumurilor județene DJ 100 C și DJ 102 D din intravilan.

Întrucât nu ne aflăm în această situație, considerăm că înscrierea profilului „S1” pe artera nou propusă se datorează unei inadvertențe care nu a fost observată înainte de aprobarea PUG.

Chiar dacă se justifică crearea unui inel exterior, este suficient profilul „S7” .

► Conform PUG aprobat, pentru celelalte drumuri locale din zonă s-au prevăzut următoarele profile transversale :

• Pentru Ds 2689 – profilu „S7” (8,00 m între aliniamente) :

- 6,00 m : parte carosabilă
- 1,00 m : trotuar pe o parte
- 1,00 m : șanț pe partea opusă

Retrageri :

- 9,00 m / ax
- 5,00 m / aliniament

Notă : Profilul este aplicabil și la Ds 2684

• Pentru Ds 2657 – „S2” (13,00 m între aliniamente) :

- 7,00 m : parte carosabilă
- 2 x 1,00 m : șanț
- 2 x 0,50 m : spațiu verde
- 2 x 1,00 m : trotuar
- 2 x 0,50 m : spațiu verde

Retrageri :

- 11,50 m / ax
- 5,00 m / aliniament



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

Funcțiunea propusă (fermă bovine și punct sacrificare) nu necesită o valorificare peisagistică a terenului sau volumetriei deosebite a construcțiilor din alcătuirea obiectivului.

În cadrul incintei se vor amenaja spații verzi decorative și plantații perimetrare cu rol de protecție (în special spre zona de locuințe din UTR nr. 3), în procent de 20% din suprafața terenului alocat.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Accesul la amplasamentul fermei de bovine se face dinspre DJ 102 D, prin traversarea podului dintre cele două lacuri și apoi pe Ds 2689.

• În dreptul terenului (NC 20981) ce face obiectul studiului, Ds 2689 prezintă o supralărgire pe partea opusă. În acest caz, pentru zona respectivă se propune aplicarea unui profil adaptat la situația reală din teren și anume profilul propus „S71” (8,00 – 17,00 m între aliniamente) :

- **6,00 m - parte carosabilă**
- **2 x 1,00 m : șanț**
- **2 x 1,50 m : trotuar**
- **1,50 – 3,00 m : spațiu verde, pe partea amplasamentului**
- **3,00 m : spațiu verde, pe partea opusă**

Notă : Amenajarea Ds 2689 conform profil propus „S71” se va face simetric față de axul existent, nefiind necesară cedare de teren în acest scop.

- Pentru Ds 2684 – se propune aplicarea profilul „S7” din PUG aprobat (8,00 m între aliniamente) :
  - **6,00 m : parte carosabilă**
  - **1,00 m : trotuar pe o parte**
  - **1,00 m : șanț pe partea opusă**

Notă : Amenajarea Ds 2684 conform profil „S7” din PUG aprobat se va face simetric față de axul existent, cu cedare de teren de ambele părți ale drumului (total 588 mp)

- Pentru Ds 2657 se aplică profilul „S2” din PUG aprobat (13,00 m între aliniamente) :
  - **7,00 m : parte carosabilă**
  - **2 x 1,00 m : șanț**
  - **2 x 0,50 m : spațiu verde**
  - **2 x 1,00 m : trotuar**
  - **2 x 0,50 m : spațiu verde**

Notă : Amenajarea Ds 2657 conform profil „S2” din PUG aprobat se va face simetric față de axul existent, fiind necesară cedare de teren de ambele părți ale drumului. Din suprafața cuprinsă în zona studiată, se cedează o suprafață totală de 585 mp din proprietățile riveranilor situați pe partea dreaptă.

• Pentru artera propusă prin PUG aprobat situată la extremitatea intravilanului, prin PUZ se propune un profil adecvat rolului și importanței acesteia în cadrul tramei stradale, respectiv profilul „S7” (8,00 m între aliniamente) :

- **6,00 m : parte carosabilă**
- **1,00 m : trotuar pe partea amplasamentului**
- **1,00 m : șanț pe partea opusă**

Notă : Pentru crearea arterei propuse conform profil „S7”, este necesară cedarea de teren de către toți riveranii cuprinși în zona studiată (total 2370 mp), din care 610 mp din terenul beneficiarului.

### Concluzie :

Pentru organizarea și fluentizarea circulației în zona studiată se va ceda în domeniul public o suprafață totală de teren de **3543 mp**, din care :

- 588 mp : pentru amenajarea/lărgirea Ds 2684 conform profil „S7”
- 585 mp : pentru amenajarea/lărgirea Ds 2657 conform profil „S2”
- 2370 mp : pentru artera nou propusă conform profil „S7” (din care, 610 mp din terenul cu NC 20981)

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

#### 3.5.1. Construcții și amenajări proiectate

Pe terenul în suprafață de 27300 mp (NC 20981), SC ANGMEAT CATTLE SRL intenționează să realizeze - **cu fonduri europene** – o fermă de bovine cu punct de sacrificare.

Capacitate estimată simultană a fermei : **maxim 500 capete** (viței și tăurași, de vârstă 2 – 18 luni)

Capacitate maximă punct sacrificare : **maxim 10 animale / lună**.

Conform informațiilor preliminare (SC „Lucian Simion Arhitectură” SRL) - memoriu și plan situație – în incintă se vor amplasa :

- 4 grajduri bovine de tip șopron semi-închis, cu câte 7 boxe fiecare
- fânar (tip șopron deschis)
- punct sacrificare
- FNC (3 silozuri pe soiuri grâne x 45 t, moară, depozit nutreț combinat – siloz 24 to )
- corp personal (birouri administrație, vestiare+grupuri sanitare, sala mese+bucătărie)
- cabină poartă
- remiză mașini și utilaje agricole
- platforme depozitare gunoi de grajd
- platforme depozitare baloți în aer liber (furaje)
- gospodărie de apă uz tehnologic (foraj adâncime, rezervoare 6 mc, grup pompare)
- stație preepurare ape pluviale
- circulații
- spații verzi
- împrejmuire, etc.
- posibil locuințe de serviciu (n.n.)

Activitatea fermei este un proces ciclic, anual, ce presupune :

- preluarea vițelor de vârste între 4 și 8 luni
- creșterea vițelor până la stadiul de tăurași - vârste de 15 - 20 luni
- comercializarea vițelor vii
- sacrificarea unui procent din vițeei creșcuți în cadrul fermei, în scopul comercializării cărnii
- comercializarea cărnii în sistem HORECA

În grajdurile fermei, vițeeii vor fi creșcuți pe o perioadă de cca 1 an, fiind adăpostiți în boxe colective, nediferențiate, în regim de stabulație liberă.

Gunoii de grajd (dejecții amestecate cu fân pentru așternut) va fi evacuat periodic și va fi depozitat temporar și apoi evacuat ca îngrășământ natural pe terenurile agricole.

Punctul de sacrificare se încadrează în categoria unităților mici, acesta fiind destinat exclusiv comercializării animalelor crescute în fermă.

Ritmul tăierilor este de 1 - 2 animale/zi, aproximativ 10 animale pe lună.

Indicatori spațiali și urbanistici rezultați pentru etapa I-a (informativ) :

- Supr. constr. / supr. desf. = 5490 mp
- POT = 20,11 %
- CUT = 0,20

### 3.5.2. Propuneri urbanistice

În vederea realizării acestui obiectiv, prin prezenta documentație se propun următoarele intervenții urbanistice :

- schimbare destinație teren (27300 mp) din „zonă mixtă unități industriale nepoluante și unități agricole” – „ID / Aa”, parțial în :

- „**zonă mixtă unități industriale nepoluante și unități zootehnice**” – „ID / Az” (26690 mp)
- „**zonă căi de comunicații rutiere**” – „CCR” (610 mp)

- terenul va aparține unui nou UTR, și anume **UTR nr. 5A**, cu preluarea indicatorilor urbanistici maximali stabiliți prin PUG aprobat pentru unitățile industriale și agricole din UTR nr. 5, respectiv :

- **POT = 50 %**
- **CUT = 1,5**
- **RÎ = P+2** (Hmax clădiri = 10 m la cornișă), iar pt. instalații tehnologice se admit înălțimi mai mari

- accesul în incinta fermei se va realiza direct din Ds 2689, amenajat conform profilului propus „S71” din PUG aprobat.

Ca acces suplimentar (pentru alimentarea directă cu furaje din producția agricolă locală sau pentru evacuarea dejecțiilor animale în afara localității) – se va utiliza artera nou creată conform propunerii din PUG aprobat, amenajată conform profilului propus prin prezentul PUZ, respectiv „S7” în loc de „S1”

Parcări : exclusiv în incintă.

- retragerea construcțiilor (referitor strict la terenul pe care se va amplasa ferma de bovine) :

- față de axul drumurilor :
  - 7,00 – 8,50 m / ax existent De 2689 (profil propus „S71”)
  - 9,00 m / ax drum nou (profil propus „S7” în loc de „S1” din PUG aprobat)
- față de aliniamente :
  - 5,00 m / aliniament existent la De 2689 (profil propus „S71”)
  - 5,00 m / aliniamentul la drumul nou (profil propus „S7” în loc de „S1” din PUG aprobat)
- față de celelalte limite ale incintei :
  - 3,00 m / limitele laterale

- spații verzi : cu caracter decorativ și plantații de protecție spre UTR nr. 3 (zona de locuit) - minim 20% din suprafața incintei

- se instituie **zone de protecție sanitară** (conform OMS nr. 119/2014) :

- **200 m** pentru ferme bovine cu capacitate de maxim 500 capete
- **10 m** pentru sursa de apă proprie

## BILANȚ TERITORIAL **PROPUȘ** TEREN STUDIAT – pe zone funcționale, defalcat pe UTR

Destinația urbanistică	UTR nr. 5		UTR nr. 3		TOTAL STUDIAT	
	mp	%	mp	%	mp	%
- zona mixtă unități industriale nepoluante și unități zootehnice – „ID / Az”	26690 <sup>1</sup>	31,45	-	-	26690	31,45
- zona mixtă unități industriale nepoluante și unități agricole – „ID / Aa”	38982 <sup>2</sup>	45,93	-	-	38982	45,93
- zona locuințe și funcțiuni complementare – „L”	-	-	11024 <sup>3</sup>	12,99	11024	12,99
- zonă căi de comunicație rutieră – „CCR”	7584	8,94	585	0,69	8169	9,63
<b>TOTAL STUDIAT</b>	<b>73256</b>	<b>86,32</b>	<b>11609</b>	<b>13,68</b>	<b>84865</b>	<b>100,00</b>

<sup>1</sup> după cedare teren 610 mp din teren beneficiar, pentru creare drum nou conform profil propus „S7”

<sup>2</sup> după cedare teren 2348 mp, din care :

- 588 mp pt. amenajare / lărgire Ds 2684 conform profil „S7” din PUG aprobat
- 1760 mp pt. creare drum nou conform profil „S7”

<sup>3</sup> după cedare teren 585 mp pt. amenajare / lărgire Ds 2657 conform profil „S2” din PUG aprobat

## BILANȚ TERITORIAL **PROPUȘ** TOTAL TEREN STUDIAT – pe zone funcționale

Destinația urbanistică	mp	%
- zona mixtă unități industriale nepoluante și unități zootehnice – „ID / Az” <sup>1</sup>	26690	31,45
- zona mixtă unități industriale nepoluante și unități agricole – „ID / Aa” <sup>2</sup>	38982	45,93
- zona locuințe și funcțiuni complementare – „L1” <sup>3</sup>	11024	12,99
- zonă căi de comunicație rutieră – „CCR”	8169	9,63
<b>TOTAL TEREN STUDIAT</b>	<b>84865</b>	<b>100,00</b>

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

Dest. Urb.	UTR nr. 5				UTR nr. 3				TOTAL STUDIAT			
	existent		propus		existent		propus		existent		propus	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
ID/Az	-	-	26690	31,45	-	-	-	-	-	-	26690	31,45
ID/Aa	68630	80,87	38982	45,93	-	-	-	-	68630	80,87	38982	45,93
L1	-	-	-	-	11609	13,68	11024	12,99	11609	13,68	11024	12,99
CCR	4626	5,45	7584	8,94	-	-	585	0,69	4626	5,45	8169	9,63
<b>Total</b>	<b>73256</b>	<b>86,32</b>	<b>73256</b>	<b>86,32</b>	<b>11609</b>	<b>13,68</b>	<b>11609</b>	<b>13,68</b>	<b>84865</b>	<b>100,00</b>	<b>84865</b>	<b>100,00</b>

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

Destinația urbanistică	EXISTENT		PROPUS	
- zona mixtă unități industriale nepoluante și unități zootehnice – „ID / Az”	-	-	26690	31,45
- zona mixtă unități industriale nepoluante și unități agricole – „ID / Aa”	68630	80,87	38982	45,93
- zona locuințe și funcțiuni complementare – „L1”	11609	13,68	11024	12,99
- zona căi de comunicație rutieră – „CCR”	4626	5,45	8169	9,63
<b>TOTAL TEREN STUDIAT</b>	<b>84865</b>	<b>100,00</b>	<b>84865</b>	<b>100,00</b>

## BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ ZONA „ID / Az” – UTR NR. 5A – posibilități de ocupare

TOTAL INCINTĂ	mp	%
	26690 <sup>1</sup>	100
CONSTRUCȚII (maxim)	13345	50
CIRCULAȚII	8007	30
SPAȚII VERZI	5338	20

<sup>1</sup> după cedare teren (610 mp) pentru creare drum nou conform profil „S7”

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

Pentru rezolvarea utilităților necesare investiției se propun următoarele lucrări :

- Alimentarea cu energie electrică :
  - din rețeaua stradală existentă, conform soluției tehnice aprobată de ELECTRICA
- Alimentarea cu apă :
  - menajeră : racordare la rețeaua stradală
  - tehnologică : sursă proprie (puțuri de mare adâncime, rezervoare stocare)
- Evacuarea apelor uzate : la rețeaua de canalizare a comunei, diferențiat
  - menajere : direct
  - tehnologice și pluviale : epurate prealabil prin separator de grăsimi sau hidrocarburi
- Evacuare deșeuri menajere :
  - depozitare selectivă în containere inscripționate, evacuate de firmă de salubritate
- Evacuare dejectii animale :
  - depozitare temporară în incintă pe platforme special amenajate, cu capacitate suficientă de stocare și posibilități de spălare
  - folosite ca îngrășământ natural pentru fertilizarea terenurilor agricole din zonă, pe bază de contract cu proprietarii acestora
  - transport la platforma SC PAJO HOLDING SRL (com. Baba Ana), pe bază de contract
- Evacuarea reziduurilor rezultate din procesul de abatorizare (măruntaie, etc.) : contract cu firme de salubritate specializate (PROTAN)
- Asigurarea agentului termic (corp personal) : convectoare electrice / biogaz / panouri fotovoltaice

### **3.7. Protecția mediului**

• Deși obiectivul se amplasează în zona fostelor grajduri ale CAP și în afara zonei de locuit, din analiza planșei REGLEMENTĂRI URBANISTICE, se constată că grupul de 3 locuințe situat în UTR nr. 3 se află în raza de protecție (200 m) prevăzută de OMS nr. 118/2014 pentru amplasarea fermelor de bovine cu capacitate între 201 – 500 capete.

Având în vedere că s-au făcut demersuri pentru accesarea de fonduri europene pentru această capacitate, Direcția de Sănătate Publică Prahova va dispune condițiile care trebuie îndeplinite pentru autorizarea fermei (altele decât prevederea de plantații de protecție).

Astfel, este posibil să fie solicitat întocmirea unui Studiu de impact care să stabilească influența fermei de bovine asupra mediului natural (apă, aer, sol, subsol) și construit (în special, locuințe) și măsurile necesare pentru atenuarea nocivităților produse.

De asemenea, documentația va fi supusă consultării populației și se vor solicita declarații autentificate privind acceptul riveranilor pentru autorizarea și funcționarea fermei de bovine.

În cazul în care aceste condițiile impuse nu vor putea fi îndeplinite, beneficiarul va putea opta pentru reducerea capacității fermei de la 500 la maxim 200 capete, situație în care zona de protecție se micșorează la 100 m.

Se menționează că în interiorul zonei de protecție este interzisă amplasarea de noi locuințe.

- Zonele de protecție sanitară și perimetrul de protecție hidrogeologică a forajelor propuse vor fi dimensionate prin studiul hidrogeologic preliminar pentru alimentarea cu apă din sursă subterană, întocmit sau expertizat de INHGA București. Forajele pentru alimentarea cu apă vor fi amplasate astfel încât să poată fi instituită zona de protecție sanitară, dimensionată prin studiul hidrogeologic.

- Activitățile ce vor fi desfășurate pe amplasament vor ține cont de prevederile art. 27 : „în nici o situație nu este permisă deteriorarea calității apei”.

Poluarea în orice mod a resurselor de apă subterane sau de suprafață, prin evacuarea de ape uzate - este interzisă.

- Dejecțiile din activitățile agrozootehnice vor fi depozitate pentru o perioadă determinată în cadrul incintei, după care vor fi transportate la platforma de gunoi de grajd a SC PAJO HOLDING SRL, sau pe terenurile agricole din zonă în vederea fertilizării (pe bază de contracte cu proprietarii respectivi).

- În situația descoperirii întâmplătoare a unor materiale arheologice în timpul executării lucrărilor de construcții și amenajări – va fi înștiințat Muzeul de Istorie și Arheologie Prahova.

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

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

- terenuri proprietate publică de interes local (drumuri, teren sport, stație epurare, grădiniță-ruină)
- terenuri proprietate privată de interes local (parcelele 1, 2, 3,4 – vezi tabel la Pct. 2.1.)
- teren proprietate privată de interes local pentru care s-a constituit un drept de suprafață (parcelele 1)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice / juridice (locuințe, etc.)
- terenuri care se vor ceda pentru amenajare / lărgire drumuri existente și creare drum nou – total 3543 mp, din care 610 mp din terenul viitoareo ferme de bovine)

#### **4.1. Concluzii**

- Planul urbanistic zonal tratează unitar această zonă în vederea dezvoltării urbanistice armonioase, amenajării teritoriului și echipării edilitare.
- Lucrările de construire a unor astfel de obiective vor conduce la valorificarea resurselor naturale și a forței de muncă locale și implicit, la creșterea puterii economice a comunei Sălciile
- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de construibilitate și restricții, care vor trebui să fie cunoscute și respectate de beneficiar cât și de proprietarii rețelelor sau lucrărilor publice din zonă.

#### **4.2. Măsuri în continuare**

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU Prahova
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei SĂLCIILE
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor necesare autorizației de construire pentru noul obiectiv (clădiri, infrastructură)

Întocmit,  
**arh. Andreea Aluchi**