



**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 aplasa 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**

In zona teritoriului studiat exista posibilitatea racordarii la toate retelele edilitare.

- In ceea ce priveste reseaua de apa.

- In ceea ce priveste reseaua de canalizare.
- In ceea ce priveste reseaua de gaze.
- In ceea ce priveste reseaua de electricitate.
- In ceea ce priveste reseaua de telefonie.

## **2.7. Probleme de mediu**

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiata probleme de mediu. Se vor desfasura activitati nepoluante si fara risc tehnologic.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este favorabil solicitarii beneficiarului, considerand oportuna intentia acestuia.

La faza P.U.Z. va fi consultata populatia din zona studiata conform procedurii legale.

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

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

Ridicarea topografica a terenului studiat, scara 1: 500, cu cote si curbe de nivel, arata ca terenul prezinta o panta de aproximativ 3 m pe directia Sud – Nord . Terenul nu prezinta probleme de stabilitate.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G**

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

Categoria de folosinta a terenului : **arabil**

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

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

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Se va aprofunda impreuna cu studiul de circulatie, totodata se va respecta normativul HGR 525/1996, pentru amenajarea locurilor de parcare Dupa realizarea studiului de fundamnetare a circulatiei, vor fi stabilite solutiile cele mai elocvente.

### **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 -

### **3.6. ASIGURAREA UTILITATILOR**

Pentru realizarea și exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilități:

- a) Electrica –
- b) Gaze –
- c) Alimentarea cu apă.
- d) Canalizare -
- e) Telefonie:
- f) Salubritate. Contract cu firma salubritate locala.

În urma obținerii avizelor de utilități se vor putea determina posibilitățile de conectare la utilitățile existente în zonă. Având în vedere faptul că în zonă există imobile edificate (inclusiv în zona de studiu PUZ), zona prezintă rețele de utilități.

### **3. 8. IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU**

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

Colectarea gunoii menajere 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.

## **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

### **COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI**

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

Investitorii vor suporta următoarele 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 și 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 în corelare cu activitatea fiecărei construcții în parte.

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

Nu există fragmentări sau incomodări între tipurile de circulație existente în zonă.

În prezent, zona nu este deservită de transportul în comun.

- **PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE**

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

## **Î N T O C M I T**

**Arh. Georghescu Bogdan**