

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1.- INTRODUCERE

#### 1.1.- DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea proiectului : PLAN URBANISTIC ZONAL –

**EXTINDERE ȘI RECTIFICARE LIMITĂ INTRAVILAN (S= 38878 mp),  
SCHIMBARE PARȚIALĂ DESTINAȚIE TEREN DIN ZONĂ  
FUNȚIUNI MIXTE - PRODUCȚIE, DEPOZITARE, COMERȚ,  
SERVICII, UNITĂȚI AGROZOOOTEHNICE ȘI ZONĂ PERDELE DE  
PROTECȚIE DIN EXTRAVILAN ÎN ZONĂ DOTĂRI TEHNICO  
EDILITARE, ZONĂ MIXTĂ: INSTITUȚII ȘI SERVICII, UNITĂȚI  
INDUSTRIALE / DEPOZITE ȘI UNITĂȚI AGRICOLE ȘI ZONĂ CĂI  
DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ, PARCELARE TEREN ȘI  
AMENAJARE DRUM ACCES (Sst = 158 165 mp)**

- Beneficiar : COMUNA BALTA DOAMNEI

- Adresa :

Județul Prahova, comuna Balta Doamnei, sat Balta Doamnei, nr. cad. 20754, T 42, A435, nr. 20755, T 42, A435, nr. cad. 22118, nr. cad. 22143, nr. cad. 22140, nr. cad. 22136, nr. cad. 22126, nr. cad. 22125, nr. cad. 22141, DJ 100 B, De 415, De 435/51, De 435/34

- Proiectant : S.C. CONAD INTER PROIECT S.R.L.  
arh. ADRIANA CONSTANTIN

#### 1.2. - OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect :

- extindere și rectificare limită intravilan,
- schimbare destinație teren din zonă de funcțiuni mixte - **M3** - producție, depozitare, comerț, servicii, unități agrozootehnice în zonă dotări tehnico

- edilitare- **TE** - și zonă mixtă : instituții și servicii, unități industriale / depozitare și unități agroindustriale - **IS/ ID / A**
- schimbare parțială destinație teren din zonă perdele forestiere de protecție (râuri)- **V2ex** din extravilan- în zonă spații verzi perdele de protecție **Pp** - în intravilan - (prin rectificarea limitei intravilanului în partea adiacentă malului râului Ialomița, zonă prevăzută în PUG - V2ex devine în intravilan zonă spații verzi perdele de protecție)
- introducerea teren în intravilan pentru zonă dotări tehnico edilitare- **TE** - și zonă mixtă : instituții și servicii, unități industriale/depozite și unități agricole - **IS/ID/A**
- zonă căi de comunicație rutieră - **CCr** și - zona transporturilor aflate în extravilan **T**
- amenajare drum acces

### 1.3.- SURSE DOCUMENTARE

La elaborarea prezentei documentații s-au utilizat următoarele surse de informare :

- solicitarea beneficiarului
- aprobările obținute la nivel de Consiliu Local Balta Doamnei
- documentația P.U.G. aprobată pentru comuna Balta Doamnei cu HCL nr. 16/ 29.05.2009
- avizele obținute la elaborare P.U.G. și pentru prezenta documentație,
- ridicarea topografică pe suport cadastral,
- cercetarea pe teren
- certificatul de urbanism nr. 51/ 02.12.2021
- aviz S.C. ELECTRICA S.A.
- Aviz Inspectoratul Județean de Poliție Prahova
- Acord C.J.Prahova - Direcția Tehnică
- Aviz drum local
- aviz Direcția Județeană pentru cultură Prahova
- alimentare cu apă
- alimentare cu gaze
- acord Mediu
- notificare DSP
- aviz Telekom
- aviz Apele Române – S.G.A.Prahova
- Aviz ANIF
- aviz O.C.P.I. Prahova
- Aviz MADR
- studiu geotehnic
- studiu pedologic
- Studiu pentru fundamentarea soluției de circulație



## 2.- STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBAŢE

### 2.1.- EVOLUŢIA ZONEI

Terenul studiat este situat la limita de sud a intravilanului satului Balta Doamnei, în intravilanul aprobat pentru localitate.

Comuna Balta Doamnei este situată în zona de sud a judeţului Prahova, la limita cu judeţul Ilfov, fiind într-o continuă dezvoltare în ultimii ani.

### 2.2.- ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Zona analizată în prezenta documentaţie este situată în partea de sud a comunei Balta Doamnei, satul Balta Doamnei, fiind situat la nord de râul Ialomiţa şi de UAT Gruiu, judeţul Ilfov.

### 2.3. - ANALIZA SITUAŢIEI EXISTENTE

#### 2.3.1.- ASPECTE GENERALE:

Suprafaţa totală a terenului studiat este format din următoarele proprietăţi:

- nr. cad. 20754 - proprietate privată - Comuna Balta Doamnei conform HCL nr. 13/ 17.05.2007 - Consiliul Local Balta Doamnei şi a extrasului de carte funciară pentru informare nr. 146516 din 21.10.2021 emis de O.C.P.I. PRAHOVA - B.C.P.I. PLOIEŞTI.

- nr. cad. 20755 - proprietate privată - Comuna Balta Doamnei conform HCL nr. 13/ 17.05.2007 - Consiliul Local Balta Doamnei şi a extrasului de carte funciară pentru informare nr. 146520 din 21.10.2021 emis de O.C.P.I. PRAHOVA - B.C.P.I. PLOIEŞTI.

- nr. cad. 22118- parţial - proprietate privată - Comuna Balta Doamnei conform HCL nr. 22/28.11.2013 - Consiliul Local Balta Doamnei şi a extrasului de carte funciară pentru informare nr. 146522 din 21.10.2021 emis de O.C.P.I. PRAHOVA - B.C.P.I. PLOIEŞTI.

- nr. cad. 22125- parţial - proprietate privată - Comuna Balta Doamnei conform HCL nr. 22/28.11.2013 - Consiliul Local Balta Doamnei şi a extrasului de carte funciară pentru informare nr. 146524 din 21.10.2021 emis de O.C.P.I. PRAHOVA - B.C.P.I. PLOIEŞTI.

- nr. cad. 22126- parţial - proprietate privată - Comuna Balta Doamnei conform HCL nr. 22/28.11.2013 - Consiliul Local Balta Doamnei şi a extrasului de carte funciară pentru informare nr. 146523 din 21.10.2021 emis de O.C.P.I. PRAHOVA - B.C.P.I. PLOIEŞTI.

- nr. cad. 22136- parţial - proprietate privată - Comuna Balta Doamnei conform HCL nr. 22/28.11.2013 - Consiliul Local Balta Doamnei şi a extrasului de carte

funciară pentru informare nr. 146518 din 21.10.2021 emis de O.C.P.I. PRAHOVA - B.C.P.I. PLOIEȘTI.

- nr. cad. 22140- parțial - proprietate privată - Comuna Balta Doamnei conform HCL nr. 22/28.11.2013- Consiliul Local Balta Doamnei și a extrasului de carte funciară pentru informare nr. 146517 din 21.10.2021 emis de O.C.P.I. PRAHOVA - B.C.P.I. PLOIEȘTI.

- nr. cad. 22141- parțial - proprietate privată - Comuna Balta Doamnei conform HCL nr. 22/28.11.2013 - Consiliul Local Balta Doamnei și a extrasului de carte funciară pentru informare nr. 146519 din 21.10.2021 emis de O.C.P.I. PRAHOVA - B.C.P.I. PLOIEȘTI.

- nr. cad. 22143- parțial - proprietate privată - Comuna Balta Doamnei conform HCL nr. 22/28.11.2013 - Consiliul Local Balta Doamnei și a extrasului de carte funciară pentru informare nr. 146521 din 21.10.2021 emis de O.C.P.I. PRAHOVA - B.C.P.I. PLOIEȘTI.

- suprafață drum DJ 100 B - teren ce aparține domeniului public al județului Prahova conform HGR nr. 1359 /2001 cu modificările și completările ulterioare.

- suprafață drum de exploatare De 415 - teren ce aparține domeniului public al comunei conform HGR nr. 1359 /2001 cu modificările și completările ulterioare.

- suprafață drum de exploatare De 435/51 - teren ce aparține domeniului public al comunei conform HGR nr. 1359 /2001 cu modificările și completările ulterioare.

- suprafață drum de exploatare De 435/34 - proprietate privată - Comuna Balta Doamnei conform HCL nr. 22/28.11.2013 - Consiliul Local Balta Doamnei

### 2.3.2.- CĂI DE COMUNICAȚII ȘI TRANSPORT

Accesul se face din DJ 100 B prin De 415, De 435/51 și De 435/34.

**DJ 100 B**, are următoarele caracteristici (profil transversal 1-1):

- 5,50 m parte carosabila asfaltata, încadrata de

- 2 x 0,50 m acostamente

- 2 x 1,00 m rigola

**DJ 100 B**, dispune de o lățime cadastrală variabilă încadrată între 11,25 m și 11,10 m.

**De 415**, are următoarele caracteristici (profil transversal a-a):

6,00 m parte carosabila asfaltată, încadrată de spații verzi.

Ampriza totală existentă de care dispune De 415 este de 8,50 m.

**De 435/51** este asfaltat și are următoarele caracteristici conform profilelor transversale b-b, c-c:

6,00 m parte carosabilă asfaltata, încadrată de spații verzi.

Ampriza totala existenta de care dispune De 435/51, este de minim 7,90 m, axul este pozat diferit, fapt ce a generat redarea celor două prospecte b-b, c-c.

Tronsonul De 435/51 aferent prospectului b-b dispune de o ampriză totală existentă încadrată între 8,50 m și 7,90 m.

Tronsonul De 435/51 aferent prospectului c-c dispune de o ampriză totală existentă încadrată între 9,80 m și 11,10 m.



De 435/34 este de pământ și are ampriza totală existentă cu lățimea variabilă între 4,80 m și 6,60 m.

### 2.3.3.- OCUPAREA TERENURILOR

Terenul proprietatea Comunei Balta Doamnei, nr. cadastral 20754 este în prezent ocupat de următoarele construcții:

- C1 - sediu administrativ - Sc = 45 mp  
structură metalică - stare bună; regim de înălțime P
- C2 - hală compost - Sc = 1815 mp  
structură metalică - stare bună; regim de înălțime P
- C3 - cabină cântar - Sc = 8 mp  
structură metalică - stare bună; regim de înălțime P
- C4 - remiză utilaje - Sc = 173 mp  
structură metalică - stare bună; regim de înălțime P
- C5 - șopron maturare - Sc = 953 mp  
structură metalică - stare bună; regim de înălțime P

### 2.3.4. – ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru zona în care este situat terenul în cauză, echiparea tehnico-edilitară a construcțiilor este asigurată astfel:

- energie electrică – de-a lungul DJ 100 B există rețea LEA de 20 kV, pentru care s-a instituit o zonă de protecție și siguranță de 24 m și rețea de distribuție de energie electrică
- rețea de telecomunicații - Telekom de- a lungul drumului DJ 100 B
- rețea de alimentare cu apă
- rețea de alimentare cu gaze.

### 2.3.5.- PROBLEME DE MEDIU

Din analiza de evaluare a impactului lucrărilor solicitate asupra mediului, raportată la situația existentă, se evidențiază :

- cadrul natural existent nu influențează acțiunea de schimbare a destinației terenului și introducerea în ntravilan
- terenul este plan
- nu s-au identificat riscuri naturale sau antropice in zona studiată,
- nu s-au identificat valori de patrimoniu ce necesită măsuri de protecție.

### 2.3.6. DISFUNȚIONALITĂȚI

- situarea terenului în imediata vecinătate a râului Ialomița
- lipsa rețelei de canalizare.

### 2.3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

- Terenul cercetat nu pune probleme din punct de vedere al stabilitatii generale (nu prezinta la suprafata semnele exterioare specifice fenomenelor fizico-geologice active).
- In subteranul zonei nu sunt prezente saruri solubile sau nisipuri lichefiabile care, in conditii specifice (dizolvare datorate infiltrarii apelor sau socuri seismice) ar putea sa dea deformatii nedorite la suprafata terenului.
- Conform normativului P 100-1/20013 – zonarea teritoriului Romaniei in termeni de valori de varf ale acceleratiei terenului de proiectare ( $a_g = K_s \cdot g$ ) pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta  $IMR = 225$  ani, comuna Balta Doamnei se incadreaza la  $K_s = 0,35$ , iar ca zonare in termeni de perioada de colt la  $T_c = 1,6$ .
- Apa subterana este prezenta in sol la adancimi de 5,00m deci nu poate pune probleme fundatiilor viitoarelor constructii care se proiecteaza.
- Categoria geotehnica a fiecarui amplasament va fi stabilita in functie de tipul constructiilor care se vor proiecta si de datele obtinute din foraje.
- Riscul geotehnic e moderat, deci amplasamentul poate fi incadrat in: categoria geotehnica 2.
- Amplasamentul studiat e in general favorabil amplasarii constructiilor.
- Presiunea conventionala recomandata pentru alcatuirea pamanturilor prezente in verticala zonei e conform NP 112/2014:  $p_{conv} = 275 \text{ kPa}$  (pentru fundatii cu adancime  $D_f = 1,00 \text{ m}$  si latime  $B = 1,00 \text{ m}$ ) – buna pentru proiectare.

## 3.- PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1.- PREVEDERI ALE P.U.G.

În anul 2009 s-a aprobat PLANUL URBANISTIC GENERAL actualizat, al comunei Balta Doamnei și Regulamentul General de Urbanism aferent, pr. nr. 5/2008, documentații aprobate cu H.C.L. nr. 16/29.05.2009.

Din prevederile de urbanism aprobate, rezultă că, terenul analizat este situat parțial în intravilan și parțial în extravilanul aprobat al comunei Balta Doamnei.

Destinația stabilită prin P.A.T.J. Prahova și PUG - ul localității - documentații aprobate - este pentru zonă căi de comunicație rutieră, zonă mixtă producție, depozitare, comerț, servicii, unități agrozootehnice „M3” - în intravilan și pentru zonă transporturi „T”, zonă perdele de protecție (râuri) „V2ex” și zonă terenuri agricole „Az” în extravilan.

În documentațiile urbanistice PUG și RLU - documentații aprobate este propusă zona pentru dotări tehnico - edilitare pe un teren care nu are situația juridică clarificată. Ca urmare primăria a identificat un alt teren pentru amplasarea stației de epurare, respectiv nr. cadastral 20755 a cărui situație juridică este clară.

La actualizarea documentațiilor urbanistice PUG și RLU se va schimba destinația pentru zona TE prevăzută în prezent.



Terenul pe care se vor desfășura lucrările are categoria de folosință: curți construcții, arabil și drum.

Terenul studiat este situat parțial în intravilan și parțial în extravilanul comunei Balta Doamnei, conform reglementărilor Documentației de urbanism nr. 5/2008, faza PUG, documentație aprobată cu H.C.L. nr. 16/29.05.2009.

**Suprafața totală a terenului studiat este de 158 165 mp din care:**

- 114 940 mp - teren situat în intravilan, format din următoarele:

- nr. cad. 20754 - S= 19 415 mp
- nr. cad. 20755 - S = 83 230 mp
- DJ 100 B - S = 1 784 mp
- De 435/51 - S = 2 524 mp
- De 415 - S = 4 653 mp
- nr. cad. 22125 - S= 1038 mp (16 + 205 + 817 mp)
- nr. cad. 22141 - S= 275 mp
- nr. cad. 22140 - S= 1121 mp
- nr. cad. 22143 - S= 174 mp
- nr. cad. 22136 - S= 222 mp
- nr. cad. 22126 - S= 504 mp

- 43 225 mp - teren situat în extravilan, format din următoarele:

- nr. cad. 20754 - S= 585 mp
- nr. cad. 20755 - S = 36770mp (36 061mp+493 mp+19 mp+197mp)
- De 435/51 - S = 3542 mp
- De 435/34 - S = 1553 mp
- nr. cad. 22118 - S= 775 mp

Terenul din intravilan este situat în „U.T.R. Fabrica de compost”

Conform P.U.G. și R.L.U. ale localității, documentații aprobate, terenul este situat în zona de protecție DJ 100 B, LEA 20 kV și în zona de protecție a râului Ialomița, stație de epurare propusă prin P.U.G. , lucrări de îmbunătățiri funciare - canal, zonă cu propuneri grădini de fațadă, zonă propunere deviere LEA 20 kV, zona traseul turistic „Drumul voievozilor” și în zona cu propuneri amenajare drum de legătură cu autostrada A3 și cu DJ 101C (pe traseul Ds 532/1 și De 435/51) .

### 3.2.- MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Acest teren are acces din 100 B prin De 415, De 435/51 și De 435/34.

Se propune:

- retragerea aliniamentelor la DJ 100 B, conform prospect PUG.
- mentinerea racordarii dintre De 415 și DJ 100 B, De 415 și De 435/51 și prospectelor de drum conform documentatiei ce a stat la baza Autorizatiei de Construire nr. 12/2010 pentru Stația de Compost.
- amenajarea accesului din De 435/34.
- amenajarea unui drum nou propus pentru viitoarea stație de epurare.

**DJ 100 B**, va avea următoarele caracteristici (profil transversal 1-1):

9,50 m parte carosabila,

Stanga:-1,00 m acostament

- 1,00 m spațiu verde
- 1,00 m pistă biciclete
- 2,00 m trotuar
- 1,00 m spațiu verde

Dreapta :-1,50 m acostament

- 1,50 m rigolă
- 1,50 m spațiu verde
- 1,00 m pista biciclete
- 2,00 m trotuar
- 1,00 m spațiu verde

Ampriza totala fiind de 24,00 m (12,0 m din axul existent).

Se va dezaxa axul existent în vederea realizării elementelor aferente de pe partea dreaptă, astfel axul propus se va poza la 1,25 m față de axul existent, iar lărgirea se va realiza simetric față de axul existent cu 12,00 m spre stânga, 12,00 m spre dreapta.

Pentru continuitatea scurgerii apelor pluviale în lungul DJ 100B, se va amenaja o rigolă carosabilă, în dreptul accesului L=16,00 m.

Racordarea dintre De 415 și DJ 100 B se va realiza prin raze de 12,00 m pe lățimea de minim 6,00 m.

**De 415** va avea următoarele caracteristici (profil transversal a-a):

- 6,00 m parte carosabila

dreapta - 0,25 m braț

- 0,85 m acostament
- 1,50 m șanț
- 0,40 m spațiu verde

stânga - 0,50 m acostament

- 1,00 m șanț
- 1,10 m trotuar
- 0,40 m spațiu verde

Ampriza totală necesară fiind de 12 m, se observă afectarea limitelor de proprietate cu lățimea variabilă încadrată între 3,00 m și 0,50 m.

Racordarea dintre De 415 și De 435/51 se va realiza prin raze de 12,00 m pe lățimea de minim 6,00 m.

Tronsonul De 435/51 aferent prospectului b-b propus va avea următoarele caracteristici:

- 6,00 m parte carosabilă

stânga - 0,25 m braț

- 0,85 m acostament
- 1,50 m șanț
- 0,40 m spațiu verde

dreapta - 0,50 m acostament

- 1,00 m șanț



- 1,10 m trotuar
- 0,40 m spațiu verde

Ampriza totală necesară fiind de 12 m, iar lărgirea se va realiza simetric față de axul existent, se observă afectarea limitelor de proprietate cu lățimea variabilă încadrată între 1,50 m și 2,20 m.

Tronsonul De 435/51 aferent prospectului c-c propus va avea următoarele caracteristici:

- 6,00 m parte carosabilă
- stânga - 0,25 m braț
  - 0,85 m acostament
  - 1,50 m șanț
  - 0,40 m spațiu verde
- dreapta - 0,50 m acostament
  - 1,00 m șanț
  - 1,10 m trotuar
  - variabil 0,40m - 1,40 m spațiu verde

Ampriza totală necesară fiind de minim 12 m, iar lărgirea se va realiza simetric față de axul existent, se observă afectarea limitelor de proprietate cu lățimea variabilă încadrată între 2,20 m și 1,90 m.

**De 435/34** va avea următoarele caracteristici, profil transversal d-d:

- 6,00 m parte carosabilă,
- stânga - 0,25 m braț
  - 0,85 m acostament
  - 1,50 m șanț
  - 0,40 m spațiu verde
- dreapta - 0,50 m acostament
  - 1,00 m șanț
  - 1,10 m trotuar
  - 0,40 m spațiu verde.

Ampriza totală necesară este de 12 m cu lărgirea propusă numai spre dreapta, cu lățimea încadrată între 7,20 m și 5,40 m.

În incinta studiată se propune amenajarea unui drum interior ce va deservi viitoarea stație de epurare având următoarele caracteristici, profil transversal e-e propus:

- 6,00 m parte carosabilă
- stânga - 1,00 m trotuar
  - 0,50 m spațiu verde
- dreapta - 1,00 m rigolă acostament
  - 0,50 m spațiu verde.

Ampriza totală necesară este de 9,00 m și se prevede o platformă de întoarcere cu dimensiunile 6,00 m x 6,00 m în fața stației de epurare.

Racordarea dintre De 435/34 și drumul nou propus se va realiza prin raze de 6,00 m pe lățimea de minim 6,00 m.

### 3.3.- ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICATORI URBANISTICI, BILANȚ TERITORIAL

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se analizeze :

- extindere și rectificare limită intravilan - S = 38 878 mp, formată din:
  - De 435/34 - S = 1 523 mp
  - nr. cad. 20754 - S = 585 mp
  - nr. cad. 20755 - S = 36061 mp+493 mp+19 mp+197 mp = 36770 mp
- schimbare destinație teren din zonă de funcțiuni mixte - **M3** - producție, depozitare, comerț, servicii, unități agrozootehnice în zonă mixtă : instituții și servicii, unități industriale / depozitare și unități agroindustriale - **IS/ ID / A**
- schimbare parțială destinație teren din zonă perdele forestiere de protecție (râuri)- **V2ex** din extravilan- în zonă spații verzi perdele de protecție **Pp** - în intravilan - (prin rectificarea limitei intravilanului în partea adiacentă malului râului Ialomița, zonă prevăzută în PUG - V2ex devine în intravilan zonă spații verzi perdele de protecție) - S = 493 mp
- introducerea teren în intravilan pentru zonă dotări tehnico edilitare- **TE** - și zonă mixtă : instituții și servicii, unități industriale/depozite și unități agricole - **IS/ID/A**
- zonă căi de comunicație rutieră - **CCr** și - **T** - zona transporturilor aflate în extravilan
- amenajare drum acces

Se va forma un nou UTR, respectiv **UTR nr. 1E**, cu următoarele zone funcționale:

- **zonă dotări tehnico edilitare - TE**
  - - P.O.T. maxim = 70 %
  - - C.U.T. maxim = 1,0
  - - regim de înălțime maxim: P + 1E
  - - H cornișă maxim 7 m
  - - H maxim coamă 11 m
  - - amplasarea față de aliniament - la 3,0 m față de limita dinspre nord a zonei pentru dotări tehnico - edilitare - vezi planșa A 5/3 -Reglementări urbanistice - zonificare funcțională.
  - - edificabilul - la 3,0 m față de limita zonei de dotări tehnico - edilitare din partea de nord, din partea de vest și din partea de est, iar pentru latura dinspre râul Ialomița la 20 m de la albia minoră a acestuia, respectiv pe limita zonei de protecție a râului Ialomița. - vezi planșa A 5/3 -Reglementări urbanistice - zonificare funcțională.
- **zonă mixtă : instituții și servicii, unități industriale / depozite și unități agroindustriale - IS/ ID / A**
  - - P.O.T. maxim = 70 %
  - - C.U.T. maxim = 1,5



- - regim de înălțime maxim: P + 2E
- - H maxim cornișă 10 m
- - H maxim coamă 14 m
- regimul de aliniere: la 5 m față de limita drumului nou propus - vezi pl, A5/3- Reglementări urbanistice
- - edificabilul la 3 m față de limita numărului cadastral, iar pe latura dinspre râul Ialomița la 20 m de la albia minoră a acestuia, respectiv pe limita zonei de protecție a râului Ialomița - vezi pl. A5/3 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională.
  - zonă căi de comunicație rutieră - **Ccr**
  - zona transporturilor aflate în extravilan - **T**
  - zonă verde perdele de protecție aflate în intravilan - **PP**

### BILANȚ TERITORIAL - ZONA STUDIATĂ: S = 158 165 mp

		existent		propus	
		mp	%	mp	%
Intravilan	M3- subzona funcțiuni mixte- producție, depozitare, comerț, servicii, unități agrozootehnice	106382	67,26	0	0,00
	IS/ID/A - zona mixtă: instituții și servicii, unități industriale/ depozite și unități agricole	0	0,00	130 043	82,21
	TE - zonă dotări tehnico - edilitare	0	0,00	3159	2,01
	Ccr - zonă căi de comunicație rutieră	12295	7,77	20115	12,71
	PP - zonă verde perdele de protecție aflate în intravilan	0	0,00	493	0,31
TOTAL INTRAVILAN		118677	75,03	153810	97,24
Extravilan	AZ - terenuri agricole	32759	20,71	0	0,00
	T - zona transporturilor aflate în extravilan	4868	3,09	4355	2,76
	V1ex - vegetații de aliniament	1368	0,86	0	0,00
	V2ex - perdele forestiere de protecție	493	0,31	0	0,00
TOTAL EXTRAVILAN		39488	24,97	4355	2,76
Suprafața zonei studiate		158165	100,00	158165	100,00

### BILANȚ TERITORIAL - UTR 1E

	mp	100 %
UTR 1E	141 515	100,00
IS/ID/A-zona mixtă: instituții și servicii, unități industriale/depozite și unități agroindustriale	130 043	91,89
TE - zonă dotări tehnico- edilitare	3159	2,25
Ccr - zonă căi de comunicație rutieră	7820	5,52
PP - zonă verde perdele de protecție aflate în intravilan	493	0,34

### 3.4.- DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Pentru zona în care este situat terenul în cauză, echiparea tehnico-edilitară a construcțiilor este asigurată astfel:

- în zona studiată S.D.E.E. Ploiești deține rețelele electrice:
- LEA 0,4 kV din PT 3406 și LEA 20kV Potigrafu DER- SD 3D-4D, iar un terț deține instalația de utilizare tip LES 0,4 kV.
- rețea de telecomunicații - Telekom de- a lungul drumului DJ 100 B
- rețea de alimentare cu apă - de-a lungul drumului județean DJ 100 B și extindere de rețea pe drumurile de exploatare De 415, De 435/51, De 435/34 și pe drumul nou propus
- rețea de canalizare - propusă - de la stația de epurare
- rețea de alimentare cu gaze naturale.

### 3.5.- PROTECȚIA MEDIULUI

În zona studiată, pentru eliminarea factorilor de disconfort, dar care totuși nu creează condiționări în autorizarea construcțiilor, este necesar :

- realizarea rețelei de canalizare pentru întreaga localitate

Deasemeni la proiectarea fiecărui obiectiv din zona analizată trebuie avut în vedere amenajarea terenului pe verticală pentru preluarea corespunzătoare a apelor de suprafață.

### 3.6.- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În zona studiată se disting următoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

#### **Proprietate publică**

- domeniu public al statului
- domeniu public al județului Prahova
- domeniu public al comunei Balta Doamnei
- 

#### **Proprietate privată**

- domeniu privat al comunei
- proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- 

#### **Circulația terenurilor**

- - terenuri ce se intenționează a fi trecute din domeniul public al comunei în domeniul public al județului Prahova: S = 115 mp- vezi planșa A 7/1
- - terenuri ce se intenționează a fi trecute din domeniul privat al comunei în domeniul public al comunei pentru:
- - căi de comunicație rutieră - S = 6232 mp- vezi planșa A 7/3
- - zonă dotări tehnico - edilitare - S = 3159 mp- vezi planșa A 7/3



#### 4.- CONCLUZII

Prin efectuarea tuturor lucrărilor propuse se va putea în prima etapă să se amplaseze stația de epurare a localității, pentru realizarea rețelei de canalizare pentru comuna Balta Doamnei și se va putea valorifica terenul din punct de vedere urbanistic.

Analizându-se critic situația existentă, specificul localității Balta Doamnei, solicitările beneficiarului în raport cu prevederile de urbanism statuate pentru zonă, se concluzionează că se poate aproba solicitarea beneficiarului, cu scopul final de a se putea emite autorizație de construire pentru stația de epurare.

Proiectant,  
S.C. CONAD INTER PROIECT S.R.L.  
arh.Constantin Adriana

