

## **DOCUMENTATIE OBTINERE CERTIFICAT DE URBANISM**

**PUZ-Extindere INTRAVILAN TEREN( S=13.079)**

***zona unitati industrial si depozite nepoluante si zona de cai de comunicatie si amenajare drum acces (Sst=22.439mp)***

com Paulesti,sat Paulesti,DJ 101 I, NC **29704**

Beneficiar: CONSILIUL LOCAL AL PRIMARIEI COMUNEI PAULESTI

Proiectant : Ana-Maria Kelesidis, Ploiesti,

str. Rares-Voda, nr.20

O.A.R.-2374/RUR-D,E

## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1 Date de recunoaştere**

- Denumirea lucrării: **PUZ-Extindere INTRAVILAN TEREN( S=13.079)  
zona unitati industrial si depozite nepoluante si zona  
de cai de comunicatie si amenajare drum acces  
(Sst=22.439mp)  
com Paulesti,sat Paulesti,DJ 101 I, NC 29704**
  
- Beneficiar: CONSILIUL LOCAL AL PRIMARIEI COMUNEI PAULESTI
- Proiectant: arh. Ana-Maria Kelesidis
- Data elaborării: 10.2019

#### **Obiectul lucrării**

Pe terenul beneficiarului (S=13.079 mp), situat in extravilanul comunei Paulesti, in imediata vecinatate a UTR36(Vis-a vis) se doreste amplasarea unei unitati ce va contine spatiu de productie (principala activitate fiind de fasonare tevi pentru transport produse petroliere) si spatiul de depozitare aferent. Deoarece UTR din imediata vecinatate contine o subzona functionala cu destinatia IS2-subzona institutiilor publice si serviciilor de tip complex comercial si o zona de industrie (panpuri fotovoltaice), se propune elaborararea unui Plan Urbanistic Zonal, cu preluarea reglementarilor urbanistice ale subzonei de industrie si depozite cu

**activitati predominante de industrie nepoluanta si servicii –ID si a subzonei GC/TE** – subzona construcțiilor, instalațiilor și a amenajărilor aferente gospodăriei comunale și echipamentelor tehnico-edilitare), conform RLU anexat la PUG aprobat.

**Cladirile propuse nu vor depasi POT impus(60%,respectiv 30%) si CUT ( 1,8,10 ,respectiv 0,90)si nici regimul maxim de inaltime si nici regimul de aliniere fata de DJ101I**

In zona exista doi tumuli,conform PUG-Tumul 8 si Tumul 3, situati la distanta de 88 m fata de limita de proprietate posterioar ,respectiv 318m fata de limita de acces.

---

## **2. INCADRARE IN ZONA**

---

### **2.1 Concluzii din documentații elaborate anterior PUZ**

- Situarea obiectivului in cadrul localitatii
  - terenul propus pentru introducere in intravilan se afla cu latura scurta de-a lungul **DJ101I**
  - terenul este situat in extravilan in imediata vecinatate UTR41,44

### **Concluzii din documentații elaborate anterior PUZ**

Pentru acest plan urbanistic de detaliu se constituie ca studiu de fundamentare următoarele:

- suport topografic, sc.1:1000; plan de incadrare in zona, extras din PUG,Sc 1:5000

---

## **3. SITUATIA EXISTENTA**

---

Terenul pe care se amplasează obiectivele au următoarele caracteristici:

- **Accesibilitate**

- Terenul are acces direct la **DJ101I**.

- **Suprafața ocupata, limite, vecinatati**

Terenul extravilan are o suprafata totala de **S=13.079 mp**.

Zona suprafata studiata (**Sst= 22439 mp-din care SDJ=3445 mp,Sprop private intravilan 1398 mp si Sproprietati extravilan =5096 mp,S=12.500 mp**) cuprinde un tronson din drumul judetean DJ101I situat la limita de nord a terenului , cu o lungime de 290 ml si o latime de 36 m. Adancimea de 36 m cuprinde o fasie din intravilan (UTR 36), latimea actuala a drumului judetean cu ampriza si o portiune de 20,91 m adancime din proprietatile invecinate terenului ce a generat PUZ. . Diferenta de 579 mp ce urmeaza a fi introdusi in intravilan fac parte din domeniul public de interes judetean (DJ 101I),rezultand suprafata de 13079 mp din CU.(adica 125000 mp teren NC **29704 si 579 mp DJ**)

Limitele si vecinatatile sunt :

- **la nord:**       **acces DJ101I**
- **la sud:**       **proprietar Gheorghe T.Elena--teren liber de constructii**
- **la est:**       **proprietar Gheorghe C.Vasile**
- **la vest:**       **proprietar Oprea Elena**

Terenul ce urmeaza sa fie introdus in intravilan are o forma aproximativ dreptunghiulara cu următoarele dimensiuni:

- lungime frontului la DJ101I :  $32.48+21.67=54,15\text{m}$
- adancimea maxima:  $231,14\text{ m}$

Cladirile vor fi amplasate la distanta mare fata de axul DJ, deoarece conform PUG si PUZ aprobate, initiate de Primaria Paulesti se propune amenajarea unui drum colector la DJ 101I.

Zona studiata cuprinde si o portiune de intravilan ,compusa din imobilul de vis a vis ce a generat PUZ-NC 25889 (S=1.398 mp )si Partial DJ 101I(1398 intravilan)

#### • **Modul de ocupare al terenului**

- Terenul este liber de constructii;
- este traversat de rețele supraterane-LEA 110 KV;
- nu este grevat de servituti.

#### • **Caracterul zonei**

Zona in care se afla proprietatile are un caracter destul de omogen, in intravilanul din imediata apropiere exista terenuri libere cu destinatia IS2 , o statie de panouri fotovoltaice.

#### • **Tipul de proprietate**

Terenul este proprietate privata a d-nei Ciujdel Gianina cu o suprafata totala de S=12.500 mp, liber de constructii cu categoria de folosinta „arabil”, cu o clasa de fertilitate de gradul III(conform adeverintei anexate la memoriu).

Loturile cuprinse in suprafata de studiu (M.D. Vizireanu Calin A804/38 S=1949 mp, Proprietar Radu I.Minu A804/37 Proprietar S=1182 mp, Oprea Elena A804/36-S=929 mp , Proprietar Gheorghe C.Vasile A804/33-S=1036 mp) impreuna cu terenul ce a generat PUZ vor fi expropriate partial, in vederea crearii unui drum colector la DJ 101I, conform PUG si PUZ –„Rectificare limita intravilan (S=2.975 mp), ridicare restrictie de construire(S=124.998mp)si modificare reglementari urbanistice pentru zona institutii si servicii, subzona amenajari sportive si zona cai de comunicatie si amenajare drum acces(Sst=152.036mp)-beneficiar Primaria Paulesti.

In zona sunt intabulate doar terenul d-nei Ciujdel (NC 29704) si terenul de vis a vis apartinand SC Bluesand Invesment SRL(NC 25889)-teren intravilan.

- **Parametri seismici**

- zona de calcul **B**;
- $k_s = 0,25$ ,  $T_c = 1,5$  sec;

- **Circulație si accese**

Terenul are acces **DJ101I**

- **Echipare edilitara**

Din punct de vedere al echiparii tehnico-edilitare in zona studiata sunt prezente urmatoarele retele:

- alimentare cu energie electrica
- alimentare cu apa
- telefonie
- Gaze naturale.

In zona exista retele magistrale care impun coridoare de protectie.

---

#### **4. REGLEMENTARI**

---

- **Obiective solicitate prin tema**

Pe terenurile studiate se vor amplasa următoarele:

- Spatii de productie
- Depozit
- parcaje auto –(zona de langa DJ)
- platforme, alei auto si pietonale;
- spatii verzi.

- **Funcționalitatea, amplasarea si conformarea construcțiilor**

Construcții cu caracter permanent-hale productie+depozit, zona de gospodarie a apelor+parcaje si spatii verzi si de agrement.

- **Suprafete alocate**

- Total arie edificabila pentru amplasare de constructii = 6500 mp pentru ID
- Total parcaje/alei auto/platforme = 1200 mp
- Spatii verzi = 3000 mp.

- **Principii de compoziție**

Organizarea incintei s-a realizat pe criterii funcționale, zonificarea prezentându-se astfel:

- zona pentru construcții;
- zona acces, parcaje, staționare autovehicule;
- zona spații verzi;

- **Principii de integrare a construcțiilor și valorificare a cadrului natural**

Pe spațiile libere se vor planta:

- gazon;
- arbuști;
- arbori ;

- **Regimul de aliniere și înălțime, indicatori urbanistici**

- Regimul de aliniere față de aliniament ((va respecta RLU pentru UTR))= - în cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 16 metri
- **Regimul de înălțime** (va respecta RLU pentru UTR) = înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 12m la cornișă; poate fi
- adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan
- vertical față de planul fațadei. Maxim P+3
- Procentul de ocupare a terenului P.O.T.-propus identic cu cel din PUG aprobat = 60 %,
  - Coeficientul de utilizare C.U.T.-conform PUG, nu se modifica

- **Soluții de reabilitare ecologica si diminuare a poluării**

Apele reziduale de la fiecare parcela vor fi evacuate printr-o retea de incinta si colectate la o fosa septica vidanjabila/canalizare (se va solicita racord la faza AC).

- Platforma de deșeuri menajere va fi betonata, colectarea deșeurilor se face in pubele ecologice;

- **Asigurarea cu utilitati**

- **Alimentarea cu energie electrica**

- alimentarea cu energie electrica (pentru instalația de iluminat) se va face de la linia electrica aeriana existenta in zona.
- telefonizarea obiectivului se poate realiza prin racord telefonic la rețeaua locala de telefonie subteran.

- **Alimentarea cu apa si canalizare**

- asigurarea cu apa potabila a obiectivelor (surse de apa la grupurile sanitare si bai) se va realiza prin extinderea rețelei existenta in zona, vezi aviz Apele Romane

- Apele uzate vor fi evacuate printr-o retea de incinta si colectate la un bazin betonat etans, conform condițiilor din avizul Apele Romane

- apele pluviale de pe acoperisul construcțiilor se vor colecta la un bazin separat, utilizat cu scopul de mentinere a spațiilor verzi si a rezervei PSI.;

- **Alimentarea cu căldura**

- incalzirea spațiilor si apei calde menajere se realizeaza cu o centrale termice pe gaze, din rețeaua existenta , se va solicita bransament la faza AC.

- **Circulația si accesele**

Accesul auto este direct in incinta, din DJ 1011 si pe viitor la drumul colector ce va deservi DJ 1011.

---

## 5. CONCLUZII

---

- **Masuri in continuare**

După aprobarea P.U.Z.-ului , elaborat in conformitate cu metodologia si cadrul- conținut in vigoare, urmează:

- Aprobare PUZ prin HCL;
- întocmirea documentației pentru obținerea Autorizației de Construcție;
- obținerea tuturor avizelor necesare si respectarea condițiilor si ponderilor acestora;
- elaborarea documentația tehnico- economice pentru execuția obiectivului conform legislației si normelor de protecție.

- **Punctul de vedere al elaboratorului**

- Obiectivul preia funcțiunile adiacente din intravilanul existent , asadar nu este in contradicție cu prevederile urbanistice si nu împiedica dezvoltarea in continuare a zonei.

Întocmit,

**Arh. Ana-Maria Kelesidis**

