



MEMORIU DE PREZENTARE

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL – EXTINDERE INTRAVILAN S=139.593 mp SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN S=189.033 mp DIN ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE IN ZONA MIXTA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE SI INSTITUTII SI SERVICII (Sst= 351.672 mp)
Amplasament :	com.Paulesti, T26, parcelele 718, 720, 721, 722, 723, 724, Jud. Prahova
Beneficiar :	COMUNA PAULESTI
Proiectant:	BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L. Arh. Georgescu Bogdan

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie: **PLAN URBANISTIC ZONAL – EXTINDERE INTRAVILAN
S=139.593 mp SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN S=189.033 mp DIN ZONA
UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE IN ZONA MIXTA UNITATI INDUSTRIALE SI
DEPOZITE SI INSTITUTII SI SERVICII (Sst= 351.672 mp)** reprezinta o etapa
precursoare tuturor demersurilor beneficiarului.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al comunei Paulesti;
- Acte de proprietate
- Deplasari in teren
- Ridicare topografica sc: 1:500
- PUZ TELIOX S.R.L. aprobat de primaria Paulesti in 2012
- 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 studiată este alcătuită din următoarele terenuri.

NR. CADASTRAL 20902, în suprafața de 100.000 mp, aparține DOMENIILE GARBEA S.R.L., conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 1346 din 21.06.2019, emis de Notar public Meirosu Mihail Gabriel și este situat în intravilanul comunei Paulești.

NR. CADASTRAL 29974, în suprafața de 13.211 mp, aparține DOMENIILE GARBEA S.R.L., conform contractul de vânzare-cumpărare nr. 370 din 10.02.2020, emis de Notar public Ionescu Diana Cristina și este situat parțial în intravilanul comunei Paulești 12.654 mp și parțial în extravilanul acesteia (557 mp).

NR. CADASTRAL 25713, în suprafața de 37.000 mp, aparține DOMENIILE GARBEA S.R.L., conform contractului de dare în plată nr. 2897 din 10.12.2018, emis de Notar public Meirosu Mihai Gabriel și este situat în intravilanul comunei Paulești.

NR. CADASTRAL 29134, în suprafața de 204 mp, aparține DOMENIILE GARBEA S.R.L., conform contractului de dare în plată nr. 2897 din 10.12.2018, emis de Notar public Meirosu Mihai Gabriel și este situat parțial în intravilan (203 mp) și parțial în extravilanul Comunei Paulești (1 mp).

NR. CADASTRAL 21085, în suprafața de 95.000 mp, aparține DOMENIILE GARBEA S.R.L., conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 1709 din 19.08.2019, emis de Notar public Meirosu Mihai Gabriel și este situat parțial în intravilan (8.690 mp) și parțial în extravilanul Comunei Paulești (86.310 mp).

NR. CADASTRAL 30349, in suprafata de 29.704, apartine DOMENIILE GARBEA S.R.L., conform contractului de dare in plata nr. 2897 din 10.12.2018, emis de Notar public Meirosu Mihai Gabriel si este situat partial in intravilanul Comunei Paulesti (29.696 mp) si partial in extravilan (8 mp).

NR. CADASTRAL 21047, in suprafata de 49.990 mp, apartine MUNTEAN LYDIA, conform Titlului de Proprietate nr. 2 din 30.09.2002, emis de Com. Jud. pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate si este situat partial in intravilanul comunei (690 mp) si partial in extravilanul comunei (49.300 mp).

NR. CADASTRAL 30350, in suprafata de 100 mp, apartine PRIMARIEI PAULESTI, in conformitate cu actul notarial nr. 1287 din 05.08.2020, emis de Notar Public Meirosu Carmen si este situat in intravilanul comunei Paulesti.

DN1 - domeniu public al statului aflat in administrarea CNAIR - 17.996 mp, situat partial in intravilanul Comunei Paulesti (9.303 mp), si partial in extravilanul acesteia (8.693 mp)

De833 - 962 mp - domeniu public al comunei Paulesti, situat in intravilanul Comunei Paulesti.

De726 - 6.871 mp domeniu public al com.Paulesti, situat partial in intravilanul Comunei Paulesti (3.454 mp) si partial in extravilanul acesteia (3.417 mp).

De718/42 - - 634 mp, domeniu public al comunei Paulesti, situat in extravilanul Comunei Paulesti.

SUPRAFATA ZONA STUDIATA S= 351.672 mp.

SUPRAFATA CE SE SCOATE DIN EXTRAVILAN (TRECE IN INTRAVILAN) S = 139.593 mp aferenta NR. CADASTRAL 21047 (49.300 mp), NR. CADASTRAL 21085 (86.310 mp), NR. CADASTRAL 29134 (1 mp), NR. CADASTRAL 29974 (557 mp), NR. CADASTRAL 30349 (8 mp), DE726 (sup.3.417 mp)

SUPRAFATA CARE IA I SE VA SCHIMBA DESTINATIA S = 189.033 mp aferenta NR. CADASTRAL 20902 (100.000 mp), NR. CADASTRAL 21047 (690 mp), NR. CADASTRAL 21085 (8.690 mp), NR. CADASTRAL 25713 (37.000 mp), NR. CADASTRAL 29134 (203 mp), NR. CADASTRAL 29974 (12.654 mp), NR. CADASTRAL 30349 (29.696 mp), NR. CADASTRAL 30350 (100 mp).

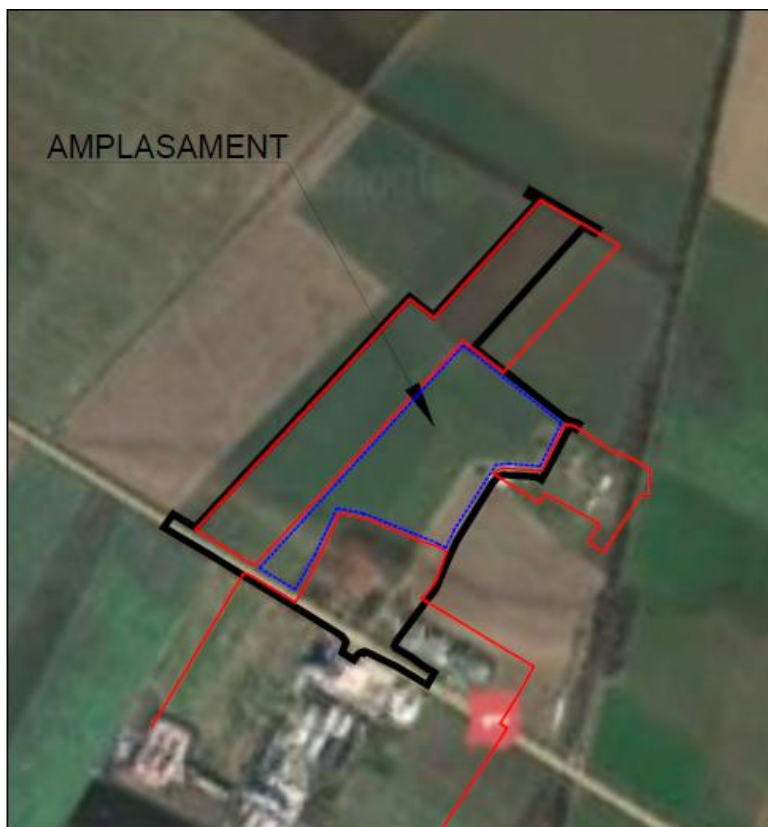
Se doreste schimbarea destinatiei terenurilor din zona unitati industriale pentru amplasare centrala fotovoltaica in zona mixta unitati industriale si institutii si servicii, pentru construirea unui parc industrial.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenurile studiate au diferite, forme neregulate si sunt compuse din urmatoarele parcele 718, 720, 721, 722, 723, 724, avand numere cadastrale: 20902, 29974, 25713, 29134 si 21085, regasindu-se in extremitatea de vest a comunei Paulesti.

Vecinatati:

- In Sud: Drum De 833, M.D. Spiridon G. Ion
- In Nord: nr. cad 25533
- In Vest: Campoiasu Gheorghe
- In Est: Statia de Pompare Paulesti, Penitenciarul Movila Vulpiei



Limita neagra – Limita zona studiată

Limita rosie – Limita intravilan

Limita albastra – limita teren ce urmeaza a fi introdus in intravilan

2.3. Elemente ale cadrului natural

Localitatea Paulesti este situata la contactul dintre Câmpia Inalta a Ploieștilor, parte componenta a Câmpiei Romane si Subcarpatii Prahovei, subunitate a Subcarpatilor de Curbura.

In ceea ce priveste elementele cadrului natural, terenul prezinta diferente de nivel, dar nu semnificative, nerepresentand astfel un impediment pentru constructibilitate.

Din punct de vedere al reliefului, caracteristic zonei studiate este relieful antropic ce este reprezentat de movile de tip gorgan, dar si relieful deluros de tip subcarpatic.

Din punct de vedere pedologic, in zona de vest a localitatii sunt prezente molisorile, iar in privinta climei se regaseste climatul temperat continental, de tip moderat, dar si de tranzitie.

Prin poziția sa, Comuna Păulești se caracterizează printr-un climat temperat – continental – moderat și de tranziție. Pe teritoriul Comunei Păulești se interferează

caracteristicile climatului dealurilor joase (subcarpatice) cu cele ale climatului de câmpie. Repartiția geografică a precipitațiilor atmosferice este influențată de principalii centrii barici de acțiune, dar și de caracteristicile cadrului natural al localității. Cantitatea medie anuală de precipitații este în jur de 723 mm/an, fiind depășită în anii mai ploioși: 1997 s-au înregistrat 1070,7 mm, iar în 2005 valoarea de 955,3 mm.

In conformitate cu Studiul Geotehnic întocmit se precizează următoarele:

1. Geomorfologia regiunii

Unitatea geomorfologică prezintă altitudini în general sub 200 m și face trecerea de la zona subcarpatică situată la nord cu zona Câmpiei Române situată la sud.

Ca aspect local această unitate apare ușor boltită cu înclinări divergente spre vest și spre est către văile râurilor amintite, iar în zona centrală spre sud/sud-est. În general panta terenului în această zonă a unității nu depășește 5 %.

2. Geologia regiunii

Depunerile sunt constituite în general din nisipuri cu pietriș și bolovanis în alternanță cu argile și prafuri, având o structură încrucișată ce stău peste o argilă cenușie negricioasă de vârstă Pleistocen mediu sub care se găsesc stratele de Candesti (orizont de pietrisuri și bolovanisuri).

Această unitate geomorfologică se suprapune peste o unitate geologică bine individualizată, formată în Pleistocen prin combinarea unor mișcări de subsidență cu reunirea sesurilor aluvionare ale râurilor Prahova și Teleajen.

În legătură cu compoziția petrografică a pietrișurilor din zona sesului aluvial, se constată predominarea elementelor originale din flisul cretacic (elemente de gresii și marnocalcare).

3. Date climatice

Clima perimetrului cercetat este temperat-continentală, subtipul climatului continental de tranziție, caracterizat de următorii parametri :

- temperatura medie anuală + 10,6°C
- temperatura minimă absolută -30,0°C
- temperatura maximă absolută +39,4°C

4. Date seismice

Din punct de vedere macroseismic (STAS SR 11100/1-93) perimetrul studiat se încadrează în zona seismică 81 fiind caracterizată de parametrii seismici $a_g = 0.35g$ și $T_c = 1.6$ sec. conform normativului P100/1-2013.

5. Litologia terenului

Pentru identificarea litologiei terenului pe perimetrul viitoarelor investii s-au efectuat 4 foraje geotehnice la adancimea de 6.00 m fiecare.

In forajul F1 s-a interceptat urmatoarea litologie (adancimile de mai jos sunt de la cota terenului):

0.00 - 1.00 m = umplutura eterogena (pamant argilos cafeniu cu pietris)

1.00 - 2.00 m = argila, maroniu roscata, plastic vartoasa

2.00 - 6.00 m = pietris si bolovanis in masa nisipoasa, cafeniu galbuie

La data cercetarilor (mai 2021) in forajul geotehnic nu au fost interceptate infiltratii de apa.

In forajul F2 s-a interceptat urmatoarea litologie (adancimile de mai jos sunt de la cota terenului):

0.00 - 2.50 m = argila, maroniu roscata, plastic vartoasa

2.50 - 6.00 m = pietris si bolovanis in masa nisipoasa, cafeniu galbuie

La data cercetarilor (mai 2021) in forajul geotehnic nu au fost interceptate infiltratii de apa.

In forajul F3 s-a interceptat urmatoarea litologie (adancimile de mai jos sunt de la cota terenului):

0.00 - 2.00 m = argila, maroniu roscata, plastic vartoasa

2.00 - 6.00 m = pietris si bolovanis in masa nisipoasa, cafeniu galbuie

La data cercetarilor (mai 2021) in forajul geotehnic nu au fost interceptate infiltratii de apa.

In forajul F4 s-a interceptat urmatoarea litologie (adancimile de mai jos sunt de la cota terenului):

0.00 - 0.70 m = umplutura eterogena (pamant argilos cafeniu cu pietris)

0.70-1.30 m = argila, maroniu roscata, plastic vartoasa

1.30-6.00 m = pietris si bolovanis in masa nisipoasa, cafeniu galbuie

La data cercetarilor (mai 2021) in forajul geotehnic nu au fost interceptate infiltratii de apa.

2.4. Circulația

Imobilul are acces principal din Drumul National 1 (auto si pietonal) si totodata din drum De 726, cu posibilitatea crearii accesului si din partea de nord a amplasamentului.

Pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal se va intocmi un proiect de specialitate, de fundamentare a circulatiei, care sa serveasca unei viitoare investitii.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul se afla partial in intravilan si partial in extravilan. Acesta este liber de constructii. Categoria de folosinta este de curti-constructii pentru parcelele cu numerele cadastrale: 29134, 25713, 20902, 30349. Categoria de folosinta arabil pentru terenurile identificate cu numerele cadastrale: 21047, 21085, 30349, 30350 si categoria de folosinta pasune pentru terenurile cu numerele cadastrale: 29134, 29974

2.6. Echiparea edilitară

In zona studiata exista posibilitatea racordarii la toate utilitatiile necesare: energie elctrica, apa, canalizare, gaze naturale si telefonie. Viitorul amplasament se va racorda la retelele existente in Comuna Paulesti.

- **Alimentare cu apa:** In ceea ce priveste apa, S.C. PAMA S.R.L. nu detine conducte in zona studiata, in conformitate cu avizul obtinut si cu planșa anexa a acestuia nr. 91 din 04.03. 2021.

- **Societatea Exploatare Sistem Zonal S.A.** are in operare

- conductele magistrale de apa Fir 1, respectiv Fir 2 Voila – Movila Vulpiei (Dn 1000 mm), fiind amplasate paralel cu DN1, Firul 1 la aproximativ 12.00 : 16.00m fata de ax DN1, iar Firul 2 imativ 8.00 : 12.00m fata de ax DN1.

- conducta magistrala de apa Fir 2 Valeni – Movila Vulpiei (Dn 1000 mm)

- **Alimentare cu gaze naturale:** S.C. DISTRIGAZ SUD RETELE S.A - conducta DSSR PE Dn 180 mm, conducta DGSR OL 4`` (subterana), conducta DGSR OL 6`` (ingropata)

- **Alimentare cu energie electrica:** S.C. ELECTRICA NORD S.A. – detine LEA 20 kV, LEA 20 kV Floresti si PT 2179

- **Societatea CONPET S.A.** – detine conductele TRANSPORT TITEI - Ø 6 5/8" (activa), TRANSPORT GAZOLINA - Ø 6 5/8"+ Ø7"(procedura de casare), TRANSPORT GAZOLINA - Ø3 1/2" (procedura de casare).

- **Societatea PETROTRANS S.A.** – detine conducta transport motorina

- **Societatea Telekom Romania Communications S.A.** – detine camine si canalizatii telefonice si instalatii tc. aeriene.

2.7. Probleme de mediu

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu sunt evidentiata probleme ce pot afecta mediul

CORELAREA CU DIRECTIVA SEVESO

In baza legii Nr. 59/2016 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase si a Ordinului nr 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distantelor adecvate fata de sursele potentiale de risc din cadrul amplasamentelor care se incadreaza in prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase in activitatile de amenajare a teritoriului si urbanism, amplasamentul studiat a fost verificat din punct de vedere al planselor de risc conform incadrarilor ISU Prahova si Agentia pentru Protectia Mediului Prahova.

Determinarea zonelor de dauna a fost facuta de catre operator S.C. LIEGL & DACHSER PROPERTY S.R.L. luandu-se in considerare caracteristicile propriei situatii in functie de tipurile de daune, de nivelurile de prag existente si a tipurilor de substante toxice rezultate.

In contextul in care se observa o incidenta ridicata a sursei de poluare, situatia trebuie abordata in cadrul autoritatilor competente, iar operatorul trebuie sa adopte o masura tehnica alternativa pentru a reduce frecventele si pentru a limita consecintele.

In ceea ce priveste emanatiile toxice provocate de S.C. LIEGL & DACHSER PROPERTY S.R.L., se poate preciza ca limita amplasamentului studiat se afla la o distanta de de 4.470 m in raza de grad IV de influentala (4.470 m) a substantelor toxice emanate rezultand ca terenul se afla in proportie de suta la suta in zona afectata, asa cum se poate observa si in planul SEVESO.

Conform art 10 din ordinul nr 3710/1212/99/2017 constructiile propuse pe amplasament se incadreaza la tipul A, B, C -

Conform tabelului preluat din Metodologia pentru stabilirea distantelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substante periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism din 19.07.2017 , amplasamentul se incadreaza in zona IV cu frecventa de 10^{-5} – 10^{-6} (table 1 - Matrice de compatibilitate teritorială fara alternativa construita) fiind permise constructii e tipul A B C.

Conform art 10 din ordinul nr 3710/1212/99/2017 constructiile propuse pe amplasament se incadreaza:

1. tip A: - industrie și depozitare;

2. tip B:

a) zone funcționale - industrie și depozitare, spații verzi, transporturi (parcări TIR-uri) cu excepția aeroporturilor, autostrăzilor, drumurilor expres, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;

Nu sunt permise b) construcții - amenajări sportive și de agrement cu o capacitate mai mică de 100 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de (în cadrul cărora se înregistrează un număr de) 100 de persoane/oră;

3. tip C:

a) zone funcționale - zone industriale și depozitare, spații verzi, transporturi, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;

Nu sunt permise b) construcții - comerciale cu capacitate mai mică de 1.000 persoane, de învățământ, de cult, de cultură, de sănătate - spitale cu capacitate mai mică 25 de paturi sau de 100 de persoane, amenajări sportive, de agrement și turism cu capacitate mai mică de 1.000 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de 1.000 de persoane/oră;

Zona funcționala de servicii este complementara funcțiunilor de industrie și depozitare (birouri, showroom-uri, spații de expunere).

Matricele de compatibilitate teritorială

Tabelul 1 - Matrice de compatibilitate teritorială fără alternativă construită

Frecvență (cazuri/an)	Zone de impact			
	Raza zonei IV - vătămări reversibile (m)	Raza zonei III - vătămări ireversibile (m)	Raza zonei II - prag de mortalitate (m)	Raza zonei I - mortalitate ridicată (m)
$10^{-3} - 10^{-4}$	A	A	A	A
$10^{-4} - 10^{-5}$	AB	A	A	A
$10^{-5} - 10^{-6}$	ABC	AB	A	A
$< 10^{-6}$	ABCD	ABC	AB	AB

Tabelul 2 - Matrice de compatibilitate teritorială cu alternativă construită

Frecvență (cazuri/an)	Zone de impact			
	Raza zonei IV - vătămări reversibile (m)	Raza zonei III - vătămări ireversibile (m)	Raza zonei II - prag de mortalitate (m)	Raza zonei I - mortalitate ridicată (m)
$10^{-3} - 10^{-4}$	AB	A	A	A
$10^{-4} - 10^{-5}$	ABC	AB	A	A
$10^{-5} - 10^{-6}$	ABCD	ABC	AB	A
$< 10^{-6}$	ABCD	ABCD	ABC	AB

2.8. Opțiuni ale populației

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

În zona studiată, proximitatea acesteia, există o evoluție aparte, atât în ceea ce privește dezvoltarea industrială, cât și a serviciilor, iar faptul că amplasamentul propus este foarte aproape de Municipiul Ploiești, este un lucru benefic mai ales din punct de vedere al accesibilității.

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Terenul cercetat nu are probleme din punct de vedere al stabilității generale (nu prezintă semne care să arate prezența unor fenomene geologice active).

3.2. Prevederi ale P.U.G

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în P.U.G., PUZ și R.L.U. ale comunei Paulești documentațiile aprobate, terenul studiat prin PUZ în suprafață totală de **351672 mp** este situat parțial în intravilanul Comunei Paulești și parțial în extravilanul acesteia.

Intravilan:

-**UTR48** cu următoarea zonare funcțională:

-Zona unități industriale și depozite cu indicatori urbanistici maximali: POT=20%, CUT=0.2, regim de înălțime parter

-Zona cai de comunicații-Ccr

-**UTR35** cu următoarea zonare funcțională:

- Zona unități industriale și depozite cu indicatori urbanistici maximali: POT=60%, CUT=1.8, regim de înălțime P+2

- Zona cai de comunicații-Ccr

Terenul din extravilan este reglementat pentru terenuri agricole în extravilan și terenuri ocupate de cai de comunicații

În conformitate cu certificatul de urbanism nr. 50 din 12.02.2021, terenul studiat are categoria de folosință arabil, curți-construcții, pășuni și drum. Între destinația stabilită prin PATJ Prahova și PUG-ul localității – documentații aprobate este pentru Zona activităților productive, **ID** – subzona activităților predominant industriale cu regim de construire continuu sau discontinuu în clădiri de tip hală, zona rezervată pentru activități agricole, **EX2** și zona cai de comunicație rutieră, **C** subzona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente **C2** și PUZ – documentații aprobate **EX1**-zone rezervate pentru traseul autostrăzilor, a căilor rutiere și feroviare sau zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zone de protecție ale acestora, zona unități industriale nepoluante – **ID**, cai de comunicație rutieră **CCr**.

Conform PUG și RLU ale comunei Paulești terenul se află în zona de protecție DN1, LEA 20kV și LEA 0,4 kV, rețelelor de telecomunicații și fibră optică, a conductelor de

transport petroliere, a conductelor de aducțiune apă ce aparțin ESC și a terenurilor cu destinație specială – MapN și în zona de protecție conform normelor SEVESO aferentă obiectivului Dachser Romania SRL Aricești Rahtivani.

În anul 2013, a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal – „Introducere teren în intravilan zona unități industriale (S = 169381, 5 mp) pentru zona unități industriale pentru amplasare centrală fotovoltaică”, cu amplasamentul în Comuna Paulești T26, 718/47,48,49, T29, 718/1/17, parcele ce se regăsesc și în prezentul Plan Urbanistic Zonal și fac obiectul schimbării destinației în Zona mixtă unități industriale și depozite și instituții și servicii.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prezenta investiție nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate sau la ridicarea restricției de construire pentru acestea.

3.4. Modernizarea circulației

Circulația din zona studiată va suferi modificări, deoarece există posibilitatea de acces carosabil și pietonal și din partea de est a terenului (Drum De 726), dar și din partea de est datorată drumului în exploatare.

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

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune introducerea în intravilan a suprafeței **S = 139.593 mp** și schimbarea destinației **S = 188.782 mp** din zona unități industriale și depozite în zona mixtă unități industriale și depozite și instituții și servicii

Terenul din intravilanul zonei studiate va aparține unui nou UTR 48A cu următoarea zonare funcțională:

- zona mixtă unități industriale și depozite și instituții și servicii-ID/IS cu:

-Indicatori urbanistici:

- POT propus = 60% , CUT propus = 1,5, regim de înălțime P+2
- zona cai de comunicații-Ccr

Terenul ce va fi introdus în intravilanul Comunei Paulești, în suprafața de 139.593 va avea funcțiunea propusă și în planșa de reglementări urbanistice și anume zona mixtă unități industriale nepoluante și depozite și instituții și servicii-ID/IS, în care serviciile vor fi complementare zonei industriale.

Terenurile a căror suprafață va fi introdusă în intravilanul Comunei Paulești sunt următoarele:

- Nr. cadastral 21047 (49.300 mp – extravilan)
- Nr. cadastral 21085 (86.310 mp – extravilan)
- Nr. cadastral 29134 (1 mp – extravilan)
- Nr. cadastral 29974 (557 mp - extravilan)
- Nr. cadastral 30349 (8 mp – extravilan)
- DE 726 (3417 mp – extravilan)

Terenurile pentru care se va schimba destinatia din zona unitati industriale si depozite in zona mixta unitati industriale si depozite si institutii si servicii, reprezinta terenurile ale caror suprafete se afla actualmente in intravilanul comunei si nu au prezenta destinatie.

In ceea ce priveste zona de industrie, aceasta va fi nepoluanta

In zona studiata pentru care s-a intocmit documentatia nu se propun unitati de invatamant, spitale, unitati de cultura, culte sport si agrement

NR. CADASTRAL	20902	21047	21085	25713	29134	29974	30349	30350	DE 726	DN 1	DE 833	DE 718/42
INTRAVILAN	100.000 MP	690 MP	8.690 MP	37.000 MP	203 MP	12.654 MP	29.696 MP	100 MP	3.454 MP	9.303 MP	962 MP	0 MP
EXTRAVILAN	0 MP	49.300 MP	86.310 MP	0 MP	1 MP	557 MP	8 MP	0 MP	3417 MP	8693 MP	0 MP	634 MP
SUP. TOTALA	100.000 MP	49.990 MP	95.000 MP	37.000 MP	204 MP	13.211	29.704 MP	100 MP	6.871 MP	17.996 MP	962 MP	634 MP

3.6. Asigurarea utilitatilor

Pentru o realizare a investitiei cat mai eficienta vor fi asigurate toate utilitatiile necesare. In conformitate cu avizele obtinute prin certificatul de urbanism nr. 50 din 12.02.2021, situatia amplasamentului in ceea ce priveste racordarea la retelele de utilitati si la celelalte conducte aflate in zona studiata prin planul urbanistic zonal, este urmatoarea:

- **Alimentare cu energie electrica** – detine in conformitate cu avizul de la Electrica Sud Muntenia avizul nr. 102204 din 10.05.2021, racordare de la reseaua existenta din Drumul National 1 – retea LEA 20 kV Floresti, in imediata proximitate a nr. cadastral 29134 se afla PT 2179, in sud-estul amplasamentului se afla LEA kV si in

- **Alimentare cu apa** – conform avizului nr. 91 din 04.03.2021, Societatea PAMA S.R.L, nu detine conducte de apa in zona studiata

- **Canalizare** – Pentru investitia de inceput, pentru unitatile mici industriale, canalizarea se va realiza in regim proprie prin cuva vidanjabila, iar apoi dupa ce se va dezvolta parcul industrial, se va construi o statie de epurare care sa deserveasca parcul cu deversare/pompare catre Dambu.

- **Societatea Exploatare Sistem Zonal S.A.** are in operare conform avizului nr. 1301 din 15.03.2021

- conductele magistrale de apa Fir 1, respectiv Fir 2 Voila – Movila Vulpiei (Dn 1000 mm), fiind amplasate paralel cu DN1, Firul 1 la aproximativ 12.00 : 16.00m fata de ax DN1, iar Firul 2 imativ 8.00 : 12.00m fata de ax DN1.

- conducta magistrala de apa Fir 2 Valeni – Movila Vulpiei (Dn 1000 mm)

- **Alimentare cu gaze naturale** – detine conform avizului nr. 6006/317.471.690 / 07.04.2022 conducte de la care se poate realiza racordarea din reseaua de gaze existenta: din Drumul National 1 regasindu-se conducta DSSR PE Dn 180 mm, conducta DGSR OL 4`` (subterana), conducta DGSR OL 6`` (ingropata)

- **Societatea CONPET S.A.** – detine conform avizului nr. 9608 din 18.03.2021, conductele TRANSPORT TITEI - \emptyset 6 5/8" (activa), TRANSPORT GAZOLINA - \emptyset 6 5/8" + \emptyset 7" (procedura de casare), TRANSPORT GAZOLINA - \emptyset 3 1/2" (procedura de casare) aflate pe DN1.

- **Societatea PETROTRANS S.A.** – detine conform avizului nr. 143 din 15.03.2021 conducta transport motorina, ce traverseaza zona reglementata.

- **Societatea Telekom Romania Communications S.A.** – detine conform avizului nr. 100/05/02/02/01//03/BPH/0433 din 24.02.2021 canalizatie telefonica aflata pe DN1, iar pe DE 726 detine atat canalizatie telefonica, cat si cablu telefonic aerian. Pe terenul identificat cu numarul cadastral 29134 se afla si o antena GSM Telekom.

3.7.Circulatia terenurilor

Se propun urmatoarele circulatii ale terenurilor:

- Trecerea din extravilanul comunei Paulesti, in intravilanul acesteia a urmatoarelor parcele:

- nr. cadastral 21047 – suprafata de 49.300 mp
- nr. cadastral 21085 – suprafata de 86.310 mp
- nr. cadastral 30349 – suprafata de 8 mp
- nr. cadastral 29974 – suprafata de 557 mp
- nr. cadastral 29134 – suprafata de 1 mp
- DE 726 – suprafata de 3417 mp

3.8. Impactul asupra factorilor de mediu

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

Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

3.9. Obiective de utilitate publica

Propunerile sunt in concordanta cu prevederile de dezvoltare din Planul Urbanistic General, necesare pentru a se adapta contextului actual si totodata nevoilor beneficiarilor.

Este important ca noua zona functionala sa dispuna de echipamentele necesare pentru o buna functionare si asigurarea tuturor necesitatiilor.

In prezent, imobilele sunt proprietatea particulara in cea mai mare parte a DOMENIILE GARBEA S.R.L., MUNTEAN LYDIA si PRIMARIEI PAULESTI.

Realizarea investitiei propuse va avea cateva consecinte benefice, din punct de vedere economic, dar si din punct de vedere social;

- cresterea patrimoniului edilitar-gospodaresc al zonei prin aparitia de imobile si amenajari noi.
- corelarea obiectivului propus cu toate celelalte elemente din proximitate.

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are in vedere ca obiectivul ce urmeaza a fi construit sa se integreze cu cladirile existente in zona din proximitatea acestuia si de asemenea una dintre prioritatile sale o reprezinta dezvoltarea urbanistica durabila si armonioasa, dar si bransarea la toate retelele edilitare necesare.

Planul urbanistic zonal trateaza unitar aceasta zona in vederea dezvoltarii urbanistice armonioase, amenajarii teritoriului si echiparii edilitare.

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

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

NORME DE TRAFIC

Datorita cresterii indicatorilor urbanistici maximali pentru amplasament se vor evidenta cresteri si asupra normelor de trafic, inasa foarte reduse. Se vor asigura locuri de parcare in incinta atat pantru locatari cat si pentru vizitatori.

Î N T O C M I T

Arh. BOGDAN GEORGESCU

