



MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

- Denumirea lucrării:

INTOCMIRE

**PUZ. - EXTINDERE INTRAVILAN com. BLEJOI (S=8987mp)
- ZONA INSTITURII SI SERVICII si ZONA MIXTA INSTITUTII
SI SERVICII si DEPOZITARE SI ZONA CAI DE
COMUNICATII RUTIERE si REGLEMENTARE ZONA CAI DE
COMUNICARE RUTIERE IN INTRAVILANUL COMUNEI
PAULESTI SI IN EXTRAVILANUL COM. BLEJOI (S studiat
totala = 48.696mp)**

- **Beneficiar:** S.C. SIRROCCO INVEST S.R.L.
MUSOIU OCTAVIAN

- **Amplasament:** COM.BLEJOI , DJ 102, T8, parcele A67/347-351-354/1,
T7, A65/1-2, 65/7
COM.PAULESTI, De1646, t35, A787/10, T11, A596/5-9, ,
DJ102, Jud. PRAHOVA

- **Faza de proiectare :** PUZ

- **Proiectant:** S.C. "BIG STUDIO-ARH. DESIGN" S.R.L.

- **Data elaborării:** 15.10.2016

- **Proiect nr.** 34 / 2016

1.2. OBIECTUL DOCUMENTATIEI

La comanda beneficiarilor s-a elaborat documentația :

PUZ. - EXTINDERE INTRAVILAN com. BLEJOI (S=8987mp) - ZONA INSTITURII SI SERVICII si ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII si DEPOZITARE SI ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE si REGLEMENTARE ZONA CAI DE COMUNICARE RUTIERE IN INTRAVILANUL COMUNEI PAULESTI SI IN EXTRAVILANUL COM. BLEJOI

(S studiat totala = 48.696mp)

- IN COM..BLEJOI , DJ 102, T8, parcele A67/347-351-354/1, T7, A65/1-2, 65/7

- COM. PAULESTI, De1646, t35, A787/10, T11, A596/5-9, , DJ102

Prezenta documentatie are drept scop introducerea in intravilanul localitatii blejoi a suprafetei de 8987 mp , pentru terenurile detinute de SC SIRROCCO INVEST SRL si MUSOIU OCTAVIAN . Introducerea respectivei suprafete in intravilanul localitatii reprezinta primul pas in initiativa proprietarilor de a edifica pe terenurile lor constructii ce vor adapostii spatii de prezentare produse si spatii de depozitare .

1.3. SURSE DOCUMENTARE :

- Ridicare topografică
- Plan Urbanistic General al com.Blejoi
- PUZ ALMATAR
- Plan parcelar
- Deplasări în teren

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția Zonei

Terenul studiat (S=48696 mp) se afla in zona de Nord a comunei Blejoi (sudul comunei Paulesti), de-a lungul DJ102 si este situat partial in intravilanul comunei Paulesti, partial in extravilanul acesteia si partial in extravilanul comunei Blejoi. Terenul cu care se propune extinderea intravilanului comunei Blejoi cu S=8987mp este compus din proprietatea S.C. SIRROCCO INVEST S.R.L. in suprafata de 3034 mp (din 4999mp conform masuratori), proprietatea Musoiu Octavian in suprafata de 3069mp (din 4982mp conform masuratori) si suprafata din Dj 102 de 2884 mp.

Terenul din zona de studiu situat in com.Paulesti este terenul necesar realizarii solutiei de circulatie si este partial in intravilan si partial in extravilan.

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul propus a se introduce in intravilan, proprietatea beneficiarilor, are o formă dreptunghiulara

Este amplasat in nordul comunei Blejoi

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul se prezinta plat .

2.4. Circulația

Terenul are front stradal la DJ 102. de 25,7m+25.5m din care se va propune accesul auto și pietonal .Profilul actual al DJ 102 are 7,0 m parte carosabila-asfaltata,

2.5. Ocupația terenului

Terenul propus a se introduce in intravilan, ca si restul terenurilor din zona, este liber de constructii, are folosinta arabil, fiind destinat culturilor agricole.

2.6. Echipare edilitară

Exista posibilitati de racordare la retelele edilitare existente in zona studiata .

2.7. Probleme de mediu

Datorita functiunii obiectivului propus si a realizarii perdelelor de protectie nu sunt evidentiata probleme de mediu.

2.8. Optiuni ale populatiei

Comunitatea locala este favorabila intentiei beneficiarului prin acordul dat de primarie , sprijinind demersurile investitorilor interesati in vederea realizarii de noi obiective economice si valorificarea resurselor locale si forta de munca disponibila , in conditiile protejarii mediului natural.

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 este o zona cu suprafata plana. Terenul nu prezinta probleme de stabilitate .

3.2. Prevederi ale P.U.G. /PUZ

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentațiile aprobate, terenul studiat este situat partial in intravilanul comunei Paulesti in UTR nr. 27 ID/IS1 – zona mixta industriile nepoluanta, unitati de depozitare si servicii POT=60%, CUT=1,8, P+2 si Zona cai de comunicatii rutiere si partial in extravilan. Categoria de folosinta a terenului studiat este arabil si drum.

Conform PUZ si RLU ale localitatii Blejoi – terenul studiat se invecineaza cu UTR nr.51-IS - zona insitutii si servicii cu POT max=50%, CUT max=1,0

3.3 Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate, acestea fiind utilizate în continuare în scopuri agricole. În absența unor emisii de poluanți din procesele tehnologice desfășurate pe amplasament, posibilitatea dezvoltării oricăror culturi agricole pe terenurile învecinate nu va fi afectată.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul in incinta din DJ102 se va asigura conform solutiei de circulatie ce va fi propusa intr—o faza urmatoare a documentatiei

3.5. Zonificarea functionala

Se propune introducerea in intravilan a 8987 mp ce vor apartine unui nou UTR si anume

UTR 51b cu urmatoarele zone functionale:

Zona isntiturtii si servicii IS si Zona mixta institutii si servicii si depozitare IS/D, cu urmatorii indicatori urbanistici maximali : POT = 50% , CUT = 1,0 , regim de inaltime P+2 , Rh max tehnologic 14m - unitati depozitare; 12m institutii si servicii Aliniamentul propus va fi la 12m din axul din ax DJ102, regimul de aliniere va fi la 5m de la aliniamentul propus. ; retragerile laterale vor fi de minim 1,0m si posterioare vor fi de minim 2,0m.

Zona cai de comunicatii CCr.

Se propune ca **Zona cai de comunicatii rutiere CCr**, de pe teritoriul administrativ al comunei Paulesti, aflata in zona de studiu sa apartina unui nou UTR 27a

CAPITOLUL 4 – ASIGURAREA UTILITATILOR

Pentru realizarea și exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilități:

a) Energia electrică va fi asigurată :

-bransament la LEA 20kV cu post de transformare

b) Alimentarea cu apă. –bransament din rețeaua existent la DJ 102

c) Gaze naturale – nu este cazul

d) Salubritate. Se vor încheia contracte de salubritate cu firme specializate și pe amplasament vor fi aduse containere ecologice, pentru colectarea selectiva a deșeurilor.

e) Canalizare. Canalizarea menajera si pluviala se va asigura in sistem local cu fose septice vidanjabile, la cea pluviala propunandu-se si un separator de hidrocarburi.

f) Incalzirea constructiilor se va face cu centrale electrice si panouri solare (pentru apa calda).

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

Costurile aferente investiției de bază , a realizarii solutiei de cicutatie propusa și a rețelelor necesare vor fi suportate în întregime de beneficiar

IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU

Constructiile 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.

Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, totodată creând îmbunătățirea microclimatului și înfrumusețarea peisajului.

INTOCMIT,

