



MEMORIU DE PREZENTARE

- Denumirea lucrării: **PUZ-INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN (S=24979mp) ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI CAI DE COMUNICATII SI DOTARI AFERENTE SI ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE PENTRU AMPLASARE MOTEL-RESTAURANT, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, SPALATORIE AUTO SI PARCARE TIRURI SI AMENAJARE ACCES(Sst=40574mp)**
- Amplasament **COM.TIRGSORU VECHI, SAT STREJNICU, DJ129, T25, A151/3, A151/26-29, De151/25, MUN.PLOIESTI, DN1**
- Beneficiar: **PRIMARIA COMUNEI TIRGSORU VECHI**
- Proiectant: **Arh. BOGDAN GEORGESCU**
- Data elaborării: **01.12. 2017**

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie

: PUZ-INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN (S=24979mp) ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI CAI DE COMUNICATII SI DOTARI AFERENTE SI ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE PENTRU AMPLASARE MOTEL-RESTAURANT, STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, SPALATORIE AUTO SI PARCARE TIRURI SI AMENAJARE ACCES(Sst=40574mp) este o etapa premergatoare realizarii pe amplasament a unui zone mixte menita a da posibilitatea tuturor beneficiarilor interesati de a parca in proximitatea zonei de descarcare/incarcare in conditii decente si legale

Primaria vine in sprijinul investitorului pentru urgentarea autorizarii si realizarii investitiei.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al comunei Tirgisoru Vechi
- Planul Urbanistic General al mun.Ploiesti
- Acte de proprietate
- Ridicare topografică sc. 1:500
- Deplasari in teren

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Terenul studiat in suprafata de 40574mp este proprietatea:
 - 10058mp-Caspy Europarking S.R.L.(NC21523, 27346, 21651, 21609) conform CVC autentificat cu nr.2390/ 23.08.2017 la BNP Lupu Maria Luiza din mun.Ploiesti
 - 9780 mp – Caspy Europarking S.R.L (NC27123) conform CVC autentificat cu nr.3523/18.12.2017 la SPN Lupu Marian si Lupu Maria Luiza din mun.Ploiesti
 - 10000mp-Cazacu Irinel Gabriel si Cazacu Daniela Mariana(NC23975).conform CVC autentificat cu nr.1113/ 25.04.2017 la BNP Lupu Maria Luiza din mun.Ploiesti
 - 2657mp-domeniu public al judetului Prahova
 - 1024mp-domeniu public al comunei Tirgisoru Vechi
 - 7050mp-domeniu public al statului aflat in adm.CNAIR-DN1 aflat pe terit adm al mun.Ploiesti si 5 mp aflati pe terit adm al com.Tirgisoru Vechi
- Terenul studiat in suprafata de 40574 este situat 33524 pe terit adm. al comunei Tirgisoru Vechi si 7050mp pe terit adm. al mun.Ploiesti

Incadrarea în localitate

Terenul studiat, are o formă neregulata si este situat la limita administrativa a municipiului Ploiesti, limitrof DN1, DJ129 si a viitorului traseu al autostrazii Bucuresti-Brasov.

vecini:

- la Nord– MD Stefan Nicolae-A151/30
- la Sud– DJ129
- la Vest- Baza Sportiva Strejnic
- la Est-DN1

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul se prezinta relativ plat, fiind o diferenta de nivel de 2m pe directia Est - Vest

2.4. Circulația

Terenul studiat are acces auto neamenajat din DJ129, DN1 si De151/25

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este liber de constructii..Terenul este traversat de 2 LEA20kV, o aductiune de apa si pe latura vestica partial este propus spre expropriere pentru viitorul traseu al autostrazii Bucuresti-Brasov

2.6.Echiparea edilitară

La drumul local exista retea electrica de medie tensiune si aductiune de apa., precum si telefonie

2.7. Probleme de mediu

Amplasarea complexului compus in motel-restaurant, spalatorie auto, statie alimentare carburanti si parcare tiruri va genera o zona de protectie sanitara generala de 50m ce nu influenteaza constructiile din vecinatate si nici factorii de mediu

2.8. Opțiuni ale populației

Comunitatea locala este favorabila intentiei beneficiarului prin acordul dat de primarii ,
Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii investitorului, considerand iminenta intentia acestuia .

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 se prezinta plat fara diferente semnificative de nivel .

3.2. Prevederi ale P.U.G

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentațiile aprobate, terenul este situat in extravilan partial in zona cu restrictie de construire pentru trecerea terenului in domeniul public al statului in vederea construirii Autostrazii Bucuresti-Brasov , partial in zona de protectie a acesteia, in zona I de servitute aeronautica aferenta Aerodromului Strejnic, partial in zona de protectie a 2 LEA 20kV si a unei aductiuni de apa

Propunerea de introducere in intravilan nu cuprinde terenul aferent autostrazii si nici pe cel aferent zonei de protectie a acesteia

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.

3.4. Modernizarea circulatiei

Se propune realizarea unui acces din drum local cu raze de 6m

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

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou trup de intravilan T4A si unui nou UTR, UTR 35 cu urmatoarele prevederi :

- **Zona mixta institutii si servicii si cai de comuniactii si dotari aferente cu POTmax=50%, CUT max=1,0, Rhmax=S+P+1, H max conform aviz administrator aerodrom**
- **Procentul minim de spatii verzi va fi de minim 20% din incinta**
- **Se va institui zona de protective sanitara de 50m aferenta depozitului de carburanti (statia peco)**
- **-Zona Cai de comunicatii rutiere**

CAPITOLUL 5 – ASIGURAREA UTILITATILOR

Pentru realizarea și exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilități:

- a) Energie electrica-bransament propus. cu PT
- b) Alimentarea cu apă. –bransament propus si put forat
- c) Gaze naturale. —nu e cazul
- d) Salubritate. Contract cu firma salubritate locala.
- e) Canalizare. –fosa septica vidanjabila in prima etapa si racordare la retea localitatii dupa realizarea acesteia

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

Costurile aferente asigurării accesului, a rețelelor necesare și ale investiției vor fi suportate de investitor din fonduri proprii sau fonduri europene .

NORME DE TRAFIC

Circulația adusă de investiția ce urmează a se materializa pe amplasament va fi :

- 20-30 autovehicule pe zi client, 20-30 tiruri /zi
- 3 autovehicule/zi personal/marfa

IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU

Construcțiile proiectate nu prezintă nici un fel de risc pentru construcțiile din vecinătate, ZONA DE PROTECȚIE CE VA FI INSTITUITĂ -50M NEAFECTĂND CONSTRUCȚII ȘI ZONE DE LOCUINȚE.

Colectarea gunoierului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat uleiuri, mase plastic, material feroase, , resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestări de servicii pe care le va încheia investitorul.

Vor fi prevăzute spații verzi cu rol de protecție către locuințele învecinate

Î N T O C M I T
Arh. BOGDAN GEORGESCU