

**MEMORIU DE PREZENTARE**

* Denumirea lucrarii: **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 DRUM ACCES(Sst=40574mp)**
* Amplasament **COM.TIRGSORU VECHI, SAT STREJNICU, DJ129, NC21523, 27346, 21651, 21609, 27123, 23975T25, A151/3, A151/26-29, De151/25/1, DN1, MUN.PLOIESTI, DN1(NC135600, 21862, 21788, 21867, 21858, 21917, 127247)**
* Beneficiar: **PRIMARIA COMUNEI TIRGSORU VECHI**
* Proiectant: Arh. BOGDAN GEORGESCU
* Data elaborării: 01.10. 2018

***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 DRUM 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 Tirgsoru Vechi
* Planul Urbanistic General al mun.Ploiesti
* Acte de proprietate
* Ridicare topografică sc. 1:500
* Studiu explozie
* Studiu fundamentare circulatie
* Studiu geotehnic
* Avize detinatori retele
* Deplasari in teren

**CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

***2.1. Evoluţia 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 Tirgsoru Vechi-in curs de inventariere

-7050mp-domeniu public al statului aflat in adm.CNAIR-DN1 aflat pe terit adm al mun.Ploiesti si 4.5 mp aflati pe terit adm al com.Tirgsoru Vechi

Terenul studiat in suprafata de 40574 este situat 33524 pe terit adm. al comunei Tirgsoru Vechi si 7050mp pe terit adm. al mun.Ploiesti

SE PROPUNE INTRODUCEREA IN INTRAVILAN A 24979mp DIN CARE 23950,4mp CU CATEGORIA DE FOLOSINTA ARABIL SI RESTUL DRUM

***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 si mun.Ploiesti

***2.3. Elemente ale cadrului natural***

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

***2.4. Circulaţia***

Terenul studiat are acces auto neamenajat din DJ129, DN1 si De151/25/1.

Prin PUG si RLU-documentatii aprobate au fost reglementate urmatoarele profile:

-Pentru Autostrada Bucuresti –Brasov distanta intre aliniamente este de 32.9m compusa din:3m banda mediana, 2x0.50m banda ghidare, 2x7.5m parte carosabila,2x0,50m banda de ghidare, 2x2,50 banda de stationare de urgenta , 2x0.50 acostamente, 2x0.75 parapet metalic, 2x1.20 rigole, 2x1,50 zona de siguranta

Conform profil 1-P pentru DN1 (Tirgsoru Vechi) distanta intre aliniamente este de 25m astfel:14m carosabil, 2x1m acostamente, 2x1.50m santuri, 2x1.50 spatii verzi, 2x1.50m trotuare

Conform profil 7-7 pentru DN1 (Ploiesti) distanta intre alinamente este de 28m astfel:14m parte carosabila, 2x2m spatii verzi, 2x5m trotuare

Conform profil 3-P pentru DJ129 distanta intre aliniamente este de 14m astfel:7m parte carosabila,2x0,50 acostamente, 2x0.50m santuri, 2x1.50m trotuare, 2x1m spatii verzi

Conform profil S7 pentru De151/25/1 distanta intre aliniamente este de 5,5m astfel:

4m parte carosabila, 2x0.75m santuri

-Drumul naţional DN 1 conform ridicării topografice are lăţimea de 25m intre aliniamente, compus din 0.50m parapet New Jersey, carosabil de 2x8 m – cu câte două benzi pe sens, benzi de încadrare şi rigole de acostament cu descărcare la terenul natural cu lăţime de 2x0.75m m si spatii verzi de 2,25m pe o latura respective 2.75m pe cealalta parte.

-DJ129 are conform ridicării topografice lăţimea de 15-15.7m cu un carosabil de 7,90m – cu câte o bandă pe sens, acostamente cu rigola cu lăţimea de 2,15-2,3m pe ambele părţi si spatii verzi variabile de 1.95m-1.6m pe o latura, respective de 0.85-1.6m pe cealalta latura

-De151/25/1 conform ridicării topografice are lăţimea de 4,00m

***2.5. Ocuparea terenurilor***

Terenul studiat este liber de constructii.Terenul este traversat de LEA 20kV, 2 aductiuni de apa si pe latura vestica partial este propus spre expropriere pentru viitorul traseu al autostrazii Bucuresti-Brasov.

Terenul studiat se afla in zona 1 si in zona 2 de servitute aeronautica.

***2.6.Echiparea edilitară***

La drumul local exista retea electrica de medie tensiune si in zona DN1 2 aductiuni de apa., precum si telefonie.Terenul este traversat si de o LEA 0.4kV.

In zona exista vis-a-vis de DN1 conducte de transport produse petroliere si vis a vis de DJ129 magistrala de gaze naturale.

***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. Opţiuni ale populaţiei***

Comunitatea locala este favorabila intentiei beneficiarului prin acordul dat de primarii ,

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii investitoruluii, considerand iminenta intentia acestuia .

**CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

***3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare si ale avizelor obtinute***

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 .

Avizul AACR impune urmatoarele reguli de construibilitate:

-inaltimea maxima a constructiilor -12m (cota absoluta maxima 180.32)

-hotel-restaurantul (definit de punctele 1-4 din ridicarea topografica depusa la AACR) va avea acoperis nemetalic-este interzisa tigla metalica

-se vor utilize pentru incalzire instalatii si echipamente care sa nu constitue surse de fum prin arderea combustibililor

-utilizarea unor echipamente, utilaje si instalatii care sa nu reprezinte risc de incendiu/explozie

-Studiul geotehnic incadreaza terenul studiat in categoria geotehnica 2-risc geotehnic moderat

In forajele executate s-a identificat urmatoarea coloana litologica:

F1

0.00-0.40m-sol vegetal

0.40-2.50m-nisip prafos cafeniu cu pietris

2.50-6.00m-pietris cu bolovanis si nisip fin galben cafeniu

F2

0.00-0.40m-sol vegetal

0.40-2.60m-praf nisipos argilos cafeniu cu rar pietris mic

2.60-6.00m-pietris cu nisip fin galben cafeniu

F3

0.00-0.40m-sol vegetal

0.40-2.40m-nisip argilos galben cafeniu cu pietris mic

2.40-6.00m-pietris cu bolovanis si nisip fin galben cafeniu

Apa nu a fost interceptata la adancimea de forare

-Adancimea de inghet 0.80-0.90m

-studiul pedologic incadreaza terenul in clasa III de calitate

***3.2. Prevederi ale P.U.G***

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentaţiile 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, partial in zona I si zona 2 de servitute aeronautica aferenta Aerodromului Strejnic, partial in zona de protectie a LEA 20kV si a 2 aductiuni de apa, partial in zona de protectie extinsa a unui sit arheologic reperat situat in apropierea aerodromului.

**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 destinaţiei terenului din zonele învecinate, acestea fiind utilizate în continuare în scopuri agricole.

***3.4. Modernizarea circulatiei***

Ca urmare a existenţei unui Studiu de fezabilitate pentru traseul autostrăzii Bucureşti – Braşov (deja realizată pe tronsonul Bucureşti - Ploieşti) , studiu de fundamentare ce prevede pasaj suprateran peste A3 pentru DJ129, se constată necesitatea refacerii legăturilor pentru parcelele invecinate prin realizarea de drumuri noi care să faciliteze accesul proprietarilor de terenuri arabile la loturile cultivate sau la viitoare investitii ce pot fi promovate ulterior prin documentatii de urbanism (PUZ/PUG)

Pentru aceasta se propun urmatoarele:

---Din accesul propus din DJ129 parcelele A151/1-A151/2 (inclusiv trupul de intravilan cu destinatia de zona institutii si servicii) vor fi deservite de un drum propus avand profil 5-5 cu 7.5m intre aliniamente compus din :6m parte carosabila, 2x0.5 acostamente, si 0.5m sant. Acesta se va racorda la zona de acces cu raza de 5.5m. La capatul drumului se propune realizarea unei platforme de intoarcere in T racordata la acesta cu raze de 5m.Pentru iesire proprietarii acestor loturi vor utiliza drumul cu sens unic in prima parte paralel cu DJ129 ,la baza taluzului acestuia, drum ce continua la limita zonei de siguranta a viitoarei autostrazi , ulterior urmand a se racorda in De151/25/1 cu raze de 38m.Iesirea se va realiza in DN1, ce va fi prevazut cu o banda de accelerare cu lungime de 150m.

---Din accesul propus din DJ129 parcelele A151/4-A151/14 vor fi deservite de un drum cu sens unic cu profil 6-6 in lungul viitorului taluz al pasajului DJ129 peste Autostrada Bucuresti-Brasov, racordat la zona de acces cu raza de 9m, cu 6m intre aliniamente compus din : 4m parte carosabila si 2x0.5m acostamente si o rigola de 1m pe partea dreapta a sensului de mers. Acesta se continua in lungul autostrazii propuse, luand o curba cu raza de 12m cu profil 7-7 ce va avea 6m intre aliniamente compus din : 4m parte carosabila, 2x0.5m acostamente, 1m sant pe partea stanga a sensului de mers. Pentru iesire proprietarii acestor loturi vor utiliza De151/25/1 racordat la drumul nou propus cu raze de 38m.Iesirea se va realiza in DN1, ce va fi prevazut cu o banda de accelerare cu lungime de 150m.

-----Parcelele incepand cu A 151/30 ce se invecineaza cu terenul studiat pe latura de Nord vor folosi accesul parcelelor A151/4-151/14 , drum ce va continua in lungul zonei de expropriere aferenta autostrazii cu un drum cu 2 benzi de circulatie, profil 8-8 cu 9m intre aliniamente compus din :7m parte carosabila, 2x0.5 acostamente, si 1m sant.Pentru iesire proprietarii acestor parcele vor utiliza De151/25/1 , drumul nou propus urmand a se racorda la acesta cu raza de 21m. Iesirea se va realiza in DN1, ce va fi prevazut cu o banda de accelerare cu lungime de 150m.

----De151/25/1 se propune a se realiza cu sens unic cu profil de 6m compus din 4m o banda de circulatie, 2x0.5m acostamente (din care cel situat spre proprietatea studiata cu NC21651 consolidat cu beton) si sant de 1m pe cealalta parte, urmand a fi prevazut la capatul dinspre DN1 cu platforma de intoarcere si parapet pentru impiedicarea accesului din DN1 altfel decat prin solutia prezentata in prezentul studiu de fundamentare a circulatiei rutiere.

De151/25/1 va avea acces la DN1 prin drum nou propus pe terenurile cu NC21651, NC21609 si NC27123 , care va fi trecut in domeniul public.Razele acestui drum nou propus vor fi de 12m, 9m, respectiv 19m ( profil 9-9) cu 10.2-11.2m distanta intre aliniamente compus din 8.2m-parte carosabila, rigola carosabila de 1m si acostament de 1m pe o parte spre DN1.

Portiunile din terenurile studiate necesare realizarii drumului nou propus, a acesului si iesirii in DN1 vor fi cedate in domeniul public al localitatii conform Legii.

Pentru DN1, in dreptul benzii de accelerare se va respecta profil 2-2 cu 25m intre aliniamente, compus din 0.5m separatoare de sensuri, 2x8m benzi carosabile, 3.5m banda accelerare pe o latura, 0.5m acostament pe o latura si rigola de 1m, respectiv 0.75m acostament pe cealalta parte, 1m rigola si spatiu verde de 1.75m

Pentru DJ129 se va respecta un profil 3-3 cu 19m intre aliniamente compus din:

7m parte carosabila, 2x1acostamente, 2x1.5 santuri, 2x2m spatii verzi si 2x1.5 trotuare

Intrarea in incintele studiate se va realiza printr-un drum de acces nou propus din DJ 129, situat in dreptul imobilului cu NC23975. Raza de racordare va fi de 39,00 m, iar lăţimea carosabilului in dreptul intrării va fi de 6,00 m. Această amenajare ţine cont de prezenţa viitorului pasaj suprateran care va fi destinat pentru traversarea autostrăzii A3 Bucureşti-Braşov de DJ 129. Distanţa de la centrul intersecţiei giratorii dintre DN1 si DJ129 pană la intrarea in incinta este de 89,50 m.

Traseul interior al vehiculelor pe terenul cu NC 23975 se va realiza pe o alee carosabilă cu lăţimea minimă de 3,50 m, cu supralărgiri la curbe şi cu platforme mai late in zona staţiei de carburanţi şi a spălătoriei auto. In zona trecerii din imobilul cu NC 23975 catre imobilele cu NC21651, NC21609, NC27123 ce se vor alipi se va ceda prioritatea pentru vehicolele ce circula pe De 151/25/1.

Parcarea pentru TIR va avea o alee perimetrală de acces şi va fi realizată oblic, la 45° sau in lungul aleii de acces. Fiecare loc de parcare va avea dimensiunile de 24,00 × 4,00 m.

Ieşirea din incintă se va executa numai in DN1, prin viraj la dreapta cu rază de racordare

de 19m. La marginea DN1 se va realiza o bandă de accelerare cu lăţimea de 3,50 m şi lungimea de 150,00 m. Lungimea penei de racordare va fi de 55,00 m.

Parcare TIR şi alei de acces carosabile

Scurgerea apelor pluviale

Apele pluviale care cad in incintă (acces rutier, platforme parcare, spaţii de manevră şi

depozitare) vor fi dirijate şi colectate la rigola la bordură şi gurile de scurgere proiectate, de

unde se vor conduce prin canalizare la un separator de hidrocarburi şi apoi la fosa proiectată.

Pe zona benzii de accelerare care se va construi la DN1, rigola de acostament se va reface la marginea exterioară a noii benzi, similar cu cea existentă.

Locuri de parcare propuse

In vederea reglementării circulaţiei in condiţii de siguranţă, se propune amenajarea a ~ 50 locuri de parcare destinate autovehiculelor TIR şi ~28 locuri de parcare pentru autoturisme.

Parcarea vehiculelor se va realiza astfel:

- Autoturismele şi autovehiculele destinate aprovizionării – pe platforma de parcare dintre

spălătorie şi restaurant Locurile de parcare sunt de 5,00 × 2,50 m.

- Vehiculele TIR – pe platforma destinată acestora, cu posibilitatea de aşezare oblică pentru majoritatea sau longitudinal pentru cele cu remorcă sau de dimensiuni mai mari. Locurile de parcare cu oblicitate de 45o au dimensiuni de 24,00 × 4,00 m, iar cele longitudinale sunt de 30,00 × 4,00 m.

***3.5. Zonificarea funcţională – reglementări , bilant teritorial , indicatori urbanistici***

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR pe teritoriul administrative al mun.Ploiesti, UTR V3.1 avand destinatia de zona cai de comunicatie rutiera –Ccr si unui nou trup de intravilan T4A si unui nou UTR, UTR 34 pe teritoriul administrative al comunei Tirgsoru Vechi cu urmatoarele prevederi :

* **Zona mixta institutii si servicii si cai de comunicatii si dotari aferente cu POTmax=50%, CUT max=1,0, Rhmax= P+1, H max conform aviz administrator aerodrom-12m (180.32 fata de cota maxima absoluta**
* **Procentul minim de spatii verzi va fi de minim 20% din incinta**
* **Se va institui zona de protectie sanitara de 50m aferenta depozitului de carburanti (statia peco)**
* **-Zona Cai de comunicatii rutiere**
* **In extravilan terenul va fi reglementat pentru:**
* **TA-Terenuri arabile in extravilan**
* **TC-Terenuri ocupate de cai de comunicatii**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **BILANT teritorial** | | **Zona studiata** | | | | | **Zona st.mun.Ploiesti** | | | | **Zona studiata. com.Tirgsoru Vechi** | | | |
| **Existent** | | | **Propus** | | **Existent** | | **Propus** | | **Existent** | | **Propus** | |
|  | **Zona**  **Functio-nala** | **S(mp)** | **%** | **S(mp)** | | **%** | **S(mp)** | **%** | **S(mp)** | **%** | **S(mp)** | **%** | **S(mp)** | **%** |
| **Intrav.** | **IS/Ccr** | **---** | **---** | **22342.7** | | **55.1** | **---** | **---** | **---** | **---** | **---** | **---** | **22342.7** | **66.6** |
| **Zona Ccr** | **7050** | **17.36** | **9686.3** | | **23.9** | **7050** | **100** | **7050** | **100** | **---** | **---** | **2636.3** | **7.9** |
| **Extrav.** | **TC** | **6535** | **16.11** | **6047** | | **14.9** | **---** | **---** | **---** | **---** | **6535** | **19.49** | **6047** | **18.0** |
| **TA** | **26989** | **66.53** | **2498** | | **6.1** | **---** | **---** | **---** | **---** | **26989** | **80.51** | **2498** | **7.5** |
| **TOTAL** |  | **40574** | **100** | **40574** | | **100** | **7050** | **100** | **7050** | **100** | **33524** | **100** | **33524** | **100** |

**3.6.Circulatia terenurilor**

Pentru viitorul traseu al autostrazii se propune trecerea in domeniul public al satului a 2874.4mp din proprietatea benefciarului

Pentru modernizarea DJ129 la 19m intre aliniamente se propune trecerea in domeniul public al judetului Prahova a 64.2mp

Pentru realizarea tramei stradale propuse se propune trecerea in domeniul public al comunei a 2146.1 mp din proprietatea investitorului

.

**CAPITOLUL 5 – ASIGURAREA UTILITATILOR**

Pentru realizarea şi exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilităţi:

a) Energie electrica-bransament propus din LEA 20kV cu PT

b) Alimentarea cu apă. –bransament propus la aductiune apa si put forat

c) Gaze naturale. ––nu e cazul

d) Salubrizare. Contract cu firma salubritate locala.

e) Canalizare. –fosa septica vidanjabila in prima etapa si racordare la reteaua localitatii dupa realizarea acesteia

**COSTURI AFERENTE INVESTIŢIEI**

Costurile aferente asigurarii accesului, a iesirii in DN1 si a benzii de accelerare aferente, a reţelelor necesare si ale investitiei vor fi suportate de investitor din fonduri proprii sau fonduri europene .

**NORME DE TRAFIC**

Circulatia adusă de investiţia ce urmează a se materialize pe amplasament va fi :

- 20-30 autovehicule pe zi clienti, 20-30 tiruri /zi

- 3 autovehicule/zi personal/marfa

**IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU**

Constructiile proiectate nu prezintă nici un fel de risc pentru constructiile din vecinatate, ZONA DE PROTECTIE CE VA FI INSTITUITA -50M NEAFECTAND CONSTRUCTII SI ZONE DE LOCUINTE.

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

**Î N T O C M I T**

**Arh. BOGDAN GEORGESCU**