

S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L.

str. Rudului nr. 76, Ploiesti

PUZ : MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI APROBAȚI (REGIM DE ÎNĂLȚIME / ÎNĂLȚIME MAXIMĂ)
PENTRU REALIZARE PARC INDUSTRIAL PENTRU PRODUCȚIE ȘI PRELUCRARE CELULOZĂ ȘI
HÂRTIE ȘI ALTE INDUSTRII COMPATIBILE, DEPOZITARE, ANEXE TEHNICE, TEHNOLOGICE,
ADMINISTRATIVE (Sstud = 197263 mp)

Amplasament : comuna (sat) **PĂULEȘTI**; T 39; A 804/143

Inițiator : **PRIMĂRIA COMUNEI PAULEȘTI**

BORDEROU PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2. OBIECTUL P.U.Z.
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. EVOLUTIA ZONEI
- 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULATIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPARE EDILITARA
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI DIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM APROBATE
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.7. PROTECTIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

CAPITOLUL 4 - CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

- 4.1. CONCLUZII
- 4.2. MASURI IN CONTINUARE

S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L

str. Rudului nr. 76, Ploiesti

PUZ : MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI APROBAȚI (REGIM DE ÎNĂLȚIME / ÎNĂLȚIME MAXIMĂ)
PENTRU REALIZARE PARC INDUSTRIAL PENTRU PRODUCȚIE ȘI PRELUCRARE CELULOZĂ ȘI
HÂRTIE ȘI ALTE INDUSTRII COMPATIBILE, DEPOZITARE, ANEXE TEHNICE, TEHNOLOGICE,
ADMINISTRATIVE (Sstud = 197263 mp)

Amplasament : comuna (sat) **PĂULEȘTI**; T 39; A 804/143

Inițiator : **PRIMĂRIA COMUNEI PAULEȘTI**

BORDEROU DE PIESE DESENATE

PLANȘA NR. 0	ÎNCADRAREA IN TERITORIU - SC. 1 : 5 000
PLANȘA NR. 1	SITUAȚIA EXISTENTĂ - SC. 1 : 2000
PLANȘA NR. 2	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SC. 1 : 2000
PLANȘA NR. 3	REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ - SC. 1 : 2000
PLANȘA NR. 4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - SC. 1 : 2000

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a elaboratorului **SC ARHIZANE PLAN SRL** și poate fi utilizată numai în scopul prevăzut în contract. Documentația nu poate fi reprodusă integral sau parțial - fără acordul scris al autorului.

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect : **MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI APROBAȚI (REGIM DE ÎNĂLȚIME / ÎNĂLȚIME MAXIMĂ) PENTRU REALIZARE PARC INDUSTRIAL PENTRU PRODUCȚIE ȘI PRELUCRARE CELULOZĂ ȘI HÂRTIE ȘI ALTE INDUSTRII COMPATIBILE, DEPOZITARE, ANEXE TEHNICE, TEHNOLOGICE, ADMINISTRATIVE (Sstud = 197263 mp)**
- Amplasament : comuna (sat) **PĂULEȘTI; T 39; A 804/143**
- Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL**
- Inițiator : **PRIMĂRIA COMUNEI PAUEȘTI, repr. primar Sandu Tudor**
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. pr./data elaborării : **63 / nov. 2016**

1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de modificare a indicatorilor urbanistici aprobați (regim de înălțime / înălțime maximă) pentru amplasarea unor hale de producție și prelucrare a celulozei și hârtiei întrucât acestea necesită volume construite mai mari decât cele din PUG.

Terenul studiat (**197263 mp**) este situat în intravilan (T 39, A 804/143) și se compune din:

- **35060 mp** (NC 28299) : proprietate SC HYGIENE PRODUCTS SRL, conform contractului de vânzare - cumpărare nr. 1683 / 17.08.2016 ¹
- **159440 mp** (NC 28298) : proprietate SC WDP DEVELOPMENT RO SRL, conform :
 - contractului de vânzare – cumpărare nr. 648 / 25.05.2007 ²
 - actului de dezlipire nr. 1680 / 09.08.2016 ¹
- **2763 mp** : DJ 101 I (domeniu public județean, conform HGR nr. 1359/2001, cu modificările și completările ulterioare)

¹ autentificat de BIN „Gabriela Ivan” din comuna Afumați, județul Ilfov

² autentificat de BNP „Dan Simona Cristina” din municipiul București

1.3. Surse documentare

- Acte de proprietate – piese scrise și desenate
- Suport topografic pentru PUZ, vizat de OCPI Ph. (SC TOP SURVEY GROUP SRL)
- PUG și RLU comuna Păulești, aprobat prin HCL nr. 83/19.12.2012 și nr. 18/26.02.2013
- Certificat de Urb. nr. 443/03.11.2016 eliberat de primăria Păulești, cu avizul CJPh nr. 278/01.11.2016
- PUZ SC WDP DEVELOPMENT RO SRL : „introducere teren în intravilan (194500 mp) pentru amplasare depozite, instituții și servicii”, autor SC PLOTPOINT PROIECT SRL; HCL nr. 100/19.12.2008.
- Studiul geotehnic (SC LBJ PRO INVEST SRL)
- Informații din avizele obținute la faza PUZ anterior aprobat

2.1. Evoluția zonei

● În anul 2008, terenul (194500 mp, proprietate exclusivă a SC WDP DEVELOPMENT RO SRL) a făcut obiectul unui PUZ de introducere în intravilan pentru „zonă unități industriale și depozite / instituții și servicii”. Ulterior, o suprafață de 35060 mp a fost înstrăinată către SC HYGIENE PRODUCTS SRL.

Până în prezent nu a fost autorizată nici o construcție pe acest teren, întrucât amplasamentul este grevat de o serie de servituți generate de prezența :

- LEA 20 kV și 110 kV
- conducte magistrale de transport gaz (TRANSGAZ) :
 - ø 16 ” Nedelea – km 65 (25 bari)
 - ø 10 ^{3/4}” Filipești – Teleajen (25 bari)
- conductă magistrală transport produse petroliere (CONPET)
- calea ferată București – Brașov
- situl arheologic (tumul reperat), cod RAN 1308562.02

● **Notă f. importantă** : În scopul valorificării terenului și maximalizării suprafeței construibile în cadrul incintei, proprietarii au demarat o serie de acțiuni premergătoare, respectiv :

- descărcarea de sarcină arheologică, conform înștiințării transmise de către Muzeul Județean de Istorie și Arheologie Prahova prin adresa nr. 3553/01.11.2016
- întocmirea documentației pentru devierea conductei de transport gaze naturale ø 16 ” Nedelea – km 65 pe un traseu paralel cu LEA 110 kV și DJ 101 I

● De cealaltă parte a DJ 101 I, la cca 800 m spre Ploiești - s-a construit un parc fotovoltaic.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în partea de sud a comunei Păulești (la limita cu teritoriul administrativ al comunei Ariceștii Rahtivani), respectiv în zona situată între DJ 101 I și calea ferată București - Brașov.

Vecinătățile terenului proprietate pentru care se solicită intervenția urbanistică :

- la N : DJ 101 I (asfalt, 2 fire)
- la E : propr. m.d. Nestor Dimitrie (T 39, A 804/142) – teren liber
- la S : De 810 (drum tehnologic / de exploatare a CF București – Brașov)
- la V : propr. m.d. Ene Gheorghe (T 39, A 804/144) – teren liber

2.3. Elemente ale cadrului natural

Comuna Păulești este situată în zona de câmpie înaltă a Ploieștiului, subunitate geomorfologică a Câmpiei Române, și anume în zona de luncă joasă, dezvoltată de-a lungul văii pârâului Dâmbu.

Relieful este stabil, neafectat de fenomene fizico-geologice active (alunecări de teren, eroziuni).

Clima este temperat-continentală, de deal. Adâncimea de îngheț : 0,80 - 0,90m.

Terenul studiat este plat și orizontal, cu ușoare unduiri care nu depășesc 0,50 m.

Seismic (Normativ P100-1/2006) :

- $a_g = 0,24$
- $T_c = 1,6$ sec

Stratigrafia litologică a amplasamentului se prezintă astfel :

Foraj 1	Foraj 2	Foraj 3
- 0,00 – 0,40 m : pământ vegetal	- 0,00 – 0,40 m : pământ vegetal	- 0,00 – 0,40 m : pământ vegetal
- 0,40 – 1,00 m : argilă prăfoasă de culoare cafenie roșcată, în suprafață humificată până la 0,70 m (de culoare negricioasă), plastic vârtoasă, cu elemente de pietriș și bolovăniș	- 0,40 – 1,30 m : argilă prăfoasă de culoare cafenie roșcată, în suprafață humificată până la 0,70 m (de culoare negricioasă), plastic vârtoasă, cu elemente de pietriș și bolovăniș	- 0,50 – 1,20 : argilă prăfoasă de culoare cafenie roșcată, în suprafață humificată până la 0,70 m (de culoare negricioasă), plastic vârtoasă, cu elemente de pietriș și bolovăniș
- 1,00 – 2,50 m : pietriș și bolovăniș cu liant argilos în suprafață și nisip în adâncime	- 1,30 – 2,50 m : pietriș și bolovăniș cu liant argilos în suprafață și nisip în adâncime	1,30 – 2,50 : pietriș și bolovăniș cu liant argilos în suprafață și nisip în adâncime

Pânza freatică nu a fost întâlnită până la adâncimea de 2,50 m, aceasta fiind staționată – la circa 6,00 – 8,00 m.

Recomandări :

- fundarea se va face pe fundații continui sau izolate, la adâncimea de 1,00 – 1,10 m pe stratul de argilă prăfoasă plastic vârtoasă cu elemente de pietriș și bolovăniș
- pentru construcții cu subsol, fundarea se va face la adâncimea de 1,50 – 2,50 m pe stratul de balast, iar fundațiile vor fi protejate cu hidroizolație la exterior
- pentru a împiedica stagnarea apei pe suprafața parcelei se va asigura o pantă dirijată spre est
- turnarea betonului în fundații se va face imediat ce se atinge cota de fundare
- în jurul construcțiilor se vor executa trotuare de minim 1,00 m lățime, cu pantă de 5 %

2.4. Circulația

- Terenul are acces direct din DJ 101 I (asfalt, 2 fire) între km 1+772 ÷ 1+986 stg.
Distanța între aliniamente variază între 10,03 și 11,46 m (conform topo)
- Raportat la calea ferată Ploiești-Brașov, amplasamentul este situat între km 67+900 ÷ 68+200 dr.

2.5. Ocuparea terenurilor

Categoria de folosință a terenurilor ce fac obiectul PUZ este : arabil și drum.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT TEREN STUDIAT – pe zone funcționale, conform PUG :

Destinația urbanistică	mp	%
- zona industrie nepoluantă și servicii – „ID / IS1”	194500	98,60
- zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente – „C2”	2763	1,40
Total studiat	197263	100,00

2.6. Echiparea edilitară

În zonă sunt :

- rețele de energie electrică :
 - LEA 20 kV Ploiești 2
 - LEA 110 kV dublu circuit Brazi Vest – Ploiești Nord circuit 1 și 2
- cablu telefonic subteran de tip interurban (adâncime 0,6 - 1,0 m)
- conducte magistrale transport gaze naturale : ø 16 ” Nedelea – km 65 (25 bari) și ø 10 ^{3/4} ” Filipești – Teleajen (25 bari)
- conductă transport produse petroliere (CONPET)

2.7. Disfuncționalități

- servituți create de prezența unor rețele și conducte magistrale
- servituți legate de vecinătatea cu calea ferată
- necesitatea asigurării utilităților principale (alimentare cu apă, canalizare) în sistem propriu

2.8. Probleme de mediu

Principala condiție de mediu este pe deplin îndeplinită, terenul fiind plan și perfect stabil, fără să prezinte vreunul din semnele fenomenelor fizico-geologice active.

Apele subterane sunt prezente la adâncimi mari și deci nu vor afecta construcțiile viitoare.

Tumulul reperat (sit T34 cod RAN 130856.02) a fost descărcat de sarcină arheologică, conform înștiințării transmise de către Muzeul Județean de Istorie și Arheologie Prahova prin adresa nr. 3553 din 01.11.2016.

2.9. Opțiuni ale populației

Comunitatea locală și administrația publică sprijină demersurile investitorilor interesați în vederea realizării de noi unități economice care să contribuie la mobilarea urbanistică a teritoriului, echiparea cu utilități și crearea de locuri de muncă pentru populația din zonă.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitării primăriei, având în vedere motivele mai sus amintite, fapt ce va contribui la valorificarea potențialului zonei, prin definitivarea mobilării urbanistice, echiparea cu utilități și modernizarea infrastructurii, cu condiția asigurării parametrilor moderni de echipare tehnico - edilitară și a unui mediu adecvat acestei noi funcțiuni.

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

● Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind teren „bun de fundare”, putând fi construit în bune condiții, cu respectarea recomandărilor

3.2. Prevederi din PUG aprobat (2012, 2013)

- Conform PUG aprobat și C.U. nr. 443/03.11.2016 , terenul studiat (197263 mp) este situat :
 - în intravilan, UTR nr. 37, parțial în :
 - „zona mixtă : unități industriale / instituții și servicii” – „ID/IS”, sbz. „activități compuse predominant din industrie nepoluantă și servicii, zone pretabile la conversii funcționale, cu regim de construire continuu și discontinuu, în construcții de tip hală și cu partiu” – ”ID / IS1”, cu următorii indicatori urbanistici maximali :
 - POT = 60 %
 - CUT = 1,80
 - RÎ = P+2 (Hmax la cornișă / atic = 12 m; Hmax coamă = 18 m)
 - „zona căi de comunicație” – „C”, sbz. transporturi rutiere și amenajări aferente” – „C2”

- parțial în zona de protecție a :
 - o liniilor electrice de înaltă tensiune (LEA 20 kV și 110 kV)
 - o magistralelor de gaze (TRANSGAZ)
 - o căii ferate București – Brașov (100 m), respectiv în zona de siguranță (20 m)
 - o conductă magistrală de transport produse petroliere (CONPET)
 - o sitului arheologic reperat (tumul) – în prezent, descărcat de sarcină arheologică, n.n.
- retragerea construcțiilor :
 - o min 10,00 m / aliniament
 - o min 6,00 m / limitele laterale și posterioară
- distanța între clădiri : ½ din înălțimea clădirii celei mai înalte, na nu mai puțin de 6,0 m

3.2.1. Prevederi din PUZ aprobat (conform Aviz unic nr. 1611/08.12.2008)

PUZ „introducere teren în intravilan (194500 mp) pentru amplasare depozite, instituții și servicii” inițiator : SC WDP DEVELOPMENT RO SRL; autor arh. Rodica Șuteu (SC PLOTPOINT PROIECT SRL); Aviz unic nr. 1611/08.12.2008; HCL nr. 100/19.12.2008.

Reglementări urbanistice (succinct) :

- zona unități industriale și depozite / instituții și servicii – ”ID/IS”
- UTR nr. 32 (nou, n.n.), cu următorii indicatori urbanistici maximali :
 - o POT = 50 %
 - o CUT = 1,1
 - o RÎ = maxim 12 m
- accesul : din DJ 101 I (propus a fi modernizat la 4 fire), cu benzi de accelerare / decelerare ; circulația autovehiculelor se va desfășura exclusiv pe relația „dreapta”; în zona de protecție a LEA 110 kV este prevăzut un drum colector paralel cu DJ 101 I
- edificabilul spre sud : minim 50 m (zona de protecție cale ferată)
- spații verzi : minim 20 %
- utilități :
 - o alimentarea cu energie electrică : din rețele existente
 - o alimentarea cu apă : din sursă subterană (puț forat de adâncime)
 - o evacuarea apelor uzate menajere : colectare și dirijare prin sisteme de canalizare spre stații de epurare aferente fiecărei clădiri
 - o alimentarea cu gaze : prin extindere rețea existentă (0,4 km) și racordare la SRPM Buda
- s-au instituit culoare de protecție cu restricții de construire față de :
 - o rețelele electrice :
 - LEA 110 kV (18,5 + 18,5 m)
 - LEA 20 kV (12,0 + 12,0 m)
 - o magistralele de gaze (20,0 + 20,0 m)
 - o calea ferată București – Brașov (20,0 m zona de siguranță; 100 m zona de protecție)

Notă : Conform Studiului de fundamentare a circulației, pentru drumurile adiacente s-au propus :

- pentru DJ 101 I : profilul „1 – 1” (40,50 m între aliniamente) :
 - o 2 x 6,50 m (parte carosabilă) + 1,00 m (spațiu verde median)
 - o 2 x 2,00 m : rigolă pământ
 - o 12,50 m (spațiu liber) + 7,00 m (drum colector) + 3,00 m (rigolă) – pe partea stângă
- pentru De 810 (drum exploatare CF) : profilul „2 – 2” (11,00 m între aliniamente) :
 - o 7,00 m : parte carosabilă
 - o 2 x 2,00 m : șanț

3.3. Valorificarea cadrului natural

Obiectivele proiectate vor fi adaptate condițiilor de teren și restricțiilor impuse de culoarele tehnice de protecție aferente rețelilor tehnico – edilitare și căii ferate București – Brașov.

După edificarea construcțiilor, incinta va fi amenajată cu spații verzi decorative.

Din punct de vedere geotehnic, terenul prezintă condiții optime de fundare, cu respectarea recomandărilor din studiul geotehnic.

3.4. Modernizarea circulației

- Accesul în incintă se va realiza dinspre DJ 101 I, conform studiului de circulație.

- Drumurile adiacente terenului studiat vor fi amenajate astfel :

- pentru DJ 101 I : profil „1 – 1” (40,50 m între aliniamente) :

- 2 x 6,50 m (parte carosabilă) + 1,00 m (spațiu verde median)

- 2 x 2,00 m : rigolă pământ

- 7,50 m (spațiu liber) + 2,00 (pistă biciclete) + 7,00 m (drum colector) + 2 x 3,00 m (rigolă) – pe partea stângă

Notă : Pentru amenajarea DJ 101 I și crearea drumului colector conform profil „1 – 1” se va ceda în domeniul public o fâșie de teren cu lățimea de 22,50 m (însușind o suprafață de teren de 5630 mp din proprietatea beneficiarului)

- pentru De 810 : profil „2 – 2” (11,00 m între aliniamente) :

- 7,00 m : parte carosabilă

- 2 x 2,00 m : șanț

- Circulația în incintă se va rezolva în conformitate cu prevederile legale pentru transportul de mare tonaj, asigurându-se totodată condițiile necesare (spații de manevră și întoarcere) pentru intervențiile speciale (incendii, salvare, salubritate).

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări și indicatori urbanistici

3.5.1. Construcții și amenajări propuse (conform proiect SC ARHIPLUS DESIGN SRL)

Pe acest teren se intenționează – ca obiectiv principal – amplasarea unor hale de producție și prelucrare a celulozei și hârtiei, în vederea obținerii unor articole pentru igiena personală (hârtie igienică, șervețele, lavete, etc.) Activitate secundară : depozitare și logistică.

Extras din Memoriul tehnic (arh. Radu Boeriu) :

Se propune realizarea lucrărilor de organizare de șantier și construire ale parcului industrial pentru producția și prelucrarea celulozei și hârtiei și alte industrii compatibile, depozitare, anexe tehnice, tehnologice, administrative, alei carosabile și pietonale, parcare, împrejmuire, bransamente utilități, semnalistică, amenajare spații verzi plantate. Dezvoltarea parcului se va realiza etapizat, astfel :

- **ETAPA I – prelucrare hârtie brută**

Procesul tehnologic specific Etapei I de dezvoltare se desfășoară astfel :

Se folosește ca materie primă hârtia brută prezentată sub forma de role de hârtie.

În hala de producție, rolele sunt imprimate cu pigmenți pe bază de apă, presate cu diverse motive decorative și apoi rulate pe un miez de carton. Rolele sunt debitate la dimensiuni prestabilite și ambalate, după care sunt depozitate în stive pe paleți până în momentul expedierii.

- ETAPA II – producție de celuloză și hârtie brută

Procesul tehnologic specific Etapei II de dezvoltare se desfășoară astfel :

Este folosită ca materie primă celuloza prezentată sub forma de baloți preambalați.

În hala de producție, baloții sunt supuși unui proces de hidratare, coacere, derulare a fibrelor, pigmentare, uscare și finisare.

Produsul finit rezultat constă în rolele de hârtie brută utilizate ca materie primă în cadrul Etapei I.

- ETAPA III și IV – depozitare și logistică

Notă f. importantă : Investiția propusă va respecta reglementările românești în vigoare privind proiectarea și funcționarea obiectivului, coroborate cu normele europene privind protecția mediului, protecția muncii și protecția împotriva incendiilor. Prin lucrările propuse nu se vor afecta vecinătățile.

Procesul tehnologic desfășurat va respecta recomandările și concluziile documentului de referință BAT (Best Available Techniques) pentru producția de pulpă celulozică, hârtie și carton conform Directivei Europene 2010/75/EU privind emisiile industriale (prevenirea și controlul integrat al poluării).

Deșeurile rezultate din activitatea desfășurată sunt deșeuri uscate : hârtie, cartoane, ambalaje, paleți lemn. Acestea vor fi evacuate în mod organizat fiind preluate de o firmă specializată în colectarea și reciclarea deșeurilor. Nu vor rezulta deșeuri poluante pentru mediul înconjurător.

Etapizarea construcțiilor și amenajărilor propuse :

○ ETAPA I :

- hala depozitare (P) : cca. 3.130 m²,
- hala producție (P) : cca. 6.070 m²,
- birouri și facilități angajați (parter + mezanin; Sd : cca. 1.020 m²;
- platforma acoperită pentru depozitarea paleților (P) : cca. 510 m²;
- cabină poartă (P) : cca. 25 m²;
- clădiri adăpost spații tehnice (P) : cca. 110 m².

○ ETAPA II:

- hala depozitare materie primă 1 (P) : cca. 2.550 m²,
- hala depozitare materie primă 2 (P) : cca. 2.550 m²,
- hala producție 1 (parter + etaj tehnologic) : cca. 3.870 m²,
- hala producție 2 (parter + etaj tehnologic) : cca. 3.870 m²,
- hala depozitare produs finit 1 (P) : cca. 2.550 m²,
- hala depozitare produs finit 2 (P) : cca. 2.550 m²,

○ ETAPA III:

- hala depozitare și logistică (parter + mezanin parțial) : cca. 12.500 m²,
- birouri și facilități angajați (P) : cca. 590 m²,
- clădiri adăpost spații tehnice (P) : cca. 230 m².

○ ETAPA IV:

- hala depozitare și logistică (P) : cca. 35.100 m²,
- birouri și facilități angajați (parter + mezanin parțial) : cca. 620 m²,
- clădiri adăpost spații tehnice (P) : cca. 300 m².

Sistem constructiv : cadre din beton armat prefabricat cu stâlpi și grinzi, pereți din panouri sandwich cu termoizolație din vată minerală, pe structură metalică metalică

Indicatori spațiali și urbanistici estimați (conf. arh. Radu Boeriu) :

- Suprafață construită clădiri : cca. 64 550 m²,
- Suprafață desfășurată clădiri : cca 73 100 m²
- Suprafață drumuri și platforme : cca 40 790 m²,
- Suprafață spații verzi : cca 89 160 m² (43,2%),
- POT : 45,84 %,
- CUT : 0,38
- H max : 24,00 m.

3.5.2. Propuneri urbanistice

► se propun următoarele intervenții urbanistice :

- modificare regim de înălțime / înălțime maximă față de prevederile PUG aprobat, respectiv :
 - RÎ = P+6 (față de P+2)
 - Hmax clădiri = 30 m (față de 12 m)
- terenul va aparține unui nou UTR, și anume UTR nr. 37 A, cu indicatori urbanistici maximali :
 - POT = 60 %
 - CUT = 1,80
 - RÎ = P+6 (Hmax clădiri = 30 m, iar pt. instalații tehnologice se admit și înălțimi mai mari)
- accesul în incintă se va realiza dinspre DJ 101 I amenajat conform studiului de fundamentare a circulației (vezi *Pct. 3.4. – Modernizarea circulației*)
- magistrala de transport gaz ø 16” Nedelea – km 65 (25 bari) se va devia pe un traseu paralel cu DJ 101 I și LEA 110 kV (conform proiect de specialitate)
- retragerea construcțiilor :
 - 84,00 – 109,00 m / noul ax DJ 101 I, respectiv 52,50 – 77,50 m / noul aliniament (profil „1 – 1”)
 - 11,50 m / ax De 810, respectiv 6,00 m / aliniament (profil „2 – 2”)
 - 10,00 m / limita de est
 - 10,00 m, respectiv 21,00 m (în zona conductă gaz deviată) / limita de vest
- se mențin din PUG aprobat :
- încadrarea urbanistică : „zona mixtă : unități industriale / instituții și servicii” – „ID/IS”, sbz. „activități compuse predominant din industrie nepoluantă și servicii, zone pretabile la conversii funcționale, cu regim de construire continuu și discontinuu, în construcții de tip hală și partiu” – ”ID / IS1”
- indicatorii urbanistici maximali POT (60 %) și CUT (1,8)
- zonele de protecție cu restricție de construire față de :
 - LEA 110 kV (18,50 + 18,50 m)
 - LEA 20 kV (12,00 + 12,00 m)
 - magistrale transport gaze naturale (20,00 + 20,00 m)
 - calea ferată (20,00 m : zona de siguranță; 100,00 m : zona de protecție)

BILANȚ TERITORIAL **PROPUS** TEREN STUDIAT – pe zone funcționale :

Destinația urbanistică	mp	%
- zona industrie nepoluantă și servicii – „ID / IS1”	188870 *	95,75
- zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente – „C2”	8393	4,25
Total studiat	197263	100,00

BILANȚ TERITORIAL **COMPARATIV** TEREN STUDIAT – pe zone funcționale :

Destinația	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
- zona „ID / IS1”	194500	98,60	188870 *	95,75
- zona „C2 ”	2763	1,40	8393	4,25
Total studiat	197263	100,00	197263	100,00

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ – posibilități de ocupare :

TOTAL INCINTĂ	188870 *	100 %
- construcții (maxim)	113322	60
- circulații	37774	20
- spații verzi	37774	20

* după cedare teren 5630 mp pentru amenajare DJ 101 I și drum colector

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- alimentarea cu energie electrică : racordare la rețelele existente
- alimentarea cu gaze : extindere rețea (0,4 km) și racordare la SRPM Buda
- alimentarea cu apă :
 - sursă proprie (puț forat de adâncime) – etapa I
 - extindere rețea din sat Nedelea (com. Aricestii Rahtivani), cca 1 km – etapa II
- evacuarea apelor uzate :
 - stație epurare cu vidanjare – etapa I
 - deversare în emisar, cu acord ANIF – etapa II
- evacuarea apelor meteorice : puțuri absorbante, bazine de retenție; recircularea apei în procesul tehnologic
- încălzirea spațiilor și prepararea apei calde menajere : CT (gaze)
- evacuarea deșeurilor menajere și industriale : selectiv, contract cu firme de salubritate

3.7. Protecția mediului

Investiția propusă va respecta reglementările românești în vigoare privind proiectarea și funcționarea obiectivului, coroborate cu normele europene privind protecția mediului, protecția muncii și protecția împotriva incendiilor. Prin lucrările propuse nu se vor afecta vecinătățile.

Procesul tehnologic desfășurat va respecta recomandările și concluziile documentului de referință BAT (Best Available Techniques) pentru producția de pulpă celulozică, hârtie și carton conform Directivei Europene 2010/75/EU privind emisiile industriale (prevenirea și controlul integrat al poluării).

Deșeurile rezultate din activitatea desfășurată sunt deșeuri uscate : hârtie, cartoane, ambalaje, paleți lemn și se vor evacua organizat fiind preluate de o firmă specializată în colectarea și reciclarea deșeurilor. Nu vor rezulta deșeuri poluante pentru mediul înconjurător.

- Nu au fost evidențiate riscuri naturale sau antropice care să prezinte riscuri pentru zonă. Se vor respecta zonele de protecție față de căile de comunicație, rețele și conducte magistrale.
- Nu există valori de patrimoniu care să necesite măsuri speciale de protecție. Situl - tumul reperat (cod RAN 1308562.02) a fost descărcat de sarcină arheologică.

3.8. Obiective de utilitate publică

În planșa referitoare la „proprietatea asupra terenurilor” au fost determinate :

- terenuri proprietate publică de interes național (CF București – Brașov)
- terenuri proprietate publică de interes județean (DJ 101 I)
- terenuri proprietate publică de interes local (De 810)
- terenuri proprietate a persoanelor fizice / juridice
- terenuri propuse a fi trecute în domeniul public (pt. amenajare DJ 101 I și drum colector : 5630 mp)

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Concluzii

- Planul urbanistic zonal tratează unitar această zonă în vederea dezvoltării urbanistice armonioase, amenajării teritoriului și echipării edilitare
- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de construibilitate și restricții

4.2. Măsuri în continuare

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU Prahova
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei PĂULEȘTI
- Întocmirea documentațiilor tehnice de specialitate, obținerea avizelor/acordurilor necesare și a autorizației de construire pentru realizarea investiției și a infrastructurii (drumuri, rețele)

Note foarte importante :

Toate costurile privind lucrările propuse (construcții, infrastructură, amenajări), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate în totalitate de către investitor.

După aprobarea PUZ și în vederea realizării investițiilor respective -, proprietarul de drept al terenului va solicita Primăriei comunei Păulești - eliberarea unui certificat de urbanism în nume propriu, document în care vor fi menționate avizele specifice construirii unor astfel de obiective.

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi