



STUDIU DE OPORTUNITATE

**PRIVIND INITIEREA UNUI PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU
” EXTINDERE INTRAVILAN (cu S= 7001 mp.) PENTRU
AMPLASARE CENTRU LOGISTIC ZONA MIXTA COMERT SI
SERVICII/ UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE (S.
stud. = 17791 mp.)”**

**Amplasament: Comuna Albesti Paleologu, Trup 13, T10,
P245/20/1,n.cad.20357
De245/20/2, DN1B**

Beneficiar : COMUNA ALBESTI PALEOLOGU

Proprietar : Robert Panait

**Proiectant : S.C. ARHINOVA PROJECT S.R.L.
Str. Banesti, nr.20, Ploiesti**

Proiect : nr. 109

27.07.2026



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

H C L ALBESTI PALEOLOGU NR.33/2023

MEMORIU STUDIU DE OPORTUNITATE

PLANURI AMPLASAMENT SI DELIMITARE

PLAN TOPOGRAFIC SI TABELE DE COORDONATE

PIESE DESENATE

PLANȘA 1 – ÎNCADRAREA ÎN PUG SC 1/5000

PLANȘA 2 – ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE SC 1/1000

PLANȘA 3 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE SC 1/1000

PLANSA 4 - REGLEMENTĂRI EDILITARE, SC 1/1000

PLANSA 5 –TIPUL DE PROPRIETATE, SC 1/1000



MEMORIU STUDIU DE OPORTUNITATE

DATE GENERALE

Denumire : **STUDIU DE OPORTUNITATE ” EXTINDERE INTRAVILAN (cu S= 7001 mp.) PENTRU AMPLASARE CENTRU LOGISTIC ZONA MIXTA COMERT SI SERVICII/ UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE (S. stud. = 17791 mp.)”**

Amplasament: Comuna Albesti Paleologu, Trup 13, T10, P245/20/1,n.cad.20357
De245/20/2, DN1B

Beneficiar : **COMUNA ALBESTI PALEOLOGU**

Proprietar : Robert Panait

DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Scopul lucrării: Se dorește cextinderea intravilanului existent (S=4000mp) aferent Trupului de intravilan 13, cu o suprafata de 7001mp, pentru unitati industriale , depozite si institutii si servicii.

Se mentioneaza ca acest Trupul nr 13 intravilan a rezultat ca urmare a **PUZ “ Introdúcere in intravilan (S=4000mp) pentru unitati industriale/depozite si institutii si servicii si amenajarea acces(Sstud=21291mp)** aprobat prin

Hotarareanr.33/11.08.2023 Consiliului Local Albesti Paleologu in baza Avizului Unic nr.2764/45.03.2023 al CTATU Prahova. Urmarea a aprobarii PUZ a fost realizat si modernizat accesul din DN1B la drumul De 245/20/2 pe terenul proprietarului.

DATE GEOMETRICE

Suprafata studiata este de 17791.00 mp si este formata din terenul in suprafata de 11001mp (nr.cad **20357**) care face obiectul PUZ si apartine Domnului Robert Panait, drum exploatare De 245/20/2(S= 916 mp).care apartine domeniului public al localitatii Local Albesti Paleologu, respectiv o suprafat de 5874mp din DN1B.

DATE DESPRE AMPLASAMENT

Terenul studiat (cu suprafata totala de 17791mp) format din DN1B, accesul realizat din DN1 la De245/20/2 pe terenul proprietarului, De 245/20/2 (S=916mp) , terenul (S=11001mp) proprietate a Domnului R. Panait conform Contract de vanzare cumparare autentificat sub numarul nr.2336/19.09.2016 de BIN Ionita Aristita Adina, este situat partial in intravilanul comunei Albesti Paleologu (4000mp) partial in extravilanul localitatii (7001mp) si se invecineaza cu:

- La nord: DN1B
- La sud : drumul De/245/20/2
- La est: drumul De/245/20/2
- La vest : Ionita Paraschiva (T10, P A245/16)

Accesul se face din Drumul local De245/20/2 are latimea cadastrala de 4 m si un profil aprobat de 8m (6m –parte carosabila, 1m- rigola acostament dreapta si 1m trotuar stanga).



ÎNCADRARE ÎN PUG ȘI DOCUMENTE URBANISTICE APROBATE

Conform PUZ aprobat de Consiliul Local al Comunei Albesti-Paleologu în baza Avizului Unic nr. 2764 emis de Consiliul Județean Prahova la 23-06-2023 amplasamentul se încadrează în vecinătatea **Trupului 13, UTR 26 ID/IS- zona mixta unitati industriale si de depozitare si institutii si servicii si CCR cai de comunicatie rutiera ; INDICATORII URBANISTICI EXISTENTI IN INTRAVILAN**

- **POT max 70% CUT=1.5, Rhmax=P+2E, Hmax CORNISA =10m**

ALINIAMENTE :

- Aliniamentul la DN1B este aprobat la : min 9.50m fata de marginea partii carosabile respective, minim la 13.00m fata de axul DN1B conform Studiului de reglementare a circulatiei, a Avizului CNAIR nr.15/215031/56 din 19-07-2022 si PUZ aprobat prin Hotararea 33/2023 a Consiliului Local Albesti Paleologu;
- Aliniamentul la De 245/20/2 este aprobat la : 4m fata de axul drumului , conform Studiului de reglementare a circulatiei la PUZ aprobat prin Hotararea 33/2023 a Consiliului Local Albesti Paleologu ;

REGIMUL DE ALINIERE :

- la DN1B este aprobat la : min 50 m fata de marginea carosabilului
- la De245/50/2: la 5 m fata de aliniament
- fata de limita din vest : la 3m

PROPUNERI URBANISTICE

Se propune extinderea intravilanului existent de 4000mp cu suprafata de 7001mp prin modificarea PUZ aprobat cu H.33/2023 de catre C.L. Albesti-Paleologu pentru dezvoltarea zonei mixte a localitatii rezultand o suprafata totala de 11001mp in intravilan- TRUP 13, UTR 26, repertizata astfel: - zona mixta ID/IS (suprafata = 9680mp

- **zona alocata cailor de comunicatie rutiera CCr (suprafata de 1321m):**

Vor fi mentinute si preluate reglementarile si accesele existente conform PUZ aprobat

- **POT max 70% CUT=1.5, Rhmax=P+2E, Hmax CORNISA =10m**

ALINIAMENTE :

- Aliniamentul la DN1B este aprobat la : min 9.50m fata de marginea partii carosabile respective, minim la 13.00m fata de axul DN1B conform Studiului de reglementare a circulatiei, a Avizului CNAIR nr.15/215031/56 din 19-07-2022 si PUZ aprobat prin Hotararea 33/2023 a Consiliului Local Albesti Paleologu;
- Aliniamentul la De 245/20/2 este aprobat la : 4m fata de axul drumului , conform Studiului de reglementare a circulatiei la PUZ aprobat prin Hotararea 33/2023 a Consiliului Local Albesti Paleologu ;

REGIMUL DE ALINIERE :

- la DN1B este aprobat la : min 50 m fata de marginea carosabilului
- la De245/50/2: la 5 m fata de aliniament
- fata de limita din vest : la 3m

Cladirile vor pastra intre ele distante de 10m

Accesul auto si pietonal este asigurat din drumul local De245/20/2

modernizat conform proiect avizat de CNAIR si PUZ aprobat

- Se vor amenaja spatii plantate minim 20% din suprafata terenului si plantatii de protectie fata de limitele catre zonele locuite.



- Va fi amenajat si De245/20/2 in continuare in conformitate cu profilul din PUZ aprobat, respectiv avand un profil de 8m, respectiv drum 6m, rigola de acostament pe dreapta 1m si trotuar stanga 1m.

RETELE EDILITARE

Amplasamentul nu dispune de utilitati .

Vor fi necesare extinderi de retele electrice si de telecomunicatii, .

In zona nu exista retea de apa ; alimentarea cu apa pentru igiena se va realiza prin foraj in al doilea strat freatic iar necesarul apa potabila va fi asigurat cu recipienti din comert

canalizare menajera : bazine impermeabilizate vidanjabile/toaleta ecologice

canalizarea pluviala : Apa rezultata din precipitatii de pe cladiri , de pe alei si parcare va fi (filtrata prin separatoare de hidrocarburi , decantoare ,dupa caz) colectata in bazine colectoare si va fi utilizata la intretinerea spatiilor verzi.

VALOAREA INVESTITIILOR

Din analiza actuala a preturilor cu tendinta de crestere a materialelor de constructii si energiei se poate estima o valoare de cca. 3 000 000 lei pentru proiectare, obtinerea avizelor si autorizatiilor, amenajarea drumurilor, scoaterea din circuitul agricol, viabilizarea terenului (foraj de apa , bazine de colectare, bazine impermeabilizate vidanjabile si extindere retea electrica) si construirea cladirilor centrului logistic.

Localitatea va avea beneficii prin crearea locurilor de munca, atragerea investitorilor in acest centru logistic, iar bugetul va beneficia de impozite si taxe locale de autorizare .

OPORTUNITATEA INVESTITIILOR

Din analiza contextului actual se observa ca aceasta zona situata pe DN1B are potential de dezvoltare iar pe terenul ce face parte din trupul 13 exista o reglementare impusa prin solutia de trafic si avizul CNAIR de retragere cu 50m din axul Drumului national, fapt ce face imposibila construirea in intravilanul existent, fapt ce justifica extinderea intravilanului cu suprafata de 7001mp pentru amplasarea si dezvoltarea unui centru logistic.

Intocmit

arh. SIMONA GABRIELA VALCU