



MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrării: **PUZ-EXTINDERE INTRAVILAN (S=33.000mp) SI PARCELARE TEREN PENTRU ZONA ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE (Sst=36.318mp)**
- Amplasament **Com. Aricestii Rahtivani, sat Buda, DJ101I, De210/1, De213, T69, A378/11/1,2, NC23657, Cc210, CCN152, Tarla 13, parcelele A40, Cc41, Cc42**
- Beneficiari: **COMUNA ARICESTII RAHTIVANI**
- Proiectant: **Arh. BOGDAN GEORGESCU**
- Data elaborării: **01.08.2016**

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie **PUZ-EXTINDERE INTRAVILAN (S=33.000mp) SI PARCELARE TEREN PENTRU ZONA ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE (Sst=36.318mp)** este o etapa premergatoare in demersurile investitorului Burlacu Otilia de a amenaja pe acest teren un cartier rezidential.

- Primaria vine in sprijinul investitorului prin demararea acestui PUZ ale caror costuri sunt suportate integral de catre investitor.
-

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al comunei Aricestii Rahtivani
- PUZ-uri intocmite in zona;
- Ridicare topografică sc. 1:1000
- Informatii din avizele detinatorilor de retele;

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Terenul este proprietatea:
 - Burlacu Otilia -33000mp conform CVc autentificat cu nr.1134/2012 la BNP Cosma Andreea din. Mun. Ploiesti
 - judetului – domeniu public - S=2291mp.
 - statului aflat in administrarea ANIF - S=2979mp
 - restul fiind domeniu public al com. Aricestii Rahtivani sau teren la dispozitia Comisiei locale

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat, are o formă neregulata.
Este amplasat în nordul comunei in extremitatea sudica a satului Buda, de-a lungul DJ101I .

VECINI:

- la Nord– DJ101I
- la Est – NC 21722-Allianso Bussines Park
- la Vest - De 210/1
- la Sud – NC. 23902-intravilan, T69 , A378/11

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul se prezinta relativ plat , diferenta de nivel de la est la vest fiind de 2m.

2.4. Circulația

Terenul studiat are acces auto neamenajat din DJ 101I prin De 210/1 si De 213.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este liber de constructii fiind momentan destinat culturilor agricole

2.6.Echiparea edilitară

In zona sunt posibilitati de racordare la retelele de apa, energie electrica, canalizare si gaze natural ale parcului industrial vecin

2.7. Probleme de mediu

Datorita functiunii obiectivului propus, a amplasarii acestuia in teren si a realizarii masurilor impuse de avizul de mediu nu sunt evidentiata probleme de mediu.

2.8. Opțiuni ale populației

Comunitatea locala este favorabila intentiei beneficiarului prin demararea documentatiei pe primarie ca beneficiar , sprjinind demersurile investitorilor interesati in vederea realizarii unui cartier rezidential si valorificarea resurselor locale si forta de munca disponibila , in conditiile protejarii mediului natural.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitării beneficiarului, considerând iminenta intenția acestuia .

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică a terenului studiat , scara 1: 1000 , cu cote și curbe de nivel , arată ca terenul este o zonă cu suprafață relativ plană , diferența maximă de nivel fiind de 2m . Terenul nu prezintă probleme de stabilitate .

Studiile geotehnice din zonă concluzionează pozitiv teritoriul studiat .

3.2. Prevederi ale P.U.G

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentațiile aprobate, terenul este situat parțial în intravilanul localității în zona căii de comunicații. Conform PUG actualizat cu traseul Autostrăzii și PUZ-uri aprobate în zonă terenul se află parțial în zona de protecție a viitoarei Autostrăzi București -Brașov

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea construcțiilor dorite nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate, acestea fiind utilizate în continuare în scopuri industriale sau pentru amplasarea de locuințe cele din intravilan.

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 circulației

Circulația adusă de investiția ce urmează a se materializa nu aduce valori de trafic substanțial superioare, urmând a se realiza prin modernizarea De213, dar și a De210/1

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

Se propune ca terenul studiat să aparțină unui nou UTR nr.23A cu următoarea zonare funcțională:

- Zona locuințe și funcțiuni complementare . cu indicatori urbanistici maximali:
POT = 35%, CUT = 1,05, Rh = P+2
- zona căii de comunicații
- Se vor păstra aliniamentul și Regimul de aliniere propuse de PUZ, pentru drumurile din zona de studiu
- S-a creat un număr de 53 de loturi cu suprafețe curpinse între 400 și 600 mp.

● **Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat**

SUPRAFEȚE	mp	%
TOTAL TEREN	36.318	100,00
CONSTRUCȚII	10900	30.0
CIRCULAȚII	11200	30.8
SPAȚII VERZI	14218	39.2

CAPITOLUL 5 – ASIGURAREA UTILITATILOR

Pentru realizarea investiției vor fi asigurate următoarele utilități:

- a) Energia electrică va fi asigurată prin racordul propus la rețeaua localității .
- b) Alimentarea cu apă. va fi asigurată prin racordul propus la rețeaua localității .
- c) Gaze naturale. – va fi asigurată prin racordul propus la rețeaua localității .

d) Salubritate. Gunoiul menajer va fi colectat selective si transportat pe baza de contract de catre firma de salubritate locala.

e) Canalizarea va fi asigurată prin racordul propus la rețeaua localitatii sau cea din incinta Aliansso Business Park.

f) Incalzirea locuintelor, precum si a apei se va face cu centrala pe gaze naturale. Se vor putea folosi si panouri solare.

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

Costurile aferente investiției de bază și a rețelelor necesare vor fi suportate în întregime de investitori.

IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU

Lucrările propuse nu vor afecta factorii de mediu

La alegerea amplasamentului propus pentru realizarea investitiei s-a avut în vedere următoarele criterii:

- situarea in zona de locuinte si limitrof acesteia
- existenta in apropiere a posibilitatii de racordare la retele edilitare
- existența unei infrastructuri rutiere;

Î N T O C M I T
Arh. BOGDAN GEORGESCU