



MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: **PUZ-INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN (S=24000mp) –ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE SI CAI DE COMUNICATII SI DOTARI AFERENTE PENTRU AMPLASARE SEDIU SOCIETATE TRANSPORT, DEPOZIT LOGISTIC SI PARCARE AFERENTA (Sst=27721mp)**
- Amplasament **Com.Aricestii Rahtivani, DN72, De376, T73, A388/19, NC21603**
- Beneficiari: **COMUNA ARICESTII RAHTIVANI**
- Proiectant: **Arh. BOGDAN GEORGESCU**
- Data elaborării: **01.08.2016**

1.2. Obiectul documentatiei

- Prezenta documentatie **PUZ-INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN (S=24000mp) –ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE SI CAI DE COMUNICATII SI DOTARI AFERENTE PENTRU AMPLASARE SEDIU SOCIETATE TRANSPORT, DEPOZIT LOGISTIC SI PARCARE AFERENTA(Sst=27721mp)** este o etapa premergatoare in demersurile investitorilor SC. Aquila Construct S.R.L. si SC. Novadex& Ca S.R.L. . de a amenaja pe acest teren baza logistica a unei firme de transport intern si international.
- 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 ;
- Ridicare topografică sc. 1:1000
- Informatii din avizele detinatorilor de retele;

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

-
- Terenul este proprietatea:
 - SC. Aquila Construct S.R.L. si SC. Novadex &Ca S.R.L. conform CVC autentificat cu nr. 490/2016
 - statului in administrarea CNADNR - DN72- (3513mp)
 - comunei - domeniu public – De376 - (208mp)

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat, are o formă dreptunghiulară

Este amplasat în la sud de satul Buda, de-a lungul DN72 .

VECINI:

- la Nord – De376
- la Est – Dancescu Georgeta - A388/18
- la Vest - MD Stanescu Nicolae - A388/20
- la Sud - DN72

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul se prezinta relativ plat , diferența de nivel de la nord la sud fiind de 3m

2.4. Circulația

Terenul studiat are acces auto neamenajat din DN72 si de 376.

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 si , energie electrica existente la DN72.

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 evidențiate probleme de mediu.

2.8. Opțiuni ale populației

Comunitatea locala este favorabila intentiei beneficiarului prin demararea documentatiei pe primarie ca beneficiar , sprinind demersurile investitorilor interesati in vederea realizarii parcului logistic 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 solicitarii beneficiarului, considerand iminenta intentia acestuia .

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografica a terenului studiat , scara 1: 1000 , cu cote si curbe de nivel , arata ca terenul este o zona cu suprafata relativ plana , diferența maxima de nivel fiind de 3m .

Terenul nu prezinta probleme de stabilitate .

Studiile geotehnice din zona concluzioneaza pozitiv teritoriul studiat .

3.2. Prevederi ale P.U.G

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentațiile aprobate, terenul este situat in extravilan, categoria de folosinta a acestuia fiind arabil. Conform PUG si RLU, precum si PATJ pentru DN72 se propune modernizarea la 4 benzi de circulatie.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea constructiilor dorite nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate, acestea fiind utilizate în continuare în agricole.

În absența unor emisii de poluanți din procesele tehnologice desfășurate pe amplasament, posibilitatea dezvoltării oricărora culturi agricole pe terenurile învecinate nu va fi afectată. Platformele aferente parcarilor vor fi prevazute cu guri de scurgere pentru apele pluvial ce vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi si stocate in BVB.

3.4. Modernizarea circulației

Circulatia adusă de investiția va fi de 10-20 tiruri/zi, intrari si iesiri, si 10-20 autoturisme. Accesul va fi reglementat pe baza unui studiu de fundamentare a circulației , prin coorelarea cu documentatii de urbanism aprobate in zona si cu avizul IPJ si CNADNR.

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

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou trup de extravilan si a unui nou UTR:

TRUP 13, UTR 78 cu

- ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE SI CAI DE COMUNICATII SI DOTARI AFERENTE. cu indicatori urbanistici maximali:

POT=60%, CUT=1,2, Rh=P+1

-zona cai de comunicatii

-Se vor pastra aliniamentul si Regimul de aliniere propuse prin PUZ-urile din vecinatate

BILANT TERITORIAL:	Suprafata	%
Suprafata terenului	24000,0mp	(100%)
Suprafata construita	450,00mp	(1,89%)
Suprafata alei carosabile si pietonale propuse	15350,00 mp	(63,95%)
Spatii Verzi	8200,00 mp	(34,16)

CAPITOLUL 5 – ASIGURAREA UTILITATILOR

Pentru realizarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilități:

- a) Energia electrică va fi asigurată prin racordul propus la reteaua localitatii .
- b) Alimentarea cu apă. va fi asigurată prin racordul propus la reteaua localitatii .
- c) Gaze naturale. –
- d) Salubrizare. Gunoiul menajer va fi colectat selective si transportat pe baza de contract de catre firma de salubritate locala.
- e) Canalizarea va fi asigurată in sistem propriu local in etapa I si prin racordare la reteaua localitatii dupa realizarea acesteia.
- f) Incalzirea Ispatiilor, precum si a apei se va face cu centrala pe combustibil solid. 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 investitor.

IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU

Lucrările propuse nu vor afecta factorii de mediu

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

- situarea in afara zonelor locuite si in apropierea unei artere de circulatie principale
- existenta in apropiere a posibilitatii de racordare la retelele edilitare

Î N T O C M I T
Arh. BOGDAN GEORGESCU