

**PRIMA VARIANTĂ DE PLAN
PENTRU
"ÎNTOCMIRE PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN
INTRAVILAN (S = 105000 mp) – PENTRU ZONA MIXTĂ
INSTITUȚII ȘI SERVICII, UNITĂȚI
INDUSTRIALE/DEPOZITE ȘI REGLEMENTARE TEREN
EXTRAVILAN PENTRU EXPLOATARE AGREGATE
MINERALE ȘI AMENAJARE DRUMURI ACCES (Sst =
407295 mp)"**

I. Date generale

- Denumirea programului "ÎNTOCMIRE PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN (S = 105000 mp) – PENTRU ZONA MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII, UNITĂȚI INDUSTRIALE/DEPOZITE ȘI REGLEMENTARE TEREN EXTRAVILAN PENTRU EXPLOATARE AGREGATE MINERALE ȘI AMENAJARE DRUMURI ACCES (Sst = 407295 mp)"

Proiectantul lucrarilor- S.C. CONAD INTER PROIECT S.R.L.
arh. ADRIANA CONSTANTIN

- Beneficiarul lucrarilor- COMUNA ARICEȘTII RAHTIVANI

- Amplasament:

Județul Prahova, comuna Ariceștii Rahtivani, nr. cadastral 25077, T 101, A 521/2, A521/3, A 521/4, De 526, De 531.

Obiectul studiului

Terenul studiat este situat în extravilanul comunei Ariceștii Rahtivani, nr. cad. 25077, T 101, A 521/2, A 521/3, A 521/4, De 526, De 531. Prezenta documentație are ca obiect introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 105 000 mp pentru zonă mixtă instituții și servicii, unități industriale / depozite și reglementare teren extravilan pentru exploatare agregate minerale și amenajare drumuri acces (Sstudiat=407 295 mp).

II. Date specifice proiectului

CAPITOLUL 1- SITUAȚIA EXISTENTĂ

1.1. Situația juridică

Suprafața totală a terenului studiat este de 407295 mp din care:

- 400 000 mp - proprietate S.C. ARGE COM IMPEX S.R.L. conform actului de alipire de terenuri autentificat sub nr. 4564 din 08.10.2018 de SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ - EQUITAS din municipiul Ploiești, str. Văleni nr. 30, județul Prahova.

Imobilul are nr. cadastral 25077 și este înscris în cartea funciară a localității Ariceștii Rahtivani cu nr. 25077 conform Încheierii nr. 88669 din 09.10.2018 și a extrasului de carte funciară pentru informare nr. 106146 din 16.11.2018 emis de O.C.P.I. PRAHOVA - B.C.P.I. PLOIEȘTI.

- suprafață drum - De 526 - S = 5101 mp - teren ce aparține domeniului public al comunei Ariceștii Rahtivani conform H.G.R. 1359/2001 cu modificările și completările ulterioare (conform HCL Ariceștii Rahtivani nr. 37/2011), Anexa nr. 4, publicată în Monitorul oficial al României, partea I, nr. 504/23.07.2012 și Adeverinței nr. 16991/22.10.2018 eliberată de Primăria Ariceștii Rahtivani.

- suprafață drum - De 531 - S = 2194 mp - teren ce aparține domeniului public al comunei Ariceștii Rahtivani conform H.G.R. 1359/2001 cu modificările și completările ulterioare (conform HCL Ariceștii Rahtivani nr. 18/1999), Anexa nr. 20, publicată în Monitorul oficial al României, partea I, nr. 128 bis/1802.2002 și Adeverinței nr. 16991/22.10.2018 eliberată de Primăria Ariceștii Rahtivani.

- terenul parțial se suprapune cu domeniul public al statului aferent stâlpilor LEA 400 kV.

Conform extrasului de carte funciară pentru informare emis de B.C.P.I. Ploiești, asupra terenului cu NC 25077 s-au instituit sarcini (ipotecă) în favoarea S.C. ADEPLAST S.A.,

Terenul pe care se vor desfășura lucrările are categoria de folosință: arabil și drum.

Destinația terenului stabilită prin PATJ Prahova, PUG și RLU – ale localității – documentații aprobate - este conform categoriei de folosință în extravilan.

1.2. Încadrarea în zonă

Zona analizată în prezenta documentație este situată în comuna Ariceștii Rahtivani, în apropierea satului Târgșoru Nou, pe partea stângă a drumului național DN 72, Ploiești - Târgoviște, lângă ELIS PAVAJE, pe drumul de exploatare DE 526.

1.3. Prevederi din documentațiile de urbanism elaborate în zonă

2.3. Prevederi din documentațiile de urbanism elaborate în zonă

Terenul este situat în extravilanul comunei Ariceștii Rahtivani, conform P.U.G. - ului localității, pr. nr. FN/12/1999, documentație aprobată prin H.C.L. al comunei Ariceștii Rahtivani nr. 26/23.12.1999, pr. nr. 263/2002 faza P.U.G. actualizat cu traseul autostrăzii București - Brașov, aprobat prin H.C.L. al comunei Ariceștii Rahtivani nr. 48/10.10.2003, H.C.L. al comunei Ariceștii Rahtivani nr. 18/02.03.2011 de prelungire P.U.G. , P.U.Z. - Introducere teren în intravilan și construire Parc Industrial Ecologic (Depozite deșeuri, sediu administrativ, laborator, secții de sortare), anexe, alei, platforme, spațiu parcare, utilități, împrejmuire și organizare de șantier în comuna Ariceștii Rahtivani, T 102, parcelele A 527/70 - 76, beneficiar S.C. ECOMASTER SERVICII ECOLOGICE S.R.L., pr. nr. 17/2009, aprobat prin H.C.L. al comunei Ariceștii Rahtivani nr. 26/07.08.2009, pr. nr. URB003/febr.2015 faza P.U.G. aprobat prin H.C.L. al comunei Ariceștii Rahtivani nr. 118/24.11.2015.

Conform P.U.G. și R.L.U. ale comunei Ariceștii Rahtivani, P.U.Z. ECOMASTER - documentații aprobate, terenul este situat în zona de protecție a LEA 400 kV, zona de protecție sanitară - depozit deșeuri periculoase, zona de protecție a unității militare și a penitenciarului.

În această zonă s-a avizat în C.T.A.T.U. PRAHOVA - ședința din 30.01.2019, documentația P.U.Z.- INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN (S= 70200 mp) ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE DEȘEURI PERICULOASE ȘI NEPERICULOASE ȘI ZONĂ SPAȚII VERZI, PENTRU AMPLASARE PARC INDUSTRIAL ECOLOGIC ȘI AMENAJARE DRUM ACCES (Sst = 75430mp), comuna Ariceștii Rahtivani, sat Tîrșoru Nou, nr. cadastrale 24903, 24897, 21477, 24904, 20766, 21099, 21093, 21228, 20988, 20975, tarlăua 103, parcelele A 533/30, 31, 32/4, 32/3, 32/2, 32/1, 32-43, De 531, De 526 cu beneficiar Comuna Ariceștii Rahtivani.

1.4. Accese

Terenul are acces din drumul național DN 72 prin drumurile de exploatare De 512, De 510, De 526 și De 531, care fac legătura cu drumul național DN 72.

1.5. Echiparea edilitară

- energie electrică – rețea LEA 400 kV și LES 20 kV.

1.6. Disfuncționalități

- situarea terenului în extravilan
- lipsa rețelei de apă
- lipsa rețelei de canalizare
- lipsa rețelei de alimentare cu gaze naturale.

CAPITOLUL 2 - PROPUNERI

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se analizeze posibilitatea de introducere în intravilan a suprafeței de teren de 105 000 mp, din nr. cadastral 25077, zonă mixtă instituții și servicii și unități industriale / depozite și reglementare teren pentru exploatare agregate minerale (Sstudiat = 407 295 mp), prin formarea unui nou UTR, ce va fi definit ulterior, cu indicatorii urbanistici:

P.O.T. maxim = 60 %

- C.U.T. maxim = 2,4
- regim de înălțime maxim: P + 3E
- H maxim cornișă 13 m
- H maxim coamă 18 m

- echiparea cu utilități edilitare
- zonă căi de comunicație rutieră - Ccr

Utilități:

- alimentarea cu energie electrică - există rețea de înaltă tensiune care traversează terenul
- alimentare cu apă - sursă proprie
- canalizare - în sistem propriu.

CATEGORII DE COSTURI

Costurile pentru echiparea edilitară, pentru realizarea acceselor și pentru realizarea investiției vor fi suportate integral de investitor.

CAPITOLUL 3 - OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Prin introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 10500 mp pentru zonă mixtă instituții și servicii, unități industriale /depozite și reglementare teren extravilan pentru exploatare agregate minerale și amenajare drum acces (S st = 407295 mp) investitorul S.C. ARGE COM IMPEX S.R.L. va putea să exploateze agregate minerale și să construiască

hale industriale și depozite, spații pentru sedii de firmă, dotări pentru zonă instituții și servicii.

III. Surse de poluanți și protecția factorilor de mediu

1. Protecția calității apelor

introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 105 000 mp pentru zonă mixtă instituții și servicii, unități industriale / depozite și reglementare teren extravilan pentru exploatare agregate minerale și amenajare drumuri acces (Sstudiat=407 295 mp), nu afectează în niciun fel calitatea apelor.

2. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Prin introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 105 000 mp pentru zonă mixtă instituții și servicii, unități industriale / depozite și reglementare teren extravilan pentru exploatare agregate minerale și amenajare drumuri acces (Sstudiat=407 295 mp), nu va fi afectată în niciun fel protecția așezărilor umane precum și a altor obiective de interes public.

3. Gospodarirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile industriale rezultate în urma construirii se vor colecta selectiv, în vederea reciclării sau revalorificării acestora, după caz; deșeurile menajere se vor colecta în pubelele de gunoi și vor fi evacuate periodic, prin intermediul operatorului de salubritate din zonă, la rampa ecologică de gunoi la care este arondată localitatea.

4. Protecția atmosferei

Introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 105 000 mp pentru zonă mixtă instituții și servicii, unități industriale / depozite și reglementare teren extravilan pentru exploatare agregate minerale și amenajare drumuri acces (Sstudiat=407 295 mp), nu va afecta în niciun fel atmosfera.

INTOCMIT,

Arh. Adriana Constantin

