



MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

- Denumirea lucrării: **INTOCMIRE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN (S=150.000 mp) PENTRU ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI UNITATI INDUSTRIALE (Sstud=161.562 mp)**
- Amplasament: **Com. Aricestii Rahtivani, Sat Aricestii Rahtivani, T75 A3695/4, Nr. Cadastral 20001, EXTRAVILAN**
- Beneficiari: **COMUNA ARICESTII RAHTIVANI**
- Proiectant: **BIG BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.
Arh. Georgescu Bogdan**

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie **INTOCMIRE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN (S=150.000 mp) PENTRU ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI UNITATI INDUSTRIALE (Sstud=161.562 mp)**u este o etapa premergatoare in demersurile beneficiarului – Comuna Aricestii Rahtivani dorindu-se sa se introduca in intravilan terenul pentru zona mixta institutii si servicii si unitati industriale, obiectivul vizat fiind : Constructie Centru Logistic - Hale depozitare, luam in calcul un maxim 20.000mp, cu deschideri de 25m, travei de 9-12m, h.util = 10m, constructie din beton armat prefabricat, drumuri, alei, platforme - trafic greu.

Terenul ce urmeaza a fi reglementat in suprafata totala de **150.000 mp**.

Conform PUG si RLU ale localitatii – documentatii aprobate, terenul este situat in extravilanul comunei Aricestii Rahtivani.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al comunei Aricestii Rahtivani
- Acte de proprietate
- Ridicare topografică sc. 1:500
- Avize detinatori retele

- Deplasari in teren
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare
- O.M.S. 536/1997, cu modificarile si completarile ulterioare , privind igiena si sanatatea populatiei
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare , privind Regulamentul General de Urbanism. Deasemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul pentru care s-a demarat documentatia este amplasat in zona estica a comunei, avand acces la De 394, De 373 – NC. 25899, Strada Bruxelles – NC. 21995, De 372.

Terenul este proprietate S.C. DISTRIB EXPERT S.R.L., in conformitate cu contractele de vanzare-cumparare autentificate cu nr. 1356 / 24.05.2022, nr. 1357 / 24.05.2022, nr. 1358 / 24.05.2022, nr. 1359 / 24.05.2022, nr. 1361 / 24.05.2022, nr. 1362 / 24.05.2022, nr. 1363 / 24.05.2022, nr. 1364 / 24.05.2022, nr. 1365 / 24.05.2022, nr. 1366 / 24.05.2022, nr. 1367 / 24.05.2022, nr. 1368 / 24.05.2022, nr. 1369 / 24.05.2022 si cu extrasul de carte funciara nr. 124465 / 29.09.2022, fiind situat in extravilanul Comunei Aricestii Rahtivani. Terenul este identificat cu nr. cadastral 20001.

LIMITA ZONA STUDIATA S= 161.562 mp

LIMITA ZONA REGLEMENTATA S= 150.000 mp

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat are o formă neregulata si este amplasat in Com. Aricestii Rahtivani, Sat Aricestii Rahtivani, T32 Cc2350, 2351 - Intravilan

Vecini:

- la Nord: Nr. cadastral 25440 – DIACONESCU IOANA
- la Sud: Drum acces – De 394
- la Est: Drum acces – De 373 – Nr. Cadastral 25899, Strada Bruxelles - Nr. Cadastral 21995.
- la Vest: M.D. Mihai St. Ghoerghe

2.3. Elemente ale cadrului natural

Comuna este situată în vestul județului, pe malul stâng al Prahovei, la nord-vest de municipiul Ploiești. Este străbătută de șoseaua națională DN72, care leagă Ploieștiul de Târgoviște.

Teritoriul comunei aparține Câmpiei Ploieștilor formată pe conul de dejecție al râului Prahova. Este o câmpie de tip piemontan, relativ plană, slab fragmentată cu văi și terase slab individualizate. Teritoriul comunei se situează într-o zonă cu clima temperat continentală, regimul termic, caracteristic zonei de silvostepa, cu o temperatură anuală medie de 10.6 (C și o medie a precipitațiilor anuale de 588 mm). Comuna se află în componența bazinului hidrografic al râului Ialomița, prin intermediul principalului său afluent - râul Prahova.

Amplasamentul se prezintă relativ plat.

2.4. Circulația

Terenul studiat are acces din DN 72 prin De 373 – NC. 20245, NC. 25899, Strada Bruxelles – NC. 21995, De 372, De 394.

Pentru De 373 – NC. 25899, Strada Bruxelles – NC exista urmatorul profil: parte carosabila 2x7m, pista pentru biciclete 2x1 m, si trotuar de 2x1.5m.

Pentru De 372 profilul transversal este urmatorul: parte carosabila 2x3,00 m, acostamente 2x0.5 m si sant 2x1 m.

Pentru De 394 profilul transversal este urmatorul: parte carosabila 2x3,00 m, acostamente 2x0.5 m si sant 2x1 m.

În prezent DN72 – km 72+105 și De 373 au fost autorizate în conformitate cu A.C. nr. 2/05.01.2022 – *Amenajare intersecție cu sens giratoriu între DN72 – km 72+105 și De 373 și lucrări conexe – etapă 1*, iar apoi conform A.C. nr. 24 / 23.05.2022 se modifică tema de proiectare astfel: *Modificare tema de proiectare pe parcursul execuției lucrărilor autorizate în baza AC nr. 2/05.01.2022 în scopul Amenajare intersecție cu sens giratoriu între DN72 – km 72+105 și De 373 și lucrări conexe – etapă 1*.

Prin H.C.L. nr. 44 / 23.06.2011 se aproba ca toată lungimea De 373 și pe o lungime de 1060m De369, acestea să poarte denumirea de Strada Bruxelles.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul pentru care s-a demarat documentația se prezintă fără construcții edificate pe acesta.

2.6.Echiparea edilitară

In zona teritoriului studiat exista posibilitatea racordarii la toate retelele edilitare, in vecinatate existand alte investitii asemanatoare:

- apa - retea alimentare cu apa
- gaze naturale - retea distributie gaze naturale
- energie electrica
- canalizare - retea canalizare menajera
- telefonie

2.7. Probleme de mediu

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiata probleme de mediu.

2.8. Opțiuni ale populației

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii beneficiarului.

Zona studiata in PUZ, va beneficia de o imbunatatire a calitatii vietii riveranilor prin investitia propusa, fiind o zona propice, care presupune construirea de noi imobile cu functiunea mixta servicii si industrie, astfel se vor crea noi locuri de munca.

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografica a terenului studiat , scara 1: 500, cu cote si curbe de nivel , arata ca terenul este o zona cu suprafata plana cu diferente mici de nivel. Terenul nu prezinta probleme de stabilitate.

3.2. Prevederi ale P.U.G

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentațiile aprobate, **terenul este situat in extravilanul localitatii Aricestii Rahtivani.**

Categoria de folosinta a terenului : **Arabil**

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investitiilor viitoare nu va conduce la schimbarea destinației terenurilor din zonele învecinate.

3.4. Modernizarea circulatiei

Planul Urbanistic Zonal propune modernizarea circulatiei existente, prin intocmirea unui proiect de specialitate de fundamentare a circulatiei.

In acelasi timp, accesul se va Str. Bruxelles, Nr.cadastral 21995, iar numarul de locuri de parcare trebuie sa fie in conformitate cu HGR 525 din 1996.

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

Prin prezentul PUZ se propune introducerea terenului in intravilan cu destinatia de zona mixta institutii si servicii si unitati industriale

Terenul studiat va apartine unui UTR NOU cu urmatoarele zone functionale:

- IS / ID = ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI UNITATI INDUSTRIALE

POT 60%, CUT 1,50

P+2

H max = 15 m

Se propune o retragere de la aliniament de 5m pentru toate laturile terenului conform plansei de Reglementari Urbanistice.

Obiectivul vizat este : Constructie Centru Logistic - Hale depozitare, luam in calcul un maxim 20.000mp, cu deschideri de 25m, travei de 9-12m, h.util = 10m, constructie din beton armat prefabricat, drumuri, alei, platforme - trafic greu.

3.6. ASIGURAREA UTILITATILOR

Pentru realizarea și exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilități:

- a) Electrica
- b) Alimentarea cu apă.
- c) Salubritate.
- d) Canalizare.
- e) Gaze naturale
- f) Telefonie

3.7. IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU

Constructiile proiectate nu prezintă nici un fel de elemente funcționale sau de alta natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent.

Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale si se va depozita la punctul de colectare cel mai apropiat de teren.

Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, totodată creând îmbunătățirea microclimatului și înfrumusețarea peisajului.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Propunerile sunt in concordanta cu prevederile de dezvoltare din Planul Urbanistic General, necesare pentru a se adapta contextului actual si totodata nevoilor beneficiarului.

Actualmente, imobilul se afla in proprietatea S.C. DISTRIB EXPERT S.R.L.. In plansa referitoare la **”Proprietatea asupra terenurilor”** pot fi evidentiate urmatoarele:

- Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
- Teren proprietate publica de interes local

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII , MASURI IN CONTINUARE

- Planul urbanistic zonal tratează unitar parcela studiată în vederea dezvoltării urbanistice armonioase, a amenajării teritoriului și integrării construcțiilor în cadrul natural și construit existent.
- După avizarea și aprobarea prezentului PUZ - elaborat în conformitate cu metodologia și cadrul conținut în vigoare - urmează să se înainteze primăriei documentațiile și avizele necesare în vederea obținerii autorizației de construire.
- Proiectantul consideră că amplasamentul beneficiază de condiții și particularități deosebite din punct de vedere urbanistic

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

Costurile aferente investiției și rețelelor necesare vor fi suportate din fonduri locale, guvernamentale sau europene.

NORME DE TRAFIC

Se va respecta HGR 525/1996, pentru amenajarea locurilor de parcare necesare în corelare cu activitatea fiecărei construcții în parte. Locurile de parcare se vor realiza exclusiv în incintele propuse sau în parcarile adiacente drumului

• PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

- Rezolvarea circulației carosabile și pietonale ;
- Ocuparea rațională a terenului în contextul cadrului construit ;
- Echiparea edilitară completă, proiectarea unitară și coordonată a rețelelor;
- Aspectul arhitectural artistic;
- Respectarea regulamentului local de urbanism.

Î N T O C M I T

Arh. Georgescu Bogdan