



MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

- Denumirea lucrării: **INTOCMIRE PUZ - STABILIRE INDICATORI URBANISTICI SI REGLEMENTARE TEREN IN INTRAVILAN, PENTRU ZONA MIXTA INSTITUII SI SERVICII SI UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE (S. st. = 150.798 mp)**
- Amplasament: **com. Aricestii Rahtivani, T68, Parcelele 377/3, 377/4, 377/5, jud.Prahova - 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 - STABILIRE INDICATORI URBANISTICI SI REGLEMENTARE TEREN IN INTRAVILAN, PENTRU ZONA MIXTA INSTITUII SI SERVICII SI UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE (S. st. = 150.798 mp)** 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 si depozitare. In trecut pe amplasamentul studiat a fost anulat un al Plan Urbanistic Zonal prin HCL nr. 49 / 26.06.2019.

Terenul ce urmeaza a fi reglementat in suprafata totala de **144.035 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
- In zona amplasamentului studiat a fost aprobat un Plan Urbanistic Zonal cu HCL nr. 7 / 12.03.2009
- 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 comuna Aricestii Rahtivani, avand acces la De 225, De 370.

Terenul este proprietate Alexandrescu Constanta, Alexandrescu Ovidiu, Alexandrescu Ion si Postolachi Adriana, in conformitate cu titlul de proprietate nr. autentificate cu nr. 117, 118, 119 / 21.05.2007, emise de Com. Jud. Ptr. Aplicarea Legii nr. 18 / 91.si cu extrasul de carte funciara nr. Cadastral 25447, fiind situat in extravilanul Comunei Aricestii Rahtivani.

LIMITA ZONA STUDIATA S= 150.798 mp

LIMITA ZONA REGLEMENTATA S= 144.035 mp

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat are o formă rectangulara si este amplasat in Com. Aricestii Rahtivani, T68, Parcelele 377/3, 377/4, 377/5

Vecini:

- la Nord: Drum acces De 225, Nr. cadastral 24861

- la Sud: Drum acces – De 370 si NC. 25763
- la Est: Teren neintabulat cf. Datelor Eterra
- la Vest: Nr. Cadastral 25446

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 prezinta relativ plat.

2.4. Circulația

Terenul studiat are acces din De 225 si din De 370

Pentru De 370 – exista urmatorul profil aprobat prin PUZ – 18 m

- 2x7 m – parte carosabila
- 2x0,5 m – spatiu verde
- 2x1,5 m - trotuar

Pentru De 225 exista urmatorul profil aprobat prin PUZ – 12 m

- 2x3,5 m – parte carosabila
- 2x1 m – spatiu verde
- 2x1,5 m - trotuar

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul pentru care s-a demarat documentatia se prezinta fara constructii 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.

Terenul studiat are acces din De 225 si din De 370 pentru care se vor respecta urmatoarele profile

Pentru De 370 — 18 m

- 2x7 m – parte carosabila
- 2x0,5 m – spatiu verde
- 2x1,5 m – trotuar

Pentru De 225 – 12 m

- 2x3,5 m – parte carosabila
- 2x1 m – spatiu verde
- 2x1,5 m – trotuar

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 si depozitare

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

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

POT 70%, CUT 1,50

P+2

H max = 15 m

Se propune o retragere de la aliniament de 5m pentru laturile la strada si posterioara, iar pentru cele laterale de 10 m conform plansei de Reglementari Urbanistice.

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

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

Colectarea gunoii menajere 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 Alexandrescu Constanta, Alexandrescu Ovidiu, Alexandrescu Ion si Postolachi Adriana. In plansa referitoare la **”Proprietatea asupra terenurilor”** pot fi evidentiata 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

