



MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

- Denumirea lucrării: **INTOCMIRE PUZ - STABILIRE INDICATORI URBANISTICI SI REGLEMENTARE TEREN IN INTRAVILAN (S=74.966mp), PENTRU ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE (Sst. = 79.812 mm)**
- Amplasament: **com. Aricestii Rahtivani, Tarla 65 Parcela A 368/6, Nr. cadastral 26901, Nr. cadastral 26902, jud.Prahova - intravilan**
- Beneficiari: **COMUNA ARICESTII RAHTIVANI**
- Proiectant: **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 (S=74.966mp), PENTRU ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE (Sst. = 79.812 mm)** este o etapa premergatoare in demersurile beneficiarului – Comuna Aricestii Rahtivani dorindu-se reglementarea terenului situat in intravilan pentru zona unitati industriale si depozitare. In trecut pe amplasamentul studiat a fost anulat un al Plan Urbanistic Zonal prin HCL.

Terenul ce urmeaza a fi reglementat in suprafata totala de **74.966 mp**.

Conform PUG si RLU ale localitatii – documentatii aprobate, terenul este situat in intravilanul 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 370 si drum.

Din zona studiata fac parte urmatoarele terenuri:

Nr. cadastral 26901 (S=40.018 mp), ce este proprietatea SIPEX COMPANY S.A, in conformitate cu actul de dezmembrare autentificat cu nr.379 / 11.07.2024, emis de notar public TOMESCU ALICE-CRISTINA si cu extrasul de carte funciara anexat, se afla in intravilanul comunei Aricestii Rahtivani.

Nr. cadastral 26902 (S=34.948 mp), ce este proprietatea SIPEX COMPANY S.A, in conformitate cu actul de dezmembrare autentificat cu nr.379 / 11.07.2024, emis de notar public TOMESCU ALICE-CRISTINA si cu extrasul de carte funciara anexat, se afla in intravilanul comunei Aricestii Rahtivani.

Nr. cadastral 21995 (S=1281 mp), ce este proprietatea ALLIANSO BUSINESS PARK S.R.L., in conformitate cu contractul de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 1500 / 06.11.2009, emise de Notar Public Tomescu Alice si cu extrasul de carte funciara anexat.

Nr. cadastral 25899 (S=573 mp), ce este proprietatea comunei Aricestii Rahtivani, in conformitate cu Act Administrativ nr. 11, din 29/03/2007 emis de Consiliul Local Aricestii Rahtivani; Act Normativ nr. 1392, din 12/03/2007 emis de Consiliul Judetean Prahova; Act Administrativ nr. 37, din 09/05/2011 emis de Consiul Local Aricestii

Rahtivani; Act Administrativ nr. 5109, din 05/01/2021 emis de Comuna Aricestii Rahtivani; si cu extrasul de carte funciara anexat.

De 370, domeniul public al Comunei Aricestii Rahtivani, din zona studiata facand parte 2.992 mp.

LIMITA ZONA STUDIATA S = 79.812 mp

LIMITA ZONA REGLEMENTATA S = 74.966 mp

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat are o formă rectangulara si este amplasat in Com. Aricestii Rahtivani, T65, Parcelele 368/6.

Vecini:

- la Nord: Nr. cadastral 22678
- la Sud: Drum acces – De 370, nr. cadastral 21995 si nr. cadastral 25899
- la Est: Drum acces – neintabulat
- la Vest: Teren I.D. 3585.

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 Drum 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

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 urmatoarele retele:

- energie electrica: Conform datelor obtinute exista retea LEA 110 KV in vecinatatea de nord a amplasamentului

- apa: in partea de sud exista retea apa irigatii.

- canalizare - Consumatorii noului obiectiv vor beneficia de sistem centralizat de canalizare la care se va putea racorda constructiile ce vor fi edificate in incinta. Deversarea apelor menajere vor fi dirijate spre Bazine Betonate Vidanjabile cu fundul si peretii impermeabili care vor fi vidanjate ori de cate ori va fi nevoie cu firme care sa detina toate documentele prevazute de legislatia in vigoare in domeniu in baza unor contracte de prestari servicii.

2.7. Probleme de mediu

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiate 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 de 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.

In conformitate cu studiu geotehnic intocmit se precizeaza:

a.Date geologice

Aceasta unitate geomorfologica se suprapune peste o unitate geologica bine individualizata, formata In Pleistocen prin combinarea unor rniscari de subsidenta cu reunirea sesurilor aluvionare ale raurilor Prahova si Teleajen.

In leqatura cu compozitia petrografica a pietrisurilor din zona sesului aluvial, se constata predominarea elementelor originale din flisul cretacic (elemente de gresii si marnocalcare).

b.Date climatice

Clima perimetrului cercetat este temperat-continentala, subtipur climatului continental de tranzitie, caracterizat de urmatorii parametrii :

- temperatura medie anuala + 10,6°C
- temperatura minima absoluta -30,0°C
- temperatura maxima absoluta +39,4°C

Precipitatiile medii anuale au valoarea cuprinsa intre 500-600 mm/m

Repartitia precipitatiilor pe anotimpuri se poate prezenta astfel:

- iarna 105,9 mm
- primavara 138,3 mm
- vara 211,8 mm
- toamna 132,0 mm

3.2. Prevederi ale P.U.G

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentațiile aprobate, **terenul este situat in intravilanul localitatii Aricestii Rahtivani in proprietatea SIPEX COMPANY S.A.**

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 Drum 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

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

Prin prezentul PUZ se propune reglementarea terenului din intravilan cu destinatia de zona mixta institutii si servicii si unitati industriale si depozitare

Terenul studiat va apartine unui nou UTR si anume UTR 88 cu urmatoarele zone functionale:

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

POT 60%, CUT 1,50

S/D+P+2

H max = 10 m

Modul de construire – cladiri in regim izolat

Se propune o retragere de la aliniament de 10 m pentru laturile la strada, iar pentru cele laterale de 5 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.

d) Canalizare: Consumatorii noului obiectiv vor beneficia de sistem centralizat de canalizare la care se va putea racorda constructiile ce vor fi edificate in incinta. Deversarea apelor menajere vor fi dirijate spre Bazine Betonate Vidanjabile cu fundul si peretii impermeabili care vor fi vidanjate ori de cate ori va fi nevoie cu firme care sa detina toate documentele prevazute de legislatia in vigoare in domeniu in baza unor contracte de prestari servicii sau racordare la rețeaua de canalizare a Parcului industrial, in baza obtinerii unui acord.

e) Gaze naturale

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 SIPEX COMPANY S.A. 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 INVESTITIEI

Costurile aferente investitiei si retelelor necesare vor fi suportate in intregime de investitor.

Investitorii vor suporta urmatoarele costuri: toate lucrarile de proiectare necesare implementarii solutiei propuse.

- costurile legate de lucrarile de cadastru si miscarea terenurilor.
- costurile legate de avizarea PUZ-ului si a studiilor premergatoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea si edificarea viitoarelor constructii.
- costurile legate de extindere si bransament.
- costurile amenajarii parcajelor, circulatiei auto si pietonale, costurile racordurilor auto la strada nou propusa.

NORME DE TRAFIC

Se va respecta HGR 525/1996, pentru amenajarea locurilor de parcare necesare in corelare cu activitatea fiecărei constructii in parte.

Conformarea circulatiilor va fi realizata conform prescriptiilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului P.U.G. al municipiului Ploiesti. Morfologia sistemului de circulatii interioare zonei reglementate se va stabili in faza de proiectare P.T.-D.D.E.

Conform REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM e vor asigura:

- pentru toate categoriile de constructii si amenajari autorizate in baza prezentului PUZ si RLU se vor asigura accese carosabile de legatura cu reseaua de circulatie majora si cu mijloacele de transport in comun.
- se vor asigura accese carosabile pentru evacuari in caz de urgenta (cutremure, inundatii, incendii);
- pentru toate categoriile de constructii se vor asigura parcare in conformitate cu Anexa nr. 5 a HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism si prevederile normativului P132-93, in functie de destinatia fiecărei constructii.

- **PRIORITATI DE INTERVENTIE**

- Rezolvarea circulatiei carosabile ;
- Ocuparea rationala a terenului in contextul cadrului construit ;
- Echiparea edilitara completa, proiectarea unitara si coordonata a retelelor;
- Aspectul arhitectural artistic;
- Respectarea regulamentului local de urbanism.

Î N T O C M I T

Arh. Georgescu Bogdan