



MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

- Denumirea lucrării: **INTOCMIRE PUZ – SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA SP – ZONA DOTARI SPORTIVE SI DE AGREMENT IN ZONA IS – INSTITUTII SI SERVICII (SST. = 67.016 mp)**
- Amplasament: **Com. Aricestii Rahtivani, Sat Aricestii Rahtivani, T47 A284, Nr. Cadastral 25254, Intravilan**
- Beneficiari: **COMUNA ARICESTII RAHTIVANI**
- Proiectant: **BIG BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.
Arh. Georgescu Bogdan**

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie **INTOCMIRE PUZ – SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA SP – ZONA DOTARI SPORTIVE SI DE AGREMENT IN ZONA IS – INSTITUTII SI SERVICII** este o etapa premergatoare in demersurile beneficiarului – Comuna Aricestii Rahtivani pentru schimbarea destinatiei din zona SP – ZONA DOTARI SPORTIVE SI DE AGREMENT IN ZONA IS – INSTITUTII SI SERVICII pentru construirea unui Campus Scolar.

Terenul ce urmeaza a fi reglementat in suprafata totala de **63.808 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;
- 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 studiate

Din zona studiata fac parte urmatoarele terenuri

NR. CADASTRAL 25254 - Terenul este proprietate Comunei ARICESTII RAHTIVANI, in conformitate cu Act Administrativ nr. 19, din 26/03/2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ARICESTII RAHTIVANI; Act Administrativ nr. 12, din 21/01/2009 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI - JUDETUL PRAHOVA; Act Administrativ nr. 30, din 29/10/2008 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ARICESTII RAHTIVANI; Act Administrativ nr. 25, din 19/05/2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ARICESTII RAHTIVANI; Act Administrativ nr. 52, din 06/11/2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ARICESTII RAHTIVANI; si cu extrasul de carte funciara anexat, fiind situat in extravilanul Comunei Aricestii Rahtivani = 63.808 mp.

De200-Strada Schelei – apartine dom. Public Aricestii Rahtivani = 1.906 mp.

De280 - apartine dom. Public Aricestii Rahtivani = 1.302 mp

LIMITA ZONA STUDIATA TOTALA S = 67.016 mp

LIMITA ZONA REGLEMENTATA S = 63.808 mp

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat are o formă neregulata si este amplasat in Com. Aricestii Rahtivani, Sat Aricestii Rahtivani, T47 A284, Nr. Cadastral 25254 - Intravilan.

Vecini:

- la Nord: Drum De200-Strada Schelei

- la Sud: T47 A248/3 – Islaz, Comuna Aricestii Rahtivani

- la Est: T47 A248/3 – Islaz, Comuna Aricestii Rahtivani

- la Vest: Drum De280

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 De 200 – Strada Schelei și din De 280.

În Planul Urbanistic Zonal a fost aprobat profilul drumurilor de mai sus, astfel:

Profil b-b

- 7,00 m parte carosabilă, încadrată pe:

Stânga: 0,50 m acostament, 1,00 m șanț, 1,00 m trotuar

Dreapta: -parcare 5,00 m (inclusiv rigola carosabilă)

- 1,00 m trotuar

- 0,50 m spațiu verde

Ampriza necesară fiind de minim 10,00 m față de axul existent /reper fix, astfel se observă afectarea terenului studiat cu lățimea variabilă încadrată între 1,90 m și 2,10 m.

Profil c-c

- 2 x 3,00 m parte carosabilă cu pantă acoperiș și guri de scurgere

- 2 x 1,00 m trotuar

- 2 x 0,50 m spațiu verde

Ampriza necesară totală este de minim 9,00 m.

Intersecția dintre De 200 și De 280 - accesul în incinta studiată se va face direct din De 200 și din De 280 respectându-se AND 600.

Racordarea dintre De 200 și De 280 se va realiza prin racord simplu cu raze de minim 6,00 m pe lățimea de minim 6,00 m.

Pentru asigurarea scurgerii apelor pluviale în lungul De 200 se propune amenajarea unei rigole carosabile.

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 rețeaua de electricitate, din vecinatatea terenului.

- Alimentarea cu apă – există rețea de alimentare cu apă pe De 200 și în incinta bazei sportive existente.
- Canalizarea - in proximitatea terenului reglementat nu exista canalizare.
- Energie electrică – în zona studiată SDEE Ploiești deține LES 20 kV și PT 2185. Există rețea electrică în incinta bazei sportive autorizate.
- În vecinătatea terenului studiat, la nordul drumului De 200 societatea CONPET SA, în calitate de concesionar al Sistemului Național de Transport al Petrolului, administrează o conductă de transport țigii Ø6 5/8" Moreni - Ploiești activă și un tronson de conductă transport țigii Ø6 5/8", rămas ca urmare a unor lucrări de punere în siguranță a conductei active, tronson de conductă aflat în procedură de casare, cu instalațiile aferente. Zona de siguranță la conducta de transport țigii este de 10 m de o parte și de alta a conductei.
- pe teren există o sondă abandonată în punctul cu coordonatele stereografice 700 x= 383576,31 și y= 566839,91, punct în care nu se va edifica nici un fel de construcție . OMV Petrom deține o conductă în partea de vest și de nord a terenului studiat, cu zonă de siguranță de 3 m stânga/ dreapta din axul conductei.

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 topografică 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.

Date geologice si geomorfologice generale

Comuna Aricestii Rahtivani s-a dezvoltat pe unitatea geomorfologica cunoscuta sub denumirea de Câmpia Ploiestiului, situata la extremitatea nordica a Câmpiei Române. Din punct de vedere structural, regiunea apartine flancului intern al avanfosei carpatice.

În subteranul zonei sunt prezente nisipurile, pietrisurile și bolovanisurile conului aluvial Prahova-Teleajen, acestea constituind în zona depozitele superficiale de vârstă Cuaternar.

Între nisip și pietris este comuna matricea siltică și argiloasă. Local aceste depozite sunt acoperite de pământuri argiloase, uneori cu grosimi de peste 2,00 m. Destul de abundente sunt lentilele argiloase, care local pot atinge grosimi considerabile.

Date seismice

- valoarea de vârf a accelerației terenului pentru cutremure având IMR=225 ani : $a_g = 0,35 g$.
- perioada de colt a spectrului de răspuns : $T_c = 1,0 \text{ sec}$.

Date climatice

Teritoriul comunei Aricestii Rahtivani este situat într-o zonă cu climat temperat-continental, de câmpie, caracterizat prin următoarele valori (după Monografia Geografică a României – zonă Ploiești):

- Regimul temperaturilor:

- temperatura medie anuală:	+10,60 C
- temperatura maximă absolută:	+39,40 C
- temperatura minimă absolută:	-30,00 C
- temperatura medie în luna ianuarie	-3,00 C
- temperatura medie în luna iulie:	+22,50 C

- Cantitatea de precipitații medii multianuale, măsurate într-o perioadă de 10 ani, este de 588 mm, repartizată după cum urmează:

- iarnă:	105,9 mm
- primăvară:	138,3 mm
- vară:	211,8 mm
- toamnă:	132,0 mm

- Regimul vânturilor:

- vânturile dominante bat din direcțiile NE (14,9%) și E (13,3%).
- viteza medie a vânturilor: 2,3 – 3,1 m/sec.
- calmul înregistrează valoarea de 25,8 %.

3.2. Prevederi ale P.U.G

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentațiile aprobate, **terenul este situat în intravilanul localității Aricestii Rahtivani cu următoarele reglementări propuse prin PUZ Aprobate.**

UTR 7b - "SP" - propus

POT maxim = 50%

CUT maxim = 1,5

Regim de inaltime maxim: P+2E

H maxim cornisa = 10 m

H maxim coama = 13 m

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.

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

Prin prezentul PUZ se propune schimbare destinatie din zona sp – zona dotari sportive si de agrement in zona is – institutii si servicii.

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

UTR 7c

- IS – ZONA INSITUTII SI SERVICII

POT = 50%, CUT = 1,5

Rhmax = P+3

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

Retragerea laterala din extremitatea vestica va fi tot de 5 m.

Se doreste realizarea unui Campus Scolar, care va fi dotat astfel.

- a) săli de curs;
- b) laboratoare: de informatică, de științe, multidisciplinare;
- c) cabinete școlare, cabinete pe discipline, cabinete de asistență psihopedagogică/de logopedie etc.
- d) ateliere de practică;
- e) spații pentru activități de tip after-school/extracurriculare;
- f) vestiare/spații de depozitare;
- g) săli și terenuri de sport;
- h) săli de lectură/bibliotecă;
- i) spații de cazare
- j) microbuze destinate transportului elevilor;
- k) spații pentru luat masa/cantine și bucătărie;
- l) spații pentru activități recreative;
- m) grupuri sanitare conforme;

3.6. ASIGURAREA UTILITATILOR

În conformitate cu avizele obținute de la distribuitorii de utilități se precizează următoarele:

- Alimentarea cu apă – există rețea de alimentare cu apă pe De 200 și în incinta bazei sportive existente
- Canalizarea - pe terenul reglementat va exista canalizare în sistem local, bazin vidanjabil impermeabil.
- Energie electrică – în zona studiată SDEE Ploiești deține LES 20 kV și PT 2185. Există rețea electrică în incinta bazei sportive autorizate.
- În vecinătatea terenului studiat, la nordul drumului De 200 societatea CONPET SA, în calitate de concesionar al Sistemului Național de Transport al Petrolului, administrează o conductă de transport țigăi Ø6 5/8" Moreni - Ploiești activă și un tronson de conductă transport țigăi Ø6 5/8", rămas ca urmare a unor lucrări de punere în siguranță a conductei active, tronson de conductă aflat în procedură de casare, cu instalațiile aferente. Zona de siguranță la conducta de transport țigăi este de 10 m de o parte și de alta a conductei.
- Pe teren există o sondă abandonată în punctul cu coordonatele stereografice 700 x= 383576,31 și y= 566839,91, punct în care nu se va edifica nici un fel de construcție . OMV Petrom deține o conductă în partea de vest și de nord a terenului studiat, cu zonă de siguranță de 3 m stânga/ dreapta din axul conductei.

3.7. IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU

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

Colectarea gunoierului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale și 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 în concordanță cu prevederile de dezvoltare din Planul Urbanistic General, necesare pentru a se adapta contextului actual și totodată nevoilor beneficiarului.

Actualmente, imobilul se află în proprietatea Comunei Aricestii Rahtivani. În planșa referitoare la "**Proprietatea asupra terenurilor**" pot fi evidențiate următoarele:

Planul Urbanistic Zonal va lista obiectivele de utilitate publică din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic- proprietatea asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietate asupra bunurilor imobile din zona, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publică;
- Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local);
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII , MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are in vedere ca obiectivul ce urmeaza a fi construit sa se integreze cu cladirile existente in zona din proximitatea acestuia si de asemenea una dintre prioritatile sale o reprezinta dezvoltarea urbanistica durabila si armonioasa, dar si bransarea la toate retelele edilitare necesare.

Prin implementarea reglementarilor stabilite in documentatia PUZ se vor crea premisele unei dezvoltari urbane durabile.

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 fiecarei constructii in parte.

Conformarea circulatiilor va fi realizata conform prescriptiilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului P.U.G. al comunei Aricestii Rahtivani. 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 fiecarei constructii;

GABARITUL DRUMULUI, CATEGORIE, PROFILE:

Avand in vedere functiunea propusa pentru zona reglementata si concentrarea activitatilor intr-un areal restrans, se estimeaza un volum redus de trafic generat de zona reglementata catre zona populata din Comuna Aricestii Rahtivani.

Parcajele vor fi asigurate in conformitate cu prevederile Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme.

Capacitatile de transport vor fi reduse. Traficul rutier in zona reglementata se va efectua preponderent cu autovehicule a caror masa totala maxima autorizata, conform Anexei 2 a Ordonantei nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, nu depaseste 40000 Kg, respectiv 8,00 tone pe osie.

- **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