



MEMORIU DE PREZENTARE

- Denumirea lucrării: **PUZ-SCHIMBARE DESTINATIE TEREN (S=8849mp) DIN ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI DIN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE IN ZONA CAI DE COMUNICATII (s=210MP) PENTRU AMPLASARE SPATIU COMERCIAL SI AMENAJARE ACCES(Sst=12347mp)**
- Amplasament **COM.LIPANESTI, SAT SIPOTU, DN1A, DJ232, T25, Cc1715/1, NC21139,T26, Cc1725, NC20686, Valea Lipanesti, Ds1733, ORAS BOLDESTI SCAENI, DJ232**
- Beneficiar: **PRIMARIA COMUNEI LIPANESTI**
- Proiectant: **Arh. BOGDAN GEORGESCU**
- Data elaborării: **01.05. 2017**

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie

PUZ-SCHIMBARE DESTINATIE TEREN (S=8849mp) DIN ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI DIN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE IN ZONA CAI DE COMUNICATII (s=210MP) PENTRU AMPLASARE SPATIU COMERCIAL SI AMENAJARE ACCES(Sst=12347mp) este o etapa premergatoare realizarii pe amplasament a unui SUPERMAGAZIN PENNY.

Primaria vine in sprijinul investitorului pentru urgentarea autorizarii si realizarii investitiei.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al comunei LIPANESTI ;
- Plan Urbanistic General al orasului Boldesti Scaeni
- Acte de proprietate
- Ridicare topografică sc. 1:500
- Deplasari in teren

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Terenul este proprietatea:
 - 8849mp-Pacino Prod conform CVC autentificat cu nr.470/15.02.2007 la BNP Codescu Eugenia din orasul Valenn de Munte si Actului de Dezmembrare autenificta cu nr.3103/ 03.12.2008
 - 1175mp-domeniu public al comunei Lipanesti
 - 1093mp domeniu public al judetului din care 403mp pe teritoriul administrativ al com.Lipanesti si 690mp pe teritoriul administrative al orasului Boldesti Scaeni
 - 977mp domeniu public al statului aflat in administrarea CNAIR
 - 43mp-Valea Lipanesti –domeniu public al statului aflat in administrarea Anif
 - 210mp proprietatea Nastase Cristian si Nastase Doinita conform CVC autentificat cu nr.17072/21.09.1994 la Notariatul de Stat Prahova

Incadrarea în localitate

Terenul studiat, are o formă regulata tip L si este situat la limita sudica a comunei Lipanesti si .partial in orasul Boldesti Scaeni.

vecini:

- la Nord– Trican Gheorghe
- la Sud– DJ232—str.Petrolistului
- la Est- Ds1733
- la Vest-spatii comerciale si DN1A

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul se prezinta relativ plat, nefiind o diferenta semnificativa de nivel

2.4. Circulația

Terenul studiat are acces auto neamenajat din str.Petrolistului (DJ232) si din DN1A

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este liber de constructii. Pe terenurile invecinate sunt construite preponderent spatii comerciale

2.6.Echiparea edilitară

La DN1A si DJ232 sunt posibilati de racordare la energie electrica, gaze naturale, canalizare si apa

2.7. Probleme de mediu

Amplasarea spatiului comercial nu influenteaza constructiile din vecinatate si nici factorii de mediu

2.8. Opțiuni ale populației

Comunitatea locala este favorabila intentiei beneficiarului prin acordul dat de primarii ,

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitării investitorului, considerând iminenta intenția acestuia .

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică a terenului studiat , scara 1: 500 , cu cote și curbe de nivel , arată ca terenul se prezintă plat fără diferențe semnificative de înălțime .

3.2. Prevederi ale P.U.G

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentațiile aprobate, terenul este situat în intravilanul comunei Lipanesti, sat Sipotu în UTR nr.7-L1a **zona de locuințe și funcțiuni complementare cu indicatori urbanistici maximali POT=40%, CUT=1,2, Rh=P+2, zona mixta institutii și servicii și locuințe cu indicatori urbanistici maximali POT=50%, CUT=1,5, Rh=P+2, zona spații palnitate , agrement și sport și zona cai de comunicații atât pe teritoriul administrativ al com.Lipanesti cât și pe cel al orașului Boldesti Scaeni**

Categoria de folosință a terenului este curți construcții.

Terenul se află parțial în zona de protecție a unie conducte aparținând OMV Petrom S.A, conducta ce tranzitează terenul

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investiției nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate, acestea fiind utilizate în continuare în scopuri locative

3.4. Modernizarea circulației

Se propune realizarea unui acces din str.Petrolistului (DJ232) și a unui acces suplimentar cu relație de dreaptă din DN1A

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

Se propune ca terenul studiat să aparțină unui nou UTR, 7A cu următoarele prevederi :

- **Zona institutii și servicii cu POTmax=50%, CUT max=1,0, Rhmax=P+1, Hmax=10m,**
 - **Procentul minim de spații verzi va fi de minim 20% din incinta**
 - **-Zona Cai de comunicații rutiere**
 - **Zona spații verzi agrement și sport**
-

CAPITOLUL 5 – ASIGURAREA UTILITATILOR

Pentru realizarea și exploatarea investiției vor fi asigurate următoarele utilități:

- a) Energie electrică-bransament propus.
- b) Alimentarea cu apă. –bransament propus
- c) Gaze naturale. —bransament propus
- d) Salubritate. Contract cu firma salubritate locală.
- e) Canalizare. –Bransament propus

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

Costurile aferente asigurării rețelelor necesare și ale investiției vor fi suportate de investitor .

NORME DE TRAFIC

Circulația adusă de investiția ce urmează a se materializa pe amplasament va fi :

- 50-60 autovehicule pe zi clienți
- 2/3 autovehicule/zi personal
- 1-2 mașini marfa/zi

IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU

Construcțiile proiectate nu prezintă nici un fel de risc pentru construcțiile din vecinătate

Colectarea gunoierului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat uleiuri, mase plastice, material feros, , resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestări de servicii pe care le va încheia investitorul.

Vor fi prevăzute spații verzi cu rol de protecție către locuințele învecinate

Î N T O C M I T
Arh. BOGDAN GEORGESCU