



PROIECTARE ◉ LOCUINTE ◉ HOTELURI ◉ RESTAURANTE
◉ SPATII COMERCIALE ◉ CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05
S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L

TITLUL LUCRARI: **PUZ – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI
REGLEMENTARE TEREN IN INTRAVILAN**

BENEFICIAR: **COMUNA LIPANESTI**

AMPLASAMENT : **com. Lipănești , sat Lipănești , tarla 18 , parcelele A 247/4/1 , A
247/6/1 , A 247/6/2 , A 247/6bis și A 247/6/3 - intravilan, jud. Prahova**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.
Arh. Bogdan Georgescu**



MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

PROIECT : **PUZ – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI REGLEMENTARE TEREN IN INTRAVILAN, STABILIRE INDICATORI URBANISTICI**

BENEFICIAR: **COMUNA LIPANESTI**

AMPLASAMENT: **Com. Lipănești, sat Lipănești, tarla 18, parcelele A 247/4/1, A 247/6/1, A 247/6/2, A 247/6bis și A 247/6/3 - intravilan, jud. Prahova**

Proiectant: **S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.
Arh. BOGDAN GEORGESCU**

Subproiectanti, colaboratori: **Suport topografic: P.F.A. GEORGESCU GABRIEL**

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie **PUZ – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI REGLEMENTARE TEREN IN INTRAVILAN, STABILIRE INDICATORI URBANISTICI** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarului **Comuna Lipanesti**. **Prin prezentul PUZ se doreste ridicare restrictiei de construire.**

Accesul se va realiza din drumul identificat cu nr. Cadastral 25425 (Str. Nichita Stanescu), nr. Cadastral 22518.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al Com. Lipanesti;
- Acte de proprietate
- Ridicare topografică sc. 1:500
- 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 care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este:

- **NR. CADASTRAL 25349 (Sup. 750 mp)**, in proprietatea Dumitru Florin Anton, in conformitate cu contractul de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 6007 / 15.11.2022, emis de Notar Public Ivan Constantin si a extrasului de carte funciara anexat, aflat in intravilanul Com. Lipanesti.
- **NR. CADASTRAL 25348 (Sup. 500 mp)**, in proprietatea Borcea Elena Alexandra (fosta Ionescu), in conformitate cu contractul de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 6003 / 15.11.2022, emis de Notar Public Ivan Constantin si a extrasului de carte funciara anexat, aflat in intravilanul Com. Lipanesti.
- **NR. CADASTRAL 25370 (Sup. 500 mp)**, in proprietatea Borcea Elena Alexandra, in conformitate cu actul de dezmembrare autentificat cu nr. 1188 / 15.03.2023, emis de Notar Public Ivan Constantin si a extrasului de carte funciara anexat, aflat in intravilanul Com. Lipanesti.
- **NR. CADASTRAL 25369 (Sup. 500 mp)**, in proprietatea Borcea Elena Alexandra, in conformitate cu actul de dezmembrare autentificat cu nr. 1188 / 15.03.2023, emis de Notar Public Ivan Constantin si a extrasului de carte funciara anexat, aflat in intravilanul Com. Lipanesti.
- **NR. CADASTRAL 25395 (Sup. 500 mp)**, in proprietatea Borcea Elena Alexandra, in conformitate cu actul de dezmembrare autentificat cu nr. 1189 / 15.03.2023, emis de Notar Public Ivan Constantin si a extrasului de carte funciara anexat, aflat in intravilanul Com. Lipanesti.
- **NR. CADASTRAL 25394 (Sup. 500 mp)**, in proprietatea Borcea Elena Alexandra, in conformitate cu actul de dezmembrare autentificat cu nr. 1189 / 15.03.2023, emis

de Notar Public Ivan Constantin si a extrasului de carte funciara anexat, aflat in intravilanul Com. Lipanesti.

- **NR. CADASTRAL 25317 (Sup. 500 mp)**, in proprietatea Preda Cornel si Preda Cornelia, in conformitate cu contractul de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 4679 / 13.09.2022, emis de Notar Public Ivan Constantin si a extrasului de carte funciara anexat, aflat in intravilanul Com. Lipanesti.
- **NR. CADASTRAL 25367 (Sup. 1.846 mp)**, in proprietatea Borcea Elena Alexandra (fosta Ionescu), in conformitate cu actul de dezmembrare autentificat cu nr. 6532 / 21.12.2022, emis de Notar Public Ivan Constantin si a extrasului de carte funciara anexat, aflat in intravilanul Com. Lipanesti.
- **NR. CADASTRAL 22518 (Sup. 550 mp) – Drum – domeniul public al Comunei Lipanesti.**
- **NR. CADASTRAL 25425 (Sup. 1.374 mp) – Drum-strada Nichita Stanescu, domeniul public al Comunei Lipanesti.**

Zona studiata = 7.520 mp

Zona reglementata = 5.596 mp

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se afla in com. Lipanesti.

In ceea ce priveste vecinatatiile:

- Nord – Nr. cadastral 25425 – aferent Strazii Nichita Stanescu
- Sud – Nr. Cadastral 25399
- Vest - Nr. cadastral 25316
- Est - Nr. cadastral 22518

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful este de campie, Câmpia Ploieștilor, neteda dar bombata este conul de dejectie al Prahovei desfasurat cu precadere pe stanga raului pana sub poalele dealurilor izolate de la Băicoi si Găgeni. Suprafata câmpiei este neteda, dar pastreaza inca urmele divagarii Prahovei care apar pe alocuri ca valcele abia schitate. Câmpia piemontana a Ploieștilor este alcatuita din prundisuri acoperite de depozite argiloase si loessoide de varsta pleistocena medie.

Comuna se află pe malul stâng al Teleajenului, la nord-vest de orașul Boldești-Scăeni. Este străbătută de șoseaua națională DN1A, care leagă Ploieștiul de Brașov prin Vălenii de Munte. Din aceasta, lângă Lipănești, se ramifică șoseaua județeană DJ217, care trece pe la mănăstirea Zamfira și duce mai departe spre Dumbrăvești. Prin comună trece și calea ferată Ploiești Sud-Măneciu, pe care este deservită de halta de călători Lipănești.

- Temperatura medie anuală este de aproximativ 100 C, valoare rezultată din analiza observațiilor meteorologice din perioada 1975 – 2010, realizate la Stația Meteorologică Ploiești. Dar, se constată că, în perioada 1936 – 1946, temperatura medie anuală a variat între 8,90 C și 11,80 C.

- Temperaturi extreme: cea mai ridicată temperatură înregistrată a fost de 39,40 C la 4 august 1945. Temperatura minimă absolută a fost de -27,30 C (zona deluroasă) și -22,30 C în cea de câmpie, la 13 ianuarie 1985.
- Temperatura medie a verii (luna iulie) și a iernii (ianuarie)

2.4. Circulația

Amplasamentul studiat are acces din nr. Cadastral 25425 (Str. Nichita Stanescu, nr. Cadastral 22518. Zona studiata este la mai puțin de 1 km fata de DN1A. Zona studiata este caracterizata de locuinte, diverse spatii comerciale.

2.5. Ocuparea terenurilor

In prezent pe terenurile reglementate nu se afla edificata nic o constructie si anume.

2.6.Echiparea edilitară

In zona terenului studiat exista retele edilitare:energie electrica, apa, gaze naturale.

- Alimentarea cu energie electrica: se va racorda la reseaua detinuta de Electrica Sud Muntenia.

- Alimentare cu gaze naturale: se va racorda la reseaua detinuta DistriGaz Sud Rețele

- Alimentarea cu apa: se va racorda la reseaua locala.

2.7. Probleme de mediu

Pentru buna functionare a investitiei propuse si pentru o dezvoltarea durabila a zonei, exista o serie de masuri de protectie a mediului ce vor trebui respectate.

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiata probleme de mediu.

Astfel, categoria de folosinta a amplasamentului este de arabil.

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, care presupune construirea de noi imobile cu functiune rezidentiala, astfel se vor crea locuinte noi.

Totodata, situl se va salubritza si aceasta investitie va contribui la absorbtia de taxe si impozite locale si va stimula astfel, economia zonala, dar si a comunei.

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.

Terenul nu prezinta probleme de stabilitate, fiind cu aproximatie orizontal si totodata nu este supus unor riscuri naturale, care pot prejudicia suprafata studiata.

3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ

In privinta destinatiei terenului in conformitate cu planurile urbanistice actuale: **L2 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE NOU PROPUSE IN ZONE NECONSTRUITE/NECONSTITUITE**

Actualmente terenul se afla in **UTR 3** cu:

- **L2 – POT = 35% si CUT = 1,05**

Rh max = P+2

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinatiei terenului din zonele învecinate sau la ridicarea restrictiei de construire pentru acestea.

Construibilitatea in perimetrul studiat nu este afectata de diferite procese geomorfologice, terenul este relativ uniform si nu prezinta denivelari.

3.4. Modernizarea circulatiei

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

Totodata, fiind propusa o zona cu locuinte individuale se va crea un flux mai mare de masini, care va fi tratat in studiul de fundamentare a circulatiei.

In acelasi timp, accesul se va realiza din nr. Cadastral 25425 (Str. Nichita Stanescu, nr. Cadastral 22518, iar numarul de locuri de parcare trebuie sa fie in conformitate cu HGR 525 din 1996. Zona studiata este la mai putin de 1 km fata de DN1A. 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

Se propune ca restrictia de construire sa fi ridicata, iar terenul reglementat sa apartina unui nou UTR si anume

UTR 3a cu urmatoarele reglementari urbanistice:

Destinatia va fi urmatoarea:

- **L – ZONA PENTRU LOCUINTE**

- **L2 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE NOU PROPUSE IN ZONE NECONSTRUITE**

POT propus = 35%

CUT propus = 1.05

Rh max. = S/D+P+2

-- conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr 119/2014 Art. 3 aliniatul 1 cu modificarile din OMS 994/2018 camerele de locuit propuse si din vecinatate vor avea lumina naturala de minim 1,5 ore la solstitiul de iarna.

-- conform Normativ privind protectia cladirilor de locuinte (revizuire NP 016-96) indicativ NP 057-02 , durata de insorire pentru cel putin una din incaperile de locuit , intr-o zi de referinta (21 februarie sau 21 octombrie) trebuie sa fie cel putin 2 ore

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru realizarea și exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilități:

- electricitate
- gaze naturale
- apa si canal
- telefonie

Dupa obrinerea tuturor avizelor precizate in certifiatul de urbanism, se vor studia posibilitatile reale de conectare la retelele existente si la asigurarea utilitatilor necesare viitorilor locuitori.

3.7. Protectia mediului

Construciile proiectate nu prezintă nici un fel de elemente funcționale sau de alta natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent. Iar in ceea ce priveste poluarea fonica, a aerului sau chiar a solului se vor luat masuri care sa stopeze cat mai mult toate cele trei tipuri prezate.

Singurul impact pe termen lung pe care il poate avea acest proiect in zona este traficul suplimentar care se va crea, dar acesta poate fi sustinut de reseaua de drumuri existenta.

Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), preluate de firme specializate în baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

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 beneficiarilor.

Este important ca noua zona functionala sa dispuna de echipamentele necesare pentru o buna functionare si asigurarea tuturor necesitatiilor viitorilor locuitori.

In prezent, imobilul este proprietate particulara a Dumitru Florin Anton, Ionescu Elena Alexandra, Borcea Elena Alexandra, Preda Cornel si Preda Cornelia, iar obiectivul propus este oportun, datorita faptului ca este reprezentat de zona locuinte individuale.

Realizarea investitiei propuse va avea cateva consecinte benefice, din punct de vedere economic, dar si din punct de vedere social;

- cresterea patrimoniului edilitar-gospodaresc al zonei prin aparitia de imobile si amenajari noi.
- aparitia unor investitii, care contribuie in ceea ce priveste nivelul de trai, cat si pentru incurajarea de investitii noi in Comuna Lipanesti.

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 zonă, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publică;
- 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 INVESTIȚIEI

Costurile aferente investiției și rețelelor necesare vor fi suportate în întregime de investitor.

Investitorii vor suporta urmatoarele costuri: toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse.

- costurile legate de lucrările de cadastru și mișcarea terenurilor.
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea și edificarea viitoarelor construcții.
- costurile legate de extindere si bransament.
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale, costurile racordurilor auto la stradă nou propusă.

NORME DE TRAFIC

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

Conformarea circulațiilor va fi realizată conform descrițiilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului P.U.G. al municipiului Ploiesti. Morfologia sistemului de circulații interioare zonei reglementate se va stabili în 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 legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.
- se vor asigura accese carosabile pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii);

- pentru toate categoriile de construcții se vor asigura parcuri în conformitate cu Anexa nr. 5 a HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism și prevederile normativului P132-93, în funcție de destinația fiecărei construcții;

- **PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE**

- Rezolvarea circulației carosabile ;
- 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.

=

ÎNTOCMIT
Arh. BOGDAN GEORGESCU