



PROIECTARE ◉ LOCUINTE ◉ HOTELURI ◉ RESTAURANTE
◉ SPATII COMERCIALE ◉ CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE

Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, str. ELENA DOAMNA, nr. 75A: 0722- 58.88.05

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrării: **PUZ-EXTINDERE INTRAVILAN (S=7042.2mp) ZONA MIXTA SERVICII SI INDUSTRIE NEPOLUANTA pentru amplasare fabrica medicamente de uz veterinar(Sst=22568,01mp)**
- Amplasament: **Com.FILIPESTII DE PADURE, sat Filipestii de Padure, DJ720, NC22018,20787, T13, A350/5, F361/1**
- Beneficiari: **COMUNA FILIPESTII DE PADURE**
- Proiectant: **Arh. BOGDAN GEORGESCU**
- Data elaborării: **01.10.2018**

1.2. Obiectul documentatiei

- **Prezenta** PUZ-EXTINDERE INTRAVILAN (S=7042.2mp) ZONA MIXTA SERVICII SI INDUSTRIE NEPOLUANTA pentru amplasare fabrica medicamente de uz veterinar(Sst=22568,01mp) este o etapa premergatoare in demersurile investitorului S.C.Paseur Filiala Filipesti S.R.L. de a-si realiza o noua fabrica pentru produse farmaceutice de uz veterinar.In vecinatatea amplasamentului studiat investitorul mai detine o unitate de productie produse farmaceutice ce nu mai poate fi extinsa.
- **Primaria vine in sprijinul investitorului prin demararea acestui PUZ ale caror costuri sunt suportate integral de catre investitor, fiind cointeresata**

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al comunei Filipestii de Padure ;
- Ridicare topografică sc. 1:500
- Informatii din avizele detinatorilor de retele pentru lucrari din vecinatate ;

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Terenul studiat este proprietatea:
 - S.C.Paseur Filiala Filipești S.R.L. -20268.22mp-NC20787 conform Contract de Vanzare Cumparare autentificat cu nr.1233/ 19.08.2010 la NP Neagu Ioana Dorothy Maria din orasul Baicoi
 - domeniu public al judetului -S=2287.53mp-NC 22018
 - domeniu public al statului-stalp LEA 20kV-S=12.26mpPentru 536mp din NC 20787 s-a instituit superfiție în favoarea S.C.FDEE Electrica Distribuție Muntenia Nord S.A. conform Actului Notarial 3134/24.11.2016 autentificat la BN Toneata Maria din com.Filipeștii de Pădure

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul propus a fi introdus în intravilan are o formă dreptunghică.
Este amplasat în extremitatea nord-estică a localității, de-a lungul DJ720.
vecini:

- la Nord– NC21340, NC20912-Manta Ana și Manta Ion
- la Est – DJ720-NC22018
- la Vest- Cornescu Ștefan Alexandru-NC20796
- la Sud-NC21027, NC21028-Bondaret Ionuț Bobi

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul se prezintă în pantă, diferența de nivel fiind de ~10m pe o adâncime de 84ml.

2.4. Circulația

Terenul studiat are acces auto neamenajat din DJ720.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Pe porțiunea din intravilan este amplasat un post de transformare cu $S_c=10.5\text{mp}$

2.6.Echiparea edilitară

În zona sunt posibilități de racordare la rețelele de apă, energie electrică, canalizare și gaze naturale

2.7. Probleme de mediu

Datorită funcțiunii obiectivului propus, a amplasării acestuia în teren și a realizării măsurilor impuse de avizul de mediu nu sunt evidențiate probleme de mediu.

2.8. Opțiuni ale populației

Comunitatea locală este favorabilă intenției beneficiarului prin demararea documentației pe primărie ca beneficiar, sprijinind demersurile investitorilor interesați în vederea realizării acestei fabrici și valorificarea resurselor locale și forța de muncă disponibilă, în condițiile protejării mediului natural.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitării beneficiarului, considerând iminentă 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 că terenul se prezintă în pantă (11,9%) pe zona în care se dorește extinderea intravilanului.

3.2. Prevederi ale P.U.G

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentațiile aprobate, terenul este situat parțial în intravilanul localității în UTR nr.8, zona mixtă servicii și industrie nepoluantă cu indicatorii urbanistici maximali: POT=60%, CUT maxim 2,00 pentru servicii și CUT maxim volumetric=8,4 pentru industrie și zona cai de comunicații (20m între aliniamente).

Terenul este situat parțial în zona de protecție a LEA 20kV

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea construcțiilor dorite nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate, acestea fiind utilizate în continuare în scopuri industriale sau agricole.

În absența unor emisii de poluanți din procesele tehnologice desfășurate pe amplasament, posibilitatea dezvoltării oricăror culturi agricole pe terenurile învecinate nu va fi afectată.

3.4. Modernizarea circulației

Circulația adusă de investiția ce urmează a se materializa nu aduce valori de trafic substanțial superioare, urmând a atrage următoarele valori: 1 tir/de 2 ori pe săptămână, 2-3 mașini aprovizionare maxim 7,5t, 5-10 autoturisme personale și contractare

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

Se propune ca terenul studiat să aparțină unui nou UTR nr.8C cu următoarea zonă funcțională:

-Zona **MIXTA SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ**, cu indicatori urbanistici maximali:

POT=60%, CUT=1,8, Rh=P+2

-zona cai de comunicații

-Se vor păstra aliniamentul și Regimul de aliniere propuse de PUG, pentru DJ720

CAPITOLUL 5 – ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Pentru realizarea investiției vor fi asigurate următoarele utilități:

- a) Energia electrică va fi asigurată prin racordul existent la rețeaua localității.
- b) Alimentarea cu apă, va fi asigurată prin racordul propus la rețeaua localității.
- c) Gaze naturale, – va fi asigurată prin racordul propus la rețeaua localității.
- d) Salubritate. Gunoiul menajer va fi colectat selectiv și transportat pe baza de contract de către firma de salubritate locală.
- e) Canalizarea va fi asigurată prin racordul propus la rețeaua localității cu preepurare în incintă.
- f) Incalzirea spațiilor, precum și a apei se va face cu centrala pe gaze naturale. Se vor putea folosi și panouri solare.

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

Costurile aferente investiției de bază și a rețelelor necesare vor fi suportate în întregime de investitori sau din fonduri europene.

IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU

Lucrările propuse nu vor afecta factorii de mediu

La alegerea amplasamentului propus pentru realizarea investitiei s-a avut în vedere următoarele criterii:

- existenta in apropiere a posibilitatii de racordare la retele edilitare
- existența unei infrastructuri rutiere
- situarea in apropierea altei unitati a societatii;

Î N T O C M I T
Arh. BOGDAN GEORGESCU