

## ***MEMORIU DE PREZENTARE***

### **1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

- Denumirea lucrării: **PUZ- RECONVERSIE FUNCTIONALA TEREN(S=4103MP) PENTRU ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ZONA SPATII VERZI(SST=4823MP)**

- Beneficiar: AVACARITEI IULIANA
- Amplasament: comuna Filipeștii de Targ, sat Filipeștii de Targ, str.Industriei, nr.1, De306(NC23924), T14, Cc448, A448(NC21249), drum
- Faza de proiectare **AO-CU**
- **Proiectant general:** **S.C. “ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING” S.R.L.**
- Proiectant de specialitate BIA LIDIA ENE  
Arh.Lidia Ene
- Data elaborării 01.09.2023

## PARTENERUL IDEILOR TALE

### **OBIECTUL LUCRĂRII**

La solicitarea beneficiarilor s-a elaborat documentația :

- **PUZ- RECONVERSIE FUNCTIONALA TEREN(S=4103MP) PENTRU ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ZONA SPATII VERZI(SST=4823MP)**

ce are ca scop final schimbarea destinatiei constructiei existente in locuinta, cu o recompartimentare a parterului acesteia

### **SURSE DOCUMENTARE**

- Ridicare topografică pentru PUZ sc. 1 :500
- Plan Urbanistic General al comunei Filipestii de Targ
- Acte proprietate
- PUZ Comuna Filipestii de Targ
- Deplasări în teren

### **2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII Încadrarea în teritoriu si Evoluția Zonei**

Zona studiată în suprafața de 4823 mp se afla în partea vestică a satului Filipestii de Targ,

Terenul studiat este compus din :

-NC21249 proprietatea Avacaritei Iuliana(S=4103mp) conform Actului Notarial nr.304/21.01.2013 autentificat la NP Popescu Viorica si a ECF emis de BCPI Campina cu nr cerere 54713/22.11.2023. Conform aceluiași extras este notat un antecontract de vanzare cumparare autentificat cu nr.828/07.04.2023 la NP Ivan Mihaela din mun.Campina

-De306(NC23924)-Domeniu public al comunei Filipestii de Trag-- (S=292mp)  
-drum-domeniu public al comunei Filipestii de Targ(S=441mp)  
Vecinatati teren propus pentru schimbare destinatie:

- V-De306
- E- T14, Cc448-S.C.Lighting S.R.L.
- S –drum
- N-NC23332, NC24001, NC22455, NC20997, NC23548

### **Elemente ale cadrului natural**

Terenul se prezinta relativ plat , diferenta maxima intre cea mai joasa portiune si cea mai ridicata fiind de ~ 1m

### **Circulația**

Terenul are acces amenajat din De306 si drum, strazi ce au reglementat prin PUG-ul localitatii-documentatie aprobata:

-profil 1-1 cu 9m intre aliniamente compus din: 5.5m parte carosabila, 2x0.5 acostamente, 2x1.25m trotuare

-profil 2-2 cu 5.5m intre aliniamente cu 3.5m parte carosabila si 2x1m acostamente

In prezent De306 are un profil variabil de 4.06-4.35m intre aliniamente si drumul sudic are 4.00-4.25m intre aliniamente

### **Ocuparea terenului**

Terenul este ocupat de o constructie industrial cu Sc=235mp si Scd=351.2mp si o anexa C2 cu Sc=19.3mp

### **Echipare edilitară**

In zona exista echipare edilitara: apa, LEA 0.4kV si LEA 20kV si gaze naturale

### **Probleme de mediu**

Terenul studiat este stabil, lipsit de fenomene naturale active, fiind bun de fundare.

### **Principalele disfuncționalități**

- Vecinatatea cu zona de unitati industriale
- Profilul existent al strazii

## **CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### ***3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE***

La fazele urmatoare de proiectare se va elabora studiu geotehnic si studiu fundamentare circulatie

### ***3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.***

Terenul studiat este situat in intravilan , in UTR 1a si are urmatoarea zonare functionala :

-zona unitati industriale si depozite-ID cu :

POT max=60%, CUT max=1.2

-P+1(H max=12m)

-retragere de la aliniament 6m

-retrageri laterale si posterioare conform 5m

-zona spatii verzi, agrement si sport

-zona cai de comunicatii

Facem mentiunea ca investitia a fost realizata in baza unui PUZ ce a introdus imobilul in intravilan, integral in zona unitati industriale si depozite. Ulterior realizarii investitiei , odata cu actualizarea PUG(2013) la solicitarea DSP a fost propuse o perdea de spatii verzi pentru separarea functiunilor, perdea ce a afectat si constructia existenta

### **3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI SI VALORI TRAFIC**

Se propune respectarea profilelor propuse prin PUG

### **3.4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

*S zona studiu=4836mp: Simobil=4103mp*

- Se propune schimbarea destinației din **ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE IN ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI PERMUTAREA PERDELEI DE SPATII VERZI DIN CADRUL PARCELEI SPRE ZONA ID SI PE ZONA CU UMIDITATE EXCESIVA ZONA SPATII VERZI DIN ZONA POSTERIOARA A TERENULUI. SCOPUL FINAL ESTE SCHIMBAREA DESTINATIEI CONSTRUCTIEI EXISTENTE PE TEREN IN LOCUINTA SI RECOMPARTIMENTAREA AFERENTA. FACEM MENTIUNEA CA ½ DIN PARTERUL EXISTENT SI MANSARDA SUNT PRETABILE SCHIMBARI DESTINATIEI FARA RECOMPARTIMENTARI SUPLIMENTARE SI DOAR PRIMA JUMATATE A PARTERULUI DINSPRE STRADA CE A DESERVIT CA SPATIU AMBALARE DETERGENT SOLID NECESITA RECOMPARTIMENTARE**

Zona studiata va apartine unui nou UTR, UTR 1a3 cu :

-Zona ;locuinte si functiuni complementare - L- :

POT minim -8%-POT max=30%, CUT max=0.9

P+2, H streasina=9.5m, H coama-12.5m

-retragere de la aliniament 5m la De306 in zona needificata si pe aliniament in zona edificata

-retrageri laterale-minim 2m (dar nu mai putin de ½ din H max pe latura de N) si posterioara la limita zona functionala

-Zona spatii verzi- SP :

POT max=10%, CUT max=0.2

P+1-

-retrageri laterale-2m si posterioara 2m de la limita zonei functionale

-SubZona CAI RUTIERE SI PIETONALE-CR

### **3.5. CIRCULATIA TERENURILOR**

Pentru modernizarea De306 se propune trecerea a 90mp in domeniul public al comunei si pentru modernizarea drumului sudic 80mp

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

#### **ALIMENTAREA CU GAZE**

-bransament existent

#### **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

-bransament propus

#### **PROPUNERI INVESTIȚII DE UTILITĂȚI – ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE**

#### **ALIMENTARE CU APĂ**

-put forat si bransament propus

#### **CANALIZARE APE UZATE MENAJERE**

-fosa septica existenta

#### **GOSPODARIREA DESEURILOR**

-deseurile menajere vor fi colectate selectiv si vor fi preluate de societatea de salubritate locala saptamanal

### **3.7. VALORI DE TRAFIC**

Traficul adus in zona studiata va fi de 1-2 autoturisme/zi proprietari si vizitatori/unitate locativa.

### **3.8. PROTECȚIA MEDIULUI**

Nu exista posibilitatea prin care sa se influenteze factori de mediu. Constructiile propuse nu vor fi poluante si nu vor institui zone de protectie sanitara

## **CAPITOLUL 4 – CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

- Realizarea, avizarea si aprobarea PUZ
- Finalizarea procedurii de Consultarea Populatiei
- Autorizarea si schimbarea destinatiei constructiei industriale in locuinta
- Costurile necesare pentru realizarea investitiei , a accesului si a retelelor vor fi suportate de investitor

**ARH.LIDIA ENE**



## **CATRE COMUNA FILIPESTII DE TARG**

**PRIN PREZENTA ADRESA AVACARITEI IULIANA CU DOMICILIUL IN MUN.BUCURESTI, SECTOR 5, STR.PROF.DR.ALEXANDRU LOCUSTEANU, NR.2, BL.77A, SC.1, ET.8, AP.35 VA ROAGA A EMITE AVIZUL DE OPORTUNITATE PENTRU DOCUMENTATIA:**

- PUZ- RECONVERSIE FUNCTIONALA TEREN(S=4103mp) PENTRU ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ZONA SPATII VERZI(Sst=4823mp)**

**CU AMPLASAMENTUL IN :comuna Filipestii de Targ, sat Filipestii de Targ, str.Industriei, nr.1, De306(NC23924), T14, Cc448, A448(NC21249), drum.**

**AVACARITEI IULIANA**