

**PRIMA VARIANTĂ DE PLAN
PENTRU
"ÎNTOCMIRE PUZ - EXTINDERE INTRAVILAN (S = 11 706
mp) - ZONĂ MIXTĂ: UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI
DEPOZITARE/INSTITUȚII ȘI SERVICII
(Sstudiată =74 146 mp)"**

I. Date generale

- Denumirea – "ÎNTOCMIRE PUZ - EXTINDERE INTRAVILAN (S = 11 706 mp) - ZONĂ MIXTĂ: UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE/INSTITUȚII ȘI SERVICII (Sstudiată =74 146 mp)"
- Proiectantul lucrarilor- S.C. CONAD INTER PROIECT S.R.L.
arh. ADRIANA CONSTANTIN
- Beneficiarul lucrarilor- COMUNA FILIPEȘTII DE PĂDURE
- Amplasament:
Județul Prahova, comuna Filipeștii de Pădure, satul Filipeștii de Pădure, nr. cad. 21469, 21473, 21271, 21272, 21273, tarlaua 63, parcelele A 1740/ 77, T 63, A 1740/78, T 47, Cc 2280, A 2280, T 63, Cc 1740/79,....., Cc 1740/87, Cc 1740/94, Cc 1740/5, T 63, A 1740/79,....., A 1740/87, A 1740/94, A 1740/5, T 47, Cc 2280, A 2280, T 63, Cc 1740/79,....., Cc 1740/87, Cc 1740/94, Cc 1740/5, T 63, A 1740/79,....A 1740/87, A 1740/94, A 1740/5, T 47, Cc 2280, A 2280, T 63, Cc 1740/79,....., Cc1740/87, Cc 1740/94, Cc 1740/5, T 63, A 1740/79,....A 1740/87, A 1740/94, A 1740/5, De 1740/96

Obiectul studiului

Prezenta documentație are ca obiect extinderea intravilanului cu S = 11706 mp, zonă mixtă unități industriale și depozitare / instituții și servicii (Sstudiat = 74146 mp) pentru dezvoltarea investițiilor S.C. RECUNOȘȚINȚA PRODCOM IMPEX S.R.L., pentru autorizarea extinderii construcțiilor complexului de prelucrare a produselor din carne.

II. Date specifice proiectului

CAPITOLUL 1- SITUAȚIA EXISTENTĂ

1.1. Situația juridică

Suprafața totală a terenului studiat este de 74146 mp din care:

- 60 408 mp - suprafață proprietate S.C. RECUNOȘȚINȚA PRODCOM IMPEX S.R.L. conform ACTULUI DE ALIPIRE (60 407 mp), autentificat sub nr. 1547 din 23.10.2007 de Biroul Notar Public Toneață Maria din Filipeștii de Pădure, apoi au fost dezmembrate (60 407 mp din acte, iar din măsurători 60 408 mp), conform ACTULUI DE DEZLIPIRE autentificat sub nr. 381 din 17.03.2014 de Societatea Profesională Notarială - Biroul Notarial LEGITIMUS din București.

- 7500 mp, nr. cadastral 21473, tarlăua 63, parcela A 1740/ 78, înscris în cartea funciară nr. 21473 a localității Filipeștii de Pădure fiind proprietatea S.C. Recunoștința Prodcum Impex S.R.L. conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 1347 din 16.06.2015 de Biroul Individual Notarial Toneață Maria din comuna Filipeștii de Pădure, județul Prahova, Încheierii nr. 19646 din 18.06.2015 și extrasului de carte funciară pentru informare nr. 19646/18.06.2015 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Câmpina

- 5000 mp, nr. cadastral 21469, tarlăua 63, parcela A 1740/ 77, înscris în cartea funciară nr. 21469 a localității Filipeștii de Pădure fiind proprietatea S.C. Recunoștința Prodcum Impex S.R.L. conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 1350 din 16.06.2015 de Biroul Individual Notarial Toneață Maria din comuna Filipeștii de Pădure, județul Prahova, Încheierii nr. 19656 din 18.06.2015 și extrasului de carte funciară pentru informare nr. 19656/18.06.2015 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Câmpina

- suprafață De 1740/96 - 1285 mp - teren ce aparține domeniului public al comunei conform HGR nr. 1359 /2001 cu modificările și completările ulterioare.

Categoria de folosință a terenului este arabil, curți construcții, drum.

1.2. Încadrarea în zonă

Zona analizată în prezenta documentație este situată în comuna Filipeștii de Pădure, sat Filipeștii de Pădure, în partea de est a localității, în apropierea pârâului Provița.

1.3. Prevederi din documentațiile de urbanism elaborate în zonă

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza PUG + RLU, nr. 069/2008 din 20.06.2011, aprobată de Consiliul Local al Comunei Filipeștii de Pădure cu HCL nr. 101 /30.11.2011 și nr. 31/ 30.03.2012, nr. 33/ 2006, faza PUZ, aprobată cu HCL Filipeștii de Pădure nr. 67/ 27.07.2006, terenul studiat este situat parțial în intravilan și parțial în extravilan.

Suprafața studiată de 74 146 mp, este situată parțial în intravilan și parțial în extravilan, din care:

- suprafață situată în intravilan 62 440 mp
- suprafață situată în extravilan 11 706 mp.

Suprafața din **intravilan** este formată din:

- nr. cad. 21469, T 63, A 1740/ 77- propr. S.C. Recunoștința Prodcom Impex S.R.L -
S = 1191 mp
- nr. cad. 21473, T 63, A 1740/ 78- propr. S.C. Recunoștința Prodcom Impex S.R.L -
S = 6988 mp
- nr. cad. 21271, T 47, Cc 2280, A 2280, T 63, Cc 1740/79,....., Cc 1740/87, Cc 1740/94, Cc 1740/5, T 63, A 1740/79,....., A 1740/87, A 1740/94, A 1740/5 - propr. S.C. Recunoștința Prodcom Impex S.R.L - S = 44505 mp
- nr. cadastral 21272, T 47, Cc 2280, A 2280, T 63, Cc 1740/79,....., Cc 1740/87, Cc 1740/94, Cc 1740/5, T 63, A 1740/79,....A 1740/87, A 1740/94, A 1740/5, - propr. S.C. Recunoștința Prodcom Impex S.R.L - S = 517 mp
- nr. cadastral 21273, T 47, Cc 2280, A 2280, T 63, Cc 1740/79,....., Cc 1740/87, Cc 1740/94, Cc 1740/5, T 63, A 1740/79,....A 1740/87, A 1740/94, A 1740/5 - propr. S.C. Recunoștința Prodcom Impex S.R.L - S = 7992 mp
- De 1740/96 - S = 1247 mp.

Suprafața din **extravilan** este formată din:

- nr. cad. 21469, T 63, A 1740/ 77- propr. S.C. Recunoștința Prodcom Impex S.R.L -

S = 3809 mp

- nr. cad. 21473, T 63, A 1740/ 78- propr. S.C. Recunoștința Prodcorn Impex S.R.L -

S = 512 mp

- nr. cad. 21271, T 47, Cc 2280, A 2280, T 63, Cc 1740/79,....., Cc 1740/87, Cc 1740/94, Cc 1740/5, T 63, A 1740/79,....., A 1740/87, A 1740/94, A 1740/5 - propr. S.C. Recunoștința Prodcorn Impex S.R.L - S = 2848 mp

- nr. cadastral 21272, T 47, Cc 2280, A 2280, T 63, Cc 1740/79,....., Cc 1740/87, Cc 1740/94, Cc 1740/5, T 63, A 1740/79,....A 1740/87, A 1740/94, A 1740/5, - propr. S.C. Recunoștința Prodcorn Impex S.R.L - S = 142 mp

- nr. cadastral 21273, T 47, Cc 2280, A 2280, T 63, Cc 1740/79,....., Cc 1740/87, Cc 1740/94, Cc 1740/5, T 63, A 1740/79,....A 1740/87, A 1740/94, A 1740/5 - propr. S.C. Recunoștința Prodcorn Impex S.R.L - S = 4357 mp

- De 1740/96 - S = 38 mp

Terenul proprietatea S.C. RECUNOȘTINȚA PRODCORN IMPEX S.R.L. este în prezent ocupat de următoarele construcții:

C25 - HALĂ DE PRODUCȚIE - Sc = 2360 mp

nr. cadastral 21271 - C25

- regim de înălțime P

- structură cadre beton armat + acoperiș cu structură metalică

- stare bună;

C26 - CASĂ POMPE - Sc= 85 mp

nr. cadastral 21271 - C26

- regim de înălțime P

- structură zidărie portantă

- stare bună;

C27 - CONGELATOR - Sc = 812 mp

nr. cadastral 21271 - C27

- regim de înălțime P

- structură cadre beton armat cu închideri din b.c.a.

- stare bună;

C28 - FABRICĂ DE SALAMURI CRUDE USCATE - Sc = 2670 mp

nr. cadastral 21271 - C28

- regim de înălțime P

- structură cadre beton armat cu închideri din b.c.a.

- stare bună;

C29 - MAGAZIE - Sc = 61 mp

- nr. cadastral 21271 - C29
- regim de înălțime P
- structură metalică cu închideri din panouri izopan
- stare bună;
- C30 - CABINĂ POARTĂ - Sc = 20 mp
- nr. cadastral 21271 - C30
- regim de înălțime P
- structură zidărie portantă
- stare bună;

- C31 - SEDIU CENTRAL - Sc = 457 mp
- nr. cadastral 21271 - C31
- regim de înălțime P
- structură cadre beton armat
- stare bună;
- C32 - FABRICĂ DE PATEURI - Sc = 5544 mp
- nr. cadastral 21271 - C32
- regim de înălțime P
- structură mixtă: cadre din beton armat + grinzi metalice
- stare bună;
- C33 - BAZIN DE EPURARE - Sc = 79 mp
- nr. cadastral 21271 - C33
- regim de înălțime P
- structură metalică cu închideri din panouri izopan
- stare bună;
- C34 - BAZIN DE EPURARE - Sc = 189 mp
- nr. cadastral 21271 - C34
- regim de înălțime P
- structură metalică cu închideri din panouri izopan
- stare bună;
- C35 - CENTRALĂ TERMICĂ - Sc = 313 mp
- nr. cadastral 21271 - C35
- regim de înălțime P
- structură cadre beton armat cu închideri din b.c.a.
- stare bună;
- C36 - REZERVOR INCENDIU - Sc = 529 mp
- nr. cadastral 21271 - C36
- regim de înălțime DS + P
- structură metalică cu închideri din panouri izopan
- stare bună;

- C37 - ATELIER ÎNTREȚINERE ȘI DEPOZITE - Sc = 2236 mp
- nr. cadastral 21273 - C37

- regim de înălțime P
 - structură metalică cu închideri din panouri izopan
 - stare bună;
- C38 - HALĂ AMBALARE ȘI ANEXE, DEPOZIT DESFACERE - Sc = 7399 mp
nr. cadastral 21271 - C38
- regim de înălțime P/ P+E
 - structură metalică cu închideri din panouri izopan
 - stare bună;
- C39 - PLATFORMĂ COLECTARE SELECTIVĂ DEȘEURI RECICLABILE
- Sc = 418 mp - nr. cadastral 21273 - C39
- regim de înălțime P
 - platformă din beton armat cu împrejmuire din stâlpi metalici și tablă
 - stare bună;
- C40 - STAȚIE EPURARE APE UZATE - Sc = 138 mp
nr. cadastral 21271 - C40
- regim de înălțime P
 - structură din zidărie portantă
 - stare bună;
- C41 - CANTINĂ - Sc = 179 mp
nr. cadastral 21271 - C41
- regim de înălțime P
 - structură metalică cu închideri din panouri izopan
 - stare bună;
- C42 - BAZIN DE EPURARE - Sc = 15 mp
nr. cadastral 21271 - C42
- regim de înălțime S
 - structură beton armat
 - stare bună;
- C43 - ESTACADĂ ȘI TUNEL TEHNOLOGIC - Sc = 66 mp
nr. cadastral 21271 - C43
- regim de înălțime P
 - structură metalică cu închideri din panouri izopan
 - stare bună;

Destinația stabilită prin P.A.T.J.Prahova și PUG - ul localității, documentații aprobate, este pentru terenul din intravilan de zonă mixtă - M-subzonă activități industriale cu factor redus de poluare, depozitare și servicii (M3) și zonă căi de comunicație rutieră (C1), iar pentru terenul din extravilan zonă rezervată pentru activități agricole EX1.

Conform PUG și RLU ale localității - documentații aprobate, terenul este situat parțial în zonă de protecție sanitară (aferentă celor două stații de epurare) și în zona inundabilă a pârâului Provița.

Terenul din intravilan este situat UTR nr. 34 - M3 cu destinația de zonă mixtă - subzonă activități industriale cu factor redus de poluare, depozitare și servicii, cu indicatorii urbanistici POT maxim 60%, CUT maxim 2,0 pentru funcțiuni de servicii, birouri, CUT maxim volumetric = 8,4 pentru hale industriale și depozitare sau conform PUZ. Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 21 m la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei. Pentru clădiri cu funcțiuni de depozitare și industriale înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei a halelor nu va depăși 14 m la cornișă / atic.

1.4. Accese

Accesul auto și pietonal se face din drumul De 1740/96, amplasat în zona de vest a terenului studiat.

1.5. Echiparea edilitară

- Alimentarea cu energie electrică se va face prin extinderea rețelei existente în incintă.
- Apa potabilă va fi asigurată din rețeaua existentă în incintă.
- Apele menajere vor fi preluate printr-un sistem interior de canalizare care se va racorda la rețeaua existentă în incintă, la stația de epurare proprie, existentă.

1.6. Disfuncționalități

- situarea terenului parțial în extravilan

CAPITOLUL 2 - PROPUNERI

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se analizeze :

- posibilitatea de extindere a intravilanului, prin formarea unui nou UTR și anume UTR 34 a, cu destinația de zonă mixtă: **unități industriale și depozitare / instituții și servicii.**

- echiparea cu utilități edilitare.

În condițiile solicitate de beneficiar, se propune introducerea în intravilanul comunei Filipeștii de Pădure a suprafeței de teren de 11706 mp.

Destinația propusă:

- zonă mixtă **unități industriale și depozitare / instituții și servicii**.- ID / IS;
- P.O.T. maxim = 70 %
- C.U.T. maxim = 2,1
- regim de înălțime maxim: P + 3E

CAPITOLUL 3 - OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Prin extinderea intravilanului proprietatea S.C. RECUNOȘTINȚA PRODCOM IMPEX S.R.L., se vor putea dezvolta investițiile societății, se vor putea autoriza extinderea construcțiilor complexului de prelucrare a produselor din carne.

III. Surse de poluanți și protecția factorilor de mediu

1. Protecția calității apelor

Extinderea intravilanului cu S=11706 mp - zonă mixtă: unități industriale și depozitare/instituții și servicii în vederea extinderii capacităților de producție, nu afectează în niciun fel calitatea apelor.

2. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Prin extinderea intravilanului cu S=11706 mp - zonă mixtă: unități industriale și depozitare/instituții și servicii în vederea extinderii capacităților de producție, nu va fi afectată în niciun fel protecția așezărilor umane precum și a altor obiective de interes public.

3. Gospodarirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile industriale rezultate în urma construirii se vor colecta selectiv, în vederea reciclării sau revalorificării acestora, după caz; deșeurile menajere se vor colecta în pubelele de gunoi și vor fi evacuate periodic, prin intermediul operatorului de salubritate din zonă, la rampa ecologică de gunoi la care este arondată localitatea.

4. Protecția atmosferei

Extinderea intravilanului cu S=11706 mp - zonă mixtă: unități industriale și depozitare/instituții și servicii în vederea extinderii capacităților de producție, nu va afecta în niciun fel atmosfera.

INTOCMIT,

Arh. Adriana Constantin

