

MEMORIU DE PREZENTARE

**PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN EXTRAVILAN IN
INTRAVILAN PENTRU EXTINDEREA
FACILITATILOR TURISTICE ALE
CONACULUI CEPTURA-VINALIA**

**COMUNA CEPTURA, SAT CEPTURA DE
JOS**

DJ 102K, NR. 21, T133

JUDETUL PRAHOVA

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

- Denumirea lucrării: **PUZ** "INTRODUCERE TEREN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN, PENTRU EXTINDEREA FACILITATILOR TURISTICE ALE CONACULUI CEPTURA – VINALIA
- Amplasament: DJ 102K, NR.21, T133, Sat Ceptura de Jos, Comuna Ceptura, Judetul Prahova
- Initiator: SC Conacul Ceptura SRL si Primaria Comunei Ceptura
- Beneficiar: : Comuna Ceptura si SC Conacul Ceptura SRL
- Faza de proiectare : PUZ
- Elaborator: SC ZAB TEN CONSULTING SRL
- Data elaborarii: APRILIE 2024

1.2. OBIECTUL PUZ

Prin PUZ-ul solicitat, societatea SC Conacul Ceptura SRL doreste introduceea in intravilan a unei suprafete de teren de **44 829,05mp** in vederea extinderii facilitatilor turistice pe care le detine in momentul de fata.

Studiul de urbanism este necesar intrucat terenurile pe care se doreste realizarea noilor facilitati turistice se afla in cea mai mare parte a in extravilanul localitatii, fiind necesra introducerea acestor suprafete in intravilan si stabilirea unor zone functionale specifice functiunii cerute.

Prin documentatia urbanistica se vor atribui si indicatori urbanistici adecvati pentru suprafetele de teren introduse in intravilan in conformitate cu legislatia in vigoare.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- P.U.G. – Comuna Ceptura
- Ridicare topografica parcele studiate sc. 1: 1000
- Planuri cadastrale ale zonelor limitrofe parcelei studiate

CAP. 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Suprafetele de teren care genereaza elaborarea Planului Urbanistic Zonal se afla in Unitatea Administrativ Teritoriala Ceptura, in extravilanul localitatii Ceptura de Jos.

Înscrisă într-un areal consecvent de aproximativ 4705ha, comuna Ceptura este situată în partea de est a județului Prahova, la o distanță de 40 km față de Municipiul Ploiești și 43 km față de Municipiul Buzău. Legătura rutiera cu rețeaua de localitati a județului se realizează prin drumurile județene DJ 102K, DJ 102N și drumul național DN 1B.

Ceptura a făcut parte din județul Saac, până la desființarea acestuia în anul 1845. La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna se afla în plasa Cricovul din județul Prahova, având 6 cătune (cele actuale, plus Valea Gardului, sat absorbit între timp de satul de reședință al comunei). În anul 1899 populația totală era de 2338 de locuitori, iar comuna avea o școală de la 1848, frecventată de 151 de copii, și 5 biserici (3 în Ceptura de Sus și de Jos, câte una în Șoimești și Rotari), plus un mic schit ce aparținea mănăstirii Căldărușani.

În perioada 1925, comuna avea deja actuala componență, și anume: satele Ceptura de Jos (sat reședință), Ceptura de Sus, Șoimești, Rotari, respectiv satul Malu Roșu.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Localitatea Ceptura de Jos, localitatea de reședință a comunei, este amplasată în partea centrală a teritoriului administrativ al Comunei Ceptura.

Terenurile analizate prin documentația urbanistică se afla în partea de sud-vest a localității Ceptura de Jos, foarte aproape de drumul județean DJ 102K.

Zona în care se afla terenurile studiate este una pitorească, o zonă colinară unde sunt amenajate numeroase podgorii și livezi.

2.3. SITUATIA EXISTENTA

Studiul urbanistic analizează toate parcelele de teren aflate în proprietatea SC Conacul Ceptura SRL.

Parcela cu nr. cadastral 27682 având o suprafață de 5 646mp se afla în cea mai mare parte a ei în intravilan (5241mp). Pe această parcelă se afla amplasate 5 construcții, având regimuri de înălțime diferite, P, P+M, P+1+M. Aceste construcții găzduiesc un restaurant, o clădire cu unități de cazare, o crama și spații auxiliare.

Parcela cu nr. cadastral 27690, avand suprafata de 601,35mp se afla partial in extravilan 576,67mp si partial in intravilan 24,68mp.

Parcela cu nr. cadastral 27693, avand suprafata de 10887,11mp se afla partial in extravilan 10742,32mp si partial in intravilan 144,79mp.

Parcela cu nr. cadastral 28109, avand suprafata de 33510,06mp se afla in totalitate in extravilan.

Accesele la aceste parcele de teren se realizeaza prin intermediul unor drumuri locale, aflate in proprietatea publica a Comunei Ceptura.

2.4. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Introducerea in intravilan a unei suprafete de teren de 4,48ha, in vederea realizarii unor investitii din sfera turismului, este un deziderat in deplin acord cu strategia locala de dezvoltare a comunei Ceptura, aprobata prin HCL 20 / 20-04-2021 dar si cu optiunile locuitorilor comunei.

In urma acestui demers urbanistic se vor putea construi facilitati moderne de cazare si agrement.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PREVEDERI ALE DOCUMENTATIILOR APROBATE

Teritoriul localitatii Ceptura de Jos face parte din UAT Ceptura.

Terenul supus studiului se afla partial in intravilan si partial in extravilan.

Pentru suprafata de teren de 5241,24mp aflata in intravilan a fost intocmit si aprobat un Plan Urbanistic Zonal care a schimbat incadrarea functionala a acestuia prevazuta prin PUG-ul localitatii. Astfel functiunea stabilita prin PUG, aceea de unitati agricole a fost schimbata prin PUZ cu o functiune mixta destinata unitatilor agroindustriale si de servicii. Documentatia PUZ a fost aprobata prin HCL nr. 16/15-03-2012.

Indicatorii urbanistici stabiliti prin PUZ sunt urmatoarii:

POT max. = 40%

CUT max.= 0,9

Hmax. admis = P+2

Hcornisa = 12,00m

H coama = 15,00m

Celelalte suprafete de teren incadrate in studiu se afla in extravilan si au categoria de folosinta vie sau faneata.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

In prezent intreaga suprafata de teren ce se doreste a fi introdusa in intravilan nu mai este folosita in scopuri agricole, nemaifiind plantata cu vita de vie. Pe aceasta suprafata in anumite zone s-a dezvoltat o vegetatie ierboasa, si de arbusti crescusi spontan.

Prin propunerile urbanistice se va valorifica potentialul peisagistic al zonei, rezervandu-se totodata si spatii mari verzi amenajate.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul catre terenul studiat se face actualmente prin intermediul unui drum de incinta aflat pe proprietatea SC Conacul Ceptura SRL care debuseaza in DJ 102K, dar si a unor drumuri locale aflate in domeniul public al localitatii Ceptura ce fac legatura cu DJ 102K.

Latimea drumului de incinta care asigura accesul principal pe terenul studiat este de 7,5m si are o lungime de aproximativ 120m.

Drumurile publice locale de legatura prin care se mai face accesul catre terenul studiat au latimi variabile cuprinse intre 3,50 si 4,00m. Pentru aceste drumuri vor fi prevazute prin PUZ retrageri care sa permita latirea si modernizarea acestora.

Pe parcelele de teren ce vor fi introduse in intravilan se vor amenaja parcuri dimensionate in acord cu legislatia in vigoare pentru functiunile propuse.

3.4. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, INDICI URBANISTICI

Suprafata totala de teren care urmeaza a fi introdusa in intravilan si reglementata prin PUZ este de 44 829,05 mp. Suprafata de teren studiat prin PUZ va fi de 72 610mp, incluzand in ea si parcelele de teren limitrofe celor reglementate.

Prin documentatia PUZ se propune introducerea suprafetei de teren de 44 892mp in intravilanul localitatii si stabilirea unei zone functionale similare cu cea existenta pe parcela de teren aflata in intravilan , aceea de **zona mixta destinata unitatilor agro-industriale si de servicii.**

Prin proiectul urbanistic se va stabili modul de construire pe suprafetele de teren introduse in intravilan dar si indicatorii urbanistici maximali admisi.

Prin PUZ si RLU se vor stabili reguli bine definite pentru modul de construire a viitoarelor constructii si amenajari, astfel incat investitiile sa fie realizate respectandu-se toate normele de siguranta si igiena.

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pe parcela de teren aflata in proprietatea SC Conacul Ceptura SRL si care se aflata in intravilan exista bransamente la retelele tehnico edilitare disponibile la nivelul Localitatii Ceptura de Jos. Pentru suprafetele de teren ce vor fi introduse in intravilan se vor adopta solutiile tehnice cele mai avantajoase de asigurare a utilitatilor, raportate la investitiile ce se vor realiza.

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Toate constructiile si echipamentele propuse a fi amplasate pe suprafetele de teren ce vor fi reglementate prin PUZ nu vor avea un impact negativ asupra mediului inconjurator, acestea vor fi realizate respectandu-se normele in vigoare de protectie a mediului.

In momentul demararii lucrurilor de constructie sau amenajare a unor constructii, se vor incheia contracte de prestari servicii cu firme autorizate in vederea depozitarii pamantului rezultat din sapaturi.

In incinta studiata, colectarea deseurilor menajere se va face in pubele ecologice, impartite pe categorii de materiale, pentru colectarea selectiva a acestora. Se vor incheia contracte de prestari servicii cu firmele specializate.

Pentru zona mixta destinata unitatilor agro-industriale si de servicii ce va fi propusa prin PUZ se va impune prin regulamentul local de urbanism amenajarea unei suprafete verzi de minimum 20% din suprafata totala a zonei functionale.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA / REGIMUL JURIDIC

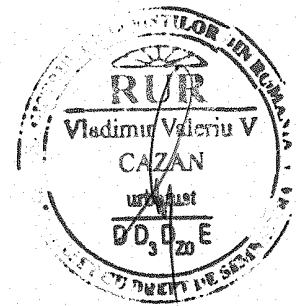
Suprafata de teren de 44 829,05mp ce va fi reglementata prin PUZ se afla in proprietatea Societatii Conacul Ceptura SRL.

Drumurile locale existente aflate in domeniul public al Comunei vor fi mentinute si se vor prevedea retrageri fata de acestea pentru a se putea ca in viitor sa se poata face largirea lor.

CAP. 4 CONCLUZII

In cadrul studiului se va analiza situatia actuala si posibilitatile de realizare ale unor facilitati din zona agro-turismului pe o suprafata de teren de 4,48ha intr-o zona pitoreasca a localitati Ceptura.

Investitiile din sfera serviciilor turistice sunt binevenite, in contextul actual, intrucat ponderea veniturilor generate de acestea ramura economica la nivelul localitatii este scazuta, neridicandu-se la potentialul identificat de strategia locala de dezvoltare.



Intocmit,
Urb. Vladimir Cazan