

**PRIMA VARIANTĂ DE PLAN
PENTRU
"ÎNTOCMIRE PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN
INTRAVILAN (S = 7776 mp) PENTRU ZONĂ MIXTĂ
UNITĂȚI INDUSTRIALE / DEPOZITARE, UNITĂȚI
AGRICOLE ȘI INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI AMENAJARE
DRUM ACCES (Sst = 9248 mp)"**

I. Date generale

- Denumirea programului "ÎNTOCMIRE PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN (S = 7776 mp) PENTRU ZONĂ MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE / DEPOZITARE, UNITĂȚI AGRICOLE ȘI INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI AMENAJARE DRUM ACCES (Sst = 9248 mp)"

Proiectantul lucrarilor- S.C. CONAD INTER PROIECT S.R.L.
arh. ADRIANA CONSTANTIN

- Beneficiarul lucrarilor - COMUNA CEPTURA

- Amplasament:

Județul Prahova, comuna Ceptura, sat Ceptura de Jos, nr. cad. 21040,
T 129, parcela V 3920/19, nr. cad. 21168 (DJ 102 K).

Obiectul studiului

Prezenta documentație are ca obiect introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 7776 mp pentru zonă mixtă unități industriale / depozitare, unități agricole și instituții și servicii și amenajare drum acces (sst = 9248 mp).

II. Date specifice proiectului

CAPITOLUL 1- SITUAȚIA EXISTENTĂ

1.1. Situația juridică

Suprafața totală a terenului studiat este de 9248 mp din care:

-7801 mp - proprietate S.C. ECO - FERM S.R.L. conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 142 din 16.01.2015 de SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ LUPU MARIAN și LUPU

MARIA - LUIZA din municipiul Ploiești, str. Decebal nr. 37, județul Prahova.

Imobilul are nr. cadastral 21040 și este înscris în cartea funciară a localității Ceptura cu nr. 21040 conform Încheierii nr. 3385 din 19.01.2015 și a extrasului de carte funciară pentru informare nr. 48130 din 31.05.2018 emis de O.C.P.I. PRAHOVA - B.C.P.I. PLOIEȘTI.

- din suprafața totală de 7801 mp sunt propuși pentru expropriere 25 mp, pentru modernizarea DJ 102K

- suprafață drum - DJ 102 K parțial nr. cad. 21168 - S = 1382 mp - teren ce aparține domeniului public al județului conform HGR nr. 1359 /2001 cu modificările și completările ulterioare.

- suprafață aferentă drumului județean DJ 102K S = 65 mp - teren ce aparține domeniului public al județului conform HGR nr. 1359 /2001 cu modificările și completările ulterioare.

În această zonă este demarată procedura de expropriere pentru utilități publice de Consiliul Județean Prahova pentru modernizare DJ 102K.

Terenul pe care se vor desfășura lucrările are categoria de folosință: vie și drum.

Destinația terenului stabilită prin PATJ Prahova și PUG – ul localității – documentații aprobate - este conform categoriei de folosință.

1.2. Încadrarea în zonă

Zona analizată în prezenta documentație este situată în comuna Ceptura, pe DJ 102 K la ieșirea din satul Ceptura de Jos spre orașul Urlați, în apropierea limitei teritoriului administrativ al comunei.

1.3. Prevederi din documentațiile de urbanism elaborate în zonă

Terenul studiat este situat în extravilanul comunei Ceptura, conform PUG - ului localității, pr. nr. 4/13797/03.2000, documentație aprobată prin Hotărârile Consiliului Local Ceptura nr. 10/04.05.2000, prelungire valabilitate PUG aprobată prin HCL nr. 38/29.08.2012.

1.4. Accese

Terenul are acces din drumul județean DJ 102K.

1.5. Echiparea edilitară

- energie electrică – în zonă nu există rețea de energie electrică

- alimentare cu apă - în zonă există rețea de alimentare cu apă pe DJ 102K la o distanță de aproximativ 270 m
- gaze naturale - pe DJ 102K există rețea de alimentare cu gaze naturale
- telefonie - există instalații de telecomunicații în canalizație principală și secundară (FO, cabluri Tc urbane și interurbane), cât și rețele telefonice aeriene, amplasate pe stâlpi de E.E. , cu importanță locală

1.6. Disfuncționalități

- situarea terenului în extravilan
- lipsa rețelei de apă
- lipsa rețelei de canalizare
- lipsa rețelei de alimentare cu gaze naturale.

CAPITOLUL 2 - PROPUNERI

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se analizeze posibilitatea de introducere în intravilan a suprafeței de teren de 7776 mp, nr. cadastral 21040, pentru zonă mixtă unități industriale / depozitare și unități agricole și instituții și servicii (sst = 9248 mp) prin formarea unui nou UTR, ce va fi definit ulterior, cu indicatorii urbanistici:

P.O.T. maxim = 70 %

- C.U.T. maxim = 2,1
- regim de înălțime maxim: P + 2E
- H maxim cornișă 10 m
- H maxim coamă 15 m
- echiparea cu utilități edilitare

Suprafața totală a terenului studiat este de 9248 mp compusă din:

- nr. cad. 21040 - S = 7801 mp din care 25 mp propuși pentru expropriere pentru modernizare DJ 102K
- nr. cad. 21168 - DJ 102 K - S = 1382 mp
- S = 65 mp - teren aferent DJ 102 K.

În condițiile solicitate de beneficiar se propune introducerea în intravilanul comunei Ceptura a suprafeței de teren de 7776 mp, compusă din:

- nr. cad. 21040 -parțial - S = 7776 mp.

Utilități:

- energie electrică – extinderea rețelei pe DJ 102K din satul Ceptura de Jos

- alimentare cu apă - în zonă există rețea de alimentare cu apă pe DJ 102K la o distanță de aproximativ 270 m - extindere rețea
- gaze naturale - pe DJ 102K există rețea de alimentare cu gaze naturale
- telefonie - există instalații de telecomunicații în canalizație principală și secundară (FO, cabluri Tc urbane și interurbane), cât și rețele telefonice aeriene, amplasate pe stâlpi de E.E. , cu importanță locală
- canalizare - în sistem propriu.

CATEGORII DE COSTURI

Costurile pentru echiparea edilitară, pentru realizarea acceselor și pentru realizarea investiției vor fi suportate integral de investitor.

CAPITOLUL 3 - OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Prin introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 7776 mp pentru zonă mixtă unități industriale / depozitare, unități agricole și instituții și servicii și amenajare drum acces (sst = 9248 mp) investitorul va putea să construiască unitate de depozitare și prelucrare a strugurilor, sediu administrativ și alte anexe necesare desfășurării activității.

III. Surse de poluanți și protecția factorilor de mediu

1. Protecția calității apelor

Introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 7776 mp pentru zonă mixtă unități industriale / depozitare, unități agricole și instituții și servicii și amenajare drum acces (sst = 9248 mp), nu afectează în niciun fel calitatea apelor.

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

Prin introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 7776 mp pentru zonă mixtă unități industriale / depozitare, unități agricole și instituții și servicii și amenajare drum acces (sst = 9248 mp), 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

Prin introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 7776 mp pentru zonă mixtă unități industriale / depozitare, unități agricole și instituții și servicii și amenajare drum acces (sst = 9248 mp), nu va afecta în niciun fel atmosfera.

INTOCMIT,

Arh. Adriana Constantin

