

MEMORIU DE PREZENTARE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: **PUZ -SCHIMBARE DESTINATIE TEREN (S=3000MP) DIN ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI ZONA SPATII VERZI, AGREMENT SI SPORT PENTRU AMPLASARE CONSTRUCTII DE ALIMENTATIE PUBLICA SI TURISM COMPLEMENTARE CENTRULUI DE VINIFICATIE SERVE CEPTURA (Sst=3671mp)**

- Proiect nr: 09/2022
- Beneficiar: **COMUNA CEPTURA**
- Amplasament: **COM.CEPTURA, SAT CEPTURA DE JOS, STR.MANASTIRII (NC21384, 21151), NC21927, T21, CC699**
- Faza de proiectare **PUZ**
- **Proiectant general:** **S.C. "ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING" S.R.L.**
- Proiectant de specialitate BIA LIDIA ENE
Arh.Lidia Ene
- Data elaborării 01.06.2022

OBIECTUL LUCRĂRII

La comanda comunei s-a elaborat documentația pentru:

PUZ -SCHIMBARE DESTINATIE TEREN (S=3000MP) DIN ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI ZONA SPATII VERZI, AGREMENT SI SPORT PENTRU AMPLASARE CONSTRUCTII DE ALIMENTATIE PUBLICA SI TURISM COMPLEMENTARE CENTRULUI DE VINIFICATIE SERVE CEPTURA (Sst=3671mp) in

vederea realizarii de catre concesionar pe teren, din fonduri europene a unui complex turistic compus din spatii individuale de cazare si unitate alimentatie publica.

SURSE DOCUMENTARE

- Ridicare topografică pentru PUZ sc. 1 :500
- Plan Urbanistic General al com.Ceptura
- PUZ com.Ceptura aprobat 2019
- Acte proprietate
- Deplasări în teren

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII **Încadrarea în teritoriu si Evoluția Zonei**

Terenul studiat se afla in extremitatea estica a satului Ceptura de Jos.

Terenul studiat in suprafata de 3671mp este compus din:

-Terenul in suprafata de 3000mp aferent NC21927–domeniu privat al comunei Ceptura conform Act de dezmembrare autentificat cu nr.1856/15.06.2021 la NP Ionita Aristita Adina din com.Valea Calugareasca. Pentru acest imobil a fost constituit drept de superficie in favoarea Serve Ceptura S.R.L. conform Act Notarial nr.432/15.02.2022 la NP Burtica Adela din oras Mizil

-terenul in suprafata de 671mp-str.Manastirii (543mp-NC21384, 128mp-NC21151) domeniu public al comunei Ceptura conform HGR 1359/2001, cu modificarile si completarile ulterioare

Elemente ale cadrului natural

Terenul se prezinta in usoara panta, diferenta de nivel intre zona de nord-est si cea de sud-vest a amplasamentului studiat fiind de ~1m.

Circulația

Terenul are acces auto și pietonal neamenajat din str.Manastirii. Conform profilului propus -Z-Z similar cu cel aferent PUZ-ului pentru Reparcelare /2011 si a celui pentru schimbare destinatie teren din 2019 - cu latimea amprizei totale de minim 7,50m , str.Manastirii va avea urmatorul profil:

- 5,50 m parte carosabila
- 2 x 1,00 m trotuar

Ocupația terenului

Terenul studiat este liber de constructii, invecinandu-se la nord cu complexul de vinificatie Serve Ceptura si la sud cu crama aceleiasi societati

Echipare edilitară

Pe DJ102K exista retele de alimentare cu energie electrica -LEA 0.4kV, alimenetare cu apa Dn110mm si Dn40mm

Probleme de mediu

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

Principalele disfuncționalități

- Necesitatea modernizarii tramei stradale
- Vecinatatea pe latura de est a imobilului cu zona de unitati industriale si depozite alta decat complexul de vinificatie complementar activitatii.

- PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

-CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

-Ridicarea topografica prezinta terenul in panta lina, diferenta de nivel fiind de maxim 1m.

.Studiul geotehnic afferent PUZ elaborate 2019 prezinta terenul ca bun de fundare

3.2. PREVEDERI ALE P.U.Z.-

Terenul studiat este situat in intravilan in :

- UTR -II-1 cu :
 - zona unitati industriale si depozite-ID : **POT=60%**
CUT=1.0
Rh=P+1

- Hmax=15m, nelimitat pentru instalatii tehnologice
-retragere laterala 5m, respectiv 3m, retrageri intre 2 constructii pe acelasi lot-3m in eventualitatea realizarii unei singure investitii. In cazul realizarii cate unei investitii pe fiecare lot se vor avea in vedere retrageri laterale de minim 2m
-Zona cai de comunicatie rutiere-Subzona cai rutiere-CCr

3.3. MODERNIZAREA CIRCULA IEI

- Pentru **strada Manastirii** se va respecta profilul Z-Z cu latimea amprizei totale de 10.9-9.0m, cu :
 - 2x3m carosabil
 - 2x1m trotuar
 - Spatii verzi variabile de 1.5-.35m pe partea dreapta , respectiv de 1.4-0.65m pe partea dreapta

3.4. ZONIFICAREA FUNC IONAL – REGLEMENT RI BILAN TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- Prin PUZ se propune schimbarea destinatiei terenului din zona unitati industriale si depozite in zona institutii si servicii pentru amplasarea unui complex turistic compus din spatii individuale de cazare si unitate alimentatie publica
- Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR, UTR -II-2 cu :-zona institutii si servicii-IS : **POT=35%**
CUT=1.05
Rh=P+2

- Hmax=15m, H max cornisa 12m
- retragere laterala 3m, respectiv 3m, respectiv 0.00 spre crama Serve Ceptura , retrageri intre 2 constructii pe acelasi lot-3m in eventualitatea realizarii unei singure investitii, retragere posterioara 5m
- Zona spatii verzi, agrement si sport-SP-POT=0%-zona menita sa separe functional zona de unitati industriale si depozite, alta decat cea aferenta procesului complementar activitatii, de cea propusa
- Zona cai de comunicatie rutiere-Subzona cai rutiere-CCr

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
ZONA FUNCTIONALA	S(mp)	%	S(mp)	%
ID	3000	81.7	---	---
Ccr	671	18.3	671	18.3
IS	---	---	3000	81.7
TOTAL	3671	100	3671	100

3.4.1. CIRCULATIA TERENURILOR

Nu se propun circulatii ale terenurilor altele decat cele realizate

3.5. DEZVOLTAREA ECHIP RII EDILITARE

ALIMENTAREA CU GAZE

-bransament propus

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRIC

--bransament propus

PROPUNERI INVESTI II DE UTILIT I – ALIMENTARE CU AP I CANALIZARE

ALIMENTARE CU AP

-bransament propus

CANALIZARE APE UZATE MENAJERE

- bransmanet propus

GOSPODARIREA DESEURILOR

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

3.6. PROTEC IA MEDIULUI

Activitatile propuse nu impun zone de protectie speciala

3.7. VALORI DE TRAFIC

Traficul adus de complexul turistic va fi de maxim 10 autoturisme/zi

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII – M SURI ÎN CONTINUARE

Avizarea PUZ

Costurile necesare pentru realizarea obiectivelor si a infrastructurii necesare vor fi asigurate de firmele interesate