

S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L.

str. Rudului nr. 76, Ploiesti

PUZ : SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN INTRAVILAN (1197mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” ÎN „ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE” PENTRU AMPLASARE CENTRALĂ FOTOVOLTAICĂ (Sstud = 2748 mp)

Amplasament : comuna **CEPTURA**, sat **CEPTURA DE JOS**, DJ 102 N; T 140, A 4098/8; De 4098/7/1

Inițiator : **PRIMĂRIA COMUNEI CEPTURA**

BORDEROU PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2. OBIECTUL P.U.Z.
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. EVOLUTIA ZONEI
- 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULATIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPARE EDILITARA
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.7. PROTECTIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

CAPITOLUL 4 - CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

- 4.1. CONCLUZII
- 4.2. MASURI IN CONTINUARE

S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L
str. Rudului nr. 76, Ploiesti

**PUZ : SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN INTRAVILAN (1197mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE” ÎN „ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE” PENTRU AMPLASARE
CENTRALĂ FOTOVOLTAICĂ (Sstud = 2748 mp)**

Amplasament : comuna **CEPTURA**, sat **CEPTURA DE JOS**, DJ 102 N; T 140, A 4098/8; De 4098/7/1

Inițiator : **PRIMĂRIA COMUNEI CEPTURA**

BORDEROU DE PIESE DESENATE

PLANSA NR. 0	ÎNCADRAREA IN TERITORIU - SC. 1:5 000
PLANSA NR. 1	SITUAȚIA EXISTENTĂ - SC. 1:500
PLANSA NR. 2	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SC. 1:500
PLANSA NR. 3	REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ - SC. 1:500
PLANSA NR. 4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - SC. 1:500

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a elaboratorului **SC ARHIZANE PLAN SRL** și poate fi utilizată numai în scopul prevăzut în contract. Documentația nu poate fi reprodusă integral sau parțial - fără acordul scris al autorului.

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului : **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN INTRAVILAN (1197mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” ÎN „ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE” PENTRU AMPLASARE CENTRALĂ FOTOVOLTAICĂ (Sstud = 2748 mp)**
- Amplasament : comuna **CEPTURA**, sat **CEPTURA DE JOS**, DJ 102 N; T 140, A 4098/8; De 4098/7/1
- Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**
- Inițiator : **PRIMĂRIA COMUNEI CEPTURA**, repr. primar Gheorghe Pană
- Proiectant : **S.C. „ARHIZANE PLAN” S.R.L. PLOIEȘTI**
- Nr. pr. / Data : **7 / ian. 2014**

1.2. Obiectul PUZ

PUZ are ca obiect propunerea de schimbare a destinației terenului intravilan (**1197 mp**) din „zonă locuințe și funcțiuni complementare” în „**zonă unități industriale și depozite**” pentru amplasarea unei centrale fotovoltaice și furnizarea energiei electrice în SEN.

Terenul studiat – în suprafață totală de **2748 mp** – este situat în intravilan (T 140) și se compune din următoarele parcele :

- 1197 mp (A 4098/8; NC 20755) - proprietate Tudose Paul Cristian (căsătorit cu Tudose Oana Livia), conform contractului de vânzare – cumpărare nr. 5435/24.10.2013 autentificat de BN EQUITAS din municipiul Ploiești și ECFI nr. 88384/19.12.2013
- 218 mp (De 4098/7/1, conform parcelar) - drum acces (domeniul public al comunei Ceptura)
- 1333 mp – DJ 102 N (domeniul public al județului Prahova)

Notă : Conform Încheierii nr. 88384/19.12.2013 emisă de OCPI Ploiești - „se notează schimbarea categoriei de folosință a terenului (NC 20755) din „arabil” în „curți construcții”.

1.3. Surse documentare

- Acte de proprietate – piese scrise și desenate
- Suport topografic pentru PUZ, vizat de OCPI Ph.
- PUG + RLU com. Ceptura, aprobat prin HCL nr. 23/22.12.1999, completat pentru zona defavorizată în martie 2000 și aprobat cu HCL nr. 10/04.05.2000
- Informații din certificatul de urbanism nr. 1/23.01.2014 eliberat de primăria com. Ceptura cu aviz CJPh
- Studiul geotehnic (SC PAZYGEO PROIECT SRL)
- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL)
- Studiul pedologic
- Informații din avizele administratorilor de utilități
- Informații din proiectul întocmit de SC CONNECTA ECO PREST SRL

2.1. Evoluția zonei

În cursul anului 1999 localitatea Ceptura a fost inclusă în lista zonelor defavorizate, ca urmare a închiderii minei de cărbune care reprezenta principalul loc de muncă pentru populația activă din comună.

În această situație și având în vedere facilitățile acordate investitorilor pentru realizarea de obiective economice în zonele defavorizate, Consiliul local a hotărât includerea în intravilan a unor suprafețe destinate activităților industriale.

Fostele unități cooperatiste (ferma AEICVL) și se mecanizare a agriculturii (SMA) se află în prezent în proprietatea unor investitori particulari (BOVING SUIN, respectiv AGROMECH)

La sud de canalul care traversează DJ 102 N, s-a construit o unitate industrială (EXIMPROD – echipamente electrice).

În zona studiată, nu s-au realizat construcții de locuințe.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în partea de sud a satului Ceptura de Jos și a incintei SC BOVING SUIN SRL (fost AEICVL), și anume în cadrul unei suprafețe de teren parcelată prin PUG și destinată zonei de locuit și funcțiuni complementare.

Vecinătățile terenului (NC 20755) pe care se va amplasa centrala fotovoltaică sunt :

- la N : propr. m.d. Ilie Gh. Ion (A 4098/6; NC 419); L = 64,77 m
- la E : canal scurgere ; L = 18,00 m
- la S : propr. Argatu I. Dtru. (A 4098/10); L = 66,49 m
- la V : De 4098/7/1 (L = 4,00 m) și propr. Joița Zahiu (A4098/7); L = 14,46 m.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Suprafața terenului este perfect plană, cu o ușoară pantă (0,8 %) spre est (canalul de scurgere).

Conform NP 100/1-2013, parametri seismici sunt $T_c = 1,6$ și $a_g = 0,40$.

Adâncimea de îngheț : 0,80 - 0,90 m. Clima : temperat continentală.

Stratigrafia litologică :

- 0,00 – 0,80 m : sol vegetal
 - 0,80 – 5,00 m : argilă prăfoasă, galbenă, cu numeroase concrețiuni calcaroase, plastic vârtoasă.
- Categoria geotehnică : 2 (risc mediu).

2.4. Circulația

Amplasamentul are acces dinspre DJ 102 N (în dreptul unei troițe situate la cca 2 km de la DN 1 B) prin drumul de exploatare De 4098/7/1 (l = 4,00 m; L = 54,42 m; Sdrum = 218,00 mp).

În zona amplasamentului DJ 102 N (15,50 m între aliniamente) are ca profil :

- 6,50 : parte carosabilă (2 fire, asfalt, stare bună)
- 2 x 1,00 : acostament
- 2 x 0,50 m : șanț
- 2 x 3,00 m : spațiu verde (plantații de aliniament).

DJ 102 N se formează din DJ 102 C (în dreptul satului Țărculești din comuna Gornet - Cricov, traversează comuna Ceptura, DN 1 B, comuna Colceag și face legătura cu DN 1D.

2.4. Ocuparea terenurilor

Terenurile situate în imediata vecinătate a terenului studiat sunt ocupate în exclusivitate cu culturi agricole, canal de scurgere (de la ferma zootehnică), drumuri și rețele tehnico-edilitare.

Notă : Conform Încheierii nr. 88384/19.12.2013 emisă de OCPI Ploiești – „se notează schimbarea categoriei de folosință a terenului (studiat, n.n.,NC 20755) din „arabil” în „curți construcții”.

Deși zona dispune de facilități de acces la un drum județean și echipare edilitară completă, iar – conform PUG aprobat – a fost destinată realizării de locuințe și funcțiuni complementare, până la această dată nu s-au realizat astfel de obiective.

2.5. Echiparea edilitară

Pe DJ 102 N sunt rețele de : energie electrică (LEA 0,4 și 20 kV), telefonie, apă, canalizare și gaze. În zonă sunt lucrări de îmbunătățiri funciare (canale).

Conform aviz ANIF, terenul constituie capacitate de desecare în „Amenajarea AHC Câmpia Buzăului” aflată în administrarea Filialei IF Prahova.

2.6. Probleme de mediu

Nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI din 2010) care să necesite măsuri speciale de protecție.

2.7. Opțiuni ale populației

Închiderea Minei Ceptura a condus la disponibilizarea unui mare număr de salariați, locuitori ai comunei. În aceste condiții este binevenită orice unitate economică care să conducă la ocuparea forței de muncă locale, precum și la valorificarea potențialului zonei prin producerea de energie electrică în cadrul unui proces fizic complex și total ecologic.

Din aceste motive, Primăria comunei Ceptura este solidară cu intenția investitorului și îl sprijină în demersurile sale, prin asumarea întocmirii prezentei documentații urbanistice.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitării beneficiarului, considerând binevenită – în condițiile actualei recesiuni - intenția acestuia de a dezvolta și diversifica activitatea economică, contribuind astfel la exploatarea potențialului natural al zonei prin producerea de „energie verde” și ocuparea forței de muncă locale.

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Ridicarea topografică la scara 1 : 500 cu cote de nivel a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând un teren plat, cu o ușoară pantă (0,8 %) spre est

- Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind :
 - teren „bun de fundare” (categoria geotehnică 2 – risc mediu), putând fi construit în condiții de siguranță deplină (la execuție și în exploatare), cu respectarea recomandărilor

3.2. Prevederi din documentațiile de urbanism aprobate

Conform PUG aprobat, terenul este situat în UTR nr. 1H, „zona locuințe și funcțiuni complementare” („LM”), pentru care s-au stabilit ca indicatori urbanistici maximali :

- POT : 30 %
- CUT : 0,9
- regim de înălțime : P+2

Pentru DJ 102 N este prevăzut profil „1 – 1” (24,0 m între aliniamente) :

- 7,0 m : parte carosabilă
- 2 x 1,0 m : acostament
- 2 x 1,50 m : șanț
- 2 x 1,5 m : plantații de aliniament + iluminat public
- 2 x 1,50 m : trotuar
- 2 x 3,0 m : spațiu verde

Retrageri :

- 17,0 – 19,0 m / ax DJ
- 5,0 – 7,0 m / aliniament la DJ

Alte precizări :

Terenul se află parțial în zona de protecție a lucrărilor de îmbunătățiri funciare și a LEA 20 kV.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Orientarea naturală a terenului (EV) este favorabilă amplasării și funcționării optime a parcului fotovoltaic. La execuția acestuia se va ține cont de recomandările din studiul geotehnic privind măsurile de execuție a obiectivului.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul la parcul fotovoltaic se va efectua dinspre DJ 102 N pe drumul de acces existent – De 4098/7/1 (4,00 m între aliniamente).

- Prin proiectul de specialitate – drumuri, s-a propus amenajarea acestuia conform profilului „a – a” :
- 3,00 m : parte carosabilă (sistem rutier : 15 cm piatră spartă, 30 cm balast, geotextil)
 - 2 x 0,50 m : acostament

Drumul va fi racordat la DJ 102 N cu raze simple de racordare $R = 6,0$ m pe lățimea de 3,0 m. În dreptul accesului se propune un podeț 500 mm ($L = 5,0$ m) și montarea indicatorului de circulație „Oprire la intersecție”.

În incintă este prevăzut un drum de acces la cabina operator, care va servi și pentru platformă de întoarcere (intrarea și ieșirea autovehiculelor se va face numai cu fața). Traficul atras este de maximum 2 autoturism /zi.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări și indicatori urbanistici

3.5.1. Construcții și amenajări propuse.

Potrivit proiectului tehnic (SC CONNECTA ECO PREST SRL) pe acest teren se va amplasa o centrală fotovoltaică cu o capacitate de 60 kWp, care va furniza energie electrică în SEN.

Centrala va consta în 8 module solare (trackuri) cu câte 30 panouri de 250 W/track.

Cabina operator este de tip container metalic (parter, Sc = 12,00 mp)

Pentru iluminatul incintei și al drumului de acces se vor instala 11 stâlpi metalici cu lămpi LED 60 W.

Împrejmuire teren (1197 mp) : plasă bordurată.

Cablurile subterane (LES) situate în incintă și pe drumul de acces vor fi semnalizate cu borne de avertizare. În zona DJ 102 N se propune un stâlp, de la care se va realiza legătura aeriană cu LEA existentă.

3.5.2. Propuneri urbanistice.

Pentru realizarea acestui obiectiv, se fac următoarele propuneri urbanistice :

► schimbarea destinației terenului (St = 1197 mp) aflat în intravilan în **UTR nr. 1H** din „zonă locuințe și funcțiuni complementare” – „LM” în „**zonă unități industriale și depozite**” – „ID”

- terenul va aparține **UTR nr. 1Ha**, pentru care se propun ca indicatori urbanistici maximi :
- POT * : 20 %
 - CUT * : 0,6
 - Regim de înălțime * : P+2 (H max = 12 m pentru clădiri, iar pentru instalații tehnologice se admit și înălțimi mai mari)

Notă * : Indicatorii urbanistici se referă numai la clădiri, nu și la suprafața ocupată de panourile fotovoltaice.

► rezolvarea acceselor :

- accesul (controlat) în parcul fotovoltaic se va realiza dinspre DJ 102 N pe drumul de acces De 4098/7/1 (l = 4,00 m), prevăzut cu raze simple de racordare R = 6,0 m (vezi Cap. 3.4.).

Notă : Amenajarea DJ 102 N conform profil „1 – 1” din PUG aprobat, presupune cedarea de teren din partea riveranilor. Această acțiune va fi necesară atunci când gradul de ocupare al zonei va atinge minimum din capacitatea preconizată

► retragerea construcțiilor :

- 3,0 m / De 4098/7/1 (latura de vest)
- 2,0 m / limitele laterale (nord și sud)
- 2,5 m / limita posterioară (zona canal CP”-1)

► zone de protecție :

- 12,0 + 12,0 m / LEA 20 kV
- 2,50 m / canal CP2-1, conform aviz ANIF (sunt interzise clădiri, instalații, împrejuriri, aenexe)

► Se vor prevedea spații verzi perimetrare cu rol de protecție (minim 20% din suprafața incintei) pentru terenurile din vecinătate (care se mențin – ca destinație funcțională - în zona de locuit, conform PUG)

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ :

TOTAL TEREN (mp)	2748,00 mp	100,00 %
Zona unități industriale	1197,00	43,55
Zona căi de comunicație rutieră	1551,00	56,45

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Utilitățile necesare vor fi rezolvate astfel :

- alimentarea cu energie electrică (organizare de șantier) : din rețea existentă
- pentru personalul de mentenanță se vor asigura :
 - alimentare cu apă potabilă : sticle apă îmbuteliată
 - container operator (dotat cu instalații de iluminat, încălzire și climatizare)
 - WC ecologic, cu vidanjare și curățire periodică

Energia electrică produsă în cadrul fermei de panouri fotovoltaice, va fi furnizată în SEN conform soluției tehnice propusă prin proiectul de specialitate (SC CONNECTA ECO PREST SRL) și cu avizul ELECTRICA (în LEA existentă în zona amplasamentului studiat).

3.7. Protecția mediului

Referitor la problemele de mediu care ar putea apărea prin edificarea obiectivului proiectat, se menționează că investiția proiectată nu este de natură să afecteze mediul natural și construit.

Unul din cele mai benefice și mai evidente efecte ale fermelor solare asupra mediului este producerea de energie curată, dintr-o sursă regenerabilă. Ele reduc nevoia utilizării surselor convenționale de energie și implicit a necesității de a forța după petrol și gaze naturale și, spre deosebire de acestea, nu produc emisii de carbon !!

Dezavantajele fermelor solare sunt legate de suprafețele de teren pe care le necesită construirea lor.

Datorită costului ridicat al echipamentelor solare, sunt de preferat zone situate în regiuni cât mai izolate sau nedezvoltate.

3.8. Obiective de utilitate publică

În planșa referitoare la „proprietate asupra terenurilor” au fost diferențiate :

- terenuri proprietate publică de interes național (canal)
- terenuri proprietate publică de interes județean (DJ 102 N)
- terenuri proprietate publică de interes local (drum exploatare)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

4.1. Concluzii

- Planul urbanistic zonal tratează unitar această zonă în vederea dezvoltării urbanistice armonioase, amenajării teritoriului și echipării edilitare
- Lucrările vor conduce la producerea de energie curată și crearea de noi locuri de muncă
- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de construibilitate și restricții, care vor trebui să fie cunoscute și respectate de beneficiar cât și de proprietarii rețelelor sau lucrărilor publice din zonă.

Notă importantă :

Toate costurile privind realizarea investiției (construcții, infrastructură, amenajări), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate în totalitate de către proprietar / investitor.

4.2. Măsuri în continuare

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU a județului Prahova
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei CEPTURA
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor necesare autorizației de construire pentru obiectivele propuse, inclusiv pentru lucrările de infrastructură (drumuri, rețele).

După aprobarea prezentului PUZ, proprietarul de drept al terenului va solicita Primăriei comunei Ceptura eliberarea unui alt certificat de urbanism în nume propriu pentru realizarea investiției propriu-zise, document în care vor fi menționate avizele specifice construirii unui astfel de obiectiv.

Întocmit,
drd. arh. Andreea Aluchi



