

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

str. Rudului nr. 76, Ploiesti

PUZ : EXTINDERE INTRAVILAN (504 mp) ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN INTRAVILAN (1196 mp) DIN „ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE” ÎN „ZONĂ MIXTĂ UNITĂȚI AGRICOLE / UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE / INSTITUȚII ȘI SERVICII” PENTRU AMPLASARE CRAMĂ DE VINIFICAȚIE ȘI AMENAJARE DRUM ACCES (Sstud = 4974 mp)

Amplasament : comuna **CEPTURA**, sat **CEPTURA DE JOS** (T118, Cc 3640, F 3641; V 3639; T 125, V 3639); De 3643, De 3621, De 3616, NR 3620, De 2827

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. PREZENTAREA FIRMEI
- 1.4. 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 : EXTINDERE INTRAVILAN (504 mp) ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN INTRAVILAN (1196 mp) DIN „ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE” ÎN „ZONĂ MIXTĂ UNITĂȚI AGRICOLE / UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE / INSTITUȚII ȘI SERVICII” PENTRU AMPLASARE CRAMĂ DE VINIFICAȚIE ȘI AMENAJARE DRUM ACCES (Sstud = 4974 mp)

Amplasament : comuna **CEPTURA**, sat **CEPTURA DE JOS** (T118, Cc 3640, F 3641; V 3639; T 125, V 3639); De 3643, De 3621, De 3616, NR 3620, De 2827

Inițiator : **PRIMĂRIA COMUNEI CEPTURA**

BORDEROU DE PIESE DESENATE

PLANSA NR. 0	ÎNCADRAREA IN TERITORIU - SC. 1:5 000
PLANSA NR. 1	SITUAȚIA EXISTENTĂ - SC. 1:1000
PLANSA NR. 2	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SC. 1:1000
PLANSA NR. 3	REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ - SC. 1:1000
PLANSA NR. 4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - SC. 1:1000

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 : **EXTINDERE INTRAVILAN (504 mp) ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN INTRAVILAN (1196 mp) DIN „ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE” ÎN „ZONĂ MIXTĂ UNITĂȚI AGRICOLE / UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE / INSTITUȚII ȘI SERVICII” PENTRU AMPLASARE CRAMĂ DE VINIFICAȚIE ȘI AMENAJARE DRUM ACCES (Sstud = 4974 mp)**
- Amplasament : comuna **CEPTURA**, sat **CEPTURA DE JOS** (T118, Cc 3640, F 3641; V 3639; T 125, V 3639); De 3643, De 3621, De 3616, NR 3620, De 2827
- 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.**
- Nr. proiect/data : **9 / febr. 2015**

1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentație urbanistică are ca obiect propunerea de extindere a intravilanului (504 mp) și schimbarea destinației funcționale a terenului intravilan (1196 mp) pentru amplasarea unei crame de vinificație și a anexelor necesare, precum și amenajarea drumului de acces la acest nou obiectiv.

Terenul studiat - în suprafață totală de **4974 mp** este situat în intravilan și extravilan, astfel :

	Intravilan (mp)	Extravilan (mp)	Total (mp)
- proprietate particulară	1196 *(NC 20051)	724 ** (NC 20734), d.c. : 504 (V 3639) 220 (De 3643)	1920
- domeniu public al comunei Ceptura ***	-	3054	3054
Total (mp)	1196	3778	4974

* propr. SC „DAVINO PRODUCȚIE” SRL, conform contract vânzare - cumpărare nr. 310/31.03.2011 și ECFI nr. 14687/19.02.2015 emis de BCPI Ploiești (T 118, Cc 3640, F 3641; NC 20051)

** propr. SC „UNICOM PRODUCTION” SRL FILIALA URLAȚI, conform contract vânzare-cumpărare nr. 148/26.01.2015 și ECFI nr. 6556/05.02.1015 emis de BCPI Ploiești, transmis cu titlu gratuit către SC „DAVINO PRODUCȚIE” SRL conform Convenției de constituire a unui drept de suprafață nr. 336 din 16.02.2015 (T 118, V 3639).

Notă importantă :

Suprafața propusă pentru extinderea intravilanului (504 mp) face parte din suprafața totală de 26915 mp (NC 20734) situată în T 118, V 3639, De 3644, De 3643; T 125, V 3877, care a făcut obiectul actului de suprafață dintre UNICOM și DAVINO.

*** conform HGR nr. 1359/2001, cu modificările și completările ulterioare, și se compune din :

- 1360 mp : De 3621 (din NC 474)
- 204 mp : De 3616
- 138 mp : NR 3620
- 1352 mp : De 2827

1.3. Prezentarea firmei

Produsele DAVINO sunt deja binecunoscute și apreciate pe piața internațională, numele societății devenind un brand pentru producția de vinuri din România, brand asociat cu numele comunei Ceptura, adică al locului de proveniență – ca areal viticol – prelucrate și obținute în cadrul unei întreprinderi ridicate aici în urmă cu câțiva ani, din fonduri europene.

În afara de experiența acumulată la realizarea acestei prime investiții, DAVINO prezintă și garanția unor produse de înaltă calitate.

De reținut că societatea deține în proprietate chiar în zona amplasamentului (T 117, 124, 126, 127) o suprafață de 25 hectare plantații viticole.

1.4. Surse documentare

- acte de proprietate, piese scrise și desenate
- ridicare topografică pentru PUZ, vizată de OCPI Prahova
- 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, prelungit valabilitate prin HCL 38/29.08.2012
- Informații din certificatul de urbanism eliberat de C.J. Prahova
- Studiul geotehnic și studiul hidrogeotehnic (PFA Roiban Gh. Mihai Ștefan)
- Studiul pedologic (OSPA Prahova)
- Studiul de circulație (SC SERV TOPO SRL)
- Informații din avizele administratorilor de utilități, drumuri, alți avizatori
- Informații puse la dispoziție de proiectantul părții de arhitectură (SC ARHIMONT SRL, arh. Dan Manea)

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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.

Urmare facilităților acordate investitorilor în zonele declarate ca defavorizate, pe teritoriul comunei Ceptura au apărut o serie de obiective economice –, parte prin edificarea de construcții noi, parte prin reconversia clădirilor / funcțiunilor existente.

Multe din fostele unități cooperatiste sau de stat care aveau ca obiect de activitate producția vini - viticolă au fost preluate de investitori particulari, așa cum este cazul imobilului ce face obiectul studiului.

Stimularea investițiilor făcută în comuna Ceptura în baza statutului de zonă defavorizată - cu aport important de finanțare europeană - a dus la dezvoltarea durabilă a localității și la prosperitatea ei.

► De asemenea, comuna Ceptura este înscrisă în programul „Drumul Vinului” inițiat de Ministerul Turismului, proiect care urmărește valorificarea potențialului regiunii vini-viticole „Dealul Mare”, producătoare a unor game renumite de vinuri nobile mediate la concursuri naționale și internaționale.

În luna iunie 2012 s-a finalizat implementarea proiectului „Incursiune în istorie pe Drumul Vinului din județul Prahova” (derulat prin Programul Operațional Regional 2007-2013, Axa prioritară 5 – „Dezvoltarea durabilă și promovarea turismului”).

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în zona dealurilor din partea de vest a comunei Ceptura, ocupate predominant cu culturi de viță de vie.

Locația pe care se va amplasa crama de vinificație (1700 mp) are pe toate laturile ca vecinătăți terenul al cărui superficial este SC DAVINO PRODUCȚIE SRL (situat în T 118, V 3629 și T 125, V 3877 – NC 20734, precum și drumurile de acces De 3643 și De 3644.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Din punct de vedere geologic, amplasamentul este situat pe versantul sud estic al dealului Scoruș, formă de relief care prezintă o pantă mică spre medie cu înclinație spre sud – est, favorabilă culturilor viticole.

Altitudinea în zonă este de 256 m, iar diferența de nivel este de cca 4 m (cca.13%) pe axul nord vest – sud est.

Clima : temperat continentală

Direcția predominantă a vânturilor este nord-estică (14,9 %) și estică (13,3 %).

Adâncimea maximă de îngheț : 0,80 – 0,90 m.

La data cercetării, terenul nu prezenta aspecte de instabilitate sau eroziune.

Construcția existentă este amplasată pe o platformă amenajată prin săpătură, la care - în zona de amonte – s-a realizat un taluz cu înălțimea de 1,2 – 1,5 m.

Această platformă va fi extinsă pentru amplasarea construcțiilor auxiliare cramei de vinificație (șopronul pentru prelucrarea preliminară a strugurilor).

Conform normativului P100/1-2006 : $T_c = 1,6 \text{ sec.}$; $a_g = 0,32 \text{ g.}$

În vederea determinării succesiunii litostratigrafice au fost executate 2 foraje.

Forajul 1	Forajul 2
0,00 – 0,20 m : umplutură	0,00 – 0,20m : sol argilos prăfos
0,20 – 0,50 m : sol argilos prăfos	0,20 – 3,00 m : argilă prăfoasă, cafenie, cu intercalații calcaroase, tare
0,50 – 2,00 m : argilă prăfoasă, cafenie roșcată cu concrețiuni calcaroase, tare	3,00 – 3,10 m : orizont de concrețiuni calcaroase în argilă prăfoasă cafenie, tare
2,00 – 4,00 m : argilă prăfoasă cafenie, cu intercalații calcaroase, tare	3,10 – 5,00 m : argilă prăfoasă, cafenie roșcată, cu intercalații și concrețiuni calcaroase, tare
4,00 – 6,00 m : argilă prăfoasă, cafenie roșcată cu concrețiuni calcaroase, tare	5,00 – 6,00 m : argilă prăfoasă, cafenie roșcată cu intercalații și concrețiuni calcaroase, tare

În foraje nu a fost interceptată apă subterană.

Categoria geotehnică : 1 (risc geotehnic redus).

Studiul geotehnic analizează condițiile de realizare a construcțiilor cu sau fără subsol.

Recomandări :

- taluzul va fi consolidat cu un zid de sprijin și prevăzut cu barbacane și rigolă pentru îndepărtarea apelor în afara platformei
- sprijinirea săpăturilor în timpul execuției fundațiilor
- trotuare etanșe în jurul construcțiilor, cu lățime de minim 1,0 m și pantă de 2,5 %.

2.3.2. Din punct de vedere hidrogeologic, se estimează că orizontul acvifer al zonei este situat la adâncimi de 30 m.

Pentru obținerea apei tehnologice necesară procesului de producție se va executa un puț forat cu adâncimea de 150 – 170 m, pentru a intercepta stratele acvifere.

În jurul puțului forat se va prevedea o zonă de protecție sanitară severă $R = 10 \text{ m.}$

2.4. Circulația

Terenul pe care se va amplasa crama de vinificație are acces dinspre intravilanul satului Ceptura de Jos (distanță cca 1,2 km) prin De 2827, NR 3620, De 3616, De 3621 și De 3643 – drumuri de exploatare viticolă aflate parțial în domeniul public al comunei, parțial aflate în proprietate privată.

Notă : Traseul acestui drum va fi amenajat pentru accesul la viitorul obiectiv (cramă vinificație).

Drumurile de exploatare din extravilan sunt nemodernizate (pământ) și au profile variabile între aliniamente, astfel :

- De 2827 : 5,99-8,55 m (profil „A-A” existent); 9,00-12,65 m (profil „B-B” existent);
- De 3616 : 6,70 - 6,80 m în (profil „C-C” existent)
- De 3621 : 9,50 m (profil „D-D” existent); 6,80 m (profil „E_E” existent)
- De 3643 : 5,00 m (profil „F-F” existent)

Drumul din intravilan prezintă profilul „3 – 3” existent (6,00 m între aliniamente).

Notă : Amplasamentul studiat are acces și pe partea de nord, prin alte drumuri de exploatare viticolă care deservește podgoriile din zonă. Aceste drumuri nu fac obiectul studiului de circulație.

2.5. Ocuparea terenurilor

► Terenurile din zonă sunt ocupate în exclusivitate cu culturi viticole, precum și cu incinte ale fostelor unități cooperatiste și de stat în care funcționau diferite construcții care deserveau culturile de viță de vie (sedii de ferme, crame, ateliere întreținere, remize, depozite, cantine și dormitoare sezoniere pentru muncitori, etc.) – din care unele au fost abandonate, iar în prezent se află în stare avansată de degradare.

Este cazul și incintei studiate, unde există 2 construcții (zidărie, fără utilități, stare rea) :

- C1 : locuință (dormitor sezonier, n.n.); Sc = 187,00 mp
- C2 : grup sanitar (latrină); Sc = 7,00 mp.

Construcția este amplasată pe o platformă amenajată prin săpătură care, spre amonte are un taluz înalt de cca 1,20 – 1,50 m.

Indicatorii urbanistici existenți (raportați la suprafața de teren – 1196 mp – care a făcut obiectul c.v.c. nr. 310/31.03.2011) :

- POT : 16,2 %
- CUT : 0,16

Ambele clădiri vor fi demolate în vederea eliberării terenului necesar amplasării noii investiții.

► Conform studiului pedologic, terenul propus a fi introdus în intravilan (504 mp, folosința „vie”) este încadrat la clasa III de fertilitate.

2.6. Echiparea edilitară

Zona este total lipsită de echipare tehnico - edilitară.

Toate utilitățile și instalațiile de care a dispus cândva construcția și incinta existentă au fost dezafectate (cablu electric subteran, fântână, sobe).

2.7. Disfuncționalități

- situarea terenului în extravilan și parțial în circuitul agricol (vie)
- lipsa completă a echipării tehnico – edilitare
- acces dificil pe drumuri de exploatare nemodernizate, agabaritice, cu trasee parțial sinuoase sau în pantă

2.5. Probleme de mediu

În zona de amplasare a viitoarei crame de vinificație terenul este relativ plan, perfect stabil, lipsit de riscuri naturale sau antropice care să pună în pericol stabilitatea construcțiilor.

Amplasarea în afara zonelor rezidențiale și a circulației majore, precum și obiectul activităților preconizate (vinificație) este de natură să preîntâmpine orice fel de riscuri pentru sănătatea populației și poluarea mediului (apă, aer, sol, subsol).

Pe amplasamentul studiat nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI, publicată în MO 670 bis / 01.10.2010) care să necesite măsuri speciale de protecție.

2.6. Opțiuni ale populației

Comunitatea locală este favorabilă dezvoltării de unități economice - acord exprimat prin inițiativa primăriei comunei Ceptura de a elabora această documentație urbanistică - și sprijină demersurile investitorilor interesați în vederea realizării de noi obiective economice de natură să contribuie la mobilarea urbanistică a teritoriului, echiparea cu utilități, valorificarea resurselor naturale și forța locală de muncă disponibilă, în condițiile protejării mediului natural.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitării beneficiarului, considerând întemeiată intenția acestuia de a diversifica activitatea economică a comunei (prin dezvoltarea componente economice – turismul), contribuind astfel la valorificarea potențialului zonei.

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Ridicarea topografică la scara 1 : 1000 cu cote de nivel a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând configurația și pantele terenului
- Studiul geotehnic concluzionează teritoriul studiat ca fiind favorabil realizării de construcții, cu respectarea recomandărilor în perioada de execuție și exploatare
 - Studiul pedologic încadrează terenul (vie, 504 mp) în clasa III de fertilitate
 - Studiul de circulație propune modalități de amenajare a drumurilor pentru accesul la noul obiectiv

3.2. Prevederi ale PUG

► Conform PUG aprobat, terenul pe care se va amplasa crama de vinificație, anexele și utilitățile necesare este situat parțial în intravilan (1196 mp) în trupul izolat nr.11 („Alecsandrescu”) / **UTR nr. 11** (0,12 ha - conform adresei SC CONSPROIECT SA nr. 310/03.02.2015 privind rectificarea suprafeței respective), în „**zona unități agricole și zootehnice**” – „**A**” (sbz. unități agricole – „Aa”), pentru care nu s-au instituit indicatori urbanistici maximali.

► Pentru drumul din intravilan se aplică profilul „3 – 3” (12,50 m între aliniamente) :

- 5,50 m – parte carosabilă
 - 2 x 0,75 m – acostament
 - 2 x 1,00 m – șanț
 - 2 x 1,00 m – spațiu verde
 - 1,00 m (trotuar) + 0,50 m (spațiu verde), pe o parte
- Retrăgerea construcțiilor :
- 8,50 – 10,50 m / ax, respectiv 10,00 – 12,00 m / ax
 - 3,00 – 5,00 m / aliniament

3.3. Valorificarea cadrului natural

În zona actualei construcții, terenul a fost nivelat prin lucrări de sistematizare verticală (excavări și taluz în amonte) pentru a se amenaja și stabiliza platforma de amplasare a clădirii.

Aceasta va fi continuată în vederea poziționării anexelor funcționale aferente cramei de vinificație.

După edificarea obiectivului, amenajarea drumurilor de acces, a platformei de staționare a mijloacelor de transport de mare tonaj (ex. tractoare cu remorcă) și a spațiilor de parcare pentru ceilalți utilizatori (conducere, angajați, vizitatori, oficiali), incinta va fi agrementată cu spații verzi având rol decorativ.

3.4. Modernizarea circulației

Studiul de circulație (SC SRV TOP SRL) propune modalități de rezolvare a accesului la noul obiectiv.

● Traseul destinat accesului la crama de vinificație - de la ieșirea din sat și până la amplasamentul studiat - se compune din tronsoanele De 2827, NR 3620 (I), De 3616 (II), De 3621 (III) și De 3643 (IV).

Având în vedere condițiile dificile de acces mai ales în primul sector (pantă, curbe), acest drum va fi sistematizat și modernizat pentru a permite circulația în condiții de confort și siguranță pentru toate tipurile de participanți la trafic.

Notă f. importantă : Profilurile propuse prin studiul de circulație au avut în vedere ca amenajarea drumului să se încadreze în aliniamentele existente și să nu se afecteze proprietățile învecinate, altele decât cele ale UNICOM (care a transmis terenul – NC 20734 – către investitorul DAVINO, prin contractul de suprafață încheiat între aceștia). Cele două societăți au același administrator.

● Tronsonul I (De 2827) se va moderniza conform a 2 tipuri de profiluri :

1. profil „**A – A**” **propus** (ampriza totală minimă = 6,75 m) :

- 4,00 m : parte carosabilă (pantă unică)
- 2 x 0,50 m : acostament
- 0,75 m : rigolă pe p. dreaptă
- 1, 00 m : zid de sprijin pe p. stângă (L = 75,00 m)

La amenajarea De 2827 conform profilului propus „A - A”, s-au avut în vedere :

- terenul accidentat, traficul foarte redus, viteza de circulație < 25 km/h (categoria IV).

Pentru drumurile de categ. IV situate pe teren accidentat se admit declivități excepționale ≤ 12%.

În cazul de față, această pantă se va realiza pe o distanță de cca 100 m și va fi amenajată cu un sistem rutier rigid care să permită circulația pe tot parcursul anului (vezi detalii în proiectul de drumuri).

Scurgerea apelor se va asigura prin șanțuri pereate sau rigole, întreținute periodic pentru a se evita pătrunderea apelor pluviale pe partea carosabilă.

Pentru a se realiza zidul de sprijin de pe partea stângă, se va depăși limita cadastrală cu 0,75 m spre taluzul existent.

2. profil „**B – B**” **propus** (ampriza totală minimă = 5,75 m) :

- **4,00 m : parte carosabilă (pantă unică)**
- **2 x 0,50 m : acostament**
- **0,75 m : rigolă pe p. dreaptă**

Amenajarea De 2827 conform profilului propus „B –B” se încadrează în limitele cadastrale existente.

Legătura între De 2827 și De 3616 se va realiza prin terenul neproductiv NR 3620, prin raze de racordare cuprinse între minim 5,00 m și maxim 16,00 m, pe lățimea de 4,00 m.

Amenajarea drumului în această zonă va afecta o suprafață de 250 mp din terenul neproductiv.

● Tronsonul II (De 3616) face legătura între drumul amenajat pe terenul neproductiv NR 3620 (conform precizărilor din ultimele două alineate) și va fi realizat conform **profil „C – C” propus** (ampriza totală minimă = 5,75 m) :

- 4,00 m : parte carosabilă (pantă unică)
- 2 x 0,50 m : acostament
- 0,75 m : taluz pe p. dreaptă

Pentru amenajarea tronsonului De 3616 conform profil propus „C – C”, este necesară lărgirea drumului pe partea dreaptă cu 1,75 m (respectiv 86,00 mp din proprietatea UNICOM), dar fără a fi afectată limita de vie existentă.

● Tronsonul III (De 3621) face legătura între De 3616 și De 3643 (drum privat) și va fi amenajat conform **profilurilor propuse „D – D” și „E – E”** (ampriza totală minimă = 5,75 m) :

- 4,00 m : parte carosabilă (pantă unică)
- 2 x 0,50 m : acostament
- 0,75 m : rigolă pe p. dreaptă

Având în vedere lungimea De 3621, lățimea părții carosabile (4,00 m) și traficul redus, se propune ca - în dreptul racordărilor dintre acest drum și drumurile laterale de exploatare : De 3610, De 3612, De 3614 (pe latura de sud) și De 3638, De 3636 (pe latura de nord) – să se realizeze încrucișări auto ocazionale.

Distanța între aceste racordări este de maxim 140 m.

Racordările se vor realiza cu raze diferite de la caz la caz.

În zona racordărilor De 3621 cu drumurile de exploatare laterale susmenționate va afecta o suprafață totală de 45 mp din proprietatea UNICOM.

● Tronsonul IV (De 3643, drum privat) face legătura între De 3621 și incinta pe care se va amplasa crama proiectată.

De 3643 va fi amenajat conform **profil propus „F – F”** (ampriza totală minimă = 11,50 m) :

- 5,50 m : parte carosabilă (pantă unică)
- 0,50 m : acostament pe p. stângă
- 0,50 m : taluz pe p. stângă
- 4,00 m : parcare pe p. dreaptă
- 1,00 m : rigolă carosabilă pe p. dreaptă

Au fost propuse 13 locuri de parcare pentru autoturisme / microbuze (2,50 x 5,00 m).

Zona din fața cramei proiectată va amenajată ca platformă pietonală.

Amenajarea De 3643 conform profil propus „F – F” va afecta proprietatea UNICOM (402 mp, din care : 277 mp pe partea dreaptă și 125 mp pe partea stângă).

Prin adresa nr. 639/08.02.2015, Primăria comunei Ceptura comunică investitorului că în ședința de Consiliu Local s-au aprobat fonduri pentru amenajarea drumului de acces în zona studiată.

Notă importantă : Transportul strugurilor la crama de vinificație se va efectua exclusiv pe partea posterioară a incintei, respectiv prin De 3644, aceasta având legătură cu drumurile de exploatare viticolă existente în zona studiată (prin De 3850).

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări și indicatori urbanistici estimați

3.5.1. Construcții și amenajări propuse

Investiția se derulează în cadrul Programului Național de Dezvoltare Rurală (PNDR) din Fondul European Agricol pentru Dezvoltare Rurală (FEADR), măsura 1.2.3. – „Creșterea valorii adăugate a produselor agricole și forestiere”.

Terenul propus a fi introdus în intravilan (504 mp) în vederea amplasării anexelor și utilităților aferente cramei de vinificație, a fost defrișat și radiat din Registrul Plantațiilor Viticole așa cum rezultă din adeverința nr. 239/10.02.2015 eliberată de Direcția pt. Agricultură a județului Prahova.

Conform informațiilor preliminare primite de la proiectantul investiției (arh. Dan Manea), obiectivul principal (crama de vinificație) se desfășoară pe două nivele cu următoarele zone funcționale principale :

- demisol :
 - personal (vestiare, grupuri sanitare)
 - îmbuteliere (depozit ambalaje, secție îmbuteliere, ambalare și expediție)
 - cisterne (sala recipienti fermentare)
 - depozitare (butoaie, crama, diverse)
 - spații tehnice (CT)
 - parter :
 - laborator
 - vizitatori (recepție, pridvor-belvedere, sala prezentare vinuri, grupuri sanitare)
 - producție (pasarela, sala recipiente fermentare, platforma acoperită recepție-sortare, rampă acces)
- Sunt prevăzute accese separate pentru personal, CT, aprovizionare, expediție și vizitatori.

Indicatori spațiali estimativi :

- supr. constr. : 273,50 mp
- supr. desf. : 823,30 mp
- înălțime la coamă : 9,10 m
- înălțimea liberă : între 3,10 m (D) și 7,30 m (sala recipienti fermentare)

Structura :

- demisol : diafragme b.a.
- parter : zidărie portantă
- planșee b.a.
- șarpantă lemn (4 ape), învelitoare țiglă ceramică

Ca volumetrie și aspect, construcția proiectată se încadrează în arhitectura casei țărănești, reeditând conceptul „conacului în vie” des întâlnit în zonele viticole.

În incintă se vor mai executa :

- șopron prelucrare preliminară struguri
- depozit butoaie
- alei carosabile și pietonale, platforme, parcări
- utilități (sursă apă, fosă betonată, iluminat nocturn)

3.5.2. Zonificarea funcțională – reglementări și indicatori urbanistici

► schimbarea destinației terenului (1196 mp) situat în intravilan în trup nr. 11/UTR nr. 11 din „zonă unități agricole și zootehnice” – „A”, subzona „unități agricole” – „Aa” în „**zonă mixtă : unități agricole / unități industriale și depozitare / instituții și servicii**” – „A / ID / IS”

► extindere intravilan (504 mp) pentru aceeași destinație

► terenul (1700 mp) va aparține **UTR nr. 11 A**, pentru care se propun ca indicatori urbanistici maximali :
- **POT = 50 %**
- **CUT = 1,5**
- **Regim de înălțime = (D)+P+1(+M) ; H max = 12 m**
(iar pentru instalații tehnologice se admit și înălțimi mai mari)

► accesul la amplasament se va realiza dinspre trasa stradală a satului Ceptura de Jos, prin drumurile de exploatare existente, amenajate conform proiect (vezi Cap. 3.4. – *Modernizarea circulației*)

► retragerea construcțiilor :
- **1,00 m / aliniamentul la De3643 (drum privat)**
- **2,00 m / celelalte laturi incintei**

► spații verzi decorative : minim 20 % din suprafața incintei

► împrejmuire : numai în zona anexelor

BILANȚ TERITORIAL TEREN STUDIAT PE ZONE FUNCȚIONALE :

	mp	%
TOTAL TEREN STUDIAT	4974	100
● zona mixtă unități agricole / unități industriale și depozitare / instituții și servicii – A / ID / IS	1700	34,17
● zona căi de comunicație rutiere - CCr	3274 *	65,83

* suprafața care se cedează (783 mp) pentru amenajarea drumurilor și parcărilor se situează în afara terenului studiat

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ PE ZONE FUNCȚIONALE :

	mp	%
TOTAL TEREN	1700	100
● zona mixtă unități agricole / unități industriale și depozitare / instituții și servicii – A / ID / IS	1700	100

BILANȚ TERITORIAL OCUPARE INCINTĂ :

	mp	%
TOTAL TEREN	1700	100
● construcții (maxim)	850	50
● circulații (alei, platforme, parcări)	510	30
● spații verzi amenajate	340	20

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- Alimentarea cu energie electrică : prin extindere rețea la capacitatea solicitată
 - aviz tehnic de racordare nr. 301015770525/19.02.2015 emis de ELECTRICA pentru puterea de 40 kW și branșarea la PT 1100
 - aviz Primăria comunei Ceptura nr. 2311/19,04.2013 privind amplasarea cablului electric subteran pe domeniul public (drumuri)

- Alimentarea cu apă :
 - tehnologică : puț forat (adâncime 150 – 170 m, conform studiului hidrogeologic; (se instituie rază de protecție sanitară severă R = 10,0 m)
 - potabilă : sticle îmbuteliate

- Canalizarea apelor uzate menajere : bazin betonat vidanjabil

- Încălzirea spațiilor și prepararea apei calde menajere : CT (combustibil solid / lichid) / alte surse

- Colectarea deșeurilor :
 - menajere (birouri, spații publice, etc.) : selectiv în europubele, evacuate periodic de echipajele de salubritate în baza unui contract de prestări servicii
 - rezultate din procesare (boască) : platformă betonată cu posibilități de spălare, evacuate periodic pe plantațiile proprii, prin grija beneficiarului (folosite ca îngrășământ).

3.7. Protecția mediului

- Referitor la problemele de mediu care ar putea apărea prin edificarea obiectivului principal proiectat (cramă de vinificație), se menționează că - având în vedere tipul de activitate și amplasarea în afara localității - investiția proiectată nu este de natură să afecteze mediul natural și construit.
Construcțiile vor fi amplasate astfel încât terenul liber să fie amenajat cu suprafețe minime asfaltate, betonate sau dalate. În rest, sunt prevăzute peluze verzi cu plante floricole și arbori decorativi.

- În cazul descoperirii întâmplătoare a unor materiale arheologice - se va anunța în mod obligatoriu Primăria comunei Ceptura și DJCPN Prahova.

3.8. Obiective de utilitate publică

- În planșa referitoare la „proprietatea asupra terenurilor” au fost diferențiate :
- terenuri proprietate publică de interes local (drumuri)
 - terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
 - terenuri care se cedează pentru amenajare drum (Stotal = 783,00 mp, situați în afara terenului studiat)

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Concluzii

- Planul urbanistic zonal tratează unitar această zonă în vederea dezvoltării urbanistice armonioase, amenajării teritoriului și echipării edilitare.
- Lucrările de construire a obiectivului vor conduce la valorificarea resurselor naturale și a forței de muncă locale, precum și la dezvoltarea durabilă a localității și prosperitatea ei.
- 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.

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).

Notă importantă :

1. Toate costurile privind realizarea investiției (construcții, infrastructură, amenajări), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate în totalitate de către investitor
2. După aprobare PUZ, investitorii vor solicita primăriei comunei Ceptura – în nume propriu – eliberarea certificatului de urbanism pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, document în care vor fi înscrise avizele/acordurile specifice pentru realizarea unui astfel de obiectiv.

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi

