



# MEMORIU DE PREZENTARE

- Denumirea lucrării: **PUZ-RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA UNITATI INDUSTRIALE IN ZONA MIXTA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE SI INSTITUTII SI SERVICII (S=9424mp) PENTRU EXTINDERE UNITATE DE VINIFICATIE (Sst=12648mp)**
- Amplasament **COM.CEPTURA, SAT CEPTURA DE JOS, DJ102N , NC20091, T147, 4206/12 , jud. Prahova**
- Beneficiar: **COMUNA CEPTURA**
- Proiectant: **Arh. BOGDAN GEORGESCU**
- Data elaborării: **01.07. 2017**

## **1.2. Obiectul documentatiei**

---

- Prezenta documentatie **INTOCMIRE -PUZ-RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA UNITATI INDUSTRIALE IN ZONA MIXTA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE SI INSTITUTII SI SERVICII (S=9424mp) PENTRU EXTINDERE UNITATE DE VINIFICATIE (Sst=12648mp)** este o etapa intermediara in demersurile investitorului **UNICOM PRODUCTION S.R.L.** de a extinde unitatea de vinificatie existent din fonduri europene sau din buget propriu. Restrictia de construire pana la elaborare **P.U.Z / P.U.D** a fost prevazuta in **P.U.G.-ul aflat in vigoare al Comunei Ceptura**
  - **Primaria Ceptura vine in sprijinul investitorului pentru a urgenta procesul de autorizare**
- 

## **1.3. Surse documentare**

---

- Planul Urbanistic General al com.Ceptura;
- Plan Urbanistic Zonal Goodies 97 S.R.L.
- Acte de proprietate
- Ridicare topografică sc. 1:500
- Deplasari in teren

## **CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

- Terenul pentru care s-a demarat documentatia este proprietatea :
- **Unicom Production S.R.L.** ..conform:- CVC autentificat cu nr.262/22.03.2001 la NP Procopie Steliana din oras Mizil (S=9424mp)
- **Judetul Prahova-domeniu public-DJ102N (3224mp)**

Tendinta de dezvoltare a zonei este de realizare de constructii din sfera unitatilor industrial (industrie alimentara) si a institutiilor si serviciilor

### **2.2. Încadrarea în localitate**

Terenul studiat se afla in extremitatea sudica a Satului Ceptura de Jos, la DJ 102N

#### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Amplasamentele studiate nu au diferente considerabile de nivel.

#### **2.4. Circulația**

Amplasamentul studiat are acces amenajat din DJ102N

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Pe terenul studiat este construita in baza AC nr.24/ 13.07.2004 o unitate de vinificatie P+1 cu  
Sc=653mp  
Scd=811mp  
POT existent=6.93%  
CUT existent=0,09  
Constructia este durabila si se afla in stare foarte buna.

#### **2.6.Echiparea edilitară**

In zona teritoriului studiat exista toate retelele edilitate:energie electrica, apa si telefonie, constructia existenta fiind racordata la acestea.

#### **2.7. Probleme de mediu**

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiate probleme de mediu.

Terenul se afla partial in zona de protectie sanitara a bazinului de apa si a LEA 20kV

#### **2.8. Opțiuni ale populației**

Comunitatea locala este favorabila intentiei beneficiarului de a genera locuri de munca si locuinte .

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii beneficiarului, considerand iminenta intentia acestuia .

## **CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Ridicarea topografica a terenului studiat , scara 1: 500 , cu cote si curbe de nivel , arata ca terenul este o zona cu suprafata plana. Terenul nu prezinta probleme de stabilitate .

### **3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ**

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în PUG , terenul este situat in UTR 1J, fiind situat pe :

- Zona unitati industriale cu restrictie de construire pana la intocmire PUD/PUZcu indicatori urbanistici maximali nedefiniti
- Zona cai de comunicatii rutiere (profil de 24m intre aliniamente)

In vecinatatea terenului studiat avem UTR 1JB-zona unitati industriale si depozite cu POT max=50%, CUT max=1,0, regim maxim de inaltime P+1, H max=11m, Hcornisa=8m

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate sau la ridicarea restrictiei de construire pentru acestea.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Prin prezenta documentatie se propune pastrarea prospectelor si a acceselor existente, intentionandu-se doar extinderea aleilor de incinta

### **3.5. Zonificarea funcțională – reglementări , bilant teritorial , indicatori urbanistici**

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume **UTR 1JC** cu 2 zone functionale :

-Zonamixta unitati industrial si depozite si institutii si serviciiID/IS, cu indicatori urbanistici maximali: POT=50%, CUT=1,0, Rh=P+1, H max=11m, H cornisa=8m

--Zona spatii verzi-perdele de protectie

#### **CAPITOLUL 5 – ASIGURAREA UTILITATILOR**

Bransamentele existente la amplasame se vor pastra.

#### **COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI**

Costurile aferente investițiilor vor fi asigurate din fonduri europene sau din fondurile beneficiarilor finali.

#### **NORME DE TRAFIC**

Datorita extinderii unitatii de vinificatie se vor evidentia cresteri si asupra normelor de trafic, inasa foarte reduse.

#### **IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU**

Constructiile proiectate nu prezintă nici un fel de elemente funcționale sau de alta natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent.

Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

**ÎNTOCMIT**  
Arh. BOGDAN GEORGESC