

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

PLAN URBANISTIC ZONAL

**MODICARE PUZ APROBAT (2011) : REPARCELARE TEREN (INCINTA 2 - 6168 mp) – PENTRU
AMPLASARE LOCUINȚE**

comuna CEPTURA, sat CEPTURA DE JOS; T 21, A 689;

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

PLAN URBANISTIC ZONAL

**MODICARE PUZ APROBAT (2011) : REPARCELARE TEREN (INCINTA 2 - 6168 mp) – PENTRU
AMPLASARE LOCUINȚE**

comuna CEPTURA, sat CEPTURA DE JOS; T 21, A 689

BORDEROU DE PIESE DESENATE

PLANSA NR. 0	INCADRAREA IN TERITORIU SC. 1 : 5000
PLANSA NR. 1	SITUATIA EXISTENTA SC. 1 : 1 000
PLANSA NR. 2	REGLEMENTARI URBANISTICE SC. 1 : 1 000
PLANSA NR. 3	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA SC. 1 : 1 000
PLANSA NR. 4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SC. 1 : 1 000

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului : **MODICARE PUZ APROBAT (2011) - REPARCELARE TEREN (INCINTA 2 - 6268 mp) – PENTRU AMPLASARE LOCUINȚE**
- Amplasament : **comuna CEPTURA, sat CEPTURA DE JOS; T 21, A 689**
- Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL**
- Beneficiar : **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CEPTURA**
- Proiectant : **S.C. „ARHIZANE” S.R.L. PLOIEȘTI**
- Nr. proiect/data elaborării : **51 / nov. 2011**

1.2. Scurt istoric

La solicitarea Primăriei comunei Ceptura, în ședința CTATU Prahova din 05.09.2011, s-a avizat PUZ : „PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINȚE - 2 AMPLASAMENTE” (Stot = 7863 mp), denumite în continuare „incinta 1” și „incinta 2” :

- incinta 1, în suprafață de 1695,00 mp (T 19, A 567)
- incinta 2, în suprafață de 6168,00 mp (T 21, A 689)

Pentru această documentație urbanistică s-a emis Avizul unic al CTATU Prahova nr. 1860 din 05.09.2011 și HCL al comunei Ceptura nr. 39/25.11.2011.

Conform PUG aprobat, ambele amplasamente (incinte) sunt situate în intravilan - UTR nr. 1D, având aceiași încadrare funcțională și reglementări urbanistice similare, respectiv :

- „zona locuințe, funcțiuni complementare, unități mică producție”
- POT : 30 %
- CUT : 0,9
- regim de înălțime : P+2

Prin PUZ aprobat (2011), s-au stabilit următoarele :

- Pentru fiecare din incintele studiate, s-a instituit câte o subunitate teritorială de referință (SUTR), astfel :
 - SUTR nr. 1 D a pentru „incinta 1” în suprafață de 1695,00 mp
 - SUTR nr. 1 D b pentru ”incinta 2” în suprafață de 6168,00 mp
- „Incinta 1” a fost divizată doar în 4 loturi construibile, din care :
 - loturile 1,2,3 – locuințe; lot 4 – mic spațiu comercial
- „Incinta 2” a fost parcelată în 10 loturi construibile (cca 500mp / lot) + drum acces

Ulterior, s-a constatat că pe teritoriul „incintei 2” există un vechi canal (în prezent astupat) care servea la curățarea mijloacelor de transport (locomotive, vagonete) a cărbunelui de la Mina Ceptura.

Canalul traversează parțial terenul pe direcția N-S și nu este în administrarea ANIF, dar este necesară o reparcelare a „incintei 2” pentru a se evita eventuale neajunsuri viitoarelor locuințe.

1. 3. Obiectul PUZ

În consecință, obiectul acestei noi documentații urbanistice îl constituie reparcelarea terenului în suprafață de 6168 mp, situat în „incinta 2” - UTR nr. 1 D b, ținând cont de existența și poziția canalului.

Terenul studiat aparține în continuare domeniului public al comunei Ceptura conform HGR nr. 1359/2001, anexa nr. 36 (publicată în MO nr. 128 bis/18.02.2002).

1.3. Surse documentare

- Ridicarea topografică sc. 1 :1000 pentru PUZ, vizată de OCPI Prahova
- PUG și RLU comuna Ceptura, pr. nr. 4/13797/2000, aprobat prin HCL nr.10/05.04.2000
- PUZ „parcelare teren pentru amplasare locuințe - 2 amplasamente” (Stot=7863 mp), beneficiar : Primăria com. Ceptura, autor SC ARHIZANE PLAN SRL (arh. Andreea Aluchi); avizat în CTATU din 05.09.2011

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Notă : Datele privind stadiul actual al dezvoltării (capitolele 2.1. ÷ 2.8) se regăsesc în PUZ aprobat (pr. nr. 21/05.2011).

Precizare : Nici pe terenurile care compun „incinta 1” nu s-au realizat construcții.

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind :

- teren „bun de fundare” pentru scopul solicitat, putând fi construit în condiții de siguranță

3.2. Prevederile PUZ aprobat (2011)

Așa cum am precizat la *Cap. 1.2.- Scurt istoric*, terenul situat în SUTR nr. 1Db („incinta 2”- 6168 mp) a fost divizat în 10 loturi destinate construirii de locuințe (cca 500mp/lot) + drum acces (fundătură).

Parcelele dispun de acces direct fie din drumul nou creat, fie din drumurile existente situate pe laturile de SV și SE ale incintei studiate.

Pentru drumurile locale care delimitează „incinta 2”, s-au propus profilurile „x – x” și „z – z”, ambele cu 7,50 m între aliniamente :

- 5,5 m : parte carosabilă
- 2 x 1,0 m : trotuar

Pentru drumul de acces (fundătură) creat în cadrul „incintei 2” și pentru a se obține o lotizare cât mai eficientă, s-a propus profilul „y – y” (5,50 m parte carosabilă) și o platformă de întoarcere la capăt.

Retragerea construcțiilor :

- 5,00 m / aliniamentul la drumurile susmenționate
- 2,00 m / limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Bilanț teritorial „incinta 2” (6168 mp):

- zona loturi locuințe : 6188 mp (88%)
- zona circulații : 733 mp (12 %)

3.3. Valorificarea cadrului natural

Notă : Nu există modificări la acest capitol față de PUZ anterior.

3.4. Modernizarea circulației

- Pentru drumurile locale existente, adiacente „incintei 2”, se mențin profilurile transversale propuse în cadrul PUZ aprobat (2011), respectiv : „x - x” și „z - z” (7,50 m între aliniamente).
- Pentru drumul de acces (fundătură) creat în cadrul „incintei 2”, s-a urmărit ca traseul acestuia să se suprapună peste traseul canalului de care s-a amintit.

Se menține profilul „y - y” (5,50 m între aliniamente). Practic drumul de acces – prevăzut cu platformă de întoarcere la capăt – deservește un singur lot (nr. 9).

Drumurile sunt proiectate corespunzător necesităților locale și valorilor de trafic care se preconizează a se desfășura în această zonă, inclusiv pentru a permite accesul și manevrele de întoarcere a echipajelor de intervenție (salvare, pompieri, salubritate).

Parcarea locatarilor și vizitatorilor se va asigura în exclusivitate în incinta fiecărui lot.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări și indicatori urbanistici

● Parcelarea :

Prin prezenta documentație „incinta 2” (UTR nr. 1Db) a fost reparcelată ținând cont de existența canalului tehnic, fiind divizată într-un număr de 9 loturi construibile, astfel :

- lot 1 = 633,00
- lot 2 = 633,00
- lot 3 = 575,00
- lot 4 = 515,00
- lot 5 = 557,00
- lot 6 = 602,00
- lot 7 = 715,00
- lot 8 = 649,00
- lot 9 = 734,00

Propunerea de parcelare s-a făcut cu respectarea art. 30 din RGU (HGR nr. 525/1996).

Se estimează că în „incinta 2” vor locui cca 30 persoane.

● Zonificare funcțională :

Se menține zonificarea funcțională stabilită prin PUZ anterior respectiv :

- „L” - „zona locuințe și funcțiuni complementare”
- „CC” - „zona căi de comunicație”, subzona „CCr” – „căi de comunicație rutieră”

● Indicatori urbanistici :

Se mențin indicatorii urbanistici stabiliți prin PUG aprobat și preluați prin PUZ anterior, respectiv :

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

● Retrașeri (se mențin, conform PUZ aprobat 2011), respectiv :

- 5,0 m față de aliniamentul drumurilor , conform profilurilor „x - x”, „y - y” și „z - z”
- 2,0 m față de limitele laterale și posterioare ale fiecărei parcele construibile

<p><u>Notă f. importantă</u> : Reglementările stabilite pentru „incinta 1” – UTR nr. 1D a prin PUZ aprobat anterior (2011) - rămân valabile !</p>
--

	mp	%
TOTAL TEREN	6168,00	100,00
● zona loturi locuințe	5613,00	91,00
● zona circulații	555,00	9,00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare (se mențin prevederile din PUZ aprobat) :

- prin extinderea utilităților (energie electrică, apă, gaze, telefonie) existente pe drumuri locale
- evacuarea apelor uzate menajere :
 - în prima etapă – fose individuale
 - în etapa viitoare : prin racordare la rețeaua publică de canalizare, cu deversare în stația de epurare în curs de realizare și descărcare în pâraul Valea Cepturei
- depozitarea deșeurilor menajere : pubele individuale, evacuate periodic de către echipajele de salubritate

3.7. Protecția mediului (idem PUZ aprobat) :

3.8. Obiective de utilitate publică

În planșa referitoare la „proprietatea asupra terenurilor” au fost determinate :

- terenuri proprietate publică de interes local (cele două incinte studiate, drumuri locale)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice / juridice
- terenuri care trec în proprietate publică de interes local (pentru lărgire și modernizare drumuri)
- terenuri propuse a fi trecute în proprietate privată de interes local (terenurile lotizate în vederea construirii de locuințe și dotări complementare)

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Concluzii

- Prin noul PUZ se propune o parcelarea cât mai eficientă a „incintei 2”, în funcție de traseul canalului care o străbate; Loturile vor fi atribuite celor interesați pentru construirea de locuințe unifamiliale (individuale)
- Realizarea unor noi obiective rezidențiale în această zonă va ridica standardul de viață și locuire din acest cartier, contribuind substanțial la sporirea fondului locuit, mobilarea urbanistică și echiparea cu utilități
- 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 viitorii utilizatori ai parcelelor.

4.2. Măsuri în continuare

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU Prahova
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei CEPTURA
- Întocmirea documentațiilor tehnice de specialitate, obținerea avizelor / acordurilor necesare și a autorizațiilor de construire pentru lucrările de infrastructură care cad în sarcina primăriei (drumuri, rețele tehnico-edilitare)
- Măsuri juridice cu privire la cedarea porțiunilor de teren aferente modernizării circulației.

Întocmit,

drd. arh. Andreea Aluchi

