

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect : **INTOCMIRE PUZ** : SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN „ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE” ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (7598 mp) PENTRU „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”, SUBZONA „TURISM” ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNUCAȚII RUTIERE” MODIFICARE PUZ APROBAT, (CORELARE LIMITAINTRAVILAN CU CADASTRU GENERAL-dupa caz) (Sstud = 15186 mp) ,
- Amplasament : comuna (sat) **GURA VADULUI**, str. De 2224 nr. 2
NC 26014 (T43; Cc 2137, 2139, 2135; V 2124; Dr 2131);
NC 25967; NC 25968; NC 25969; NC 25970; NC 21950 (T43; Cc 2137, 2139, 2135);
NC 26913 (De 2134); NC 24411 parțial (De 2224); NC 26912 parțial (De 2134); NC 24534 (T43, V 2124);
De 2129 parțial
- Faza proiectare : **CERTIFICAT DE URBANISM**
- Inițiator : **COMUNA GURA VADULUI**, repr. primar Sora Nicolae Marius

CAPITOLUL 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Scurt istoric

- Cu HCL nr. 7/15.02.2021, în zona studiată a fost aprobat PUZ » ridicare restricție de construire și schimbare destinație teren (5000 mp) din „zonă unități agricole” în „zonă instituții și servicii” (Sstud = 8266 mp) « inițiat de Comuna Gura Vadului (pentru propr. soții Ene Vasile și Ene Marilena), Scopul intervenției urbanistice a fost construirea unei structuri turistice cu funcțiuni de alimentație publică și cazare, precum și modernizarea drumului de acces la obiectivul propus.
 - În acest timp, au avut loc o serie de operațiuni imobiliare (achiziționări, dezmembrări, alipiri și schimburi de terenuri) în paralel cu efectuarea cadastrului general al comunei, prin care s-au schimbat parte din numerele cadastrale, forma proprietăților și denumirea drumurilor în zona studiată. Exemple :
 - parcela pe care se află fostul Conac Pandeloaica a fost dezmembrată din parcela inițială, devenind NC nou 25968 (propr. soții Ene Vasile și Ene Marilena)
 - au fost dezmembrate din parcelele inițiale suprafețele de teren necesare amenajării drumurilor de acces din zonă (lărgirii, racordări) conform prevederilor din PUZ aprobat
 - De 2134 a fost intabulat și parțial trecut în proprietatea SC VIORICA SRL, prin schimb de teren
 - De asemenea, pe parcela cu NC nou 26014, proprietate **SC VIORICA SRL** (intravilan/extravilan) s-au eliberat :
 - Autorizația de desființare/construire nr. 08/10.02.2025 cu titlul „intrare în legalitate desființare construcții existente C1, C2 și construire anexă agricolă (foișor – minicramă, spațiu administrativ – depozitare”; emitent Consiliul Județean Prahova
 - Certificatul de urbanism nr. 2/17.06.2025 cu titlul „construire clădiri anexe (spații cazare muncitori viticoli), sistematizare verticală și împrejmuire teren, amenajare alei pietonale și organizare de șantier”; emitent Primăria comunei Gura Vadului
 - Conform documentului anexat, SC VIORICA SRL (repr. prin asociat unic și administrator **Ene Vasile**) face dovada înregistrării proiectului pentru accesarea de fonduri europene în vederea construirii unui complex turistic pe terenurile aflate în proprietate.

Notă : Prezenta documentație redă situația actuală a terenurilor conform OCPI Prahova

2.1.1. Situația juridică

Terenul studiat (15186 mp) este situat în intravilan și extravilan și – conform actelor prezentate și ECFI eliberate de BCPI Ploiești – se compune din :

Nr. crt.	NC tarla, parcela	Proprietar / administrator	intravilan	extravilan	total
1	NC 26014 T43; Cc 2137, 2139, 2135; V 2124; Dr 2131	SC VIORICA SRL	4697	5194	9891 *
2	NC 25967 T43; Cc 2137, 2139, 2135	SC VIORICA SRL	74	-	74 ¹
3	NC 26913 (De 2134)	SC VIORICA SRL	274	206	480
4	NC 25968 T43; Cc 2137, 2139, 2135	Ene Vasile și Ene Marilena	1890	-	1890 **
5	NC 25969 T43; Cc 2137, 2139, 2135	Ene Vasile și Ene Marilena	94	-	94 ¹
6	NC 25970 T43; Cc 2137, 2139, 2135;	Ene Vasile și Ene Marilena	16	-	16 ¹
7	NC 21950 T43; Cc 2137, 2139, 2135;	SC TOHANI SA	190	-	190
8	NC 24411 (parțial) De 2224 (fost De 1724)	Comuna Gura Vadului (dom. public local)	-	1206	1206
9	NC 26912 (parțial) De 2134	Comuna Gura Vadului (dom. public local)	-	177	177
10	NC 24534 T43; V 2124 (drum în vie)	Comuna Gura Vadului (dom. privat local)	-	363	363 ²
11	De 2129 (parțial)	Comuna Gura Vadului	353	452	805 ²
Total studiat			7588	7598	15186

¹ dezmembrări pentru amenajarea drumurilor din zonă (conform PUZ aprobat 2021)

² urmează a fi înscris în domeniul public al comunei

* pentru acest teren s-au emis actele de autoritate menționate la *Pct. 2.1 – Scurt istoric*

** pe acest teren se află fostul conac Pandeloaica

Mențiune : Prezenta documentație se întocmește având ca inițiator Comuna Gura Vadului conform Protocolului de colaborare încheiat între părți și înregistrat cu nr. 2388/17.06.2024.

2.2. Încadrarea în localitate

• Terenul studiat este situat în zona plantațiilor viticole ale SC TOHANI SA (la cca 330 m nord de combinatul de vinificație aparținând SC „Domeniile Viticole Tohani”) și în extinderea terenului care a făcut obiectul PUZ aprobat (2021) menționat la *Pct. 2.1. – Scurt istoric*

• Vecinătățile parcelelor ce fac obiectul studiului :

- la N : drum neclasat și NC 24534 (drum în vie)

- la E : De 2129 și NC 21950

- la S : NC 24411 (De 2224) și NC 24069

- la V : drum neclasat și NC 24069

2.3. Accese, echipare edilitară

- Terenul are acces dinspre DJ 100 H (NC 21933), prin str. De 2224, fost 1724 (NC 24411)
De asemenea, terenul beneficiază de acces și din De 2129, De 2131 (înglobat în NC 26014), NC 24534 (drum în vie) și De 2134.
- În zonă sunt rețele de energie electrică.

2.5. Prevederi din PUG și PUZ aprobate

Conform PUG și PUZ - documentații aprobate - terenul studiat (15186 mp) este situat parțial în :

- intravilan (7588 mp), parțial în :
 - UTR nr. 21a, conform PUG (1999), în „zona unități agricole” – „Aa”, fără indicatori urbanistici
 - UTR nr. 21a1, conform PUZ (2021), parțial în :
 - o zona instituții și servicii – „IS”, cu indicatori urbanistici maximali :
- POT = 50 %; CŪT = 1,5; Rh = S/D+P+2 (Hmax cornișă = 9 m; Hmax coamă = 12 m)
 - o zona căi de comunicații rutiere – „CCr”
- extravilan (7598 mp), parțial în :
 - o zona terenuri agricole (vie) – „TAgr”
 - o zona terenuri ocupate cu căi de comunicații – „TC”

Notă : Prin PUZ 2021 s-au stabilit profile transversale pentru drumurile existente și propuse.

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI URBANISTICE

• Conform dovezii de înregistrare a proiectului, proprietarii intenționează să acceseze fonduri europene pentru amplasarea unui complex turistic și de agrement.

Propuneri urbanistice :

- ▶ schimbare destinație teren din „zona unități agricole” și extindere intravilan (7598 mp) pentru :
 - zonă instituții și servicii, subzona turism (pt. care se vor stabili indicatori urbanistici adecvați)
 - zonă căi de comunicații rutiere
- ▶ modificare PUZ aprobat (trama stradală) și corelare limită intravilan cu cadastrul general
- ▶ Accesul la amplasament se va realiza dinspre DJ 100 H prin drumurile existente modernizate conform unui Studiu de circulație, corespunzător noii destinații a zonei și traficului estimat. Spațiile de parcare se vor asigura strict în interiorul proprietății studiate.
- ▶ Utilități (informativ) :
 - alimentare cu energie electrică : extindere rețele existente
 - alimentarea cu apă : puțuri forate / extindere rețea
 - evacuare ape menajere : ministații de epurare cu vidanjarie / bazine etanșe vidanjabile
 - asigurare agent termic : pompe de căldură, panouri fotovoltaice, alte surse de energie verde
- ▶ Spații verzi : 25% din suprafața zonei „IS”, conform RGU, Anexa nr. 5
- ▶ Terenul studiat va aparține unui nou UTR
- ▶ Se mențin reglementările urbanistice din PUG aprobat pentru terenurile aflate în vecinătatea zonei studiate (încadrare funcțională, indicatori urbanistici maximali, regim de înălțime și aliniere, restricții, etc)

Note f. importante :

Toate costurile privind lucrările propuse (construcții, infrastructură, amenajări), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate de către investitor.

După aprobarea PUZ - ului și în vederea realizării investițiilor respective, proprietarul de drept al terenurilor va solicita Primăriei comunei Gura Vadului - în nume propriu – eliberarea unui alt certificat de urbanism, document în care vor fi înscrise reglementările din noua documentație urbanistică și vor fi menționate avizele specifice construirii unor astfel de obiective.

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi



Prezenta documentație urbanistică – 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.