

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect : **ÎNTOCMIRE PUZ : EXTINDERE INTRAVILAN (2316 mp) PENTRU „ZONĂ REZIDENȚIALĂ” ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE”**
(Sstud = 5234 mp)
- Amplasament : comuna **GURA VADULUI**; NC 24423 (T38, V1784/1); DJ 102 R; De 1768
- Faza proiectare : **STUDIU DE OPORTUNITATE**
- Beneficiar : **SC KALAHARI INVESTMENTS SRL**, sediu : com. (sat) Gura Vadului
repr. adm. Constantinescu Victor Nicholas Gabriel
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. pr. / data : **6 / febr. 2024**

CAPITOLUL 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Regimul juridic al terenului studiat

Terenul studiat (**5234 mp**) este situat în **extravilan** și – conform actelor prezentate și ECFI eliberat de BCPI Ploiești – se compune din :

- **2316 mp** (NC 24423; T38, V 1784/1) : propr. SC KALAHARI INVESTMENTS SRL (repr. adm. Constantinescu Victor Nihcolas Gabriel), conf. c.v.c. nr. 12234/19.12.2023 autentificat de SPN „Durnescu și Asociații” din mun. București
- **2716 mp** : DJ 102 R (domeniu public județean)
- **202 mp** : De 1768 (domeniu public local)

Notă : Potrivit mențiunii din Contractul de vânzare-cumpărare : „Terenul este grevat de dreptul de suprafață constituit pe o perioadă de 99 ani în favoarea Dlui. Van Der Merwe Albertus Hanekom (cetățean de origine sud-africană, n.n.) în baza Contractului de constituire a unui drept de suprafață autentificat sub nr. 5398/15.10.2019 de SPN „Durnescu și Asociații”, drept de suprafață ce va rămâne să greveze în continuare terenul, în condițiile contractului de constituire a unui drept de suprafață susmenționat”.

2.2. Încadrarea în localitate

• Amplasamentul este situat în partea de NV comunei, în zona plantațiilor de viță de vie aflate în proprietatea SC TOHANI SA, respectiv a fostelor ferme și spații de cazare a muncitorilor sezonieri în timpul campaniilor viticole, și anume pe partea stângă a DJ 102 R (drumul spre satul Valea Scheilor din comuna Călugăreni).

Parcela (NC 24423; 2316 mp) care generează PUZ are formă triunghiulară și se învecinează :

- la V : propr. Potec Doru (NC 20931; parțial intravilan - UTR 4b); propr. Ene Mariana (NC 20389, extravilan); L total = 73,51 m
- la E : De 1768 (extravilan); L = 66,11 m
- la S : propr. Bîrlea Henry (NC 22042); propr SC TOHANI SA (NC 24424) - extravilan; L total = 82,64 m

2.3. Accese, echipare edilitară

- Terenul are acces la DJ 102 R, prin drumul de exploatare De 1768, la care are o deschidere de 66,11 m. Drumurile din zona studiată prezintă ca profile transversale variabile :
 - DJ 102 R : profilul „1' – 1” (16,64 ÷ 19,94 m), cu 6,00 m parte carosabilă (asfalt)
 - De 1768 : „3 – 3” (3,00 ÷ 4,50 m între aliniamente / parte carosabilă, pietriș)
- Pe drumul județean sunt rețele de energie electrică .

2.4. Prevederi din PUG aprobat

Terenul studiat (5234 mp) are categoria de folosință „vie și drum”

- Conform PUG și RLU aprobat (inițial 1999), terenul studiat (**5234 mp**) este situat :
 - în **extravilan**
 - adiacent trupului izolat **UTR nr. 4b** aparținător de satul Gura Vadului și destinat zonei rezidențiale cu clădiri P, P+1, P+2 – „**LM**”, subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural - „**LMr 4b**” și indicatori urbanistici maximali (similar UTR nr. 4) :
 - POT = 25%
 - CUT = 0,3
 - Rh = P, P+1 pt. locuințe (în mod excepțional P+2)
- ▶ Profile drumuri :
 - **judetene** : „1' – 1” (24,00 m între aliniamente)
 - 7,00 m : parte carosabilă
 - 2 x 0,50 m : acostament
 - 2 x 2,00 m : șanț
 - 2 x 2,00 m : sp. verde
 - 2 x 1,50 m : trotuar
 - 2 x 2,50 m : sp. verde
 - **locale** : „3 – 3” (9,50 m între aliniamente)
 - 3,50 m : parte carosabilă
 - 2 x 0,75 m : acostament
 - 2 x 1,25 m : șanț
 - 2 x 1,00 m : sp. verde

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI URBANISTICE

Pe acest teren se intenționează amplasarea unei locuințe, pentru care se propun următoarele intervenții urbanistice :

- ▶ **extindere intravilan 2316 mp**, parțial pentru :
 - „**zonă rezidențială**” – „**LM**”, pentru care se propun ca indicatori urbanistici maximali :
 - POT = 35%
 - CUT = 0,70
 - Rh = S/D + P + 1
 - „**căi de comunicații rutiere**” – „**Cr**”

Notă :

Conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, art. 32, alin. (7), restricționarea majorării CUT inițial aprobat cu maxim 20% se referă numai la „modificări ale unor zone din cadrul UTR” (existent, n.n.).

► Accesul se va realiza dinspre DJ 102 R prin De 1768, amenajate conform unui Studiu de circulație

Notă :

• Informativ, la această fază, se propune modernizarea drumurilor existente conform profilelor din PUG aprobat, respectiv :

- profil „1' – 1” (24,00 m între aliniamente) pentru DJ 102 R
- profil „3 – 3” (9,50 m între aliniamente) pentru De 1768

Amenajarea drumurilor conform profilelor menționate se va realiza cu cedare de teren din proprietatea beneficiarului.

► Retragerea construcțiilor :

- 7,75 m / ax De 1768, respectiv 3,00 m / aliniament (profil „3 – 3”)
- 2,00 m / latura de sud (vie, NC 22042)

► Utilități :

- alimentare cu energie electrică : racordare la rețeaua existentă
- alimentare cu apă : puț forat (rază protecție 10 m)
- evacuarea apelor uzate menajere : bazin etanș vidanjabil
- asigurarea agentului termic : CT și surse regenerabile

► Terenul va aparține noului UTR nr. 4b1

Notă :

Forma și aspectul construcției propuse a fost sugerată de către beneficiar.

CAPITOLUL 4 – OPORTUNITATEA INTERVENȚIEI URBANISTICE

Prin acest demers se fructifică un teren neexploatat (vie defrișată), inițiativă ce va contribui la extinderea fondului locativ prin conturarea unui nou nucleu rezidențial și valorificarea potențialului zonei prin restructurarea urbanistică, în condițiile asigurării parametrilor moderni de echipare tehnico-edilitare și a unui mediu adecvat funcțiunii de locuire.

Note foarte importante :

- Toate costurile privind lucrările propuse (construcții, infrastructură, amenajări), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate în totalitate de investitor.
- După aprobarea PUZ, pentru realizarea investiției propuse, proprietarul terenului va solicita Primăriei Gura Vadului eliberarea unui alt certificat de urbanism, document în care vor înscrise reglementările din prezenta documentație și fi menționate avizele specifice construirii unui astfel de obiectiv.

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi

