

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**

- Denumire proiect : **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (10416 mp) DIN „ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE” ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (72558 mp) PENTRU „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”, „ZONĂ REZIDENȚIALĂ” ȘI PARCELARE, „ZONĂ SPAȚII VERZI” ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE”** (Sstud = 84437 mp)
- Amplasament : comuna **GURA VADULUI**, sat **PERȘUNARI**;  
NC 20960 (T15, V611); NC 21477 (T15, V605); NC 20961 (T15, V600); NC 21661 (T15, Cc604);  
De 612, De 608, De 583, De 577, De 615, De 619, De 601, De 599, De 625; Zi618/1, F 618/2
- Faza proiectare : **PLAN URBANISTIC ZIONAL și REGULAMENT LOCAL**
- Inițiator : **COMUNA GURA VADULUI**, repr. primar Sora Nicolae Marius
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. pr. / data : **58 / dec. 2023**

#### **1.2. Obiectul PUZ**

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de schimbare destinație teren situat în UTR nr. 25 din zona „unități agricole” (10416 mp) și extindere intravilan (72558 mp) pentru :

- zonă instituții și servicii
- zonă rezidențială și parcelare
- zonă spații verzi
- zonă căi de comunicații rutiere

pentru amplasare complex turistic cu facilitățile aferente și locuințe de vacanță, precum și crearea tramei stradale care să deservească toate zonele funcționale și obiectivele propuse.

**Investiția se derulează parțial cu fonduri europene.**

**Notă :** Documentația urbanistică (PUZ) se elaborează având ca inițiator Comuna Gura Vadului în baza Convenției încheiate între părți și înregistrată cu nr. 226/21.08.2023 la Primăria comunei.

Terenul studiat (**84437 mp**) este situat în intravilan și extravilan și – conform actelor prezentate și ECFI eliberate de BCPI Ploiești – se compune din :

Nr. crt.	NC / T15, parcela	Intravilan	Extravilan	Total
1	20960; V 611	-	30845	30845 <sup>1</sup>
2	21477; A 605	2591	5965	8556 <sup>1</sup>
3	20961; V 600	284	23297	23581 <sup>1</sup>
4	21661; Cc 604	6725	2164	8889 <sup>1*</sup>
5	Cc 607	816	1309	2125 <sup>3**</sup>
6	De 612	-	1514	1514 <sup>2</sup>
7	De 608	-	355	355 <sup>2</sup>
8	De 583	-	851	851 <sup>2</sup>
9	De 577	-	1440	1440 <sup>2</sup>
10	De 615	37	996	1033 <sup>2</sup>
11	De 619	388	1791	2179 <sup>2</sup>
12	Zi 618/1	-	269	269 <sup>3</sup>
13	F 618/2	191	226	417 <sup>3</sup>
14	De 601	847	232	1079 <sup>2</sup>
15	De 599	-	649	649 <sup>2</sup>
16	De 625	-	655	655 <sup>2</sup>
<b>Total st.</b>		<b>11879</b>	<b>72558</b>	<b>84437</b>

<sup>1</sup> propr. „SC THRACIAN HILL CRAMA SRL” (fost SC PFRECH NEWCO SRL), conform contractelor de vânzare-cumpărare nr.1119, 1120 și 1122 din 25.06.2018, toate autentificate de BIN Popa Irinel Daniela din municipiul București (total 71871 mp)

<sup>2</sup> domeniu public al comunei (total 9755 mp)

<sup>3</sup> propr. necunoscut (2811 mp)

**Notă :**

\* Pe acest teren sunt construcții și amenajări care au aparținut fostei Ferme „Vârful cu Dor” (dormitoare muncitori sezonieri, cantină, hală producție, magazii, diverse anexe) și care vor fi detaliate la Pct. 2.5. Ocuparea terenurilor din prezentul Memoriu

Construcțiile sunt în stare de ruină și debransate de la rețeaua electrică.

\*\* Pe acest teren există un rezervor de apă, aferent fostei ferme.

**Precizare importantă :**

Conform Adeverinței nr. 4140/29.05.23 eliberată de Direcția Agricolă Județeană Prahova, parcelele având înscrisă în acte categoria de folosință „vie”, respectiv terenurile cu NC 20960, NC 20961 și NC nou 21477 (NC vechi 790, n.a.) **nu figurează în Registrul Plantațiilor Viticole.**

**1.3. Surse documentare**

- Suport topografic pentru faza PUZ (sc. 1 : 1000), vizat de OCPI Ph. (PFA Tavaru Bogdan)
- PUG + RLU com. GURA VADULUI, aprobat prin HCL nr. 22/22.12.1999, prel. cu HCL nr.16/19.03.2019
- Certificatul de urbanism nr. 37/07.11.2023 eliberat de Primăria comunei Gura Vadului cu avizul CJPh
- Studiul geotehnic (SC HIDROGEOTESTING SRL, Slănic), verificat Af
- Studiul de circulație (SC SERV TOP SRL)
- Studiul pedologic (OSPA Prahova); • Aviz Dir. Jud. pt. Agricultură Prahova; • Aviz ANIF
- Studiu echipare tehnico-edilitară
- Informații din documentația (SC Anotech Steelworks SRL) depusă pentru obținerea de fonduri

## ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ

**2.1. Evoluția zonei**

• Comuna Gura Vadului face parte din regiunea viticolă „Dealul Mare” (denumită „Patria vinurilor roșii”, producătoare a unei game renumite de vinuri nobile) fiind inclusă în traseul „**Drumul Vinului**” al cărui program a fost inițiat de Consiliul Județean Prahova în anul 2003. Plantațiile cu viță de vie ocupă cca 50% din suprafața teritoriului administrativ, respectiv cca 55% din suprafața agricolă.

Majoritatea podgoriilor se află în prezent în proprietatea unor societăți comerciale al căror obiect de activitate este cultura viței de vie și vinificația (SC TOHANI, SC VIILE BUDUREASCA, etc) și care au demarat ample lucrări de reabilitare a plantațiilor viticole, de modernizare a clădirilor și instalațiilor existente sau de construire a unor obiective noi, în acord cu cerințele UE.

Astfel, s-au construit noi crame de vinificație, pensiuni, saloane de festivități, s-au înființat noi plantații de vie și pomi fructiferi, se organizează evenimente culturale (festivalul de film MAUVE), obiective care atrag permanent numeroși turiști și participanți.

• Terenurile situate în zona studiată în prezenta documentație se află în proprietatea unor persoane fizice și societăți comerciale („DOMENIILE HALEWOOD”, „THRACIAN HILL CRAMA”) care au demarat ample lucrări de revitalizare a plantațiilor viticole.

**2.2. Încadrarea în localitate**

• Terenul studiat este situat în partea de nord-est a teritoriului administrativ (în apropiere de limita cu județul Buzău) și se desfășoară în zona fostei Ferme „Vârful cu Dor” care a aparținut cândva de IAS Tohani. Vecinătățile parcelelor supuse intervențiilor urbanistice sunt :

- la N : De 612, De 599
- la E : De 608, De 625
- la S : De 619, De 577
- la V : De 583, De 615

**2.3. Elemente ale cadrului natural**

Amplasamentul este situat la cota cca + 300 m, beneficiind de un cadru natural valoros (plantații viticole, pășuni, livezi, dealuri) și o largă perspectivă asupra localităților situate de-a lungul DN 1B.

Clima : temperat continentală. Adâncimea maximă de îngheț : 0,80 – 0,90 cm.

Conform Studiului geotehnic (parcela NC 21661), terenul este orizontal și stabil.

Stratificația litologică pe parcela cu NC 21661 se prezintă astfel :

Foraj 1 (la corp C5, fost dormitor și cantină muncitori)	Foraj F2 (la corp C1, fost magazie și dormitor muncitori)	Foraj 3 (la corp C4, fost magazie și beci)
- 0,00 – 0,20 m : sol vegetal - 0,20 – 1,25 m : praf argilos tare galben cafeniu cu concrețiuni calcaroase și pietriș - 1,25 – 2,00 m : roci calcaroase	- 0,00 – 0,40 m : sol vegetal - 0,40 – 1,90 m : argilă prăfoasă tare galben cafeniu cu concrețiuni calcaroase - 1,90 – 2,60 m : praf argilos tare galben cafeniu cu concrețiuni calcaroase - 2,60 – 6,00 m : nisip argilos vârtos cafeniu	- 0,00 – 0,40 m : sol vegetal - 0,40 – 1,90 m : argilă prăfoasă tare galben cafeniu cu concrețiuni calcaroase - 1,90 – 2,60 m : praf argilos tare galben cafeniu cu concrețiuni calcaroase - 2,60 – 6,00 m : nisip argilos vârtos cafeniu

Date seismice, conform Normativ P100-1/2013 :

- $a_g = 0,40 \text{ g}$
- $T_c = 1,6 \text{ sec}$

Categoria geotehnică : **1 (risc redus)**

#### Recomandări :

- în zona foraj F3 : fundații continue de b.a. legate pe ambele direcții, lățimea tălpii minim 50 cm
- imobilul propus va fi ferit de surse de apă meteorică sau menajeră, în timpul execuției și al utilizării
- în jurul clădirii se vor proiecta trotuare de minim 1,0 m lățime și pantă 5% spre exterior

### **2.4. Circulația**

► Accesul la terenul studiat se realizează pe drumurile de exploatare care deserveau plantațiile viticole din zonă, respectiv dinspre :

- satul Perșunari (prin De 619)
- DJ 205 (județul Buzău, cca 3 km), prin De 625
- Drumul principal de acces existent (De 619) este pietruit și prezintă profile diferite, astfel :
  - între De 615 și De 601 : profil „A – A” (11,30 – 6,70 m)
  - între De 601 și De 625 : profil „A.1 – A.1” (6,70 – 6,00 m)
- Drumul principal de acces existent (De 625, în continuarea De 619) este pietruit și prezintă
  - profil „A.2 – A.2” (6,00 – 5,90 m)
- Drumurile secundare existente sunt din pământ și prezintă profile diferite, astfel :
  - De 583 : profil „1 – 1” (7,20 – 9,80 m)
  - De 577 :
    - între De 583 și De 615 : profil „2 – 2” (4,70 – 3,90 m)
    - între De 615 și De 608 :
      - profil „2.1 – 2.1” (5,60 m)
      - profil „2.2 – 2.2” (5,60 – 4,30 m)
  - De 615 : profil „3 – 3” (4,80 – 5,70 m)
  - De 612 : profil „4 – 4” (4,80 – 3,60 m)
  - De 599 :
    - profil „5 – 5” (3,30 – 2,90 m)
    - profil „5.1. – 5.1” (2,90 m)
  - De 601 : profil „6 – 6” (7,00 – 4,80 m)
  - De 608 : profil „7 – 7” (4,30 m)

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Din punct de vedere cadastral, categoria de folosință a terenului studiat (84437 mp) este : „curți construcții, vie, arabil, fâneată, drum”, cu precizarea că :

În conformitate cu Adeverința nr. 4140/29.05.23 eliberată de Direcția Agricolă Județeană Prahova, parcelele care fac obiectul prezentului studiu și având înscrisă în acte categoria de folosință „vie”, respectiv terenurile cu NC 20960, NC 20961 și NC nou 21477 (NC vechi 790, n.a.) nu figurează în Registrul Plantațiilor Viticole.

**BILANȚ TERITORIAL EXISTENT TEREN STUDIAT - după folosința terenurilor :**

Folosința	intravilan *	extravilan	total
- curți construcții	7541	3473	11014
- vie	284	54142	54426
- arabil	2591	5965	8556
- fâneată	191	226	417
- drum, taluz	1272	8752	10024
Total studiat	11879	72558	84437

\* în UTR nr. 25

**Notă :**

Pe parcela cu NC 21661 se află **ruinele** unor construcții și amenajări ale fostei Ferme „Vârful cu Dor” :

Corp	Funcțiune (descriere conf. ECFI)	Sist. constructiv	Rh (prezent)	Sc (mp)
- C1	6 magazine, 3 dormitoare, 1 hol	Zidărie, planșeu b.a.	P	192
- C2	Hală producție (cramă)	Cadre b.a.	P înalt	288
- C3	4 closete	Zidărie	P	6
- C4	5 magazine, 1 hol, beci, scări acces	Zidărie, planșeu b.a.	S+P	184
- C5	4 holuri, 5 dormitoare, 1 sufragerie, 2 bucătării, beci, 3 camere depozitare, acces beci, magazie „conac”	Zidărie, planșeu lemn	S+P	148
- C6	chioșc	-	P	12
- C7	Magazie substanțe chimice	Zidărie, planșeu b.a.	P	12

**Indicatori spațiali existenți :**

- Suprafața construită (conf. acte) : 842 mp
- Suprafața desfășurată (estimat) = 1174 mp

**Indicatori urbanistici existenți (raportați strict la suprafața NC 21661 pe care sunt situate) :**

- POT = 9,47 %
- CUT = 0,13 (estimat)

**Notă** : În funcție de intențiile beneficiarului și starea fizică, clădirile și amenajările existente pe parcela cu NC 21661 vor fi demolate sau parțial reamenajate pentru alte funcțiuni, în baza unor documentații specifice și a autorizațiilor de desființare/construire - după caz - eliberate de Primăria comunei Gura Vadului, respectiv a unor expertize tehnice.

**2.6. Echipare tehnico – edilitară**

În zonă sunt rețele de energie electrică.

Alimentarea cu apă a fostei Ferme a IAS și stropirea plantațiilor de viță din zonă era asigurată din rezervorul semiîngropat (beton) situat pe parcela Cc 607.

Clădirile (aflate în stare de ruină) din incinta NC 21661 sunt debransate de la rețeaua electrică.

În zonă nu sunt lucrări de îmbunătățiri funciare.

## **2.7. Probleme de mediu**

Terenul este stabil, lipsit de riscuri naturale și antropice care să pună în pericol stabilitatea obiectivelor proiectate.

Nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI din 2015 sau în Registrul Arheologic Național) care să necesite măsuri de protecție. Siturile arheologice reperate până în prezent sunt departe de amplasamentul studiat.

## **2.8. Disfuncționalități**

- situarea terenului în extravilan și – parțial – în circuitul agricol  
- realizarea infrastructurii rutiere (drum acces) și edilitare necesare funcționării noilor obiective (alimentare cu apă, evacuare ape uzate și deșeuri menajere specifice unităților turistice și zonelor rezidențiale, asigurarea agentului termic, etc. )

## **2.9. Opțiuni ale populației**

Programul „Drumul Vinului Prahova” își propune să promoveze specificul vini-viticol al județului Prahova, cadrul natural de valoare, patrimoniul istoric și cultural specific de pe acest itinerar tematic.

În acest scop, autoritățile locale sprijină demersurile investitorilor interesați să contribuie prin acțiunile lor la dezvoltarea economică a localității, inclusiv prin inițierea prezentei documentații urbanistice, așa cum rezultă din Convenția încheiată între părți și înregistrată la Primăria comunei cu nr. 226/21.08.2023.

Proiectantul prezentei documentații susține realizarea unui astfel de obiectiv care va beneficia de un cadru natural deosebit de valoros (zonă de podgorii și perspectivă panoramică asupra localităților situate la poalele dealurilor și a celor de pe DN 1B) menit să promoveze enoturismul (turismul viticol).

## **2.10. Concluziile analizei multicriterial integrate**

- Comuna Gura Vadului face parte din regiunea viticolă „Dealul Mare” de vinuri nobile) fiind inclusă în traseul „**Drumul Vinului**” program care promovează enoturismul (turismul viticol)
- Terenul studiat se află în partea de nord-est a teritoriului administrativ (în apropiere de limita cu județul Buzău) și se desfășoară în zona fostei Ferme „Vârful cu Dor” care a aparținut IAS Tohani.
- O parte din terenurile situate în zona studiată se află în proprietatea unor persoane fizice și societăți comerciale (DOMENIILE HALEWOOD, THRACIAN HILL CRAMA SRL) care au demarat ample lucrări de revitalizare a plantațiilor de vii.
- Amplasamentul este situat la cota cca + 300 m, beneficiind de cadru natural (plantații viticole, pășuni, livezi, dealuri) și de o largă perspectivă asupra localităților situate de-a lungul DN 1B.
- În incinta parcelei cu NC 21661 se află ruinele unor construcții și amenajări care deserveau activitatea fostei Ferme „Vârful cu Dor” și care, în funcție de intențiile beneficiarului, vor fi demolate sau reabilitate pentru alte funcțiuni.
- Terenul are acces dinspre satul Perșunari (comuna Gura vadului) și DJ 205 (Județul Buzău) prin drumuri de exploatare. În zonă sunt rețele electrice.
- Nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI din 2015 sau Registrul Arheologic Național) care să necesite măsuri de protecție.
- Din punct de vedere cadastral, categoria de folosință a terenului studiat este „curți construcții, vie, arabil, fâneță, drum”, cu precizarea că viile nu figurează în RPV.

- Conform PUG și RLU aprobat (inițial 1999), terenul studiat (84437 mp) este situat parțial în :
  - intravilan (11879 mp), în trupul izolat UTR nr. 25 , din care :
    - 10416 mp în zona unități agricole – „Aa”
    - 1463 mp în zona căi de comunicații rutiere – „Cr”
  - extravilan (72558 mp), cu diverse folosințe (curți construcții, vie, arabil, fâneată, drum)

• Pe parcelele cu NC 21477 și 21661 se intenționează edificarea unui complex turistic cu toate facilitățile necesare [spații de cazare și servire a mesei, servicii turistice (piscină, spa), spații verzi, sport și agrement)], iar pe parcela cu NC 20961 se vor amplasa căsuțe de tip bungalow aferente complexului.

Parcela cu NC 20960 va fi lotizată în vederea amplasării de locuințe de tip „casa din vie” și funcțiunile complementar acestora.

De asemenea se propune înființarea unei crame de vinificație care să valorifice producția viticolă din zonă, precum și spații adecvate de prezentare și degustare.

• Prin Studiul de circulație s-a propus modernizarea drumurilor existente pe structura tramei stradale actuale, de natură să deservească toate zonele funcționale și obiectivele propuse.

• Disfuncționalitățile sunt de ordin material și constau în realizarea infrastructurii rutiere (amenajare drumuri acces) și a utilităților necesare pentru funcționarea unui astfel de obiectiv complex (alimentare cu apă din sursă autorizată sanitar, evacuarea unei cantități semnificative de ape uzate menajere și a deșeurilor specifice zonelor rezidențiale și activităților turistice – cu structuri de cazare și alimentație publică, asigurarea agentului termic, etc)

• Primăria comunei Gura Vadului sprijină demersurile investitorilor interesați să contribuie prin acțiunile lor la dezvoltarea economică și creșterea prestigiului enoturistic al localității, inclusiv prin inițierea prezentei documentații urbanistice.

## CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

- Ridicarea topografică la sc. 1:1000 cu cote de nivel (PFA Tavaru Bogdan) vizată de OCPI Ph. a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, relieful terenului, vecinătățile imediate, etc
- Studiul geotehnic (SC HIDROGEOTESTING SRL) concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind teren „bun de fundare”, putând fi construit în condiții de siguranță cu respectarea recomandărilor
- Studiul pedologic (OSPA Prahova) încadrează terenul în clasa de calitate
- Studiul de fundamentare a circulației (SC SERV TOP SRL) propune modalități de modernizare a drumurilor și amplasare a spațiilor de parcare
- Studiul echipare tehnic-edilitară propune rezolvarea asigurării utilităților necesare obiectivelor respective în totalitatea lor

### **3.2. Prevederi din documentațiile de urbanism aprobate**

Din punct de vedere cadastral, categoria de folosință a terenului studiat (84437 mp) este „curți construcții, vie, arabil, fâneată, drum și alte folosințe (taluz)”

#### **Notă importantă :**

Conform Adeverinței nr. 4140/29.05.23 eliberată de Direcția Agricolă Județeană Prahova, parcelele având înscrisă în acte categoria de folosință „vie”, respectiv NC 20960, NC 20961 și NC nou 21477 (NC vechi 790, n.a.) **nu figurează în Registrul Plantațiilor Viticole.**



- Conform PUG și RLU aprobat (inițial 1999), terenul studiat (**84437 mp**) este situat parțial în :
  - ▶ **intravilan** (11879 mp), în trupul izolat **UTR nr. 25**, din care :
    - 10416 mp în **zona unități agricole – „Aa”**, pentru care nu s-au stabilit indicatori urbanistici
    - 1463 mp în **zona căi de comunicații și construcții aferente – „CC”**, subzona „căi rutiere” – „Cr”
  - ▶ **extravilan** (72558 mp), din care (vezi și tabelul de mai jos) :
    - 3473 mp : curți construcții
    - 54142 mp : vie
    - 5965 mp : arabil
    - 226 mp : fâneață
    - 8483 mp : drum
    - 269 mp : taluz

#### **BILANȚ TERITORIAL EXISTENT TEREN STUDIAT - pe zone funcționale conform PUG aprobat :**

<b>Zona funcțională (destinația urbanistică)/folosința</b>	<b>intravilan *</b>	<b>extravilan</b>	<b>total</b>
• zona unități agricole – „Aa”	10416	-	10416
• zona căi de comunicații și construcții aferente – „CC”, subzona „căi rutiere” – „Cr”	1463	-	1463
• curți construcții	-	3473	3473
• agricol (vie, arabil, fâneață)	-	60333	60333
• drum, alte folosințe (taluz)	-	8752	8752
<b>Total studiat</b>	<b>11879</b>	<b>72558</b>	<b>84437</b>

\* în UTR nr. 25

**Notă referitor la prevederile PUG aprobat (an 1999) precizăm :**

- Pentru terenurile situate în extravilan – indiferent de folosință - nu s-au stabilit simboluri.
- Pentru drumurile de exploatare situate în extravilan nu s-au prevăzut profile transversale.

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

Amplasamentul este situat la cota cca + 300 m, beneficiind de un cadru natural valoros (plantații viticole, pășuni, dealuri) și de o largă vedere panoramică asupra localităților situate de-a lungul DN 1B.

Construcțiile proiectate se vor integra ca volumetrie, regim de înălțime și aspect arhitectural funcțiunilor propuse și zonei de amplasare.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Accesul la amplasamentul studiat se va realiza fie dinspre satul Perșunari pe De 619, fie dinspre DJ 205 (pe drumurile de exploatare din județul Buzău) și apoi, pe De 625 (pe teritoriul comunei Gura Vadului, județul Prahova).

S-a propus o tramă stradală de tip inelar strict pe structura drumurilor de exploatare existente, pentru care s-au propus profile cu caracteristici diferențiate adecvate funcțiunii deservite, astfel :

- ▶ Pentru drumul principal de acces dinspre satul Perșunari (De 619) și respectiv pentru De 625 (dinspre jud. Buzău), prin Studiul de circulație s-au propus următoarele profile transversale :



Caracteristici constructive (m)	De 619				De 625	
	profil propus „A – A”		profil propus „A.1 – A.1”		profil propus „A.2 – A.2”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
- dist. aliniamente	11,50		15,00		10,00	
- p. carosabilă	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
- parcare	-	-	5,00	-	-	-
- rigolă acostament	-	1,00	-	1,00	-	1,00
- trotuar	1,50	-	1,50	-	1,50	-
- sp. verde/taluz	0,50	2,50	0,50	1,00	0,50	1,00
- lărgire propusă	0,20 ÷ 5,80		8,30 ÷ 9,00		4,60 ÷ 6,10	

► Pentru drumurile secundare din zona studiată, prin Studiul de circulație s-au propus următoarele profile transversale :

Caracteristici constructive (m)	De 583		De 577					
	profil propus „1 – 1”		profil propus „2 – 2”		profil propus „2.1 – 2.1”		profil propus „2.2 – 2.2”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
- dist. aliniamente	10,00		10,00		14,00		10,00	
- p. carosabilă	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
- rigolă acostament	-	1,00	-	1,00	-	-	-	1,00
- parcare	-	-	-	-	-	5,00 *	-	-
- trotuar	-	1,50	1,50	-	1,50	-	1,50	-
- sp. verde/taluz	0,50	1,00	0,50	1,00	0,50	1,00	0,50	1,00
- lărgire	7,20 ÷ 9,80		-	5,30 ÷ 6,10	-	4,40	4,00	4,40 ÷ 5,70

\* a inclusiv rigolă acostament

Caracteristici constructive (m)	De 615		De 612		De 599			
	profil propus „3 – 3”		profil propus „4 – 4”		profil propus „5 – 5”		profil propus „5.1 – 5.1”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
- dist. aliniamente	10,00		10,00		10,00		14,00	
- p. carosabilă	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
- rigolă acostament	1,00	-	-	1,00	-	1,00	-	-
- parcare	-	-	-	-	-	-	-	5,00 *
- trotuar	-	1,50	1,50	-	1,50	-	1,50	-
- sp. verde/taluz	1,00	0,50	0,50	1,00	0,50	1,00	0,50	1,00
- lărgire	-	5,20 ÷ 4,30	-	5,20 ÷ 6,40	-	6,70 ÷ 7,10	-	11,10

\* inclusiv rigolă acostament

Caracteristici constructive (m)	De 601		De 608	
	profil propus „6 – 6”		profil propus „7 – 7”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
- distanța între aliniamente	10,00		10,00	
- parte carosabilă	3,00	3,00	3,00	3,00
- rigolă acostament	1,00	-	1,00	-
- trotuar	-	1,50	-	1,50
- spațiu verde/taluz	1,00	0,50	1,00	0,50
- lărgire	1,80 ÷ 2,80		-	5,20 ÷ 4,30

► Pentru modernizarea drumurilor conform profilelor menționate este necesară cedarea de teren din proprietatea beneficiarului în limitele indicate în tabelele prezentate.

- ▶ Racordarea drumurilor se va realiza prin raze de minim 6,00 m pe lățimea de minim 6,00 m peste rigole carosabile care să asigure continuitatea scurgerii apelor pluviale.
- ▶ Accesele în incintele viitoarelor investiții se vor amenaja prin racordare directă cu raze de minim 6,00 m pe lățimea de minim 5,00 m.
- ▶ Pentru fiecare zonă funcțională s-au prevăzut spații publice de parcare, dimensionate conform HGR nr. 525/1996 (RGU) și NP 24/2022 (Normativ pentru proiectarea parcajelor)  
Numărul exact al locurilor de parcare se va stabili la următoarele faze de proiectare conform Anexei nr. 5 la RGU, în funcție de destinația și capacitatea obiectivelor proiectate.
- ▶ Prin grija beneficiarului se vor monta indicatoare de circulație prevăzute în proiectul de drumuri.

### **3.5. Zonificarea funcțională - reglementări și indicatori urbanistici**

#### **3.5.1. Construcții și amenajări propuse**

SC THRACIAN HILL CRAMA SRL (fost SC PFRECH NEWCO SRL) – al cărui obiect principal de activitate este „fabricarea vinurilor din struguri” – deține în zonă mai multe parcele cu plantații de viță pe care intenționează să le reabiliteze în vederea producției.

SC THRACIAN HILL CRAMA SRL intenționează :

- realizarea – parțial **cu fonduri europene** – a unui complex turistic multifuncțional pe locul fostei Ferme „Vârful cu dor” (NC 21477 și 21661), constând în :
  - corp degustare / bar și magazin desfacere, prin reabilitarea corpului C5, denumit „conac”; D+P
  - spații de cazare (pensiune) și servire a mesei (restaurant, salon evenimente); P+1
  - cramă vinificație; D+P+1
  - servicii turistice (piscină, spa, fitness)
  - spații verzi amenajate, terenuri de sport și de agrement
- amplasarea unor căsuțe de tip bungalow pe parcela cu NC 20961, ca spații de cazare aferente complexului turistic
- lotizarea parcelei cu NC 20960 în vederea amplasării de locuințe de tipul „casa din vie” destinate închirierii sau vânzării către entități (persoane fizice sau juridice) interesate de acest nou concept privind petrecerea timpului liber în mijlocul naturii și în orice perioadă a anului
- crearea unui spațiu verde amenajat cu rol de agrement

- ▶ Beneficiarul va asigura infrastructura rutieră și edilitară pentru întreaga zonă studiată.

#### **▶ Mențiuni :**

Conform ultimelor informații, obiectivele care se vor realiza pe parcela cu NC 21661 (pensiune, conac, cramă) însumează 840 mp (suprafață construită), respectiv 1694 mp (suprafață desfășurată)

- Prin certificatul de urbanism s-au solicitat următoarele :
  - definirea unui nou UTR
  - zonarea funcțională
  - indicatorii urbanistici maximali admiși (POT, CUT, regim de înălțime)
  - soluția de circulație, profile drumuri acces
  - aliniamente, regim aliniere
  - volumetrie, aspect arhitectural
  - asigurarea utilităților și a spațiilor verzi

### 3.5.2. Propuneri urbanistice

- ▶ schimbare destinație teren (10416 mp) din „zonă unități agricole” – „Aa” și
- ▶ extindere intravilan (72558 mp) pentru :

- „zonă instituții și servicii” – „IS” (39524 mp)
- „zonă rezidențială” – „L” (30845 mp) și parcelare
- „zonă spații verzi amenajate” – „SP” (3627 mp)
- „zonă căi de comunicații și construcții aferente” – „CC”, sbz. „căi rutiere” – „Cr” (10441 mp)

- ▶ indicatori urbanistici maximali diferențiați pentru zonele funcționale propuse :

Ind. urbanistic	Zona „IS”	Zona „L”	Zona „SP”
- POT %	50	35	10
- CUT	1,50	1,05	0,1
- Reg. înălțime	S/D+P+2+M	S/D+P+1+M	P

- ▶ Accesul la amplasament se va efectua pe drumurile existente, amenajate corespunzător. Trama stradală de tip inelar (amenajată pe structura celei existente) va deservi toate zonele funcționale (pentru detalii, vezi Pct. 3.4. – Modernizarea circulației)

Locurile de parcare se vor asigura exclusiv în cadrul parcelelor studiate, iar numărul acestora se va stabili – la fazele următoare de proiectare – în funcție de destinația și capacitatea obiectivelor .

- ▶ Pe parcela cu NC 20960 destinată amplasării de locuințe și funcțiuni complementare acestora au rezultat **10 loturi**, din care :

- 6 loturi cu suprafețe de câte 2650 mp (cele centrale)
- 4 loturi cu suprafețe de câte 2668 mp (cele laterale)

- ▶ Retragerea construcțiilor în cadrul parcelelor studiate :

- față de drumuri :

Retragerea construcțiilor (m)	De 619				De 625		De 583		De 615	
	profil prop. „A – A”		profil prop. „A1 – A1”		profil prop. „A2 – A2”		profil prop. „1 – 1”		profil prop. „3 – 3”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
față de ax	8,00	-	10,00	-	8,00	-	-	8,00	-	8,00
față de alin.	3,00	-	3,00	-	3,00	-	-	3,00	-	3,00

Retragerea construcțiilor (m)	De 577				De 612		De 601			
	profil prop. „2 – 2”		profil prop. „2.1 – 2.1”		profil prop. „2.2 – 2.2”		profil prop. „4 – 4”		profil prop. „6 – 6”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
față de ax	8,00	-	8,00	12,00	8,00	8,00	-	8,00	8,00	8,00
față de alin.	3,00	-	3,00	3,00	3,00	3,00	-	3,00	3,00	3,00

Retragerea construcțiilor (m)	De 599				De 608	
	profil prop. „5 – 5”		profil prop. „5.1 – 5.1”		profil prop. „7 – 7”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
față de ax	-	8,00	-	12,00	8,00	-
față de alin.	-	3,00	-	3,00	3,00	-

• față de celelalte laturi ale incintei

- în zona „L” : 3,00 m / limita laterală sau posterioară a fiecărei parcele
- în zona „IS” : 3,00 m / zona „SP”
- în zona „SP” : 3,00 m / zona „IS”

► **Spațiul verde amenajat** (suar) se va amplasa în zona de nord – est a parcelei cu NC 20961, fiind situat la cota cea mai ridicată a ansamblului turistic și beneficiind de vedere panoramică.

Suprafața alocată zonei verzi cu caracter public „SP” (3627 mp) corespunde prevederilor din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare, art. 10, alin. (3); respectiv 5%.

Notă importantă : În suprafața zonei verzi „SP” nu sunt cuprinse spațiile plantate din cadrul zonei „IS” pentru care se prevede un procent de 25% conform RGU, Anexa nr. 6, pct. 6.7. – Construcții de turism.

► Terenul studiat va aparține noului **UTR nr. 25.1**

**BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ TEREN STUDIAT – pe zone funcționale :**

Destinația urbanistică; Zona / subzona funcțională	intravilan *	extravilan	total
• zona instituții și servicii – „IS”	39524	-	39524
• zonă rezidențială – „L”	30845	-	30845
• zona spații verzi amenajate – „SP”	3627	-	3627
• zona căi de comunicații și constr. aferente – „CC”, sbz căi rutiere – „Cr”	10441	-	10441
Total studiat	84437	-	84437

\* în UTR nr. 25. 1

**BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV TEREN STUDIAT – pe zone funcționale :**

Destinația urbanistică Zona / subzona funcțională	E X I S T E N T			P R O P U Ș		
	intravilan <sup>1</sup>	extravilan	total	intravilan <sup>2</sup>	extravilan	total
• zona instituții și servicii – „IS”	-	-	-	39524	-	39524
• zonă rezidențială – „L”	-	-	-	30845	-	30845
• zona spații verzi – „SP”	-	-	-	3627	-	3627
• zona căi de comunicații și construcții aferente „CC”, sbz. căi rutiere - „Cr”	1463	-	1463	10441	-	10441
• zona unități agricole – „Aa”	10416	-	10416	-	-	-
• drum, taluz	-	8752	8752	-	-	-
• curți construcții	-	3473	3473	-	-	-
• agricol (vie, arabil, fâneată)	-	60333	60333	-	-	-
Total studiat	11879	72558	84437	-	-	84437

<sup>1</sup> în UTR nr. 25

<sup>2</sup> în UTR nr. 25.1

**BILANȚ TERITORIAL - POSIBILITĂȚI DE OCUPARE A ZONELOR FUNCȚIONALE PROPUȘ :**

Zona funcțională	Zona „IS”		Zona „L”		Zona „SP”	
	mp	%	mp	%	mp	%
- construcții maxim	19762,00	50	10795,75	35	362,70	10
- circulații	9881,00	25	9253,50	30	362,70	10
- spații verzi	9881,00	25	10795,75	35	2901,60	80
Total zonă	39524,00	100	30845,00	100	3627,00	100

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

- alimentare cu energie electrică : extindere rețele existente
- alimentare cu apă (variante) :
  - extindere rețea distribuție din satul Perșunari
  - sistem local (puțuri forate, rază protecție 10 m; posibil reabilitarea rezervorului existent)
- evacuare ape uzate menajere :
  - bazine etanșe vidanjabile – etapa I
  - racordare la rețeaua de canalizare, după realizarea acesteia – etapa II
- asigurarea agentului termic : CT (combustibil solid/lichid; electric); panouri fotovoltaice, pompe de căldură, etc.
- evacuarea deșeurilor menajere : depozitate selectiv în europubele inscripționate (hârtie, sticlă, plastic, resturi alimentare) și evacuate de o firmă de salubritate pe bază de contract

#### **Notă importantă :**

În Plansa nr. 5 – Propuneri de ilustrare urbanistică au fost prezentate posibilități de mobilare a zonei studiate și are caracter **informativ**. Astfel, s-a urmărit menținerea identității peisajului local printr-o abordare organică a modului de remodelare a sitului, lucrările de amenajare constând în utilizarea judicioasă a terenului și adaptarea la relieful zonei colinare.

### **3.7. Protecția mediului**

Obiectivele proiectate – prin amplasare în teren și modul de rezolvare a acceselor și utilităților – sunt de natură să preîntâmpine orice fel de riscuri pentru sănătatea populației și poluarea mediului (apă, aer, sol, subsol, așezări umane).

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

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

- terenuri proprietate publică de interes local (drumuri de exploatare)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice / juridice
- terenuri propuse a fi cedate pentru lărgire drumuri

## CAPITOLUL 4 – CONCLUZII; MĂSURI ÎN CONTINUARE

### **4.1. Concluzii**

- Înființarea unei noi structuri de primire turistică pe traseul „Drumul Vinului Prahova” va conduce la creșterea puterii economice și atractivității comunei Gura Vadului
- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de construibilitate și restricții

### **4.2. Măsuri în continuare**

- Drumurile de exploatare din zona studiată se vor inventaria în vederea înregistrării acestora în domeniul public al comunei Gura Vadului
- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU a județului Prahova
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei GURA VADULUI
- Întocmirea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor solicitate (construcții, drumuri, rețele, spații verzi, etc.)

### **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 și pentru realizarea investițiilor propuse, proprietarul de drept al terenului va solicita Primăriei Gura Vadului – în nume propriu și în cadrul perioadei de valabilitate a PUZ - ului eliberarea unui certificat de urbanism pentru unul sau mai multe obiective din zona studiată, document în care vor fi înscrise reglementările din prezenta documentație și menționate avizele specifice construirii fiecăruia dintre acestea.

Întocmit,  
**arh. Andreea Aluchi**