

**MEMORIU DE PREZENTARE**

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
INTRODUCERE TEREN EXTRAVILAN IN  
INTRAVILAN PENTRU REALIZAREA UNEI  
ZONE COMPLEXE DE SERVICII  
T31,T32,T67, SAT GHERGHITA COMUNA  
GHERGHITA, JUDETUL PRAHOVA**

## **CAP. 1 INTRODUCERE**

### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI**

- Denumirea lucrării: **PUZ** “INTRODUCERE TEREN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN, PENTRU REALIZAREA UNEI ZONE COMPLEXE DE SERVICII, SAT GHERGHIȚA COMUNA GHERGHIȚA
- Amplasament: T31,T32,T67, Sat Gherghita, Comuna Gherghita, Judetul Prahova
- Initiator: Comuna Gherghita
- Beneficiar: : Comuna Gherghita si SC PREMIER IMOBILIAR ACTIV SRL
- Faza de proiectare : PUZ
- Elaborator: SC ZAB TEN CONSULTING SRL
- Data elaborării: APRILIE 2024

### **1.2. OBIECTUL PUZ**

Prin PUZ-ul solicitat beneficiarul doreste introducerea in intravilan a unei suprafete de teren de 154,9ha in vederea realizarii unei zone complexe de servicii pentru comert si agrement.

Studiul de urbanism este necesar intrucat terenul ales pentru realizarea facilitatilor pentru servicii se afla in extravilanul localitatii, fiind necesara introducerea acestuia in intravilan si stabilirea unei zone functionale adecvate solicitarilor beneficiarului.

Prin documentatia urbanistica se vor studia si se vor reglementa suprafetele de teren destinate amenajarilor propuse, in conformitate cu legislatia in vigoare.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

- P.U.G. – Comuna Gherghita
- Ridicare topografica parcela studiata sc. 1: 1000
- Planuri cadastrale ale zonelor limitrofe parcelei studiate

## **CAP. 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Terenul care generează elaborarea Planului Urbanistic Zonal se afla în Unitatea Administrativ Teritorială Gherghita, în extravilanul localității Gherghita.

Gherghita a fost un târg aflat în evul mediu la confluența râurilor Teleajen cu Prahova, la o importantă intersecție de drumuri (drumul ce venea de la Brașov, pe valea Buzăului se întâlnea cu Drumul Brăilei, cât și cu un drum ce venea de la București). Târgul era cunoscut pentru negustorii săi, ce ajungeau des pe piața Brașovului. În 1602, Radu Șerban a ridicat aici o palancă, o fortificație din lemn, înconjurată cu val de pământ, distrusă însă la scurt timp de tătari (cca. 1610). Matei Basarab a ridicat în Gherghita o biserică. Târgul a început să decadă în a doua parte a secolului al XVII-lea, devenind un simplu sat în secolul următor.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna Gherghita făcea parte din plasa Câmpul a județului Prahova, fiind compusă din satele Gherghita, Belciugul, Independenta și Ungureni, totalizând 2128 de locuitori.

Din anul 2004 Comuna Gherghita are în componența următoarele localități: Gherghita, localitate de reședință, satele Independenta, Ungureni și Malamuc.

Din anul 2018 a fost dată în folosință Autostrada A3 București – Ploiești, autostrada ce traversează și UAT Gherghita.

### **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

Satul Gherghita fiind și localitatea de reședință a comunei omonime se afla amplasat în zona centrală a acesteia foarte aproape de cursul Raului Prahova.

Suprafața de teren supusă studiului se afla în partea de sud-vest a localității Gherghita aproape de limita teritoriului administrativ al Comunei, limita ce se suprapune și pe limita administrativă a județului Prahova.

Foarte aproape de terenul studiat se afla traseul autostrazii A3.

### **2.3. SITUATIA EXISTENTA**

În momentul de față cea mai mare a terenului studiat este liber de construcții fiind teren arabil.

Terenul studiat este traversat pe direcția nord-vest – sud-est de un mic curs de apă, paraul Tuianca. De asemenea pe direcția nord-est – sud-vest terenul este traversat de drumul județean DJ100B, ce face legătura între Comuna Gherghita și Drumul Național 1.

## **2.4. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Prin documentatia PUZ propusa spre analizare se doreste introducerea in intravilan a unei suprafete de teren de aproximativ 150 ha, in vederea realizarii unor amenajari complexe de servicii comerciale si de agrement.

Construirea si amenajarea acestor facilitati pentru servicii pe o suprafata mare de teren implica investitii mari ce vor avea un impact pozitiv asupra comunitatii locale atat in faza de constructie si amenajare dar si ulterior in faza de exploatare si mentenanta. Atragerea acestor investitii si implementarea proiectului propus sunt un deziderat al administratiei locale in deplin acord cu optiunile locuitorilor localitatii.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. PREVEDERI ALE PUG**

Terenul studiat se afla in extravilanul localitatii si nu este reglementat din punct de vedere urbanistic.

Intreg teritoriul localitatii Gherghita este cuprins in Unitatea Teritoriala de Referinta (UTR 2a), pentru care sunt prevazute un POT max cuprins intre 40% si 60% si un CUTmax cuprins intre 1,2 si 1,8.

### **3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

In prezent intreaga suprafata de teren studiata ce se doreste a fi amenajata este suprafata arabila. Prin propunerile urbanistice se vor rezerva suprafete generoase destinate spatiilor verzi cu rol ambiental si de protectie.

### **3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Accesul la terenul studiat se face actualmente prin intermediul drumului judetean DJ100B, acest drum traversand suprafetele de teren analizate.

In partea de vest a terenului studiat se afla si bretelele de circulatie aferente intersectiei drumului judetean DJ 100B cu autostrada A3 Bucuresti –Ploiesti.

Solutia de circulatie catre viitoarele investitii va fi una complexa, asigurand un acces facil pentru un flux consistent de autovehicule venite pe Autostrada A3, atat dinspre Bucuresti cat si dinspre Ploiesti.

Tronsonul de drum judetean al DJ 100B ce traverseaza zona analizata va fi marit la 4 benzi de circulatie pentru ca sa poata prelua traficul suplimentar generat de noile investitii.

Sensul giratoriu existent aflat la intersectia DJ 100B cu bretelele de legatura cu Autostrada A3 va fi reconfigurat, in aceasta zona facandu-se accesul catre zonele de parcare ale investitiilor propuse.

Se vor mai realiza de asemenea si inca 2 noi sensuri giratorii in lungul DJ 100B, care vor asigura un acces fluent catre celelalte zone de interes ale investitiei propuse.

In interiorul diverselor zone in care vor fi construite facilitati din sfera serviciilor si agrementului se vor amenaja circulatii rutiere, pietonale si parcaje dimensionate in acord cu prevederile si legislatia nationala si europeana.

### **3.4. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, INDICI URBANISTICI**

Suprafata de teren care genereaza studiul este de 155,27ha.

Se propune introducerea in intravilan a unei suprafete de 150 ha si atribuirea de functiuni urbanistice adecvate pentru realizarea diverselor investitii solicitate.

Investitii solicitate:

- parc de distractii
- arena sportiva multifunctionala
- aquaparc
- complex magazine de tip outlet
- complex de hoteluri si restaurante
- spatii comerciale
- spatii administrative
- spatii birouri
- locuinte de serviciu
- echipamente tehnico-edilitare
- circulatii si parcare
- spatii verzi de agrement si protectie

Pentru a se putea realiza investitiile solicitate terenurile analizate vor fi incadrate in urmatoarele zone functionale:

- zona de institutii si servicii
- zona de echipamente tehnico-edilitare
- zona de circulatii rutiere si parcare

Prin PUZ si RLU se vor stabili reguli bine definite pentru modul de construire a viitoarelor constructii si amenajari, astfel incat investitiile sa fie realizate respectandu-se toate normele de siguranta si igiena.

Indicatorii urbanistici propusi prin PUZ vor tine cont de capacitatile viitoarelor investitii ce se doresc a fi realizate.

### **3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

Alimentarea cu apa potabila se va face prin captarea apei necesare din albia raului Prahova, aflat relativ aproape de amplasament.

Dupa captare apa va fi trecuta printr-o statie de filtrare si tratare pentru a fi asigurata calitatea necesara.

Apele pluviale colectate de pe platformele betonate si asfaltate vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi dupa care vor fi deversate intr-un bazin de retentie de unde vor fi folosite la irigatia spatiilor verzi, sau, dirijate catre albia paraului Tuianca, ce traverseaza terenul studiat.

Apele pluviale de pe invelitorile cladirilor (ape pluviale conventional curate) vor fi directionate, printr-un sistem de jgheaburi si burlane la bazine de retentie de unde vor fi folosite la irigatia spatiilor verzi. Bazinele de retentie vor fi etanse ( nu permit infiltrarea apei in sol).

Apele menajere vor fi colectate si evacuate gravitational prin intermediul unei retele de canalizare pana la o statie de epurare modulara. Dupa ce apele menajere intrate in statie vor fi epurate, acestea vor fi dirijate catre albia paraului Tuianca, ce traverseaza tereul. Prin intermediul albiei acestui parau apele epurate vor fi conduse catre emisar, raul Prahova, aflat la o distanta de aproximativ 2,5k m fata de viitoarea statie.

Alimentarea cu energie electrica a obiectivelor propuse se va realiza prin bransarea la un punct de transformare din satul Olari. Pe terenul studiat vor fi amplasate transformatoare in functie de necesarul de putere instalata al fiecarui obiectiv.

### **3.6. PROTECTIA MEDIULUI**

Apele menajere epurate in cadrul statiei de epurare propuse vor atinge parametrii prevazuti de legislatia in vigoare (NTPA 001- Normativ privind stabilirea limitelor de incarcare cu poluanti a apelor uzate industriale si orasenesti la evacuarea in receptori naturali) si ulterior vor fi deversate in canalul de irigatii existent si apoi in raul Prahova.

Parametrii apelor epurate ce se deverseaza in emisar, vor fi periodic verificati in cadrul unui laborator autorizat pentru astfel de analize. Dupa ce se va constata atingerea parametrilor stabiliti prin lege, apele stocate in bazinele de retentie ale statiei vor putea fi deversate in Raul Prahova.

Toate investitiile noi ce se vor realiza in incinta zonei reglementate prin PUZ vor fi realizate respectandu-se normele in vigoare de protectie a mediului. In momentul demararii lucrurilor de constructie sau amenajare a unor constructii, se vor incheia contracte de prestari servicii cu firme autorizate in vederea depozitarii pamantului rezultat din sapaturi.

Colectarea deseurilor menajere se va face in pubele ecologice, impartite pe categorii de materiale, pentru colectarea selectiva a acestora. Se vor incheia contracte de prestari servicii cu firmele specializate.

### **3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA / REGIMUL JURIDIC**

Suprafetele de teren ce vor fi reglemnetate din punct de vedere urbanistic prin PUZ se afla in proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice.

Prin PUZ se vor studia posibilitatile juridice de marire si reconfigurare a dimensiunilor circulatiilor aflate in domeniul public.

### **CAP. 4 CONCLUZII**

In cadrul studiului se va analiza situatia actuala si posibilitatile de dezvoltare urbanistica efectiva ale unei suprafete de teren de 155.27 ha aflate in cadrul extravilanului localitatii Gherghita.

Introducerea in intravilan a unei suprafete de teren aflat in vecinatatea autostrazii Bucuresti Ploiesti in vederea amenajarii unui parc de distractii modern unic prin marime la nivel national, si a unor investitii din sfera serviciilor pentru agrement reprezinta un demers firesc si binevenit pentru locuitorii zonei si pentru administratia locala.

Investitiile propuse a se realiza vor venii in sprijinul comunitatii locale, oferind noi locuri de munca si venituri suplimentare la nivelul bugetului local.

Intocmit,  
Urb. Vladimir Cazan