

**PRIMA VARIANTĂ DE PLAN
PENTRU
"ÎNTOCMIRE PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN
INTRAVILAN (S = 124142 MP) PENTRU ZONĂ MIXTĂ
INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI AGREMENTIȘI SPORT (S
STUDIATĂ = 132768 MP)."**

I. Date generale

- Denumirea – "ÎNTOCMIRE PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN (S = 124142 MP) PENTRU ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI AGREMENTIȘI SPORT (S STUDIATĂ = 132768 MP).
- Proiectantul lucrarilor- S.C. CONAD INTER PROIECT S.R.L.
arh. ADRIANA CONSTANTIN
- Beneficiarul lucrarilor- COMUNA GHERGHIȚA
- Amplasament:
Județul Prahova, comuna Gherghița, sat Gherghița, nr. cad. 22175, tarlaua T67, parcelele: A 811/19, A 811/20, DJ 100B, De761.

Obiectul studiului

Prezenta documentație are ca obiect introducerea în intravilanul comunei Gherghița suprafața de teren de 124 142 mp pentru zonă mixtă instituții și servicii și agrement și sport.

Terenul studiat este situat în extravilanul comunei Gherghița, conform reglementărilor documentației de urbanism faza PUG și RLU - documentații aprobate.

II. Date specifice proiectului

CAPITOLUL 1- SITUАȚIA EXISTENTĂ

1.1. Situația juridică

Suprafața totală a terenului studiat este de 132 768 mp din care:

- suprafață proprietate PONOVESCU OANA MARIA GRAZIA, PONOVESCU ROBERT ȘI BEYER DUMITRU - 124 142 mp - teren situat în extravilan

Imobilul (teren) cu suprafață măsurată de 124 142 mp este proprietatea PONOVESCU OANA MARIA GRAZIA, PONOVESCU ROBERT ȘI BEYER DUMITRU conform actului de alipire autentificat sub nr. 741 din 19.05.2017 de SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ - CĂLIN & TUDOSE din municipiul Ploiești, județul Prahova.

Imobilul are nr. cadastral 22175 și este înscris în cartea funciară a localității Gherghița cu nr. 22175 conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 45091 din 31.05.2017 emis de O.C.P.I. PRAHOVA - B.C.P.I. PLOIEȘTI.

- suprafață drum DJ 100 B - 4409 mp - teren ce aparține domeniului public al județului Prahova conform HGR nr. 1359 /2001 cu modificările și completările ulterioare - teren situat în extravilan.

- suprafață drum De 761 - 4217 mp - teren ce aparține domeniului public al comunei Gherghița conform HGR nr. 1359 /2001 cu modificările și completările ulterioare - teren situat în extravilan.

1.2. Încadrarea în zonă

Zona analizată în prezenta documentație este situată în comuna Gherghița, în partea de vest a comunei, în extravilan, în apropierea autostrăzii A3 - București - Ploiești.

1.3. Prevederi din documentațiile de urbanism elaborate în zonă

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism -
- pr. nr. 4/ 2008/09.2014 faza PUG aprobată cu HCL Gherghița privindprobarea PUG - ului nr. 13/23.03.2015 terenul studiat este situat în extravilanul comunei Gherghița, nr. cad. 22175, tarla 67, A 811/19, A 811/20, Dj 100 B, De 761.

Suprafața studiată este de 132 768 mp, din care:

- suprafață care se introduce în intravilan S= 124 142 mp
- DJ 100 B - 4409 mp
- De 761 - 4217 mp

Categoria de folosință a terenului studiat este arabil și drum.

Destinația terenului stabilită prin PATJ Prahova și PUG – ul localității – documentații aprobate - este conform categoriei de folosință.

1.4. Accese

Amplasamentul studiat se află în Com. Gherghita, în vecinătatea intersecției dintre DJ 100B și De 761, jud. Prahova .

Se propun urmatoarele :

- reabilitarea DJ 100B conform PUG și De 761
- amenajarea accesului din De 761, fiind drum cu traficul redus fata de DJ100B.
- stabilirea reglementarilor privind parcajele necesare conform HGR525/96

Ținând cont de faptul ca prin documentația PUZ se stabilește regimul de aliniament în funcție de profilele drumurilor studiate, iar termenul de execuție al profilelor, respectiv, elementele geometrice ce fac parte din aceste profile, nu se poate estima, se propune tratarea amenajării racordării dintre De 176 și DJ 100 B în două variante. Varianta de perspectivă cand elementele geometrice ale profilelor propuse se vor executa iar varianta provizorie cand elementele geometrice sunt cele existente pe teren.

1.5. Echiparea edilitară

- alimentarea cu energie electrică se va face prin extinderea rețelei existente în zonă
- alimentarea cu apă potabilă se va face din sursă proprie până la extinderea rețelei din localitate
- în zonă nu există rețele publice de canalizare. Evacuarea apelor uzate se va realiza în bazin etanș vidanjabil cu preluarea acestora prin vidanjare de către operatorul serviciului de canalizare.
- există rețea subterană - fibră optică - TELEKOM - pe DJ 100 B
- există canale de desecare apaținând A.N.I.F. cu zonă de protecție 2,5 m stânga/ dreapta - CP 4.1.1,(Ccn 239), CP 4.1.a, CCS 9.

1.6. Disfuncționalități

Principalele disfuncționalități sunt:

- teritoriul este situat în extravilan
- teritoriu nefructificat urbanistic
- teritoriu nestudiat în mod unitar.

CAPITOLUL 2 - PROPUNERI

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se analizeze :

- posibilitatea de introducere în intravilan a terenului cu suprafață de 124142 mp, prin formarea unui nou TRUP și a unui nou UTR și anume **TRUP 8 și UTR 8**, cu destinația de zonă mixtă instituții și servicii și agrement și sport **IS / SP**, cu indicatorii urbanistici:

- P.O.T. maxim = 40 %
- C.U.T. maxim = 1,2
- regim de înălțime maxim: P + 2E
 - accesul se va realiza din De 761 și Dj 100 B
 - echiparea cu utilități edilitare.

CATEGORII DE COSTURI

Costurile pentru echiparea edilitară, pentru realizarea acceselor și pentru realizarea investiției vor fi suportate integral de investitor.

CAPITOLUL 3 - OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Prin introducerea terenului în intravilan în suprafață 124142 mp zonă mixtă instituții și servicii și agrement și sport (Sstud = 132768 mp), pentru amplasare construcții aparținând zonei pentru instituții și servicii, agrement și sport, proprietarii terenului vor avea posibilitatea valorificării acestuia. Se vor crea noi locuri de muncă pentru locuitorii din zonele limitrofe.

Analizându-se critic situația existentă, solicitările beneficiarului în raport cu prevederile de urbanism statuate pentru zonă, se concluzionează că se poate aproba solicitarea beneficiarului, cu scopul final de a se putea emite autorizații de construire pentru construirea clădirilor dorite de beneficiar.

III. Surse de poluanții și protecția factorilor de mediu

1. Protecția calității apelor

Introducerea terenului în intravilan în suprafață 124142 mp zonă mixtă instituții și servicii și agrement și sport (Sstud = 132768 mp), pentru amplasare construcții aparținând zonei pentru instituții și servicii, agrement și sport, nu afectează în niciun fel calitatea apelor.

2. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Prin introducerea terenului în intravilan în suprafață 124142 mp zonă mixtă instituții și servicii și agrement și sport (Sstud = 132768 mp), pentru amplasare construcții aparținând zonei pentru instituții și servicii, agrement și sport, nu va fi afectată în niciun fel protecția așezărilor umane precum și a altor obiective de interes public.

3. Gospodarirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile industriale rezultate în urma construirii se vor colecta selectiv, în vederea reciclării sau revalorificării acestora, după caz; deșeurile menajere se vor colecta în pubelele de gunoi și vor fi evacuate periodic, prin intermediul operatorului de salubrizare din zonă, la rampa ecologică de gunoi la care este arondată localitatea.

4. Protectia atmosferei

Introducerea terenului în intravilan în suprafață 124142 mp zonă mixtă instituții și servicii și agrement și sport (Sstud = 132768 mp), pentru amplasare construcții aparținând zonei pentru instituții și servicii, agrement și sport, nu va afecta în niciun fel atmosfera.

INTOCMIT,

Arh. Adriana Constantin



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Adriana M. Constantin".

