

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 JUSTIFICATIV

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect : **RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE PENTRU AMPLASARE SPAȚIU COMERCIAL** (Sstud = 2539 mp)
- Amplasament : com. **GORGOTA**, sat **POTIGRAFU** nr. 1; DN 1 (km cca 41 stg); T 10, Cc 886, A 883, 885
- Beneficiar : **SC IMO INVEST TOTAL SRL**, sediul: mun. București, sect. 4, str. Splaiul Unirii nr. 16, et. 3, cam. 309 repr. adm. Taudor George - Alexandru
- Faza proiectare : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. proiect /data : **32 / iul. 2018**

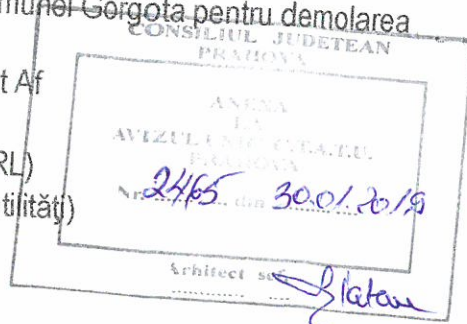
1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de ridicare a restricției temporare de construire până la elaborarea PUZ/PUD și stabilirea condițiilor de constructibilitate pentru amplasarea unui spațiu comercial, precum și de rezolvare a circulației în zona studiată și a acceselor la noul obiectiv.

- Suprafața studiată (2539 mp) se compune din :
- **1894 mp** (din măsurători) - NC nou 22366 (NC vechi 564) : proprietatea SC IMO INVEST TOTAL SRL conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 35/14.03.2018 autentificat de BIN „CONVENTUM” din municipiul București și ECFI nr. 397502/04.05.2018 emis de BCPI Ploiești
 - **645 mp** : domeniu public al județului (DJ 101 E), conform HGR nr. 1359/2001 cu modificările și completările ulterioare.

1.3. Surse documentare

- Suport topografic sc. 1 : 500 pt. faza PUD (PFA Manea Eugen), vizat de OCPI Ph.
- PUG+RLU com. Gorgota aprobat cu HCL nr. 2/24.02.2000 și 20/31.03.2014, prelungit valabilitatea cu HCL nr. 32/16.07.2015
- Informații din CU nr. 111/11.06.2018 eliberat de Primăria comuna Gorgota, cu avizul CJPh
- Autorizația de desființare nr. 6/ 09.08.2018 emisă de Primăria comunei Gorgota pentru demolarea locuinței existente
- Studiul geotehnic (SC GERTRUDE SRL jud. Dâmbovița), verificat Af
- Studiul de circulație (SC SERV TOP SRL)
- Informații din proiectul de arhitectură (SC D'ACANT PROIECT SRL)
- Informații din avizele administratorilor de infrastructură (drumuri, utilități)



CAPITOLUL 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Încadrarea în zonă

Amplasamentul este situat în centrul civic al satului Potigrafu, la intersecția DN 1 (București – Ploiești) cu DJ 101 E (Potigrafu – Poienarii Burchii).

Limite și vecinătăți :

- la N : DJ 101 E
- la E : DN 1
- la S : propr. m.d. Ghiță V. Ion (teren cu construcții – locuință P+1+M, magazin P)
- la V : propr. Ghiță Stan (teren fără construcții)

2.2. Ocuparea terenurilor

Trenul din zona studiată are categoria de folosință : curți construcții, arabii și drum.

Pe terenul ce face obiectul studiului s-a aflat o locuință parter, structură zidărie portantă, cu Sc = 139,00 mp, finisaje obișnuite, stare mediocră și racordată la rețelele de energie electrică, apă și gaze.

Indicatori urbanistici existenți (la data cumpărării) :

- POT = 7,34 % ; CUT = 0,07

Construcția a fost deja demolată în baza Autorizației de desființare nr. 6 / 09.08. 2018 emisă de Primăria comunei Gorgota, terenul urmând a fi amenajat în vederea realizării obiectivului propus.

Indicatori urbanistici existenți (după demolare) :

- POT = 0 % ; CUT = 0.

2.3. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic, destinația clădirilor

În zona amplasamentului se află atât instituții publice (școala) și servicii de interes general (poșta, spații comerciale) funcționând în clădiri independente sau la parterul unor construcții, cât și locuințe pe loturi (individuale) sau colective (blocuri) amplasate în clădiri cu regim de înălțime diferit P – P+1, P+2.

Construcțiile din zonă nu sunt de dată recentă și nici nu se evidențiază prin volumetrii și aspect arhitectural deosebit.

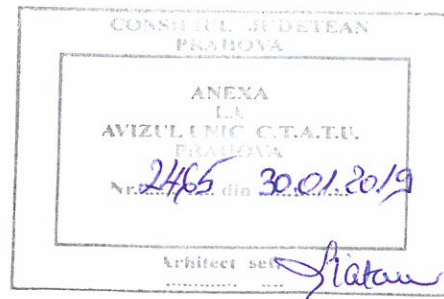
2.4. Circulații

Terenul are acces direct la DN 1 (între km 41+395 și 41+430 stg.) și la DJ 101 E.

În dreptul amplasamentului, drumurile susmenționate prezintă următoarele prospecte :

- DN 1 : profil „1 – 1” existent (29,40 m între aliniamente) :

Dimensiuni (m)	p. stângă	p. dreaptă
- bandă viraj stânga	-	3,00
- bandă curentă	2 x 3,50	2 x 3,50
- acostament consolidat	1,50	1,50
- acostament	1,00	1,00
- spațiu verde	0,80	-
- șanț pereat	1,00	1,00
- trotuar	1,00	1,60
- spațiu verde	0,70	1,30
Total	13,00	16,40



• DJ 101 E : profil „ 3 – 3” existent (15,90 – 16,80 m între aliniamente) :

Dimensiuni (m)	p. stângă	p. dreaptă
- bandă curentă	3,10	3,10
- acostament	1,30	1,00
- șanț pereat	1,00	1,00
- spațiu verde	-	1,00
- trotuar	1,00	1,40
- spațiu verde	0,70 – 1,10	1,30 – 1,80
Total	7,10 – 7,50	8,80 – 9,30

În dreptul Școlii există o pasarelă pietonală peste DN 1 (km 41+500).

2.5. Echiparea edilitară

Zona beneficiază de echipare edilitară completă : energie electrică, apă, canalizare, gaze și telecomunicații (telefonie, cablu TV, internet, fibră optică monitorizare trafic DN 1)

2.6. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul se caracterizează printr-un teren plan, care nu prezintă riscuri de inundații și fenomene fizico-geologice de instabilitate a terenului.

Clima temperat continentală, de câmpie.

Sucesiune litostratigrafică în forajul executat :

- 0,00 – 0,30 m : sol vegetal
- 0,30 – 1,70 m : argile cafenii, plastic vârtoase
- 1,70 – 5,00 m : argile cafenii gălbui, cu concrețiuni calcaroase, plastic vârtoase.

Forajul nu a interceptat orizonturi acvifere pe adâncimea investigată.

Seismic, conform Normativului P100/1 – 2013 :

- $a_g = 0,35$ g; $T_c = 1,6$ s

Categoria geotehnică : **1 - 2 (redus - moderat)**

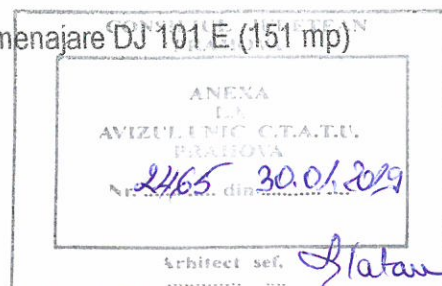
Concluzii :

- fundarea directă în argilele cafenii și cafenii-gălbui plastic vârtoase, de la adâncimea de – 1,10 m.

2.7. Tipul de proprietate asupra terenurilor

În cadrul zonei studiate, se disting următoarele tipuri de proprietate :

- terenuri proprietate publică de interes național (DN 1 / E 60)
- terenuri proprietate privată de interes județean (DJ 101 E, DJ 100 B)
- terenuri proprietate publică de interes local (școala)
- terenuri proprietate a persoanelor fizice / juridice
- terenuri care se cedează în domeniul public pentru amenajare DJ 101 E. (151 mp)



CAPITOLUL 3 – PREVEDERI DIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM

3.1. Prevederile PUG

Conform Certificatului de urbanism nr. 111 / 11.06.2018 eliberat de primăria comunei Gorgota :

● **UTR nr. 1b** : „zona centrală și alte funcțiuni complexe de interes public” – „C”, cu restricții de construire până la întocmire PUZ/PUD

● Indicatori urbanistici maximali admiși :

- POT = 30 % (locuințe) / 50 % (utilitate)
- CUT = 0,3 – 0,9 (locuințe) / 1,5 (utilitate)
- RÎ = P+2

● Profile drumuri :

○ Pentru DN 1 se aplică profil „1 – 1” (26,00 m între aliniamente) :

- 14,00 m : parte carosabilă
- 2 x 1,50 m : acostament
- 1,00 m (șanț) + 1,50 m (trotuar) + 2,00 m (sp. verde) – pe p. stângă (a amplasamentului)
- 1,75 m (șanț) + 0,75 m (trotuar) + 2,00 m (sp. verde) – pe partea dreaptă
- aliniament : 13,00 m / ax

▪ regim aliniere (retragerea construcțiilor) : 5,00 m / aliniament

○ Pentru DJ 101 E se aplică „3 – 3” (24,00 m între aliniamente) :

- 7,00 m : parte carosabilă
- 2 x 1,50 m : acostament
- 1,50 m (șanț) + 1,50 m (trotuar) + 3,50 m (sp. verde) – pe p. stângă (a amplasamentului)
- 2,00 m (șanț) + 0,50 m (sp. verde) + 1,50 m (trotuar) + 3,50 m (sp. verde) – pe p. dreaptă
- aliniament : 11,50 m / ax (pe partea stângă), respectiv 12,50 m / ax (pe partea dreaptă)

▪ regim aliniere (retragerea construcțiilor) : 3,00 m / aliniament

● Accesul : din drumul cu traficul cel mai redus; se va asigura vizibilitatea în intersecții

● Amplasarea în interiorul parcelei : minim 3,0 m / limitele laterale și posterioară ale parcelei

BILANȚ TERITORIAL **EXISTENT** TEREN STUDIAT – pe zone funcționale, conform PUG :

Destinația urbanistică	mp	%
- „zona centrală și alte funcțiuni complexe de interes public” – „C”	1894	74,60
- „zonă căi de comunicații rutiere” – „CCr”	645	25,40
TOTAL TEREN STUDIAT	2539	100,00

3.1.1. Alte documentații urbanistice avizate în zonă

De cealaltă parte a DJ 101 E, pe terenul cu NC 22732, (T 11, Cc 892) s-a elaborat PUD „ridicare restricție de construire zona instituții și servicii pentru modernizare, extindere și dotare școală gimnazială (Sstud=7097,13 mp)”; autor BIA arh. Lidia Ene; Aviz unic nr. 2409/30.03.2018



3.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

- Ridicarea topografică la scara 1: 500 cu cote de nivel (PFA Manea Eugen) a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând un teren plan în formă de paralelogram
- Studiul geotehnic (SC GERTRUDE SRL) concluzionează pozitiv teritoriul studiat ca fiind „teren bun de fundare” putând fi construit în condiții de maximă siguranță (la execuție și în exploatare)
- Studiul de fundamentare a circulației (SC SERV TOP SRL) propune modalități de rezolvare a traficului în zonă și a acceselor la noul obiectiv

CAPITOLUL 4 - REGLEMENTĂRI

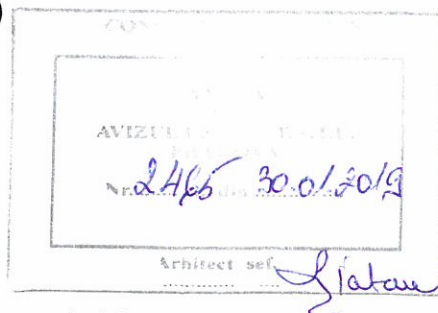
4.1. Construcții și amenajări propuse

SC IMO INVEST TOTAL SRL intenționează să realizeze pe acest teren un spațiu comercial (de tip „supermarket”) cu anexele aferente și utilitățile necesare, alei carosabile și pietonale, parcări, spații verzi amenajate, împrejmiri, semnalistică și panouri publicitare, etc.

Terenul – ca dimensiuni și locație – se pretează amplasării unor astfel de obiective.

Caracteristici tehnice ale construcției propuse (conform informațiilor furnizate de proiectantul părții de arhitectură - SC D'ACANT PROIECT SRL) :

- regim de înălțime : parter înalt (Hmax la atic = 6,00 m)
- suprafață construită/desfășurată = 656,60 mp
- înălțimea liberă :
 - 3,50 m în zona de vânzare
 - 2,80 m în spațiile anexe
- caracteristici constructive :
 - fundații : beton
 - structură : metalică, tip cadre
 - închideri perimetrice : panouri termoizolante tip sandwich
 - tencuieli decorative (culoare gri și alb); copertină la intrare (culoare roșu)
 - acoperiș : șarpantă metalică, învelitoare panouri termoizolante tip sandwich
 - tâmplărie metalică
 - copertine la cota +3,50 pe fațada principală (culoare roșu)
- compartimentare (sumar) :
 - spații vânzare, depozite, anexe personal, birou, CT, camera pubele
- indicatori urbanistici rezultați (raportați la suprafața actuală de teren) :
 - POT = 34,66 %
 - CUT = 0,35



4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

• Funcționalitatea obiectivului este compatibilă cu destinația urbanistică, precum și cu poziționarea în centrul civic al localității și într-o intersecție importantă.

Volumetria și aspectul exterior va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.

În mod special, pentru obiectivul proiectat se precizează :

- construcția se va realiza numai din materiale moderne și durabile și elemente incombustibile (structură metalică, închideri panouri BCA și tencuială decorativă, tâmplărie și confecții metalice)
- culorile uzuale vor fi alese dintr-o gama neutră : gri, alb, bej și - în general - culori pastel
- se permit culori intense la fațade în procent de maxim 10 % ca accente (roșu la copertină intrare)
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea lor improprie
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ca material de învelitoare

• La amplasarea în teren a construcției proiectate se vor respecta distantele minime față de drumuri și limitele parcelei stabilite prin PUG + RLU aprobat, respectiv :

- 18,00 m / ax DN 1, respectiv 5,00 m / aliniament (profil „1 – 1”)
- 14,50 m / ax DJ 101 E (pe p. amplasamentului), respectiv 3,00 m / aliniament (profil „3 – 3”)
- 3,00 m / limita laterală și posterioară

• Forma și gabaritul construcției au avut în vedere limitele de proprietate și retragerile impuse.

4.3. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

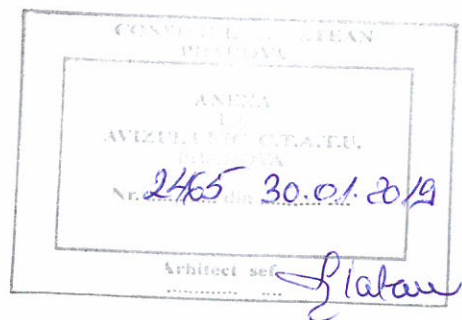
Beneficiarul estimează un trafic atras de 10 turisme/oră și 1 vehicul de marfă cu masa de maxim 3,5 tone la 2 – 3 zile.

Conform cerinței din RLU și CU, accesul în incintă se va efectua dinspre drumul de categorie inferioară (DJ 101 E), iar locurile de parcare se vor asigura exclusiv în cadrul proprietății.

► Având în vedere că – în conformitate cu PUG aprobat al comunei Gorgota – pe partea amplasamentului studiat se respectă profilul „1 – 1” referitor la aliniament (13,00 m / ax) – prin Studiul de circulație s-a propus menținerea prospectului existent pentru DN 1 descris la Pct. 2.4. – *Circulația*, respectiv

• **profilul „1 – 1” existent / propus (29,40 m între aliniamente) :**

Dimensiuni (m)	p. stângă	p. dreaptă
- bandă viraj stânga	-	3,00
- bandă curentă	2 x 3,50	2 x 3,50
- acostament consolidat	1,50	1,50
- acostament	1,00	1,00
- spațiu verde	0,80	-
- șanț pereat	1,00	1,00
- trotuar	1,00	1,60
- spațiu verde	0,70	1,30
Total	13,00	16,40



► Pentru DJ 101 E se va aplica :

• **profilul propus „3 – 3”** (24,00 m între aliniamente) :

Dimensiuni (m)	p. stângă	p. dreaptă
- bandă curentă	3,50	3,50
- acostament	0,90	0,60
- șanț pereat	1,00	1,00
- pistă biciclete	2,00	2,00
- trotuar	1,50	1,50
- spațiu verde	2,60	3,90
Total	11,50	12,50

Notă : Amenajarea DJ 101 E conform profil propus „3 – 3” se va face simetric față de axul existent cu cedare de teren de ambele părți ale drumului, astfel :

- fâșie cu lățimea de 4,40 – 4,00 m pe partea stângă (a amplasamentului)
- fâșie cu lățimea de 3,70 – 3,20 m pe partea dreaptă

Din proprietatea beneficiarului se va ceda o suprafață de **151 mp.**

► Regimul de aliniere va fi la :

- 14,50 m / ax, respectiv 3,00 m / noul aliniament, pe partea stângă
- 15,50 m / ax, respectiv 3,00 m / noul aliniament, pe partea dreaptă

► Conform proiectului de specialitate – drumuri (SC SERV TOP SRL), se propun amenajarea unui acces auto din DJ 101 E, numai cu relație de dreapta, prin racordare simplă cu raze de minim 7,00 m pe lățimea de minim 8,00 m.

Pentru asigurarea scurgerii apelor pluviale în lungul DJ 101 E, în dreptul accesului se va executa o rigolă carosabilă în lungime de 14,00 m.

► Accesul pietonal va fi permis dinspre ambele drumuri (DJ 101 E, DN 1), în zonă existând treceri de pietoni - marcate și semnalizate - pe ambele drumuri.

► Parcarea autovehiculelor (clienți, marfă, utilitare) va fi asigurată exclusiv în cadrul parcelei.

Prin proiect s-au prevăzut 19 locuri, astfel :

- 17 locuri cu dimensiunile 5,00 x 2,50 m, din care 12 spre DN 1

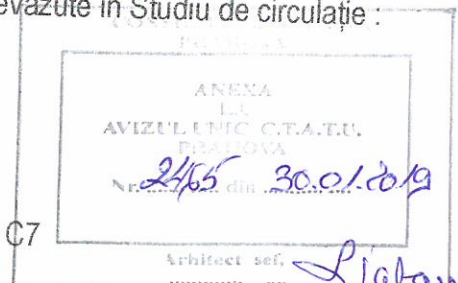
- 2 locuri cu dimensiunile 5,00 x 2,50 m cu spațiu de manevră între ele de 2,00 m, destinate persoanelor cu handicap locomotor

Pentru înlesnirea circulației interioare și pentru ca intrarea și ieșirea să se facă numai cu față autoturismului, în zona de sud a incintei la capătul aleii carosabile s-a prevăzut un spațiu de manevră (loc de întors) cu lățimea de minim 6,00 m.

► Prin grija beneficiarului, se vor monta indicatoarele rutiere prevăzute în Studiul de circulație :

- Cedează trecerea – B1
- Obligatoriu la dreapta – D3
- Presemnalizare trecere de pietoni – A22
- Interzis a vira la stânga – C24
- Trecere de pietoni – G1
- Accesul interzis vehiculelor destinate transportului de mărfuri – C7
- Refugiu BUS (pe DJ 101 E)

Montarea indicatoarelor rutiere se va executa conform SR 1848-1/2011, iar marcajele longitudinale și transversale pentru dirijarea circulației – conform SR 1848-7/2004.



4.4. Regimul de construire (amplasarea în teren, indicatori urbanistici)

- ▶ Amplasarea clădirii în teren (retrageri) :
- față de DJ 101 E (profil propus „3 – 3”) :
 - colțul stânga nord :
 - 7,30 m / aliniament actual, respectiv 3,50 m / noul aliniament
 - 15,00 m / ax
 - colțul dreapta nord :
 - 13,20 m / aliniament actual, respectiv 8,95 m / noul aliniament
 - 20,45 m / ax
- față de DN 1 (profil existent / propus „1 – 1”) :
 - colțul dreapta nord :
 - 17,35 m / aliniament
 - 30,35 m / ax
 - colțul dreapta sud :
 - 19,85 m / aliniament
 - 32,85 m / ax
- față de celelalte limite :
 - 3,00 m / limita de vest și sud

▶ Indicatori urbanistici :

indicator	Conf. PUG	Conf. DTAC *	Conf. PUD **
- POT %	50	34,67	37,67
- CUT	1,50	0,35	0,38
- RÎ	P+2	P înalt Hmax = 6,0 m	P înalt

* raportat la suprafața teren măsurată (1894 mp)

** raportat la suprafața teren (1743 mp) care rămâne după cedare teren (151 mp) pentru lărgire DJ 101 E

În consecință, se mențin indicatorii urbanistici din PUG aprobat pentru zona „C” din UTR nr. 1b, respectiv :

- POT = 50 %
- CUT = 1,50
- RÎ = P+2

4.5. Soluții pentru dezvoltarea spațiilor verzi

În incintă vor fi amenajate spații verzi cu caracter decorativ (plantații joase și medii).

Zona verde va reprezenta 2 - 5 % din suprafața incintei, conform RGU, Anexa nr. 6, pct. 6.2.

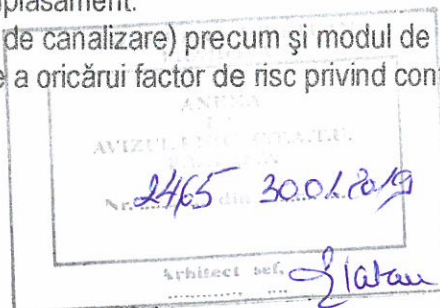
Dar având în vedere locația și destinația construcției, prin PUD s-au prevăzut 10 % spații verzi.

Acestea vor consta în păteuri florale, gazon, pâlcuri de arbori și arbuști cu caracter ambiental.

4.6. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Sistematizarea controlată a amplasamentului va asigura stabilitatea terenului și siguranța construcțiilor, precum și îndepărtarea apelor meteorice de pe amplasament.

Colectarea și evacuarea apelor uzate (la rețeaua publică de canalizare) precum și modul de depozitare a deșeurilor constituie mijloace moderne de prevenire a oricărui factor de risc privind confortul și deplina securitate a tuturor utilizatorilor.



4.7. Asigurarea utilităților

Utilitățile necesare funcționării obiectivului vor fi asigurate prin racordarea directă la rețelele tehnico – edilitare existente : energie electrică, apă, canalizare, gaze, telecomunicații.

- Încălzirea spațiilor : CT (gaze) / convectoare electrice / alte surse

- Colectarea deșeurilor : depozitate selectiv, temporar în „camera pubele” din clădire; ulterior pe platforma special amenajată, de unde vor fi evacuate de echipajele de salubritate

4.8. Împrejmuiri

- Împrejmuirile la aliniamente (dacă se vor executa) vor fi transparente/decorative, Hmax = 1,50 m
- Împrejmurile pe limita laterală și posterioară pot fi opace, Hmax = 2,20 m și pot fi prevăzute cu instalații de monitorizare, sisteme de protecție contra intruziunilor, iluminat nocturn
- Distanța de amplasare :
 - 13,00 m / ax DN 1 (profil existent / propus „1 – 1”)
 - 11,50 m / ax DJ 101 E (profil propus „3 – 3”)

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ TEREN STUDIAT – pe zone funcționale :

TOTAL TEREN STUDIAT	mp	%
	2539	100,00
- zona centrală și alte zone cu funcțiuni complexe de interes public – „C”	1743 *	68,65
- zona căi de comunicații rutiere - „CCr”	796	31,35

* după cedare teren (151 mp) pentru modernizare DJ 101 E conform profil propus „3 – 3”

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV TEREN STUDIAT – pe zone funcționale :

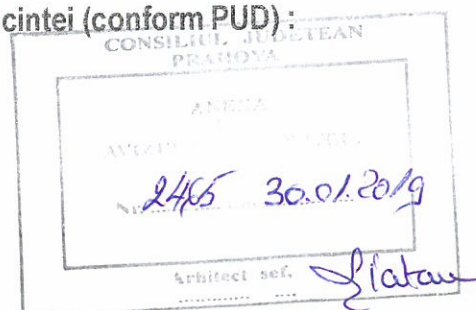
Destinația urbanistică	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
- zona „C”	1894	74,60	1743 *	68,65
- zona „CCr”	645	25,40	796	31,35
TEREN STUDIAT	2539	100,00	2539	100,00

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ INCINTĂ - pe zone funcționale :

TOTAL INCINTĂ	mp	%
	1894	100,00
- zona centrală și alte zone cu funcțiuni complexe de interes public – „C”	1743 *	92,03
- zona căi de comunicații rutiere - „CCr”	151	7,97

BILANȚ TERITORIAL – posibilități de ocupare a incintei (conform PUD) :

TOTAL INCINTĂ	mp	%
	1743,00 *	100,00
construcții (maxim)	871,50	50,00
circulații	697,20	40,00
spații verzi	174,30	10,00



CAPITOLUL 5 – CONCLUZII

● Prin prezenta documentație s-a ridicat restricția deconstruire instituită în această zonă și s-au stabilit condițiile de construibilitate, astfel încât - prin amplasarea în teren și realizarea investiției - să se respecte :

- prevederile Codului civil
- profilele pentru drumurile adiacente prevăzute în PUG aprobat
- distanțele minimale de amplasare a construcției față de drumuri și limitele parcelei
- indicatorii urbanistici maximali prevăzuți în UTR nr. 1b pentru zona „C”
- procentul de spații verzi aferent obiectivelor comerciale (conf. RGU)
- normele sanitare, PSI și de protecție a mediului.

● Aprobarea PUD prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei GORGOTA

● Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor / acordurilor necesare autorizației de construire a obiectivului propus precum și a lucrărilor de infrastructură (alei carosabile și pietonale, parcaje, platforme, utilități, spații verzi amenajate, etc.).

