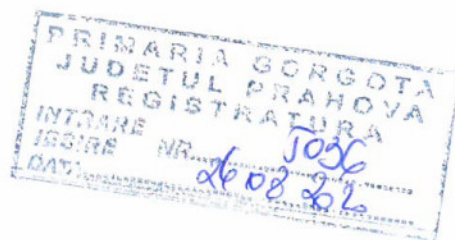


ROMÂNIA  
CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA

26. AUG. 2020  
Nr. 12410/... ..  
Dosar V A 2

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA  
TERITORIULUI SI URBANISM  
A JUDEȚULUI PRAHOVA



Către,  
**BOBOLEANU STEFAN**  
regiunea Alcamo, oraș Via Veronica Lazio, Italia

Spre știință:  
**COMUNA GORGOTA**  
jud. PRAHOVA, com. Gorgota, sat Gorgota, str. Principala,  
nr. 70, cod poștal 107275

Vă transmitem alăturat Avizul Unic nr. 2570 din 16-07-2020, al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a județului Prahova, privind lucrarea:

**P.U.D. - RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE PENTRU AMPLASARE  
SPĂLĂTORIE AUTO ȘI LOCUINȚĂ ȘI AMENAJARE DRUM ACCES (Sstud =  
6647 MP)**

- com. Gorgota, sat Potigrafu, nr. cadastral 20423, tarla 46, parcela A 473/49, DN1,  
De 465

După informarea și consultarea populației conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 se recomandă aprobarea de către Consiliul Local al comunei Gorgota a documentației vizată spre neschimbare de Consiliul Județean Prahova.

Prin hotărârea de aprobare se va stabili obligatoriu și durata de valabilitate a P.U.D.-ului conform Legii nr.350/2001 cu modificările și completările ulterioare (preferabil pe durata de valabilitate a PUG-ului).

Hotărârea Consiliului Local de aprobare a documentației de aprobare va fi înaintată și la Consiliul Județean Prahova-Arhitect Șef.

**ARHITECT ȘEF,  
Arh. Luminița Iatan**



**AVIZ UNIC NR. 2570 DIN 16.07.2020**

privind lucrarea:

**P.U.D. - RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE PENTRU AMPLASARE SPĂLĂTORIE AUTO ȘI LOCUINȚĂ ȘI AMENAJARE DRUM ACCES (Sstud = 6647 MP)  
- com. Gorgota, sat Potigrafu, nr. cadastral 20423, tarla 46, parcela A 473/49, DN1, De 465**

**DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

Denumirea proiectului : P.U.D. - RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE PENTRU AMPLASARE SPĂLĂTORIE AUTO ȘI LOCUINȚA ȘI AMENAJARE DRUM ACCES (SSTUD = 6647 MP)  
Localizarea proiectului : com. Gorgota, sat Potigrafu, nr. cadastral 20423, tarla 46, parcela A 473/49, DN 1, De 465  
Faza de proiectare : PUD  
Proiect nr./ Data elaborării : 95/2018/03.02.2020  
Proiectant : S.C. BIG ARHIGEO S.R.L. -arh. Bogdan Georgescu  
Beneficiar : Boboleanu Stefan

**OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI :**

Obiectul documentației îl constituie ridicarea restricției de construire pentru un teren în suprafață de 2500 mp situat în intravilanul comunei Gorgota, sat Potigrafu, nr. cadastral 20423, tarla 46, parcela A 473/49 în vederea amplasării unei spălătorii auto și a unei locuințe și amenajare drum acces.

Terenul studiat în suprafață totală de 6647 mp cuprinde:

- S=2500 mp (aferentă nr.cadastral 20423)-proprietatea domnului Boboleanu Stefan conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.5647/18.09.2017 de Biroul Individual Notarial Drăgan Nicoleta, din mun.Ploiesti, a încheierii de rectificare autentificată sub nr.27/20.09.2017 de același birou notarial și a extrasului de carte funciară pentru informare nr.10447/07.02.2018 emis de B.C.P.I. Ploiești;
- S=3775 mp (aferentă DN 1)-domeniului public al statului aflat în administrarea C.N.A.I.R.;
- S=372 mp (aferentă De 465)-domeniului public al comunei Gorgota conform H.G.R. nr.1359/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Conform P.U.G. și R.L.U. ale localității-documentații aprobate-terenul este situat în zona cu restricții de construire până la întocmirea PUZ/PUD și în zona de protecție DN 1.

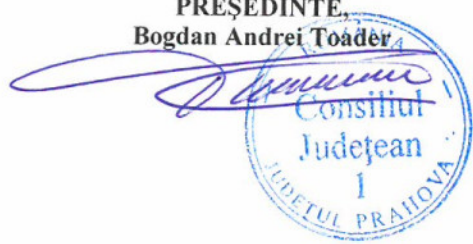
Conform P.U.G. și R.L.U. ale localității-documentații aprobate-terenul este situat în intravilan în UTR 1a cu următoarele zonări funcționale:  
-zonă locuințe și funcțiuni complementare „L” cu indicatorii urbanistici maximali: POT=30%, CUT=0,9, regim de înălțime P+2;  
-zonă căi de comunicații rutiere-CCr.

Prin prezentul PUD se propune ridicarea restricției de construire pe terenul cu nr.cadastral

Hotărârea Consiliului Local al comunei Gorgota de aprobare a documentației de urbanism va fi înaintată și la Consiliul Județean Prahova- Arhitect Șef.

S-a achitat taxa de 300 lei pentru emiterea Avizului unic pentru P.U.D. cu O.P. nr.11/23.03.2020.

PREȘEDINTE,  
Bogdan Andrei Toader



ARHITECT ȘEF,  
Arh. Luminița Iatan

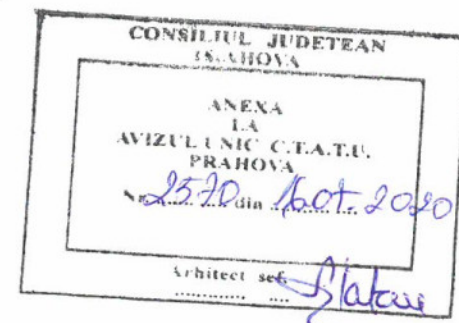


## MEMORIU JUSTIFICATIV

### CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului: PUD – RIDICARE RESTRICȚIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PENTRU AMPLASARE SPALATORIE AUTO SI LOCUINTA P+1<sub>m</sub> SI AMENAJARE DRUM ACCES(Sst=6647mp)
- Amplasament : Com.GORGOTA, SAT POTIGRAFU, NC20423, T46, A473/49, DN1, De465, JUD.PRAHOVA
- Beneficiar : BOBOLEANU STEFAN
- Proiectant : S.C.Big ARHIGEO S.R.L  
ARH.Bogdan Georgescu
- Nr. proiect / data elaborării : 95 /2018 / 01.02.2020





## 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect analiza posibilităților de ridicare a restricției temporare de construire până la întocmire PUD instituită prin PUG aprobat al comunei Gorgota, în vederea realizării unei spalatorii auto pentru 2 masini si a unei locuinte parter si etaj mansardat.

Terenul studiat în suprafață de **6647,00 mp** aparține:

- d-lui Boboleanu Stefan (2500mp), conform actului de Vanzare-Cumparare autentificat sub nr.5647/ 18.09.2017 la BIN Dragan Nicoleta din mun.Ploiesti, act ce a fost rectificat prin incheierea de rectificare nr.27/20.09.2017 a aceluasi notar si a extrasului decarte funciara de informare nr.10447/07.02.2018 eliberat de BCPI Ploiesti (NC20423)
- domeniului public al statului aflat in administrarea CNAIR (3775mp-DN1)
- domeniului public al comunei Gorgota (372mp-De465) conform HGR 1359/2001, cu modificarile si completarile ulterioare

## CAPITOLUL 2 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

### 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

- conform **PUG și RLU** comuna Gorgota , documentatii aprobate terenul studiat se afla in zona de protectie a DN1 si in zona cu restrictie de construire pana la intocmire PUD/PUZ

- Conform PUG si RLU documentatii aprobate și a certificatului de urbanism nr.37/13.02.2018 eliberat de primăria Gorgota, amplasamentul este situat în **UTR nr. 1a**, cu destinația „zonă locuințe și funcțiuni complementare” cu interdicție de construire pana la intocmire PUD/PUZ și pentru care s-au stabilit următorii indicatori urbanistici maximali :
  - POT : 30 %
  - CUT : 0,9;
  - Regim de înălțime : P+2
  - -retragere de la aliniament 3m
  - -retrageri laterale si posterioare -1/2 din inaltimea constructiei , dar nu mai putin de 3m
  - Retrageri intre 2 constructii situate pe acelasi lot-1/2 din inaltimea constructiei , dar nu mai putin de 3m

### 2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Studiul geotehnic incadreaza terenul studiat in clasa geotehnica 2-risc geotehnic moderat.

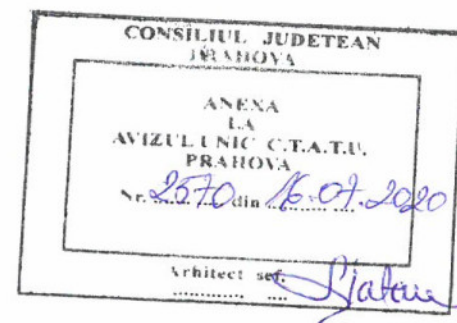
In sondajele executate a fost identificata urmatoarea coloana litologica:

Sondaj 1

- 0.00-0.30m-sol vegetal
- 0.30-2.00m-praf argilos cafeniu roscat
- 2.00-6.00m-praf argilos cafeniu roscat cu concretiuni

Sondaj 2

- 0.00-0.30m-sol vegetal
- 0.30-2.10m-praf argilos cafeniu roscat
- 2.10-6.00m-praf argilos cafeniu roscat cu concretiuni.



Nu a fost identificata apa pana la adancimea de 6m  
Adancimea de inghet-0.80-0.90m  
A<sub>g</sub>=0.35g  
-Tc=1,6sec

### CAPITOLUL 3 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

● Accesibilitatea la căile de comunicații.

Amplasamentul studiat are acces la DN1 si la De 465.

Conform PUG pentru DN1 a fost reglementat un profil de 26m intre aliniamente , compus din: 14m parte carosabila, 2x0.75 acostamente, 2,5m/1,75m santuri, 0,75/1,5 trotuare, 2x2m spatii verzi  
Conform profil 1-1 DN1 are in prezent o latime variabila intre 27,9-28,25m compusa din:  
2x8m parte carosabila si spatii verzi variabile de 7,4-9,1m pe o parte , respectiv de 4,5-3,15m pe cealalta parte.

Conform PUG pentru De465 a fost reglementat un profil de 20m intre alinamente compus din: 5,50m parte carosabila, 2x0.75m acostamente, 2x1,50m santuri, trotuar 1x1m si spatii verzi 1x1m, respectiv 2x4m.

Conform profil 4-4 De465 are in prezent 4m intre aliniamente, fiind neamenajat.

● Suprafata ocupată, limite și vecinătăți.

Terenul cu NC20423 in supafata de 2500mp este liber de constructii  
Limitele terenului sunt :

- la nord : De465-domeniu public al comunei Gorgota
- la vest : DN1-domeniu public al statului
- la est –Constantin Stere Ioana, A473/44-teren fara constructii
- la sud : Ghita T.Ion, A473/48-teren fara constructii

● Suprafete de teren construite și suprafete de teren libere.

Din descrierea anterioară a terenurilor limitrofe, rezultă că datorita restrictiei de construire majoritatea acestora sunt neconstruite.

Terenul care face obiectul prezentei documentații este deasemenea neconstruit.

● Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Constructiile din zona au in general regim de inaltime parter si etaj, cu sarpanțe in 2/4 ape

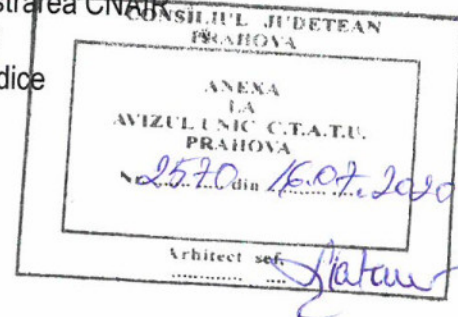
● Destinația clădirilor

Constructiile limitrofe au destinatia- locuinte

● Tipul de proprietate asupra terenurilor

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

- terenuri proprietate publica a statului aflat in administrarea CNAIR
- terenuri proprietate publică de interes local – De465
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice / juridice





- Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat, încadrându-l în categoria geotehnică 2-risc geotehnic moderat", putând fi construit în condiții de siguranță deplină (la execuție și în exploatare), cu condiția fundării sub adâncimea de îngheț.

- Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi)  
Nu este cazul.

- Adâncimea apei subterane  
Apele subterane, ca mediu continuu, sunt situate la adâncimi ce exclud orice relație, prezentă sau viitoare, cu construcția proiectată.

- Parametrii seismici caracteristici zonei  
Conform Normativului P100-92, perimetrul se încadrează în zona seismică de calcul A.  
Gradul seismic : 8. Coeficientul seismic  $K_s = 0,32$ . Perioada de colț  $T_c = 1,6$  sec.

- Analiza fondului construit existent  
În zona predomina locuințele cu regim de înălțime parter, parter și etaj.

- Echiparea existentă  
Amplasamentul beneficiază de posibilități de racordare la toate rețelele edilitare:  
-alimentare cu apă-rețea distribuție la DN1  
-canalizare menajeră-rețea la DN1  
-energie electrică-LEA 0.4kV existentă în dreptul ultimului abonat  
-rețea distribuție gaze naturale Dn75mm.

#### CAPITOLUL 4 - REGLEMENTĂRI

- Obiective noi solicitate prin tema – program

Obiectul acestui Plan Urbanistic de Detaliu îl constituie ridicarea restricției de construire până la întocmirea unui PUD, pentru amplasarea unei spalatorii auto și a unei locuințe P+1M, cu încadrarea acestora în indicatorii urbanistici POT și CUT maximi admiși în zonă (UTR nr. 1a) conform PUG și RLU aprobat.

- Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

La amplasarea noilor construcții s-au avut în vedere prevederile din documentațiile urbanistice anterioare, precum și condițiile din OMS 119/2014 și avizele solicitate prin certificatul de urbanism.  
Conform proiectului de arhitectură întocmit de proiectantul prezentei documentații, atât spalatoria auto parter cât și locuința P+E mansardat vor avea structura portantă din cărămidă, șarpanta lemn și învelitoare din țiglă metalică. Acestea se vor executa în regim izolat și vor fi amplasate față de limitele zonei de locuințe din cadrul parcelei la următoarele distanțe :

- 9,5 m față de aliniament la DN1 (spalatoria auto)
- 8,0m m față de limita de Nord-aliniament la De465 (spalatoria auto)
- 32,3 m față de limita de vest (locuința)
- 3,00 m față de limita de sud (locuința)



● Capacitatea, suprafața desfășurată

Conform informațiilor furnizate de proiectantul părții de arhitectură – beneficiarul își propune realizarea pe acest amplasament a :

- unei spalatorii auto parter de dimensiuni 7x10.5m (completata de un loc de parcare acoperit de o pergola de 3,5mx7m.

Sc = 98 mp

Scd = 98 mp

● Compartimentare

● Spalatoria auto va contine 2 posturi de spalare autoturisme, birou, grup sanitar clienti si vestiar cu grup sanitar personal

-unei locuinte parter si etaj mansardat ce va avea :

Sc=83,6mp

Scd=167,2mp si ce va contine

--la parter : hol acces, living cu casa scarii, bucatarie, hol acces, dormitor si baie, terasa decoperita

--la etaj: hol si casa scarii, dormitor matrimonial cu baie, 2 dormitoare, dressing ,baie si 2 balcoane

Planșeele sunt din beton armat, iar fundațiile sunt continue.

Sarpanta este din lemn in 2 ape cu lucarna .

Cele 2 constructii propuse vor realiza ocupa urmatoarele suprafete:

Sc=181,6mp

Scd=265,2mp

Fatadele ambelor constructii vor fi finisate cu vopsea texturata in culori alb, crem, vernil, cu accente coloristice de maxim 10% din fatade, tamplaria va fi executata din PVC culoare maro, invelitoarea din tigla metalica culoare maro/verde inchis.

● Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Amplasamentul construcție este retras față de axul DN1 la 26m, conform profil PUG, mai exact la 9,5m fata de aliniamentul existent .

● Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Se va urmări ca noile clădiri să se armonizeze cu cadrul natural și construit existent, specific arhitecturii locale (volumetria construcției, finisajele exterioare).

● Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul pietonal și auto se realizează direct din DE465. Se vor realiza accese separate pentru cele 2 funcțiuni , racordate la carosabilul propus al De 465 cu raze de 6m/3m zona aferenta spalatoriei, unde se vor asigura si 2 locuri de parcare si de 4m/2m zona aferenta locuintei, prevazuta cu un loc de stationare

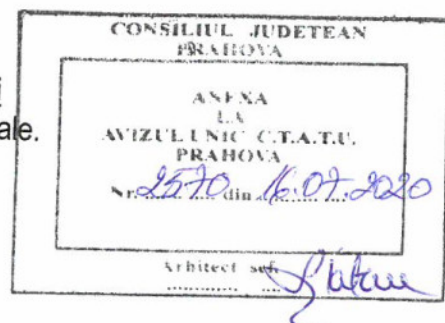
În etapa initiala pana la realizarea expropriilor necesare realizarii prospectului De465, acesta se va amenaja provizoriu doar cu afectarea proprietatii beneficiarului, fara afectarea proprietatilor situate la nord, conform studiului de fundamentare a circulației si a avizului CNAIR

● Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Nu e cazul

● Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Terenul este situat în afara zonelor cu nocivități industriale.





După edificarea locuinței - incinta va fi amenajată cu spații verzi (ronduri de flori, gazon, arbuști decorativi) având rolul de a proteja locuința de spalatoria auto

● Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Colectarea și evacuarea apelor uzate, precum și modul de depozitare a deșeurilor menajere - constituie mijloace moderne de prevenire a oricărui factor de risc privind securitatea și confortul locatarilor.

Apele uzate de la splatorie precum și cele provenite de pe platformele carosabile vor fi trecute prin separator de hidrocarburi și deversate la canalizarea localității, cu acordul administratorului acesteia

● Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, indicatori urbanistici).

Construcția va fi retrasă la 9,5 m față de aliniamentul existent la DN1 și la 8m față de cel propus la De465.

Indicatorii urbanistici rezultați se încadrează în cei din PUG și RLU aprobat, astfel :

	Indicatori maximali PUG	Indicatori DTAC
- POT %	30	9,8
- CUT	0.9	0,14
- regim înălțime	P+2	P+1

● Asigurarea utilităților

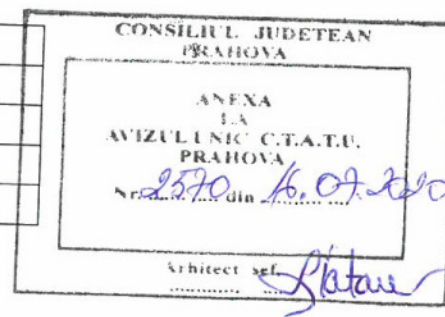
- alimentarea cu energie electrică: prin extindere de la ultimul abonat
- alimentarea cu apă – prin racordul propus la rețeaua stradala existente
- canalizarea apelor menajere și pluviale : racord propus la rețeaua localității cu subtraversare cu foraj orizontal
- alimentarea cu gaze naturale- prin racordul propus la rețeaua stradala existenta
- încălzirea spațiilor și prepararea apei calde menajere : centrală termică gaze naturale
- colectarea deșeurilor se va face în pubele închise, selectiv, iar preluarea și transportarea lor se efectuează de către serviciile de salubritate

● Bilanț teritorial

<b>BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA</b>				
<b>Supraf.studiata</b>	6647mp	100%	6647mp	100%
<b>Zona locuinte-L</b>	1851mp	27.9%	1851mp	27.9%
<b>Zona cai de comunicatii rutiere-Ccr</b>	4796mp	72.1%	4796mp	72.1%

**BILANT TERITORIAL IN CADRUL ZONEI DE LOCUINTE**

SUPRAFETE	mp	%
<b>TOTAL ZONA LOCUINTE</b>	<b>1851,00</b>	<b>100,00</b>
CONSTRUCȚII	181.6mp	9.8
CIRCULAȚII, TERASE	350mp	18.9%
SPAȚII VERZI /agr.	1319,4mp	71.3%



## CAPITOLUL 5 – CONCLUZII

- Avizarea Planului Urbanistic de Detaliu în CTATU Prahova
- Finalizarea procedurii de Consultarea Populatiei
- Aprobarea PUD prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei Gorgota
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor/acordurilor necesare emiterii autorizației de construire pentru spalatoria auto, locuinta si amenajarea drumului de acces, precum și a utilitatilor necesare.

Întocmit,  
**arh. Bogdan Georgescu**

