



MEMORIU GENERAL

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumire proiect:	CONSTRUIRE ATELIER INTRETINERE AUTO (VULCANIZARE, STATIE ITP, SPATIU COMERCIAL), IMPREJMUIRE, PARCARE, UTILITATI, BRANSAMENTE SI ORGANIZARE DE SANTIER
Amplasament:	jud. Prahova, com. Gorgota, sat Potigrafu, T10, P 883,885, nr.cad.29104.
Beneficiar/ Finantator:	S.C. IONUT ANTON S.R.L. cu sediul in com. Puchenii Mari, sat Puchenii Mari, jud. Prahova
Proiectant:	S.C. STUDIO MIRA DESIGN S.R.L. punct de lucru: Municipiul Ploiesti, Str. Trei Ierarhi, nr. 2.
Faza:	Plan Urbanistic Zonal – etapa de initiere/studiu de oportunitate

1.2. OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentatie a fost intocmita pentru a raspunde solicitarilor beneficiarului privind folosirea eficienta a terenului proprietatea sa, in concordanta cu interesul public zonal.

Se propune reglementarea urbanistica a terenului prin ridicarea interdictiei de construire, in scopul amenajarii unei cladiri pentru intretinere auto (mic spatiu comercial pentru produse de cosmetica auto (odorizante, lichid parbriz etc.), birouri administratie, zona pentru vulcanizare/ITP si schimb ulei, grup social - vestiare si grupuri sanitare, dusuri), spatiu tehnic pentru centrala termica).

Solicitări ale temei program:

- ridicarea interdictiei de construire instituita prin PUG Gorgota
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcările și spațiile verzi
- posibilitatile de echipare tehnico-edilitare adecvate functiunii propuse

Documentatia prezenta isi propune :

- Analizarea situatiei existente pe teren la data intocmirii prezentei documentatii, coreland conditiile particulare generate de amplasament si de vecinatatile existente, cu cerintele functionale ale datelor de tema solicitate de beneficiar;
- Sublinierea compatibilitatii functiunii propuse in cadrul zonei functionale reglementata prin PUG Gorgota, a conditiilor generale de realizare pe teren a unui imobil cu functiune de tip servicii profesionale / sociale personale, in scopul eliberarii autorizatiei de construire;
- Identificarea posibilitatilor de edificare traduse prin indicatori urbanistici si a posibilitatilor de asigurare a echiparii tehnico-edilitare adecvate.

1.3. OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Datorita bunei accesibilitati si pozitionari fata de arterele majore de circulatie, se manifesta in zona tendinta localizarii investitorilor in scopul dezvoltarii unor investitii din zona serviciilor, comertului. Atât proprietarii particulari (persoane fizice si juridice) alături de administrația publica locala optează pentru reconfigurarea functionala a zonei studiate in vederea optimizarii ocuparii terenurilor/constructiilor si valorificarii economice a acestora.



2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Surse documentare

Intocmirea prezentei documentatii a fost precedata de analiza urmatoarelor studii si proiecte intocmite anterior :

- Planul Urbanistic General si R.L.U. al Comunei Gorgota
- Ridicare topografică sc. 1:500;
- Studiu geotehnic;
- Cercetarea pe teren a teritoriului studiat
- Documentatii de urbanism:
 - PUD – Ridicare restrictie de construire teren zona centrala si alte zone cu functiuni complexe de interes public „C” pentru amplasare spatiu comercial si amenajare drum acces – aprobat prin HCL 18/2019
 - PUD – Ridicare restrictie de construire zona institutii si servicii pentru modernizare, extindere si dotare scoala gimnaziala – aprobat prin HCL 30/2018

2.2. Situarea obiectivului in cadrul localitatii

Terenul care a generat prezentul studiu este localizat in intravilanul com. Gorgota, sat Potigrafu, T10, P 883,885, nr.cad.29104.

Zona studiată (3115mp) este reprezentată de :

- Terenul in suprafata de 1923mp din masuratori in proprietatea beneficiarului, conform contractului de vanzare-cumparare anexat.
- Domeniul public al judetului Prahova – zona Dj101E (1192mp), conform HGR 1359/2001, , in vederea reglementarii accesului in incinta.

In prezent, terenul este liber de constructii.

Vecinatati : - la Nord: DJ101E
- la Sud: prop. privata – nr.cad.27258 – locuinta P+1
- la Est: nr. cad. 22366 – spatiu comercial
- la Vest: nr. cad. 29103 – teren liber

Coordonatele Stereo 70 ale punctelor de contur ale terenului care a generat studiul:

Nr. cadastral provizoriu 29104

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	365568.972	586987.580	14.261
2	365554.973	586990.302	19.772
3	365535.565	586994.076	10.793
4	365534.654	586983.322	14.116
5	365533.960	586969.223	4.830
6	365533.487	586964.416	45.985
7	365531.220	586918.487	17.903
8	365548.785	586915.024	46.720
9	365560.277	586960.309	28.624
S=1923mp			

Zona studiu drum (Dj 101E)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
10	365564.167	586911.748	33.390
11	365572.052	586944.194	4.168
12	365573.186	586948.205	2.849
13	365574.085	586950.908	35.406
14	365584.935	586984.611	16.237
1	365568.972	586987.580	28.624
9	365560.277	586960.309	46.720
8	365548.785	586915.024	15.727
S=1192mp			

Zona studiu totala

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
8	365548.785	586915.024	15.727
10	365564.167	586911.748	33.390
11	365572.052	586944.194	4.168
12	365573.186	586948.205	2.849
13	365574.085	586950.908	35.406
14	365584.935	586984.611	16.237
1	365568.972	586987.580	14.261
2	365554.973	586990.302	19.772
3	365535.565	586994.076	10.793
4	365534.654	586983.322	14.116
5	365533.960	586969.223	4.830
6	365533.487	586964.416	45.985
7	365531.220	586918.487	17.903
S=3115mp			

2.3. Reglementari ale documentatiilor de urbanism aprobate / avizate

Conform P.U.G. Gorgota, terenul ce face obiectul prezentului plan urbanistic de detaliu este situat in intravilanul Comunei Gorgota, sat Potigrafu, apartine UTR1B, in zona C – zona centrala, pentru institutii si servicii de interes general, cu restrictie de construire pana la elaborare PUD/PUZ.



Sunt permise urmatoarele functiuni: institutii publice de interes general, institutii aferente zonelor rezidentiale, comert (cu amanuntul si ridicata) de produse alimentare si nealimentare, servicii financiar bancare si de asigurari, centre culturale (teatru, sali expozitii, conferinte, cinematografe; **parcaje, garaje, autoservice**; dotari de turism – hotel, motel; sali de jocuri, cluburi; servicii profesionale (birouri, oficii), servicii sociale personale (reparatii, frizerii, coafura, **spalatorii**); activitati productive nepoluante.

Vecinatatile au categorii de folosinta curti – constructii - zona centrala, respectiv Lm locuinte si functiuni complementare.

Au fost aprobate in zona urmatoarele documentatii de urbanism:

- PUD – Ridicare restrictie de construire teren zona centrala si alte zone cu functiuni complexe de interes public „C” pentru amplasare spatiu comercial si amenajare drum acces – aprobat prin HCL 18/2019
- PUD – Ridicare restrictie de construire zona institutii si servicii pentru modernizare, extindere si dotare scoala gimnaziala – aprobat prin HCL 30/2018

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitate la caile de comunicatie

Amplasamentul este situat de-a lungul DJ 101E, pe sensul de mers dinspre sat Gorgota, catre Dn1 Bucuresti – Ploiesti.

Terenul are posibilitate de acces pietonal si carosabil din DJ101E..

Conform PUG aprobat al Comunei Gorgota, Sat Potigrafu, Drumul Judetean 101E va avea un profil transversal de 17.00m ce va cuprinde parte carosabila de 7.00m (cate o banda de circulatie pe sens de 3.50m fiecare), acostamente laterale cu latimea de 1.50m, santuri laterale cu latimea de 1.50m pe partea cu investitia, respectiv 2.00m pe cealalta parte, trotuar cu latimea de 1.50m pe partea cu investitia si spatiu verde cu latimea de 0.50m si trotuar cu latimea de 1.50m pe partea cu investitia.

In traversarea localitatilor rurale, distanta intre gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minim 24.00m pentru drumurile judetene, respectiv 12.00m de o parte si de alta a axului drumului judetean conform Ordonantei Guvernului Romaniei nr.43 din 28.08.1997.

Drumul Judetean 101E (DJ101E) in prezent este o strada de categoria III-a, cu parte carosabila 6.40 m (cate o banda de circulatie pe sens de 3.20m), acostamente laterale cu latime variabila, sant pe partea cu terenul studiat, cu latimea de 1.00m si rigola din beton pe cealalata parte cu latimea de 0.50m, trotuare laterale cu latimea de 1.50m si spatii verzi cu latime variabila pana la limita de proprietate.

3.2. Elemente ale cadrului natural

Teritoriul comunei Gorgota apartine Câmpiei Române și este încadrat în subunitatea denumită Câmpia Ploieștilor, perimetrul comunal fiind stabilit între râurile Prahova și Ialomița, primul dintre râurile amintite curge pe 12km in vecinătatea comunei, iar cel de-al doilea, mărginește localitatea la sud pe o lungime de peste 3 km.

Suprafața este în general plană, prezentând frecvente covozi, microdepresiuni.

Adâncimea apelor pedofreatice este foarte variată, strâns legată de relief. În luncile râurilor, apa freatică se găsește între 1-6m și are un conținut normal de săruri. În câmpia înaltă, pânza freatică se află la o adâncime de 5-10m, însă, în apropierea zonelor de depresiune adâncimea devine mult mai mică, între 3-5m.



Indicatorii climatici ce caracterizează zona comunei Gorgota sunt cei furnizați de Stația Meteorologică Ploiești și punctul pluviometric Puchenii Mari. Condițiile climatice sunt caracteristice zonei de tranziție de la clima de câmpie la cea specifică zonei dealurilor subcarpatice.

Temperatura medie anuală este de 10.6 grade C-cu ierni în general reci, cu temperaturi minime deosebite de minus 30 grade C, în luna ianuarie și minus 28.6 grade C, în luna februarie. Verile sunt călduroase, cu temperaturi maxime absolute de plus 39.4 grade C.

Umiditatea relativă a aerului este de 71 la sută (media anuală). Regimul eolian este caracterizat de vânturile predominante din direcțiile N-E, E și N.

3.3. Ocuparea terenurilor

Terenul care a generat prezentul studiu este liber de construcții.

3.4. Caracterul zonei

Terenul studiat se află în zona centrală a satului Potigrafu - intravilan, zona de instituii și servicii, cu vecinătăți preponderent servicii, locuințe și dotări complementare acestora.

Procentul de ocupare al zonei este de aproximativ 50% pentru instituii și servicii, iar regimul de înălțime dominant este P+1-2, construcții cu acoperis tip sarpanta. Regimul de aliniere existent variază între 6.6 și 7.1 ml față de ax DJ101E.

Din punct de vedere al aspectului arhitectural, imaginea generală este eterogenă în curs de constituire și în legătură cu funcțiunea adaptată; modul de ocupare a terenului este izolat, construcțiile sunt retrase de la aliniament, fără a crea fronturi continue.

3.5. Echiparea edilitară

Terenul studiat beneficiază de echipare edilitară: alimentare cu apă, canalizare menajeră, alimentare cu energie electrică, gaze naturale.

3.6. Factori de mediu

Conform studiului geotehnic elaborat, principala condiție de mediu este pe deplin îndeplinită și anume terenul este perfect stabil și lipsit de riscuri naturale și antropice.

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul prezentului studiu nu sunt factori de poluare. Factorii de poluare în zona limitrofă sunt provocați de circulația rutieră. Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din avizele solicitate, referitoare la realizarea sistemului de canalizare menajeră și pluvială, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

În zona studiată nu există apă de suprafață, iar apele freactice nu sunt afectate de activități productive poluante.

Nu există factori poluanți ai solului, terenul nefiind exploatat agricol.

3.7. Disfuncționalități

Restricția de construire impusă prin PUG în vigoare împiedică procesul de dezvoltare al zonei.

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA	SUPRAFATA	%
C - zona centrala si alte zone cu functiuni complexe - zona institutii publice si functiuni de interes general, cu restrictie de construire pana la elaborare PUD/PUZ	1532 mp	49.18
Ccr - cai de comunicatii rutiere	1583 mp	50.82
ZONA DE STUDIU	3115 mp	100.00



4. REGLEMENTARI - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1. Obiective noi solicitate prin tema program

- ridicarea interdicției de construire instituită prin PUG Gorgota
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcurile și spațiile verzi, echipare edilitara.

4.2. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică ce cuprinde amplasamentul și vecinătățile prezintă un teren plan, cota generală fiind apropiată de cota drumului.

Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul prin:

- terenul se prezintă în condiții maxime de constructibilitate, sectorul nefiind afectat de fenomene de alunecare, eroziune sau alte fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivului;

- în forajele efectuate, nu au fost interceptate infiltrații ale apelor subterane;

- adâncimea maximă de îngheț conform STAS 6054/77 este 0.8-0.9m

- din punct de vedere seismic perimetrul studiat se încadrează în zona seismică de calcul B, având parametri seismici $T_c=1.0\text{sec}$, $IMR=100\text{ani}$, valoarea $a_g = 0.35g$.

Din studiile de fundamentare ale PUG Gorgota și al situației existente în teren reiese faptul că zona nu este predispusă unor fenomene sau acțiuni care să împiedice construirea.

4.3. Indicatori urbanistici și condiții de constructibilitate

- **UTR 1B - zona centrală, instituții și servicii de interes general.**

- **P.O.T.** – procentul de ocupare a terenului **50%**

- **C.U.T.** – coeficientul de utilizare a terenului **1,5**

- **REGIMUL DE ÎNĂLȚIME max. P+2E**

- **ALINIAMENTUL PROPUȘ (conform profilului 3-3 pentru DJ101E, aprobat) este la 12.0m față de ax drum**

- **ALINIEREA CONSTRUCTIILOR - la min. 3.0m față de aliniament propus**

- **Suprafața edificabilă maximă se va încadra în retragerile minime, conform RLU: 3.00m față de limitele laterale și posterioară.**

TIPURI DE ZONE FUNCIONALE:

- **zona C - zona instituțiilor și servicii de interes general** - zona destinată amplasării construcției propuse.

- **zona Ccr** - cai de comunicație cu prospect reglementat, conform secțiunii transversale prezentată în planșele desenate.

4.4. Reglementări juridice

Tipul de proprietate

În teren au fost identificate următoarele tipuri de proprietate

- *Proprietate publică reprezentată de domeniul public de interes județean* – DJ101E;

- *Proprietate privată* a persoanelor fizice/juridice - proprietatea investitorului IONUT ANTON SRL.

Circulația terenurilor

Pentru realizarea profilului drumului județean DJ101E conform PUG aprobat, suprafața de 391mp (zona CCr) se propune a se ceda către domeniul public.

4.5. Dezvoltarea echipării edilitare - utilități

- **Alimentarea cu apă rece**



Alimentarea cu apa rece a obiectivului se va realiza din rețeaua locala existenta in zona amplasamentului. Distributia apei reci si calde se face prin conducte din polipropilena montate ingropat la adancime de minim 0,90m fata de cota terenului (sub adancimea de inghet).

- **Canalizarea menajera si canalizarea pluviala**

Rețeaua exterioara de canalizare aferenta investitiei, se va realiza in sistem separativ, in functie de natura apelor uzate colectate, urmand a fi racordata la rețeaua publica de canalizare, existenta in zona amplasamentului (Dj101E).

La limita proprietatii se va amplasa caminul de racord canalizare, urmand ca prin conducta PVCKG, sa se realizeze racordarea la caminul de canalizare stradal.

In functie de natura apelor uzate, se vor prevadea rețele separate pentru :

- **ape uzate menajere** – de la obiectele sanitare din zona grupului social din cladirea multifunctionala, cu evacuare gravitacionala la rețeaua exterioara proiectata in incinta;
- **ape meteorice nepoluate / de pe invelitorile tuturor constructiilor** - cu evacuare gravitacionala la rețeaua exterioara proiectata in incinta;
- **ape meteorice preluate de pe platforme /parcari + ape uzate de la spalatoria propusa;** acestea vor fi preluate de guri de scurgere, trecute apoi prin separator de hidrocarburi cu deversare gravitacionala in rețeaua exterioara proiectata in incinta.

- **Alimentarea cu energie electrica**

Sursa de bază pentru alimentarea cu energie electrică este rețeaua de distribuție urbană.

- **Energia termica**

Pentru asigurarea confortului termic – cladire multifunctionala – se va monta o centrala termica murala amplasata in spatiul tehnic dedicat, ce va beneficia de acces din exterior; centrala termica va functiona cu combustibil gazos.

Pentru corp spalatorie – in spatiu camera tehnica, se va monta o centrala termica murala cu functionare pe gaz; agentul termic furnizat de centrala termica, va asigura necesarul pentru apa calda, cat si asigurarea condițiilor de confort in perioada de iarnă, prin montarea unui sistem degivrare rampe.

Boxele din spatiu spalatorie vor fi prevazute cu sistem degivrare, agentul termic fiind asigurat de centrala termica montat in spatiu tehnic.

Beneficiarul si constructorul vor aproviziona si monta utilaje, armaturi si materiale omologate si agrementate din punct de vedere tehnic pentru Romania, avizate ISCIR. Utilajele vor fi insotite de cartea tehnica, in care sunt mentionate instructiunile tehnice de montaj si exploatare in limba romana, precum si parametrii tehnici asigurati.

4.6. Functionalitatea, amplasarea si conformarea cladirilor

In baza considerentelor prezentate mai sus: se propune amenajarea incintei pentru amplasarea unei spalatorii auto self service , zona aspirare si cladire multifunctionala (conform plansei de mobilare orientativa).

Elementele definitorii ale acestei amplasari sunt:

- retragerea impusa prin PUG de 12.0m fata de ax DJ101E;
- retragerile fata de limitele laterale si posterioara de min. 3.0m.

4.7. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

Prin demersurile initiatorului, se va realiza o interventie contemporana adecvata functiunii propuse, compatibilitatea cu functiunile existente pe terenurile vecine fiind argumente in favoarea obiectivarii acestui demers.

- **CONSTRUCTIE PROPUSA – STATIE ITP, VULCANIZARE, SPATIU COMERCIAL SI SPATII ANEXE :**

Structura / compartimentari



Constructia va avea regim de inaltime P + E si va cuprinde un mic spatiu comercial pentru produse de cosmetica auto (odorizante, lichid parbriz etc.), birouri administratie, zona pentru vulcanizare/ITP si schimb ulei, grup social (vestiare si grupuri sanitare, dusuri), spatiu tehnic pentru centrala termica.

Sistem constructiv:

- fundatii continue din beton ;
- placa parter din beton armat ;
- stalpi si grinzi BA;
- pereti exteriori zidarie;
- acoperis tip sarpana cu structura metalica si invelitoare din panouri tip sandwich

Finisaje exterioare:

- tencuieli decorative in culori deschise
- tamplarie PVC cu geam termoizolant;
- invelitoare panouri tip sandwich

Constructia propusa se incadreaza in CATEGORIA DE IMPORTANTA "C" - constructii de importanta normala, conform HG. 1739/2006, CLASA DE IMPORTANTA "III" - importanta normala, conform P 100/2013.

In aceasta faza a proiectului, se estimeaza urmatoarele suprafete :

SUPRAFATA CONSTRUITA TOTAL	200.00	mp	
SUPRAFATA CONSTRUITA ETAJ	200.00	mp	
SUPRAFATA DESFASURATA TOTAL	400.00	mp	
SUPRAFATA NECESARA AMENAJARII DJ CONFORM PROFIL PUG	391.00	mp	
SUPRAFATA TOTALA TEREN NR.CAD. 29104	1923.00	mp	

Acestea pot suferi modificari in functie de conditiile impuse de autoritatile avizatoare.

4.8. Modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Amplasarea obiectivului in cadrul terenului se va realiza luand in calcul elementele de fond construit existent in vecinatate si de pozitia fata de principalele artere de circulatie din zona.

4.9. Integrarea, amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente

Integrarea si amenajarea propusa armonizeaza cu functiunea propusa si cu destinatia preponderenta din zona - zona de institutii servicii de interes general, avand printre utilizarile permise functiunea investitiei propuse.

Pentru armonizarea obiectivului propus cu constructiile invecinate, se vor utiliza finisaje in culori deschise, tamplarii cu proprietati izolante alb/gri iar, pe limita de sud a amplasamentului se va realiza imprejmuire fonoabsorbanta, cu inaltime maxima de 2.00m si lungime de 30ml, dublata de gard viu.

4.10. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant, se vor respecta conditiile normelor igienico - sanitare in ceea ce priveste evacuarea reziduurilor menajere si a celor rezultate in urma depozitarii si evacuarea deseurilor. Pentru depozitarea acestora se vor asigura loc special de colectare cu pubele.

Evacuarea acestora din urma se va realiza periodic, in baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si o firma abilitata de a efectua astfel de servicii.



Vor fi respectate normele de igiena privind mediul de viata al populatiei si normele de protectia muncii in vigoare.

4.11. Reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi si amenajari exterioare

Terenul liber din zona constructiilor proiectate, care nu va fi amenajat cu platforme betonate, drumuri, parcaje se va amenaja ca spatiu verde cu rol de protectie si ambientare.

Spatiile verzi amenajate vor reprezenta un procent de minim 2-5% din totalul suprafetei imprejmuite si amenajate apartinatoare constructiei, in conformitate cu HG 525/1996, Anexa 6. Se vor planta arbusti ornamentali de inaltime mica pe zona de spatii verzi catre drum, iar pe latura posterioara se va realiza o perdea verde din tuia.

4.12. Organizarea circulatiei

Accesul auto in incinta se va realiza din DJ101E cu racordare simpla avand razele de racordare de 6.00m de o parte si de alta a accesului si o latime de 7.00m, specific unei circulatii in dublu sens conform planului de situatie propus. Accesul auto amenajat la DJ101E formeaza cu aceasta o intersectie in „T”, ce permite efectuarea tuturor relatiilor in conditii de siguranta si confort a autovehiculelor clientilor si a angajatilor.

Pe zona de acces in incinta, pentru continuitatea circulatiei pietonale in conditii de siguranta si confort, se va realiza o trecere de pietoni marcata si semnalizata corespunzator planului de situatie prin marcaje la sol si indicatoare de circulatie.

Toate aleile carosabile interioare vor avea latime minima de 5.00m.

In incinta se va realiza o zona de parcare pentru clienti, amenajate conform Normativului P-132/1993, în conformitate cu prevederile Hotararii Guvernului nr. 525/1996, Anexa 5.

Din numar total al locurilor de parcare, 4% sunt rezervate persoanelor cu deficiente locomotorii, în conformitate cu prevederile Ordonantei nr. 102/1999, respectiv Legea nr. 519/2002 si realizate în conformitate cu NP nr. 051/2000 cu referire la proiectarea lucrarilor de constructii pentru persoane cu handicap, aprobata cu Ordinul nr. 649/2001.

Aleile carosabile si accesul vor avea infrastructura specifica de tip carosabila, cu strat de uzura din beton asfaltic, adaptat tipului de trafic din incinta. Pantele transversale si longitudinale proiectate pe platforma incintei se incadreaza intre 1,0-2,5% si au rolul de a conduce apele de suprafata spre sistemul de colectare a apelor pluviale de pe platformele carosabile.

5. BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA TEREN CE A GENERAT STUDIUL = 1923mp

SUPRAFATA ZONA DE STUDIU = 3115mp

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA	SUPRAFATA	%
C - zona centrala si alte zone cu functiuni complexe - zona institutii publice si functiuni de interes general, cu restrictie de construire pana la elaborare PUD/PUZ	1532.0 mp	49.18
Ccr - cai de comunicatii rutiere	1583.0 mp	50.82
ZONA DE STUDIU	3115.0 mp	100.00
BILANT TERITORIAL - REGLEMENTARI URBANISTICE	SUPRAFATA	%
C - zona centrala si alte zone cu functiuni complexe - zona institutii publice si functiuni de interes general	1532.0 mp	49.18
Ccr - cai de comunicatii rutiere	1583.0 mp	50.82
ZONA DE STUDIU	3115.0 mp	100.00



6. CONCLUZII

6.1. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR SI LOCALITATE

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu atât în cerințele temei – program, C.U. nr. 314 din 2.11.2023, cât și în prevederile P.U.G. Gorgota pentru zona studiată.

Analizand reglementarile enuntate in prezentul studiu, rezulta urmatoarele concluzii:

- functiunea propusa se inscrie in functiunile permise zonei;
- nu afecteaza caracterul general al zonei
- din punct de vedere al reglementarilor de edificare se pastreaza caracterul general zonal dat de regimul de inaltime si de retragerile propuse, respectiv POT si CUT.

6.2. MASURI (SARCINI) CE DECURG IN CONTINUARE

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, publicul va fi informat și consultat cu privire la realizarea prezentului studiu de oportunitate.

Pentru punerea in aplicare a prevederilor prezentei documentatii, se impun a fi luate urmatoarele masuri :

- Adoptarea prin hotarare de aprobare a prezentei documentatii, a noilor reglementari urbanistice pentru terenul nr.cad. 29104 .
- Demararea proiectarii in vederea obtinerea autorizatiei de constructie .
- Realizarea investitiei .

CATEGORII DE COSTURI CE SE VOR SUPORTA DE INVESTITORII PRIVATI

- costurile aferente dezvoltarii retelei de circulatie interioare si creerii accesului in zona studiata .
- costurile aferente extinderilor de retele interioare existente catre investitia propusa.
- Costurile realizarii constructiei propuse.

CATEGORII DE COSTURI CE CAD IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

- costurile aferente lucrarilor de investitii pe terenurile aflate in proprietatea publica locala.



Intocmit,
Arh. Mirela Craciun