

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

- Denumirea proiectului : **RIDICARE RESTRIȚIE DE CONSTRUIRE PENTRU EXTINDERE UNITATE VINIFICAȚIE – CRAMA TOHANI (Hala depozitare)**
- Amplasament : com. (sat) **GURA VADULUI**; NC 24112 (cvartal 86, parcela 8; IE 24112)
- Beneficiar : **SC DOMENIILE VITICOLE TOHANI SRL**, sediu com. (sat) Gura Vadului
repr. adm. Bârjovanu Diana
- Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. proiect/data elaborării : **1.1 / ian. 2024**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație urbanistică are ca obiect propunerea de ridicare a restricției temporare de construire în zona unităților agricole până la întocmire PUD instituită prin PUG aprobat și stabilirea condițiilor pentru amplasarea de noi construcții și amenajări necesare în vederea extinderii activității combinatului de vinificație „Crama Tohani”.

Lucrările se vor executa cu **fonduri guvernamentale**.

• Imobilul (NC 24112; teren 4855 mp și construcții) este proprietatea SC TOHANI SA conform CADPAT seria MO 07 nr. 2418/25.01.2001 eliberat de Ministerul Agriculturii și Alimentației, transmis către SC DOMENIILE VITICOLE TOHANI SRL, conform Contractului de constituire a unui drept de uzufruct nr. 2838/23.08.2021 autentificat de BNP Grigore Cristian din municipiul București și ECFI eliberat de BCPI Ploiești.

• Construcțiile existente pe acest teren (anexe ale unității de producție vinicolă-magazii, ateliere) urmează a fi desființate și înlocuite cu construcții noi.

1.3. Surse documentare

- Acte proprietate – piese scrise și desenate
- Ridicare topografică faza PUD, sc. 1:500 (ing. Alexandrescu Raluca Andreea), vizată de OCPI Prahova
- PUG și RLU comuna Gura Vadului, aprobat prin HCL nr. 22/22.12.1999, prelungit valabilitatea prin HCL nr. 16/19.03.2019
- Informații din Certificatul de Urbanism nr. 9/20.03.2023 (valabil 24 luni), eliberat de Primăria comunei Gura Vadului, cu avizul CJPh nr. 103/13.03.2023
- PUZ schimbare destinație teren din zonă unități agricole în zonă mixtă instituții și servicii, agrement pentru înființare pensiune turistică rurală „Conacul Principele Nicolae” (actual „CRAMA APOGEUM”) amplasat pe NC 21248; aprobat cu HCL nr. 5/21.01.2013; **SUTR nr. 5a**
- benef. : SC AGROTOH INTERSERV SRL; autor : SC ARHIZANE PLAN SRL (arh. Andreea Aluchi)

- PUZ schimbare destinație teren din zonă unități agricole în zonă instituții și servicii (amplasat pe NC actuale 24068, 24565,24566 – fost NC 21949; conacul Pandeloaica); **UTR nr. 21.a1**
- inițiator : comuna Gura Vadului (pt. Ene Vasile), aprobat în 2021
- autor : SC ARHIZANE PLAN SRL (arh. Andreea Aluchi)
- Studiul geotehnic (SC HIDROGEO TEHNIC PROIECT SRL), verificat Af
- Informații din proiectul de arhitectura SC ENVIRONMENT & CONSTRUCTION CONSULTING SRL (proiectant general SC INVESTMENTS CAPITAL & ENGINEERING SRL)

CAPITOLUL 2 – ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

► Notă introductivă :

Cele 4 parcele pe care se vor executa lucrările de construcții (NC 24112, 20147, 21895 și 20132) sunt alipite și situate în partea de vest a incintei Combinatului de vinificație al SC TOHANI SA.

Lucrările se vor executa cu fonduri guvernamentale și constau în principal, din :

- desființarea clădirilor C1, C2, C3, C4 și C5 de pe parcela cu NC 24112 și construire :
 - hală depozit produs finit (pe locul corpului C4 demolat), alipit corpului C1 de pe NC 20147
 - stație preepurare
- modernizare corpuri C1 (hală producție) și C2 (hrube) situate pe parcela cu NC 20147
- modernizare corp C1 (birouri, laboratoare, anexe personal) de pe parcela NC 20132
- amplasare rețele edilitare pe parcela NC 21895

► Parcela (NC 24112) studiată în prezenta documentație are următoarele vecinătăți :

- la N : drum (NC 24414), rest propr. SC TOHANI SA (NC 20147 *)
 - la E : rest propr. SC TOHANI SA (NC 20147 *, 21895 *)
 - la S și V : drum
- * concesionat către SC DOMENIILE VITICOLE TOHANI SRL

CAPITOLUL 3 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Evoluția zonei

• Comuna Gura Vadului este înscrisă în programul „Drumul Vinului Prahova” lansat de Consiliul Județean Prahova în iunie 2003 - proiect care urmărește valorificarea potențialului regiunii vini-viticole „Dealul Mare”, producătoare a unor game renumite de vinuri nobile medaliat la concursuri naționale și internaționale. Domeniile Tohani , cu o istorie de peste 40 de ani, sunt amplasate în mijlocul regiunii Dealul Mare („Patria vinurilor roșii”), beneficiind de o climă care conferă viței de vie o dezvoltare specială.

SC TOHANI SA - care a preluat patrimoniul fostului IAS - s-a preocupat intens de regenerarea culturilor viticole, construind noi unități de producție dotate cu tehnologie modernă, spații de prezentare și degustare a soiurilor de vin, utilități aferente (gospodărie de apă, stație de epurare).

• În acest context, menționăm reabilitarea fostului conac al principelui Nicolae, prin care s-a înscris în circuitul turistic o superbă pensiune

3.2. Elemente ale cadrului natural

Terenul este relativ plan și stabil, fără a prezenta pericolul producerii unor eventuale fenomene fizico–geologice active. Clima : temperat continentală. Adâncimea maximă de îngheț : 0,80 cm.

Stratigrafia litologică a amplasamentului (august 2023) :

- 0,00 – 0,60 m : pământuri de umplură
- 0,60 – 1,00 m : sol vegetal cu rădăcini
- 1,00 – 3,70 m : argilă prăfoasă cafenie, plastic vârtoasă, cu inserții și plaje de calcar
- 3,70 – 6,00 m : praf argilos cafeniu-galben, plastic vârtoș, cu inserții de calcar

Apa subterană nu a fost întâlnită până la 6,0 m.

Date seismice, conform Normativ P100-1/2013 :

- $a_g = 0,40$ g; $T_c = 1,6$ sec

Categoria geotehnică : **2 (risc moderat)**

Recomandări :

- fundarea directă pe argila prăfoasă, la – 1,10 m și încastrarea minim 0,20 m în terenul natural, sub umpluturi și adâncimea de îngheț
- vor fi prevăzute trotuare perimetrare etanșe cu lățimea de minim 1,00 m și panta de 5% spre exterior

3.3. Circulația

Accesul principal în incinta Combinatului de vinificație se face direct din DJ 100 H (asfalt, 2 fire, stare bună), care asigură legătura între localitățile Mizil – Gura Vadului – Jugureni.

Parcela (NC 24112) ce face obiectul studiului are acces atât din drumurile de incintă, cât și din drumurile de exploatare (pietruite) limitrofe combinatului de vinificație.

Astfel, drumurile exterioare prezintă următoarele prospecte transversale :

- drumul de la nord (NC 24414) : profil existent „2 – 2” (7,00 – 8,50 m între aliniamente)
- drumul de la vest și sud : profil existent „3 – 3” (5,00 – 8,50 m între aliniamente)

3.4. Echipare tehnico-edilitară

În incintă sunt rețele de energie electrică, apă, canalizare, telefonie.

3.5. Ocuparea incintei

Pe parcela cu NC 24112 (4855 mp) există următoarele clădiri :

Corp	Caracteristici constructive	Sc/Sd (ECFI)	Sc/Sd (DTAD)
C1 : magazie	Profile metalice, închideri tabla ondulată	588	589
C2 : atel. tâmpl.+ mag.	Zidărie portantă bca, învelitoare țiglă metalică	78	58
C3 : magazie	Profile metalice, închideri tabla ondulată	576	604
C4 : magazie	Profile metalice, închideri tabla ondulată	497	241
C5 : magazie	Zidărie portantă bca, învelitoare țiglă ceramică	78	78
Total Sc/Sd (mp)		1817	1570
- POT % *		37,43	32,34
- CUT *		0,37	0,32

* raportat strict la suprafața parcelei cu NC 24112 (4855 mp)

Conform documentației prezentate, construcțiile existente (executate în anii 1950 – 1960) sunt în regim parter, au suferit deteriorări semnificative și ireversibile, se află în stare mediocră și rea (fiind depășite din punct de vedere fizic și moral), urmând a fi demolate în baza unei documentații separate și a autorizației de desființare.

3.6. Prevederile PUG

► Categoria de folosință a parcelei studiate (NC 24112) este „curți construcții”
► Conform PUG și RLU și Certificatului de urbanism nr. 9/20.03.2023 eliberat de Primăria comunei Gura Vadului (sumar) :

- terenul (4855 mp) este situat în **intravilan**, în zona „unități agricole” – „**Aa**”
- fără indicatori urbanistici (POT, CUT) stabiliți; Rh = P+1
- utilizări permise : activități agricole nepoluante și fără risc tehnologic; clădiri administrative, depozite și anexe agricole; servicii pentru activități agricole;
- întocmire, avizare și aprobare PUD pentru zona unități agricole

► Profile transversale :

- pt. drum NC 24414 : profil „2 – 2” (12,50 m între aliniamente, cu 5,50 m parte carosabilă)
 - pt. drum exploatare : profil „3 – 3” (9,50 m între aliniamente, cu 3,50 m parte carosabilă)
- Retragerea construcțiilor : 3,00 m / aliniament)

► **3.6.1. Alte documentații de urbanism elaborate în proximitatea zonei studiate**

- PUZ schimbare destinație teren din zonă unități agricole în zonă mixtă instituții și servicii, agrement pentru înființare pensiune turistică rurală „Conacul Principele Nicolae” (actual „CRAMA APOGEUM”) amplasat pe NC 21248; aprobat cu HCL nr. 5/21.01.2013; SUTR nr. 5a
- benef. : SC AGROTOH INTERSERV SRL; autor : SC ARHIZANE PLAN SRL (arh. Andreea Aluchi)
- PUZ schimbare destinație teren din zonă unități agricole în zonă instituții și servicii (amplasat pe NC actuale 24068, 24565,24566 – fost NC 21949; conacul Pandeloaica); UTR nr. 21.a1
- inițiator : comuna Gura Vadului (pt. Ene Vasile), aprobat în 2021
- autor : SC ARHIZANE PLAN SRL (arh. Andreea Aluchi)

CAPITOLUL 4 – PROPUNERI

► Clădirile existente pe parcela cu NC 24112 (C1 ÷ C5, Sc/Sd total conf. ECFI : 1817 mp; (respectiv Sc/Sd total conf. arhitect : 1570 mp) vor fi desființate și terenul nivelat.

► Pe parcela cu NC 24112 se propun a fi realizate :

- **depozit produs finit**, construcție de tip hală industrială [pe amplasamentul corpului C4 demolat, practic adiacent corpului C1 (hală de producție) existent pe parcela cu NC 20147]
- **stație preepurare**

• Caracteristici constructive (SC ENVIRONMENT & CONSTRUCTION CONSULTING SRL) :

Obiectiv	Depozit produs finit	Stație preepurare
- fundații	izolate	tip radier
- structura	metalică	tip container
- pereți, acoperiș	panouri sandwich	panouri sandwich
- Rh (nr. nivele)	parter	S+P
- H coamă (m)	12,70	2,60
- H cornișă (m)	11,60	-
- Sc/Sd (mp)	1213	16

• Indicatori spațiali și urbanistici rezultați (conform DTAC) :

- Sc/Sd total = 1229 mp
- POT = 25,31 *
- CUT = 0,25 *

* raportat strict la suprafața parcelei cu NC 24112 (4855 mp), fără cedare teren pentru modernizare drumuri

• Construcția propusă (**depozit produs finit**) va fi de tip „hala industrială” cu dimensiuni generale de 49 x 25 m (Sc/Sd = 1213 mp) și se compune din următoarele încăperi :

- spațiu depozitare produs finit; Su = 1016 mp
- recepție/livrare; Su = 129 m
- birou delegați; Su = 7 mp
- birou livrare; Su = 8 mp
- cameră pompe căldură; Su = 20 mp

Clădirea va fi dotată cu instalații electrice, sanitare (apă, canal) și termoventilații.

• Conform Deciziei etapei de încadrare nr. 400/ 10893 din 27.09.2023 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Prahova, referitor la **stația de preepurare** :

- se compune din 2 bazine subterane (capacitate 250 mc+15 mc) tip echipament prefabricat, montate pe un radier de beton
- 1 cabină container suprateran; Sc = 16 mp
- capacitatea = 15 mc/zi
- 2 trepte de tratament (mecano-chimică și biologică)
- este un ansamblu de construcții

▶ Accesul la construcțiile propuse se va realiza din drumurile locale

▶ Profile drumuri (conform din PUG aprobat), respectiv :

- pt. drum NC 24414 : profil „2 – 2” (12,50 m între aliniamente) :
 - 5,50 m : parte carosabilă
 - 2 x 0,75 m : acostament
 - 2 x 1,00 m : șanț
 - 2 x 1,00 m : spațiu verde
 - 1,00 m (trotuar) + 0,50 m (sp. verde), pe o parte
- pt. drum exploatare : profil „3 – 3” (9,50 m între aliniamente)
 - 3,50 m : parte carosabilă
 - 2 x 0,75 m : acostament
 - 2 x 1,00 m : șanț
 - 2 x 1,25 m : spațiu verde

Notă :

Amenajarea drumurilor conform profilelor propuse prin PUG aprobat se va face simetric de axul existent, cu cedare de teren în domeniul public (265 mp)

▶ Se menține încadrarea funcțională a zonei studiate : „unități agricole” – „Aa”

▶ Regim de construire : în extinderea corp C1 d (hală producție) de pe parcela NC 20147

► Retragerea construcțiilor :

- față de drumuri :
 - 10,00 m, respectiv 8,50 m / ax; 3,00 m / aliniament (profil „2 – 2”)
 - 7,75 m / ax; 3,00 m / aliniament (profil „3 – 3”)
- față de celelalte limite ale parcelei :
 - 0,00 m / parcela NC 20147
 - 3,00 m / parcela NC 21895
 - variabil / celelalte limite

► Suprafețele de teren neocupate cu construcții, accese și platforme din interiorul incintei vor fi amenajate ca spații verzi cu caracter decorativ și plantații cu rol de protecție.

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ (posibilități de ocupare) :

TOTAL INCINTĂ	mp	%
	4590,00 *	100,00
- construcții	1229,00	26,77
- circulații/alte construcții (alei carosabile, pietonale, parcări, platforme)	2443,00	53,23
- spații vezi	918,00	20,00

* după cedare 265 mp pentru amenajare drumuri

► Asigurarea utilităților :

- *alimentarea cu energie electrică, termică și apă* : prin racordare la rețele locale existente
- *canalizare ape menajere/tehnologice* : prin bransament la stația de epurare propusă, cu deversare în rețeaua comunală administrată de HIDRO PRAHOVA

► Tipul de proprietate asupra terenurilor :

- terenuri proprietate publică de interes local (drumuri)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice / juridice
- teren care se cedează pentru modernizare drumuri (265 mp)

► Notă importantă

Până la aprobarea noului PUG, pentru zona de amplasare și vecinătăți se mențin reglementările urbanistice din actuala documentație urbanistică, după caz : zonificare funcțională, indicatori urbanistici maximali, regim de înălțime și aliniere, profile drumuri, restricții, etc.)

CAPITOLUL 5 – CONCLUZII

- Prin prezenta documentație urbanistică (PUD) se menține încadrarea funcțională a zonei studiate „unități agricole” – „Aa”, dar se ridică restricția temporară de construire instituită prin PUG aprobat, pentru a da posibilitatea beneficiarului să realizeze investițiile propuse
- Avizarea Planului Urbanistic de Detaliu în CTATU Prahova
- Aprobarea PUD prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei GURA VADULUI
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor / acordurilor necesare autorizației de construire a obiectivului propus precum și a lucrărilor de infrastructură (alei carosabile și pietonale, parcaje, utilități, spații verzi amenajate, etc.).

Întocmit,
arh. Andrea Aluchi

