

## HOTĂRÂREA Nr. 47

privind aprobarea unui PUZ – SCHIMBARE DESTINAȚIE(S = 5310 m.p.)DIN ZONĂ MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE, INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII(Sstud. = 6469 m.p.) pentru imobilul situat în comuna Gornet, sat Gornet, nr. cadastral 23475 (tarla 39, parcela Cc 1748/519/1 cu acces din DJ 231

Consiliul local al Comunei Gornet, județul Prahova;

Având în vedere referatul de aprobare al primarului comunei Gornet nr. 4528/28.08.2023 și Raportul consultării și informării publicului cu privire la documentația plan urbanistic zonal înregistrat la nr. 2998/23.05.2023;

Luând în discuție și analizând Punctul de Vedere al Comisiei Tehnice De Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Județului Prahova nr. 15187/27.06.2022 și Avizul arhitect Șef al U.A.T. Gornet nr. 001/29.08.2023;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor O.U.G. nr. 57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se aprobă Planul de Urbanism Zonal - SCHIMBARE DESTINAȚIE (S = 5310 m.p.)DIN ZONĂ MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE, INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII(Sstud. = 6469 m.p.), comuna Gornet, sat Gornet, nr. cadastral 23475 (tarla 39, parcela Cc. 1748/519/1 cu acces din DJ 231 pentru terenul situat pe teritoriul comunei Gornet conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Durata de valabilitate a PUZ-ului prevăzut la art. 1 este de 7(șapte) ani de la data adoptării prezentei hotărâri.

**Art.3.** Primarul comunei Gornet și Compartimentului Urbanism Amenajarea Teritoriului și PSI din cadrul Primăriei comunei Gornet vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri iar cu publicitatea și difuzarea acesteia se însărcinează secretarul general al comunei.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
GRIGORE ION

GORNET, 28.09.2023  
Nr. 47

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
ȘTEFAN LUCIAN

Nr. consilieri în funcție	Nr. consilieri prezenți	Nr. Voturi pentru	Nr. voturi împotriva	Nr. abțineri	Ședință
11	11	11	—	—	ordinară

ANEXA 1  
H.C.L. 47/2023

SC ARHIZANE PLAN SRL  
str. Rudului nr. 76, Ploiesti  
PUZ :

SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (5310 mp) DIN „ZONA MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE, INSTITUȚII ȘI SERVICII” ÎN „ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII” (Sstud = 6469 mp)

- Amplasament : comuna (sat) **GORNET**; T39, Cc 1748/519/1 (NC 21475); DJ 231
- Beneficiar : **COMUNA GORNET**

### BORDEROU PIESE SCRISE

#### MEMORIU DE PREZENTARE

##### CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2. OBIECTUL P.U.Z.
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

##### CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII – ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ

- 2.1. EVOLUȚIA ZONEI
- 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULAȚIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. DISFUNCȚIONALITĂȚI
- 2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI
- 2.10. CONCLUZII ALE ANALIZEI MULTICRITERIAL INTEGRATE

##### CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
- 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

##### CAPITOLUL 4 - CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

- 4.1. CONCLUZII
- 4.2. MĂSURI ÎN CONTINUARE

### BORDEROU DE PIESE DESENATE

- |              |  |
|--------------|--|
| PLANȘA NR. 0 | ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU - SC. 1:5 000          |
| PLANȘA NR. 1 | SITUAȚIA EXISTENTĂ - SC. 1:500                 |
| PLANȘA NR. 2 | REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SC. 1:500           |
| PLANȘA NR. 3 | REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ - SC. 1:500    |
| PLANȘA NR. 4 | PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - SC. 1:500    |
| PLANȘA NR. 5 | PROPUNERE DE ILUSTRARE URBANISTICĂ - SC. 1:500 |

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 DE PREZENTARE

### CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect : **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (5310 mp) DIN „ZONĂ MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE / INSTITUȚII ȘI SERVICII” ÎN „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”** (Sstud = 6469 mp)
- Amplasament : comuna (sat) **GORNET**; T39, Cc 1748/519/1 (NC 21475); DJ 231
- Faza proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**
- Beneficiar : **COMUNA GORNET**, repr. primar Nicolae Negoitescu
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. proiect / data : **21 / apr. 2023**

#### 1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de schimbare destinație teren (5310 mp) din „zonă mixtă unități industriale, depozitare / instituții și servicii” în „zonă instituții și servicii” pentru construire **sală de sport școlară** (în baza unui proiect-tip pus la dispoziție de CNI în cadrul PNCIPS) precum și a altor dotări de interes general pentru localitate.

- Terenul studiat (**6469 mp**) este situat în **intravilan** și se compune din :
- 5310 mp : curți construcții (NC 21475) - domeniu privat comuna Gornet \*
  - 1159 mp : drum (DJ 231) - domeniu public al județului Prahova, conform HGR nr. 1359/2001 cu modificările și completările ulterioare
- \* conform acte prezentate și ECFI eliberat de BCPI Vălenii de Munte

#### 1.3. Surse documentare

- Suport topografic sc. 1:500 pentru faza PUZ (PFA Manea Vlad Alexandru), vizat OCPI Ph.
- PUG + RLU comuna Gornet, aprobat prin HCL nr. 27/26.07.2018, rectificată prin HCL nr. 5/29.01.2019
- Certificatul de urbanism nr. 9/19.04.2023 eliberat de Primăria comunei Gornet
- Studiul geotehnic (SC CRIROS GROUP SRL), verificat Af
- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL)
- Informații din avizele administratorilor de infrastructură rutieră și edilitară din zonă
- Informații (dimensiuni, capacități, cerințe, etc.) din Proiectul-tip CNI S.A.

## CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

• Parcela studiată este situată în zona fostelor instalații ale OMV (dezafectate încă din anul 2013, inclusiv rețeaua electrică aferentă). Terenul este asanat și aflat în domeniul privat al comunei Gomet.

• Prin PUG inițial (1999) incinta a fost propusă pentru realizarea de unități industriale (zona „ID”, UTR nr. 5), dar în tot acest timp nici un investitor nu și-a arătat interesul să dezvolte astfel de obiective, deși zona dispune de echipare edilitară cvasi completă (energie electrică, apă, gaze, telefonie).

• În anul 2015 s-a aprobat PUZul prin care s-a schimbat parțial destinația terenului (12247 mp) din fosta incintă industrială („ID”) în „zonă de locuințe” – „L” (UTR nr. 5A) în vederea parcelării și atribuirii de loturi sinistrăților ale căror gospodării au fost avariate urmare alunecărilor de teren cauzate de precipitațiile abundente din anul 2014.

Dar, ca și în situația prezentată mai sus, deși terenul a fost lotizat și s-au rezervat suprafețele necesare pentru drumurile propuse conform PUZ (toate intabulate), s-au construit doar 2 case cuplate pe parcelele cu NC 21478 și 21479, situate la DJ 231.

• Prin noul PUG (2018) s-a preluat integral soluția de lotizare din PUZ aprobat (2015) și s-a extins intravilanul până la limita administrativă cu comuna Măgurele, pentru destinația de „zonă mixtă unități industriale, depozitare, instituții și servicii” – „ID/IS” (UTR nr. 3), dar care – ca și în cazurile prezentate la paragrafele anterioare – terenul a rămas tot neocupat.

• La această dată, comuna intenționează să valorifice parțial acest amplasament prin accesarea de fonduri guvernamentale pentru construirea unei săli de sport cu tribună de 102 locuri, în baza unui proiect tip pus la dispoziție de CNI S.A., precum și alte dotări de interes general, după caz

### 2.2. Încadrarea în localitate

• Amplasamentul se află la intrarea în localitatea Gomet pe partea dreaptă a DJ 231 (venind dinspre comuna Măgurele), adiacent terenului parcelat prin PUZ 2015 (preluat integral în PUG 2018).

• Vecinătățile terenului pentru care se propun acum intervențiile urbanistice :

- la N : DJ 231 (L=79,39 m)
- la E : terenuri libere [parcelele cu NC 21476 (L=26,44 m), 21488, 21489 (L=63,53 m)]
- la S : terenuri libere [parcelele cu NC 21487 (rezervat pentru drum), 21498 (L= 21,53 m), 21499 șanț (L=4,00 m), 21456 (29,56 m)
- la V : terenuri libere [parcelele cu NC 21456, 21455 (L=82,56 m), 21499 șanț (L=6,86 m)]

Notă importantă : Parcela cu NC 21499 este de fapt un șanț (aflat în proprietatea comunei) și nicidecum „canal irigații” așa cum figurează în PUG.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

În perimetrul cercetat nu s-au întâlnit fenomene geologice care să pună în pericol viitoarele construcții și amenajări. Terenul este plat și stabil, în ușoară pantă (4 %) de pe direcția NS.

Clima : temperat continentală, Adâncimea de îngheț : 0,90 – 1,00 m.

Apa subterană nu a fost întâlnită până la adâncimea de 6,00 m.

Stratigrafia litologică a terenului se prezintă astfel :

- 0,00 – 0,30 m : umplură
- 0,30 – 1,50 m : praf argilos cafeniu negricios
- 1,50 – 2,90 m : praf nisipos argilos cafeniu negricios
- 2,90 – 4,50 m : praf argilos cafeniu cu intercalații ruginii, concrețiuni
- 4,50 – 6,00 m : praf nisipos galben roșcat cu intercalații ruginii

Date seismice (conform Normativului P100-1/2013) :

- $T_c = 1,60$  sec;  $a_g = 0,40g$

Categoria geotehnică : 2 (risc moderat).

Recomandări :

- îmbinarea fundației cu o centură din dale de beton, care să împiedice pătrunderea apelor meteorice
- armarea tuturor fundațiilor și hidroizolarea perfectă a acestora
- se vor executa epuizmente înainte de turnarea betonului, în cazul umplerii fundațiilor cu ape din precipitații

#### 2.4. Circulația

- Terenul are acces la DJ 231 [Măgurele (din DN 1A) – Păcureți – Bălțești (în DJ 102 M)].

Vizavi de terenul în cauză este teritoriul administrativ al comunei Măgurele (agricol).

Conform planurilor cadastrale, DJ 231 se află pe teritoriul comunei Gornet. În dreptul terenului studiat, drumul județean prezintă profilul existent „S1” (15,90 ÷ 15,50 m între aliniamente), cu 5,80 – 5,60 m parte carosabilă (asfalt), acostamente și șanțuri pe ambele laturi.

#### 2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat în prezenta documentație are categoria de folosință „curți construcții și drum”

**BILANT TERITORIAL** **EXISTENT** pe categorii de folosință :

Folosința	mp	%
- curți construcții	5310	82,08
- drum	1159	17,96
Total studiat	6469	100,00

#### 2.6. Echipare tehnico – edilitară

- Pe DJ 231 sunt rețele de energie electrică, apă, gaze și telefonie (aerian).
- Lucrările de îmbunătățiri funciare (canale) se află la distanță de terenul studiat.

Notă importantă : Parcela cu NC 21499 este de fapt un **șanț** (aflat în proprietatea comunei) și nicidecum „canal irigații” așa cum figurează în PUG.

- Prin noul PUG, terenul pentru stația de epurare aferentă satului Gornet s-a stabilit în UTR nr. 8.

#### 2.7. Probleme de mediu

• Amplasamentul se caracterizează în prezent prin absența totală a oricărui tip de riscuri naturale sau antropice care să pună în pericol securitatea oamenilor, a construcțiilor și instalațiilor.

Parcela se află parțial la limita exterioară a zonei de protecție a unei sonde dezafectate de 10 ani

• În zonă nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice sau situri arheologice) înscrise în LMI/2015 sau Registrul Arheologic Național care să necesite protecție.

## **2.8. Disfuncționalități**

- Nu există

## **2.9. Opțiuni ale populației**

Solicitarea de fonduri la CNI pentru construirea sălii de sport școlare a avut în vedere lipsa unei astfel de dotări la nivelul întregii comune și imposibilitatea realizării ei din fonduri locale.

Obiectivul propus va conduce la dezvoltarea infrastructurii educaționale și îmbunătățirea calității vieții pentru locuitorii comunei.

Investiția proiectată se adresează în principal populației școlare din clasele I-VIII, dar va putea fi de către autoritățile publice în situația desfășurării unor evenimente locale.

Astfel, obiectivul propus poate fi destinat și competițiilor sportive intercomunale sau interșcolare, precum și organizării unor manifestări obștești locale (gen „Ziua comunei”, „Ziua recoltei”, „Festivalul zmeurei”) sau acțiuni culturale (concerte, concursuri, festivaluri de folclor, expoziții cu produse agricole).

Aceste manifestări vor conduce la creșterea nivelului de educație și socializare, prin reluarea tradițiilor locale și participarea activă a locuitorilor din mediul rural la activitățile sportive și culturale.

Iar faptul că investiția urmează a fi amplasată în zona de primire a localității de reședință este bine primită de comunitatea sătească.

## **2.10. Concluziile analizei multicriterial integrate**

- Pe parcela studiată (domeniul privat al comunei) se intenționează realizarea unei săli de sport școlare (cu tribună de 102 locuri), prin atribuirea de fonduri guvernamentale în cadrul Programului Național de Construcții de Interes Public și Social (PNCIPS) și în baza unor proiecte-tip puse la dispoziție de CNI
- Conform PUG aprobat (2018), terenul este destinat zonei mixte „unități industriale, depozitare / instituții și servicii”, dar până în prezent nici un investitor nu și-a manifestat interesul pentru astfel de activități, deși zona dispune de vizibilitate, accesibilitate și echipare edilitară cvasi completă.
- Aceiași situație s-a înregistrat și în cazul terenului adiacent parcelat în 2015 pentru locuințe destinate sinistraților și care, cu o singură excepție, a rămas neocupat.
- Pentru a valorifica totuși terenul pe care îl dețin încă din anul 2013, autoritățile locale au hotărât schimbarea destinației funcționale din PUG aprobat (2018) din zonă mixtă unități industriale/instituții și servicii - „ID/IS” în zonă instituții și servicii – „IS”, pentru a permite extinderea categoriilor de construcții care se pot executa pe acest amplasament și realizarea unor dotări publice în folosul întregii comunități.
- Amplasamentul se află la intrarea în localitatea Gomet pe partea dreaptă a DJ 231 (venind dinspre comuna Măgurele) și este adiacent terenului parcelat prin PUZ 2015 (preluat integral în PUG 2018).
- În zonă sunt rețele electrice, apă, gaze și telefonie (aeriană). Nu există canale ANIF în vecinătate.
- În cazul în care - din motive obiective – investiția propusă (sală de sport școlară) nu se va realiza, pe terenul studiat se vor putea amplasa alte dotări din categoria „instituții publice și servicii” compatibile cu destinația zonei, cu condiția încadrării în reglementările propuse prin prezenta documentație.

## CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Suportul topografic sc. 1:500 pentru faza PUZ (PFA Manea Vlad Alexandru), vizat OCPI Ph. a determinat cunoașterea precisă a planimetriei și vecinătăților, indicând o pantă ușoară pe direcția NS
- Studiul geotehnic (SC CRIROS GROUP SRL), verificat Af estimează că terenul este stabil și bun pentru realizarea de construcții și amenajări
- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL) propune modalități de amenajare a drumului județean și a acceselor la obiectivul propus
- Cerințele impuse de CNI pentru executarea obiectivului sunt realizabile pe amplasamentul studiat

### 3.2. Prevederi din PUG aprobat

- ▶ Conform PUG aprobat, terenul studiat (6469 mp) este situat în intravilan, **UTR nr. 3**, din care :
  - 5310 mp în zona mixtă unități industriale, depozitare, instituții și servicii – „ID/IS”, cu indicatori urbanistici maximali admiși :
    - POT = 50%
    - CUT = 1,5
    - Rh = P+2 (Hmax coamă = 14 m; Hmax cornișă = 12 m)
  - 1159 mp în zona căi de comunicație – „CC”, subzona căi de comunicație rutieră – „CCr”
- ▶ Reglementări urbanistice zona „ID/IS”
- Utilizări permise (sumar) :
  - unități industriale nepoluante și fără risc tehnologic, depozite și anexe industriale, servicii pentru unități industriale; mori, atelier auto
  - locuințe serviciu pentru personalul care asigură funcționarea sau paza
  - construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, alimentație publică, prestări servicii, ateliere
  - construcții pentru turism
  - construcții pt. agrement, recreere, sport (săli de jocuri, biliard, sport în spații acoperite pt. angajații unităților industriale, etc.
- Utilizări interzise :
  - locuințe și instituții (învățământ, sănătate)
  - spații recreere, agrement
  - unități poluante, etc.
- Profil DJ 231 : „S1” (14,00 m între aliniamente) :
  - 7,00 m : parte carosabilă
  - 2 x 0,50 m : acostament
  - 2 x 1,00 m : șanț
  - 2 x 1,00 m : pistă biciclete (1 sens)
  - 2 x 1,00 m : trotuar
- Retrașeri (în zona „ID/IS”) :
  - 12,00 m / ax, respectiv 5,00 m / aliniament

### BILANT TERITORIAL **EXISTENT** CONFORM PUG APROBAT – pe zone funcționale :

Destinația urbanistică	mp	%
- zona mixtă unități industriale, depozitare / instituții și servicii – „ID/IS”	5310	82,08
- zona căi de comunicație – „CC”, sbz. căi de comunicație rutieră – „CCr”	1159	17,92
Total studiat	6469	100,00

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

- Obiectivul proiectat se va integra ca volumetrie și aspect arhitectural funcțiunii propuse și zonei de amplasare.

- După edificarea clădirilor și amenajarea zonelor destinate circulației (carosabile, pietonale, parcări), incinta va fi amenajată cu spații verzi decorative și plantații cu rol de protecție împotriva însonării excesive, curenților de aer, poluării fonice, particulelor de praf și noxelor de fum provenite din circulația de pe drumul județean, etc.

### **3.4. Modernizarea circulației**

► Având în vedere destinația investiției propuse (sală de sport) și cerințele ISU pentru astfel de obiective, prin Studiul de circulație s-a propus ca accesul principal în incintă să se realizeze dinspre DJ 231, iar accesul secundar - din drumul propus prin PUZ 2015 (preluat în PUG 2018) și pentru care s-a rezervat parcela cu NC 21487.

- Astfel, DJ 231 va fi modernizat conform **profil propus „S1”** - similar profilului „S1” din PUG aprobat (14,00 m între aliniamente) :

- 7,00 m : parte carosabilă
- 2 x 1,50 m : rigolă de acostament
- 2 x 1,00 m : pistă biciclete (1 sens)
- 2 x 1,00 m : trotuar
- 0,70 ÷ 1,00 m : spațiu verde, pe partea dreaptă (a amplasamentului studiat)
- 1,20 ÷ 0,50 m : spațiu verde, pe partea stângă

#### **Notă :**

Amenajarea DJ 231 se va executa simetric față de axul existent, fără cedare de teren.

Accesul principal se va racorda la carosabilul DJ 231 cu raze de 12 m pe lățimea de minim 7 m, iar accesul secundar se va racorda cu raze de 5 m la trama stradală aprobată prin PUZ 2015 (preluată în PUG 2018)

- Locurile de parcare aferente obiectivului propus se vor amenaja în incinta studiată, de o parte și de alta a bretelei care leagă cele 2 căi de acces.

- Prin grija beneficiarului se vor monta indicatoarele prevăzute în proiectul de drumuri.

#### **Notă importantă :**

- Conform DTAC, la amplasarea în teren a obiectivului solicitat – sală sport – s-a ținut cont de :  
- proiectul – tip pus la dispoziție de CNI, dimensiunile și cerințele minimale privind suprafața de teren necesară

- prevederile specifice din RGU privind „construcțiile și amenajările sportive” și anume :

- procentul de ocupare a terenurilor (Anexa nr. 2, pct. 2.2.4.)
- orientarea față de punctele cardinale (Anexa nr. 3, pct. 3.7.)
- necesarul de accese și locuri de parcare (Anexa nr. 4, pct. 4.8.; Anexa nr. 5, pct.5.8.)
- suprafața de spații verzi și plantate (Anexa nr. 6, pct. 6.6.)

- Pentru alte categorii de construcții din domeniul „instituii publice și servicii” (administrative, învățământ, sănătate, financiar-bancare, comerciale, alimentație publică, servicii, culturale, de cult, agrement, turism, alte destinații) se vor aplica – după caz – prevederile generale sau specifice din RGU.



### **3.5. Zonificarea funcțională - reglementări și indicatori urbanistici**

#### **3.5.1. Construcții și amenajări propuse**

Parcela studiată (5310 mp) aparține domeniului privat al comunei Gornet și – conform PUG (2018) - face parte dintr-o zonă propusă pentru activități industriale și servicii nepoluante.

Întrucât până în prezent nu s-au prezentat investitori interesați în aceste domenii de activitate, autoritățile publice locale au hotărât schimbarea parțială a destinației pentru „zonă instituții și servicii”, urmând ca – în cazul alocării de fonduri – să edifice pe acest amplasamente o sală de sport școlară.

► Date extrase din proiectul – tip ale CNI, sală de sport școlară, cerințe :

- capacitate tribună : 102 locuri
- necesar teren = minim 2500 mp (47x51 m / 44x53 m)
- acces dintr-o stradă principală; deschidere la stradă : minim 15 m
- distanța față de construcții vecine : minim 10 m; acces cu autospeciale la 2 fațade (cerințe ISU)
- utilități : energie electrică, apă, canal
- Supr. construită = 1045 mp (29,20 x 35,80 m)
- Regim înălțime = P+1; Hmax = 10 m de la CTA
- Supr. constr. = 1030 mp; Supr. desf. = 1270 mp (cu CT pe gaze)
- POT max = 50%; CUT max = 0,5

► **Nota proiectantului PUZ :**

Conform RGU, Anexa nr. 2, pct. 2.2.4. – Construcții și amenajări sportive, procentul maxim de ocupare a terenului va fi :

- 50 % : construcții și amenajări sportive
- 20 % : alei, drumuri, parcaje
- 30 % : spații verzi

Prin construirea sălii de sport pe terenul analizat (5310 mp), coeficienții rezultați sunt :

- POT = cca 20 % \*
- CUT = cca 0,24 \*

\* raportat la terenul disponibil, fără cedări pentru modernizare drum

Notă :

• Se constată că se îndeplinesc condițiile de realizare a investiției (sală sport) pe parcela studiată și există posibilități de amplasare în incintă și a altor obiective compatibile funcțional obiectivului propus.

• În cazul în care – din motive obiective – nu este / nu mai este posibilă realizarea sălii de sport, pe terenul studiat având destinația de „instituții și servicii” propusă prin prezenta documentație, se vor putea realiza – cu fonduri publice sau private – construcții și amenajări din alte domenii de activitate (care nu erau permise prin RLU aferent PUG 2018 în zona mixtă „ID / IS”), ținând cont de : poziția în teritoriu, oportunitatea dotării respective, etc., respectiv : administrație și financiar – bancare; comerț alimentar și nealimentar; alimentație publică; piață agroalimentară; târguri și oboare; servicii (personale, sociale și profesionale); cultură și culte; sport și recreere; sănătate; învățământ; turism.

• În cazul oricărui tip de obiectiv, în incintă se vor putea amplasa / amenaja :

- alei pietonale și carosabile, parcuri, platforme
- spații verzi decorative, plantații de protecție (după caz)
- rețele și dotări tehnico-edilitare, utilități, etc.
- împrejurimi
- panouri publicitare, semnalistică, etc.

### 3.5.2. Propuneri urbanistice

► schimbare destinație teren (5310 mp) din zona mixtă unități industriale, depozitare / instituții și servicii – „ID/IS” în zona „instituții și servicii” – „IS” cu indicatori urbanistici maximali din PUG aprobat

- POT = 50 %

- CUT = 1,5

- Rh = P+2 (Hmax cornișă = 10 m; Hmax coamă = 12 m), măsurati de la CTA

#### **Notă f. f. importantă :**

În situația în care – din motive obiective – se anulează realizarea obiectivului preconizat inițial (sală de sport școlară), **instituțiile și serviciile de interes general** permise a se executa în zona „IS” vor respecta fiecare, după caz, reglementările prezentate în Anexele la RGU.

În situația realizării pe acest teren a unor instituții publice de interes general (învățământ, sănătate, sport) se vor aplica prevederile specifice din RGU, Anexa 2 - „Procentul de ocupare a terenurilor” pentru fiecare categorie de construcții, respectiv :

Indicator	Învățământ <sup>1</sup>	Sănătate <sup>2</sup>	Sport <sup>3</sup>
POT %	25	20	50

<sup>1</sup>pct. 2.2.2.

<sup>2</sup>pct. 2.2.3.

<sup>3</sup>pct. 2.2.4.

► Accesul în incintă se va realiza atât dinspre DJ 231 (modernizat conform profil propus „S1”), cât și dinspre drumul care se va amenaja pe parcela cu NC 21487, conform PUZ aprobat 2015.

Pentru detalii suplimentare, vezi Pct. 3.4. – Modernizarea circulației din prezentul Memoriu

#### ► Retragerea construcțiilor :

- 12,70 + 13,00 m / ax DJ 231 (pe partea dreaptă), respectiv 5,00 m / noul aliniament (profil „S1”)

- 3,00 m / limitele incintei la sud și est, 5,00 m fata de limita de vest

#### ► Spații verzi :

• În situația edificării investiției promovate prin CNI (sală sport), se vor asigura spații verzi în procent de 30% din suprafața incintei

• Pentru oricare alt obiectiv din categoria „instituții și servicii”, se vor respecta prevederile din RGU, Anexa 6 – Spații verzi și plantate

► Terenul va aparține unui nou UTR, și anume **UTR nr. 3.1**

► S-au prevăzut plantații de protecție spre zona „ID/IS”

► Se mențin reglementările din PUG aprobat pentru terenurile aflate în vecinătatea zonei studiate (încadrare funcțională, indicatori urbanistici maximali POT, CUT, regim de înălțime și aliniere, restricții, zone de protecție, etc)

### **BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ TEREN STUDIAT – pe zone funcționale :**

Destinația funcțională	mp	%
- zona instituții publice și servicii – „IS”	5310	82,08
- zona căi de comunicație – „CC”, sbz. căi de comunicație rutieră – „CCr”	1159	17,92
<b>TOTAL TEREN STUDIAT</b>	<b>6469</b>	<b>100,00</b>

## BILANȚ TERITORIAL **COMPARATIV** TEREN STUDIAT – pe zone funcționale :

Destinație urbanistică	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
- zona mixtă unități industriale, depozitare / instituții și servicii – „ID/IS”	5310	82,08	-	-
- zona instituții publice și servicii – „IS”	-	-	5310	82,08
- zona căi de comunicație – „CC”, sbz. căi de comunicație rutieră – „CCr”	1159	17,92	1159	17,92
TOTAL STUDIAT	6469	100,00	6469	100,00

## BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ - posibilități de ocupare, în cazul amplasării sălii de sport :

TOTAL INCINTĂ	mp	% *
- construcții (maxim)	2655	50
- circulații	1062	20
- spații verzi	1593	30 **
Total incintă	5310	100

\* conform RGU, Anexa nr. 2, pct. 2.2.4.

\*\* conform RGU, Anexa nr. 6, pct. 6.6.

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

- ▶ alimentare cu energie electrică, apă și gaze : din rețelele existente în zonă, prin racordare directă sau extindere
- ▶ evacuare ape uzate menajere :
  - bazin vidanjabil etanș – etapa I
  - racordare la conducta de canalizare după realizarea acesteia – etapa II
- ▶ asigurarea agentului termic : CT gaze / panouri fotovoltaice / alte surse
- ▶ managementul deșeurilor : colectare selectivă și depozitare pe platforme speciale, în vederea evacuării de către echipajele de salubritate

### **3.7. Protecția mediului**

- Obiectivele proiectate – ca funcțiune, amplasare și rezolvare a acceselor și utilităților – sunt de natură să preîntâmpine orice fel de riscuri pentru sănătatea populației și poluarea mediului ambiant (apă, aer, sol, subsol).
- Nu s-au semnalat monumente de arhitectură sau situri arheologice înscrise în LMI / 2015 sau Registrul Arheologic Național (RAN) care să necesite luarea unor măsuri de protecție.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

- În planșa referitoare la „proprietatea asupra terenurilor” au fost evidențiate :
- terenuri proprietate publică de interes județean (DJ 231)
  - terenuri proprietate publică de interes local [NC 21487 (rezervat pt. drum acces); 21499 (șant)]
  - terenuri proprietate privată de interes local (NC 21475, rezervat pentru sala sport)
  - terenuri proprietate privată de interes local (NC 21455, 21456, rezervat pentru zona „ID/IS”)
  - terenuri proprietate privată de interes local (NC 21476, 21488, 21489, 21498, rezervat pt. locuințe)
  - terenuri proprietate a persoanelor fizice / juridice

## CAPITOLUL 4 – CONCLUZII; MĂSURI ÎN CONTINUARE

### 4.1. Concluzii

- Prin schimbarea destinației funcționale se valorifică urbanistic un teren rezervat inițial pentru activități industriale și servicii, dar pentru care nici un investitor nu și-a manifestat interesul
- În situația alocării de fonduri de către CNI, prin intervențiile urbanistice propuse în prezentul PUZ se va da posibilitatea autorităților publice locale ale comunei Gomet să edifice pe acest teren un obiectiv de mare interes și necesitate pentru comunitatea locală : sală de sport școlară
- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de construibilitate și restricții

#### Notă importantă :

- În cazul nerealizării investiției sală de sport, pe terenul propus pentru schimbarea destinației se vor putea amplasa alte obiective din categoria „instituiții și servicii”, respectiv: administrative, învățământ, cultură, culte, comerț, servicii, agrement, turism, etc. (vezi și precizările de la Pct. 3.5.1. – *Construcții și amenajări propuse*)

### 4.2. Măsuri în continuare

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU a județului Prahova
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei GORNET
- Întocmirea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor propuse (clădiri, infrastructură – drum acces, rețele și utilități)

#### Note f.f. importante :

• Propunerile de mobilare a incintei figurate în Planșa nr. 5 – au un caracter **informativ** și vor putea fi modificate la următoarele faze de proiectare, în funcție de condițiile impuse de avizatori sau de intenția beneficiarului, dar se vor încadra obligatoriu în reglementările urbanistice propuse prin PUZ.

• După aprobarea PUZ și pentru realizarea investiției propuse, Primăria comunei Gornet va elibera un alt Certificat de urbanism, document în care vor fi înscrise reglementările din prezenta documentație și menționate avizele specifice construirii unui astfel de obiectiv.

Intocmit  
arh. Andreea Aluchi



PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

REGULAMENT DE URBANISM

SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (5310 mp) DIN „ZONĂ MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE,  
DEPOZITARE / INSTITUȚII ȘI SERVICII” ÎN „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”

(Sstud = 6469 mp)

comuna (sat) GORNET; T39, Cc 1748/519/1 (NC 21475); DJ 231

Proiect nr. 21 / apr. 2023

Beneficiar : COMUNA GORNET



ELABORATOR (PROIECTANT)  
SC ARHIZANE PLAN SRL  
str. Rudului nr. 76, Ploiești  
arh. Andreea Aluchi

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.

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

- **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (5310 mp) DIN „ZONĂ MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE / INSTITUȚII ȘI SERVICII” ÎN „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”** (Sstud = 6469 mp)
- Amplasament : comuna (sat) **GORNET**; T39, Cc 1748/519/1 (NC 21475); DJ 231

### I. DISPOZIȚII GENERALE

#### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

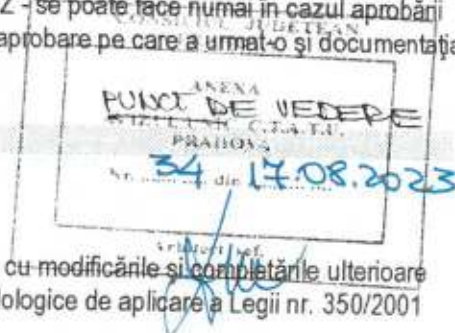
- 1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriul ce face obiectul PUZ – aparținând noului **UTR NR. 3.1**.
- 1.2. RLU este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ (6469 mp).
- 1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, conform prevederilor Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.
- 1.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ - ~~se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ - ului, cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.~~

#### 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- 2.1. La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau :

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- **Ordinul MDRAP nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- **HGR NR. 525/1996**, republicată cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGR nr. 490/2011)
- **Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000** (broșură) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism indicativ GM-007-2000
- **Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2008** (broșură) - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și compl. ulterioare
- **HCSRUR nr. 101/29.07.2010** – pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbiștilor din România
- **Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

- 2.2. În cadrul RLU aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism



- și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ - ului :
- Suport topografic sc. 1:500 pentru faza PUZ (PFA Manea Vlad Alexandru), vizat OCPI Ph.
  - PUG + RLU comuna Gornet, aprobat prin HCL nr. 27/26.07.2018, rectificată prin HCL nr. 5/29.01.2019
  - Certificatul de urbanism nr. 9/19.04.2023 eliberat de Primăria comunei Gornet
  - Studiul geotehnic (SC CRIROS GROUP SRL), verificat Af
  - Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL)
  - Informații din avizele administratorilor de infrastructură rutieră și edilitară din zonă
  - Informații (dimensiuni, capacități, cerințe, etc.) din Proiectul-tip Compania Națională de Investiții SA

### 3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona studiată – aparținând noului **UTR nr. 3.1**.

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de schimbare destinație teren (5310 mp) din „zonă mixtă unități industriale, depozitare / instituții și servicii” în „zonă instituții și servicii” (Sstud=6469 mp) pentru realizarea investiției finanțate prin CNI sau alte obiective care se înscriu în categoria de construcții menționate.

Primăria comunei Gornet intenționează să amplaseze pe acest teren un obiectiv de mare interes pentru comunitatea locală – **sală de sport școlară**, pentru care va primi fonduri de la Compania Națională de Investiții fonduri în cadrul „Programului Național de Construcții de Interes Public sau Social” (PNCIPS).

3.2. Zonificarea funcțională a terenului studiat în PUZ s-a evidențiat în planșa Reglementări urbanistice, unde s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Obiectul activității preconizate a se desfășura pe acest teren – instituții și servicii – nu este de natură să afecteze integritatea mediului natural și construit.

4.2. Zona în care se află terenul studiat a fost destinată inițial unităților industriale, dar ulterior - după încetarea activității OMV – a fost parțial propusă pentru amplasarea de locuințe (PUZ 2015).

Prin PUG 2018, intravilanul a fost extins până la limita administrativă cu comuna Măgurele pentru destinația de „zonă mixtă unități industriale, depozitare / instituții și servicii”, dar până în prezent nici un agent economic nu și-a manifestat interesul de a investi în acest domeniu, deși zona beneficiază de facilități.

Având în vedere acest aspect, Primăria comunei Gornet a inițiat prezenta documentație urbanistică pentru a valorifica terenul pe care îl deține în această zonă, prin schimbarea parțială a destinației funcționale (5310 mp) în vederea amplasării unei săli de sport școlare în cadrul programului derulat prin CNI.

### 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind teren „bun de fundare” pentru construcțiile și amenajările propuse, cu respectarea recomandărilor :

- îmbinarea fundației cu o centură din dale de beton, care să împiedice pătrunderea apelor meteorice
- armarea tuturor fundațiilor și hidroizolarea perfectă a acestora
- executarea de epuismențe înainte de turnarea betonului, în cazul precipitațiilor abundente

5.2. Toate lucrările de construire (clădiri, amenajări) propuse pentru zona studiată în PUZ vor fi executate pe baza unor studii geotehnice detaliate, cu respectarea prevederilor din Legea nr. 10/95 cu modificările și completările ulterioare, și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, protecția la foc și a mediului.

5.3. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de



servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură este interzisă (art. 11 din RGU)

5.4. Nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI / 2015 sau Registrul Arheologic Național) care să necesite măsuri speciale de protecție.

### III. ZONAREA FUNCȚIONALĂ

„IS” – ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII

„CC” – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE, subzona CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ – „CCr”

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

#### IS – ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII

Se referă la suprafața de 5310 mp

#### CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

**Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale**

- nu e cazul

**Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei**

- instituții și servicii de interes general

**Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei**

- circulații
- utilități
- spații verzi

#### CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

**Art. 4 - Utilizări permise**

- ▶ obiectiv principal : sală sport școlară

▶ obiective alternative / posibile din categoria „IS” (*în situația nerealizării obiectivului principal*) :

- administrative (ex. : anexe ale instituțiilor publice locale – primărie, poliție; birouri; sedii de firme, organizații politice și profesionale, fundații, asociații, agenții, fonduri, etc.)
- financiar–bancare (ex. : filiale bănci, birouri societăți de asigurări, case de schimb valutar, amanet, etc)
- învățământ (ex. : grădiniță, școală, liceu, after-schoole, ateliere școlare)
- sănătate (ex. : creșă, dispensar uman, farmacie, cabinete medicale, spital, staționar, etc.)
- asistență socială ( ex. : leagăn de copii, cămin persoane vârstnice, centre sociale, etc.)
- culturală (ex. : cămin cultural, sală polivalentă / festivități, bibliotecă, muzeu, club, discotecă, etc.)
- cult (ex. : biserici, anexe funcționale, capelă, casă parohială, așezăminte social-filantropice, etc.)
- comerciale (ex. : alimentar, nealimentar; magazin general, piață agroalimentară, târg, obor, etc)
- alimentație publică (ex. : restaurant, salon evenimente, bufet, bar, braserie, berărie, terasă de vară, crămă, mustărie, cofetărie, cafenea, patiserie, panificație, fast-food, pizzerie, etc)
- servicii (ex. : cabinete de proiectare, avocatură, consultantă diverse domenii, reprezentanțe; birouri notariale; agenții imobiliare; servicii de telecomunicații; sociale, colective și personale; autoservice, stație alimentare cu carburanți; stație încărcare auto electrice, etc)





- sport și amenajări sportive în spații închise/deschise (ex. : sală și terenuri de sport, bazin înot/piscină; stadion; patinoar; pistă popice, role, biciclete; poligon tir; minigolf; parc tematic, de aventură, amfiteatru, etc)
- agrement și recreere (ex. : locuri de joacă pentru copii; terase acoperite/neacoperite, pavilioane, pergole, umbrare; mobilier adecvat, etc)
- mici activități manufacturiere nepoluante (ex. : ateliere reparații încălțăminte, croitorie, etc.)
- locuințe de serviciu, aferente unităților care necesită pază și întreținere
- alte categorii de instituții și servicii

► construcții și amenajări aferente zonei „IS”

- construcții provizorii pe structură metalică și închideri din material textil (corturi, prelate, baloane)
- spații verzi decorative și amenajări peisagistice (parcuri, scuaruri) și plantații de protecție, după caz
- alei carosabile și pietonale, parcuri
- utilități (rețele și dotări tehnico-edilitare, branșamente, hidranți de incendiu, platformă colectare deșeuri, iluminat exterior, cișmele apă potabilă)
- panouri fotovoltaice și alte surse generatoare de energie verde (pompe căldură, minieoliene, etc)
- mobilier urban
- lucrări de sistematizare a terenului (consolidare, terasamente, drenuri, rigole, etc. - după caz)
- construcții și instalații pentru protecția obiectivului contra intruziunii, alarmă, monitorizare, etc.
- împrejurimi despărțitoare și perimetrare
- semnalistică; panouri de reclamă și ecrane publicitare luminoase

**Art. 5 - Utilizări permise cu condiții**

- construcții de cultură, învățământ, sănătate și de sport cu respectarea Anexei 2 la RGU, pct. 2.2., subpct. 2.2.1., 2.2.2., 2.2.3. și 2.2.4. privind procentul de ocupare a terenului (POT)
- obținerea avizelor de funcționare specifice fiecărui obiectiv, după caz (ISU, DSP, DSVSA, Inspectoratul Școlar Județean, D.J.Ph. Cultură, Protoieria Prahova, Ministerul Turismului, etc)
- obținerea avizelor din partea administratorilor de infrastructură edilitară și rutieră (utilități, drumuri) și respectarea zonelor de protecție față de rețelele tehnico-edilitare, precum și a servituților impuse
- rezolvarea în interiorul parcelei a tuturor exigențelor privind igiena, protecție sanitară, a mediului și ISU, conform normelor specifice în vigoare
- sistemele de prindere a panourilor publicitare pe fațade și acoperișuri să nu depășească limitele acestora, să nu constituie sursă de accidente, să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și / sau pietonală, ori accesul autovehiculelor de intervenție pe proprietăți
- înștiințarea în 72 ore a Primăriei comunei Gomet și DJPh Cultură, în cazul descoperirii întâmplătoare a unor materiale arheologice în timpul execuției lucrărilor de construcții și amenajări

**Art. 6 - Utilizări interzise**

- unități economice poluante (produc zgomot, vibrații, praf, radiații), cu risc tehnologic (impurifică apa, aerul, solul și subsolul) sau incomode prin traficul generat
- orice fel de construcții și amenajări pentru alte funcțiuni, inclusiv cu caracter provizoriu pe domeniul public
- depozitare en-gros; platforme de precollectare a deșeurilor
- utilizarea de mijloace publicitare sonore care pot perturba liniștea publică

**Art. 7 - Interdicții temporare**

- până la întocmirea unui studiu geotehnic aprofundat, verificat Af, pentru fiecare obiectiv în parte
- oricare din construcțiile admise la art. 4, în zona de modernizare / amenajare a drumurilor conform PUZ
- autorizația de construire se va elibera după sau concomitent cu amenajarea acceselor și executarea rețelelor tehnico-edilitare
- până la obținerea aviz ANIF la DTAC



### Art. 8 - Interdicții permanente

- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare, de protecție a mediului și contra incendiilor, precum și servituțile impuse
- oricare din construcțiile admise prezentate la Art. 4, în zona destinată modernizării / amenajării drumurilor existente și acceselor propuse, până la realizarea acestora conform PUZ
- amenajări provizorii sau chioșcuri pe domeniul public
- amplasarea spre drum a unor activități dezagreabile (depozite deșeuri, ambalaje, combustibili solizi, etc.)
- lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice
- construcții, amenajări și activități care nu respectă prevederile OMS nr. 119/2014 : ex. : gararea/parcarea unor autovehicule de mare tonaj (autovehicule peste 3,5 tone, microbuze, remorci, etc)

## CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

### 3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale

Conform RGU, Anexa nr. 3, pct. 3.7. – construcții și amenajări sportive (extras)

- alin. (1), liniuța 3 :
  - o parasolare sau geamuri termopan – reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau al sălii de sport
- alin. (2) :
  - o terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maxim 15° spre vest sau spre est

#### ► **Notă f. f. importantă :**

În situația în care – din motive obiective – se anulează realizarea obiectivului preconizat inițial (sală de sport școlară), **instituțiile și serviciile de interes general** menționate la Art. 4 și permise a se executa în zona „IS” vor respecta fiecare, după caz, condițiile specifice de orientare prezentate în Anexa nr. 3 din RGU.

#### Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

Prin PUZ, aliniamentul la DJ 231 a fost stabilit la 7,70 + 8,00 m / ax (profil propus „S1” - similar profilului „S1” din PUG)

#### Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

- 5,00 m / aliniamentul la DJ 231 (profil propus „S1”)
- 3,00 m / aliniamentul la drumul de acces (NC 21487) propus prin PUZ 2015, preluat în PUG 2018

#### Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei –regim izolat

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

- Se interzice construirea pe limitele parcelei

- Distanța dintre clădirile de pe aceeași parcelă, nealăturate, trebuie să fie suficientă pt. a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor și mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

- Distanța minimă acceptată dintre clădirile de pe aceeași parcelă este egală cu 1/2 din înălțimea la comișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

- Anexele se pot cupla la calcan cu alte clădiri de pe aceeași parcelă cu condiția respectării prevederilor Codului Civil și a retragerilor față de limitele de proprietate specificate în prezentul regulament.

► În cazul parcelei studiate, construcțiile se vor amplasa la 3,00 m față de limitele incintei sud, est și 5,00m fata de limita vestică.



### 3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### Art. 13 - Accese carosabile

► Conform Anexa 4 la RGU :

- pct. 4.8. – Construcții și amenajări sportive (după caz)

#### Notă f. f. importantă :

În situația în care – din motive obiective – se anulează realizarea obiectivului preconizat inițial (sală de sport școlară), **instituțiile și serviciile de interes general** menționate la Art. 4 și permise a se executa în zona „IS” vor respecta fiecare, după caz, condițiile specifice de asigurare a acceselor carosabile prezentate în Anexa nr. 4 din RGU.

- pct. 4.12. – pentru toate categoriile de construcții :

- accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu
- în cazul construcțiilor care formează curți interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,00 m și o înălțime de 3,50 m
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență

► În cazul terenului studiat, accesul principal în incintă se va face din DJ 231, iar accesul secundar prin drumul care se va amenaja conform PUZ 2015, preluat în PUG 2018 și pentru care s-a rezervat parcela cu NC 21487

#### Art. 14 - Accese pietonale

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplină siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni - se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap
- este obligatorie asigurarea și amenajarea accesului în spațiile publice sau de servicii a persoanelor cu dificultăți de deplasare

► În cazul incintei studiate – indiferent de obiectivul care se va realiza (sală sport sau alte investiții permise în zona „IS”), accesele pietonale se vor realiza atât dinspre DJ 231, cât și dinspre drumul propus prin PUZ 2015 (preluat în PUG 2018) care se va amenaja pe parcela cu NC 21487.

Notă : Modul de rezolvare a circulațiilor interioare (alei carosabile și pietonale, parcări) vor fi detaliate la fazele următoare de proiectare, în funcție de obiectivul propus.

#### Art. 15 – Parcaje

Conform Anexa nr. 5 la RGU, pct. 5.8. – Construcții sportive

#### Notă f. f. importantă :

În situația în care – din motive obiective – se anulează realizarea obiectivului preconizat inițial (sală de sport școlară), **instituțiile și serviciile de interes general** menționate la Art. 4 și permise a se executa în zona „IS” vor respecta fiecare, după caz, condițiile specifice de asigurare a locurilor de parcare prezentate în Anexa nr. 5 din RGU.

#### Notă :

În Planșa nr. 5 – Propunere de ilustrare urbanistică, s-a prezentat informativ amplasarea locurilor de parcare, în situația realizării obiectivului propus (sală sport școlară)



### 3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

#### **Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

- construcțiile propuse vor fi racordate la rețelele existente în zonă (energie electrică, apă, gaze)
- evacuarea apelor uzate menajere :
  - bazin etanș vidanjabil – etapa I
  - racordare la rețeaua de canalizare – etapa II

#### **Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare**

- rețelele tehnico-edilitare și racordurile se vor amplasa obligatoriu în subteran, conform HGR nr. 490/2011

#### **Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei sau județului, după caz.
- (2) Rețelele de gaze și energie electrică sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

### 3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

#### **Art. 19 - Parcelarea**

- nu e cazul

#### **Art. 20 - Înălțimea construcțiilor**

- Rh = P+2 (Hmax cornișă = 10 m; Hmax coamă = 12 m), măsurați de la CTA

#### **Art. 21 - Aspectul exterior al construcțiilor**

- aspectul exterior al clădirilor va ține cont de cerințele funcționale, adaptate la identitatea locală, astfel încât să se asigure coerență și unitate compozițională
- se recomandă conturarea unei arhitecturi contemporane integrată în contextul arhitecturii locale și se interzic importurile străine de spiritul locului
- construcțiile (clădiri) se vor realiza numai din materiale durabile și finisaje de calitate, iar la amenajările ambientale – se va ține cont de specificul local tradițional (lemn, piatră)
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei
- nu se admit excese ornamentale la acoperișuri și finisajele fațadelor
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- culorile la fațade vor fi ponderate ca paletă cromatică (de preferință pastel) - se admit accente de culoare în procent de maxim 10%
- acoperișuri : fermă metalică/șarpantă; învelitoare : tablă/țiglă metalică (roșu/maro), panouri sandwich - se interzice azbocimentul și tabla strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor,
- tâmplărie : lemn stratificat, PVC, aluminiu – cu geam simplu, clar sau fumuriu
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

#### **Art. 22 - Procentul de ocupare a terenului**

Conform Anexa nr. 2 la RGU, pct. 2.2.4. – Construcții și amenajări sportive

- POT maxim admis : 50%

#### **Notă f. f. importantă :**

În situația în care – din motive obiective – se anulează realizarea obiectivului preconizat inițial (sală de sport școlară), pentru **instituțiile și serviciile de interes general** menționate la Art. 4 și permise a se executa în zona „IS” se va aplica același procent de ocupare a terenului (POT = 50%), cu excepția obiectivelor pentru care există Reglementări specifice în RGU, respectiv :

Indicator	Învățământ <sup>1</sup>	Sănătate <sup>2</sup>	Sport <sup>3</sup>
POT %	25	20	50

<sup>1</sup>pct. 2.2.2.

<sup>2</sup>pct. 2.2.3.

<sup>3</sup>pct. 2.2.4.



**Art. 22<sup>1</sup> - Coeficientul de utilizare a terenului**

- CUT maxim admis : 1,50

**Notă f. f. importantă :**

În situația în care – din motive obiective – se anulează realizarea obiectivului preconizat inițial (sală de sport școlară), pentru **instituțiile și serviciile de interes general** menționate la Art. 4 și permise a se executa în zona „IS”, se va aplica același coeficient de utilizare a terenului (CUT = 1,5), cu excepția obiectivelor pentru care există Reglementări specifice în RGU, caz în care CUT va fi coroborat cu POT maxim și regimul de înălțime (P+2) stabilite prin PUZ.

**3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri**

**Art. 23 - Spații verzi și plantate**

Conform RGU, Anexa 6, pct. 6.6. – Construcții și amenajări sportive :

- minim 30% din suprafața terenului

**Notă f. f. importantă :**

În situația în care – din motive obiective – se anulează realizarea obiectivului preconizat inițial (sală de sport școlară), **instituțiile și serviciile de interes general** menționate la Art. 4 și permise a se executa în zona „IS” vor respecta fiecare, după caz, condițiile specifice de asigurare a spațiilor verzi și plantate prezentate în Anexa nr. 6 din RGU.

**Art. 24 - Împrejuriri**

- transparente/decorative la aliniament (Hmax=1,5 m)
- posibil opace pe limitele laterale și posterioare (Hmax=2,0 m)
- împrejuririle pot fi prevăzute cu instalații de monitorizare și iluminat nocturn
- nu sunt permise excese ornamentale sau vopsirea în culori stridente
- toate împrejuririle pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii
- amplasare : pe aliniamentul existent la DJ 231 și drumul care se va amenaja pe parcela cu NC 21487

„CC” – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE, subzona CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ – „CCr”

**CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI**

**Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale**

- nu e cazul

**Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei**

- construcții și amenajări pentru căi de comunicație rutieră

**Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei**

- mobilier urban aferent arterelor de circulație
- spații verzi
- echipare edilitară

**CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**Art. 4 - Utilizări permise**

- căi de comunicație rutieră
- refugii și treceri pietoni
- stații de transport în comun, copertine
- plantații de aliniament
- indicatoare de circulație
- rețele tehnico – edilitare



„Pa – a” din PUG aprobat, preluat după profilul „a – a” din PUZ 2015 (8,00 m între aliniamente) :

- 6,00 m : parte carosabilă (pantă unică)
- 2 x 1,00 m : trotuar (din care unul peste rigolă carosabilă)

Notă :

- Accesul principal se va racorda la carosabilul DJ 231 cu raze de 12 m pe lăţimea de minim 7 m, iar accesul secundar se va racorda cu raze de 5 m la trama stradală aprobată prin PUZ 2015 (preluată în PUG 2018)
- Prin grija beneficiarului se vor monta indicatoarele de circulaţie prevăzute în proiectul de drumuri.

#### **Art. 14 - Accese pietonale**

Circulaţia pietonilor se va efectua pe trotuarele aferente DJ 231 şi drumului de acces (NC 21487) amenajate conform profilelor descrise la articolul anterior.

#### **Art. 15 – Parcaje**

Conform art. 33 din RGU (citată) :

„(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (străzi, n.n.)”

Notă :

- În *Planşa nr. 5 – Propunere de ilustrare urbanistică*, s-a prezentat **informativ** amplasarea locurilor de parcare, în situaţia realizării obiectivului propus a fi finanţat prin CNI (sală de sport şcolară)
- Este interzisă parcare oricărui tip de autovehicul pe drumurile publice, în timpul execuţiei sau a exploatării, indiferent de obiectivul propus.

### **3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

#### **Art. 16 - Racordarea la reţelele tehnico-edilitare existente**

- extinderile de reţele şi lucrările de racordare la utilităţi se vor executa cu respectarea HGR nr. 490/2011

#### **Art. 17 - Realizarea de reţele edilitare**

- se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze, telecomunicaţii, etc.
- montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor şi fără afectarea circulaţiilor publice
- se interzice amplasarea reţelelor edilitare pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ori pe alte elemente/structuri de această natură
- pe traseele reţelelor edilitare amplasate subteran se pot prevedea sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziţiei reţelelor edilitare în plan orizontal şi vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenţie la acestea

#### **Art. 18 - Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare**

(1) Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei sau judeţului, după caz.

(2) Reţelele de alimentare cu gaze şi energie electrică sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) şi (2), indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

### **3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcţii**

#### **Art. 19 - Parcelarea**

#### **Art. 20 - Înălţimea construcţiilor**

#### **Art. 21 - Aspectul exterior al construcţiilor**

#### **Art. 22 - Procentul de ocupare a terenului**

#### **Art. 22<sup>1</sup> - Coeficientul de utilizare a terenului**

- nu e cazul



### 3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii

#### Art. 23 - Spatii verzi si plantate

- se vor amenaja la DJ 231, conform profilului propus „S1”

#### Art. 24 - Împrejurii

- se vor amplasa pe aliniamentele existente, la DJ 231 și drum de acces

### V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

**UTR nr. 3.1**



Întocmit,  
arh. Andreea Aluchi

