

**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. DISFUNȚIONALITĂȚI
- 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 IN 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 \*
- 459 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.

### **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 Gornet.

- 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 Gornet 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 geologica 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.

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

Stratigrafia litologică a terenului se prezintă astfel :

- 0,00 – 0,30 m : umplutură
- 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 epuizamente 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 Gornet 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.

### 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 CNL 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 servicii 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
  - Retrageri (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 însoțirii 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), măsurați 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 „S11”), 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 „S11”)
- 3,00 m / de toate limitele incintei

#### ▶ 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
TOTAL TEREN STUDIAT	6469	100,00

## 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 (șanț)]
- 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

#### **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 Gornet 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 „instituții 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.

Întocmit,  
**arh. Andreea Aluchi**

# 0. INCADRARE IN TERITORIU

UTR 3	50%
ID/IS	1.5



## LEGENDA

### LIMITE

- Limita teritoriu administrativ
- Limita intravilan
- Limita UTR
- Limita PUZ probat
- Amplasament
- Zona studiu

### ELEMENTE PLAN TOPOGRAFIC

- Faneata
- Teren arabil
- Livada
- Drumuri extravilan
- Hidrografie/Ape nepermanente

### CAI DE COMUNICATIE

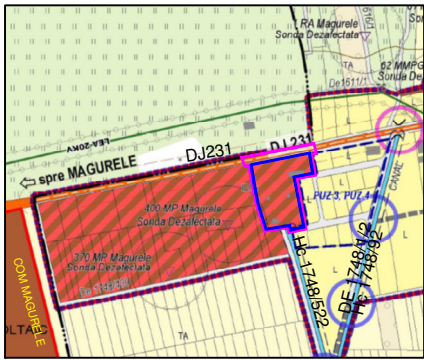
- Drum judetean 231
- Cai de comunicatie rutiera
- Podete noi propuse
- Intersectii propuse pt modernizare

### ZONIFICARE FUNCTIONALA

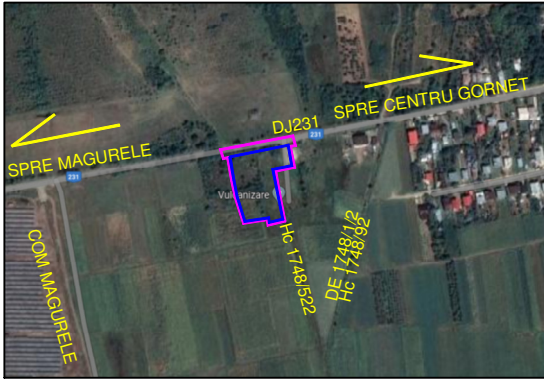
- Zona locuinte individuale
- Zona mixta unitati industriale, depozite, institutii si servicii

### LUCRARI TEHNICO EDILITARE PRINCIPALE

- LEA Linie electrica aeriana 20kV
- Zona de protectie fata de constructii si culoare tehnice
- Zona de protectie hidrografie



spre centru Gornet



Dj 231



amplasament

	S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. PLOIESTI str. Rudului 76 tel: 0745-681184		LEA	BENEFICIAR: COMUNA GORNET	PROIECT 21/2023
	CALITATEA	NUME	SIGNATURA	SCALA	FAZA
	arh. Andreoa Abuch			1/5000	PUZ
PROIECTAT	arh. Andreoa Abuch				
DESEMNA	arh. Andreoa Abuch			DATA 8pril2023	PLANSA 0.
				Tit. SCHIMBARE DESTINATIE TEREN (S310 RD) DIN „ZONA MIXTA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE, INSTITUTII SI SERVICII” IN „ZONA INSTITUTII SI SERVICII” (S304 + 6469 mp) (comuna Gornet; TR. Cc. 1748/1/01 (NC. 21475); DI 231 D01) (nr. 10/2013)	

# 1. SITUATIA EXISTENTA

UTR 3	50%
ID/IS	1.5



## LEGENDA

### LIMITE

- Limita teritoriu administrativ
- Limita intravilan
- Limita UTR
- Limita PUZ probat
- Amplasament
- Zona studiu
- Aliniament existent
- Aliniament PUG
- Regim aliniere PUG
- Zona de protectie DJ

**Disfuncionalitati**  
Nu există

### ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Zona locuinte individuale L
- Zona mixta unitati industriale, depozite, institutii si servicii ID/IS

### ELEMENTE PLAN TOPOGRAFIC

- Faneata TA
- Canal

### CAI DE COMUNICATIE RUTIERA CCr

- Drum judetean 231
- Strazi

### LUCRARI TEHNICO EDILITARE PRINCIPALE

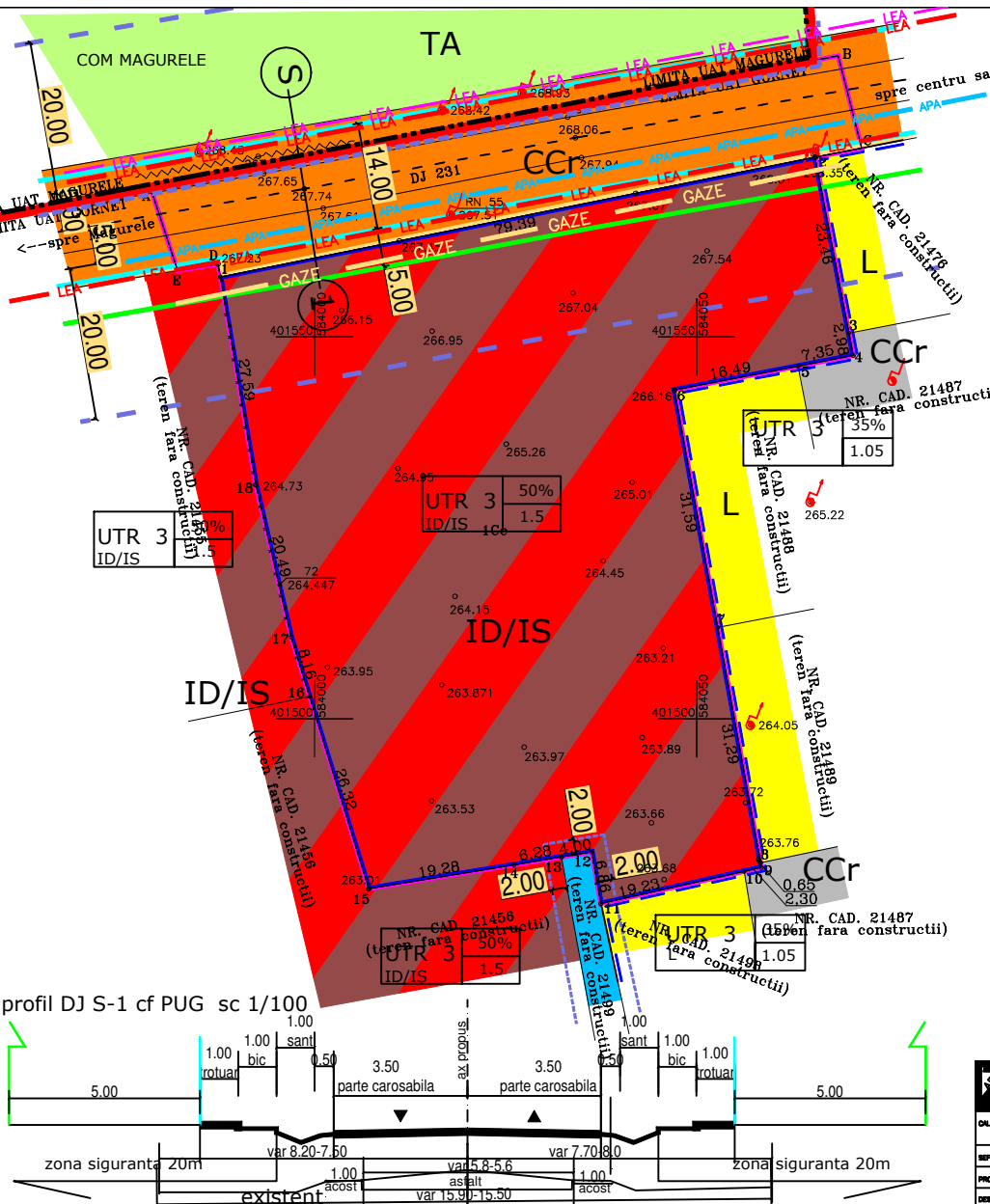
- Zona de protectie topografie

### ECHIPARE EDILITARA- existent

- Linie electrica aeriana PETROM
- Linie electrica aeriana
- Conducta gaze naturale
- Conducta apa

### BILANT TERITORIAL EXISTENT CONFORM PUG APROBAT - pe zone functionale :

Destinatia urbanistica	mp	%
- zona mixta unitati industriale, depozitare / institutii si servicii - „ID/IS”	5310	82,08
- zona cai de comunicatie - „CC”, sbz. cai de comunicatie rutiera - „CCr”	1159	17,92
Total studiat	6469	100,00



<b>PROIECTANT</b>	S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. PLOIESTI str. Rudului 76 tel. 0745-681184	<b>LA</b>	BENEFICIAR: <b>COMUNA GORNET</b>	<b>PROIECT</b> 21/2023
<b>DATA</b>	april 2023	<b>SCALA</b>	1/500	<b>FAZA</b> PUZ
<b>DESEINAT</b>	orh. Andreia Aluati	<b>PROIECT</b>	orh. Andreia Aluati	<b>PLANSA</b> 1.
<b>SITUATIA EXISTENTA</b>				



## 2. REGLEMENTARI URBANISTICE

UTR 3	50%	UTR3.1	50%
ID/IS	1.5	IS	1.5

### LEGENDA

- LIMITE**
- Limita teritoriu administrativ
  - Limita intravilan
  - Limita UTR
  - Limita PUZ probat
  - Amplasament
  - Zona studiu - lim UTR 3.1
  - Edificabil
  - Aliniament PUG
  - Regim aliniere PUG
  - Zona de protectie DJ

### ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Zona locuinte individuale L
- Zona institutii si servicii IS
- Zona mixta unitati industriale, depozite, institutii si servicii ID/IS

### ELEMENTE PLAN TOPOGRAFIC

- Faneata TA
- Hidrografie/Ape nepermanente TH

### CAI DE COMUNICATIE RUTIERA CCr

- Drum judetean 231
- Strazi

### LUCRARI TEHNICO EDILITARE PRINCIPALE

- Zona de protectie hidrografie

### REGLEMENTARI

- Plantatii de protectie

#### BILANT TERITORIAL PROPUS TEREN STUDIAT - pe zone functionale :

Destinatia functionala	mp	%
- zona institutii publice si servicii - 'IS'	5310	82.08
- zona cai de comunicatie - 'CC', sbz. cai de comunicatie rutiera - 'CCr'	1159	17.92
TOTAL TEREN STUDIAT	6469	100.00

#### BILANT TERITORIAL COMPARATIV TEREN STUDIAT - pe zone functionale :

Destinatia urbanistica	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPOS mp	PROPOS %
- zona mixta unitati industriale, depozitare / institutii si servicii - 'ID/IS'	5310	82.08	-	-
- zona institutii publice si servicii - 'IS'	-	-	5310	82.00
- zona cai de comunicatie - 'CC', sbz. cai de comunicatie rutiera - 'CCr'	1159	17.92	1159	17.92
TOTAL STUDIAT	6469	100.00	6469	100.00

#### BILANT TERITORIAL INCINTA - posibilitati de ocupare, in cazul amplasarii salii de sport :

TOTAL INCINTA	mp	% *
- constructii (maxim)	2655	50
- circulatii	1062	20
- spatii verzi	1593	30
Total incinta	5310	100

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

	S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. PLOIESTI str. Rudului 76 tel. 0745-681184	BENEFICIAR: <b>COMUNA GORNET</b>	PROIECT 21/2023	
	CALITATE	NUME	SCALA	FAZA
	1/500	arh. Andreia Aluți	REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA 2.
	DATA april2023	DESEINAT arh. Andreia Aluți	DATA april2023	PLANSA 2.

COM MAGURELE

### 3 REGLEMENTARI TEHNICO EDILITARE

UTR3.1	50%	UTR 3	50%
IS	1.5	ID/IS	1.5



## LEGENDA

### LIMITE

- Limita teritoriu administrativ
- Limita intravilan
- Limita UTR
- Limita PUZ probat
- Amplasament
- Zona studiu lim UTR 3.1

### LUCRARI TEHNICO EDILITARE PRINCIPALE

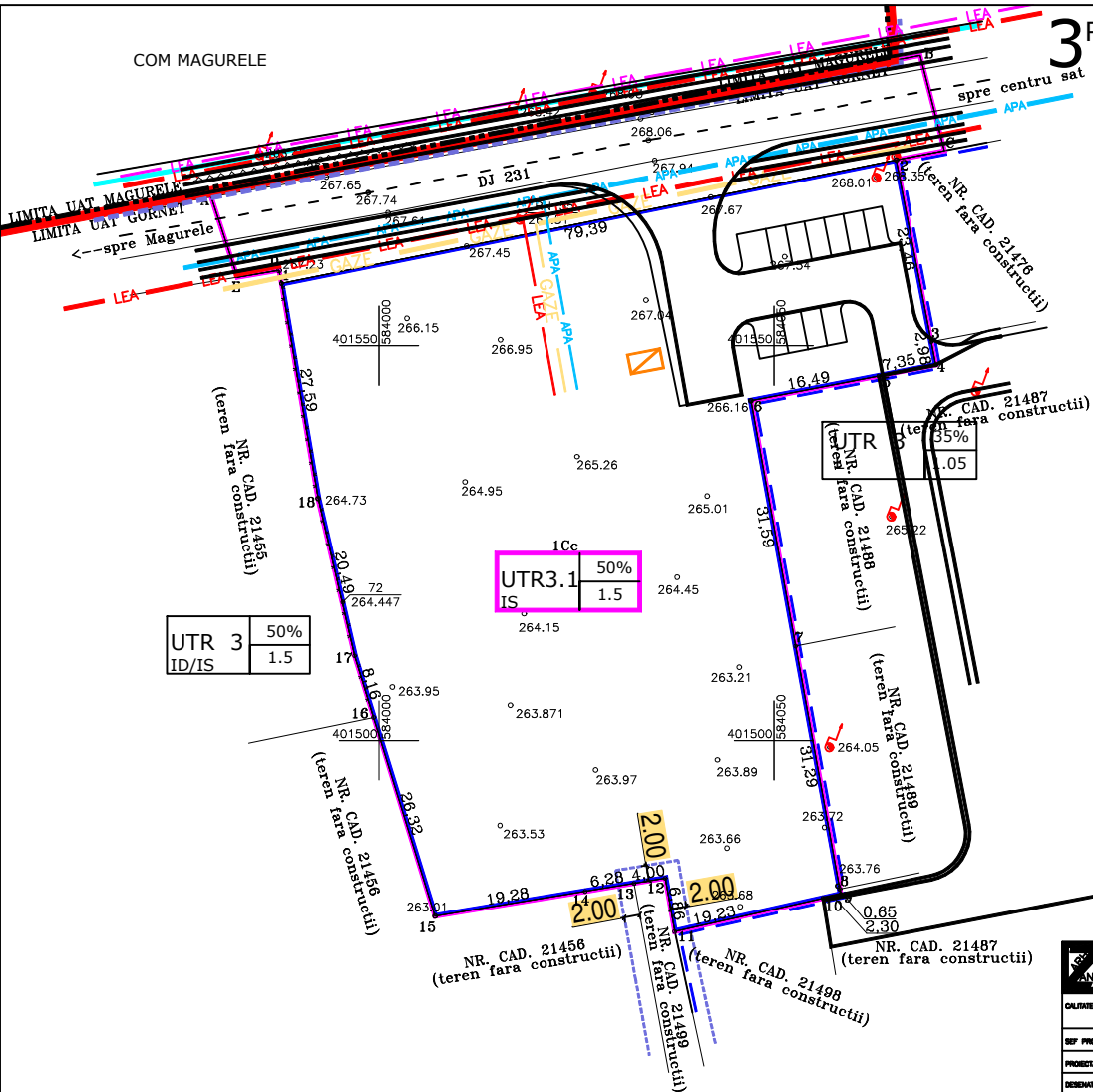
- Zona de protectie hidrografie

### ECHIPARE EDILITARA- existent

- Linie electrica aeriana PETROM
- Linie electrica aeriana
- Conducta gaze naturale
- Conducta apa

### ECHIPARE EDILITARA- propunere

- Linie electrica aeriana
- Conducta gaze naturale
- Conducta apa
- Bazin vidanjabil etans

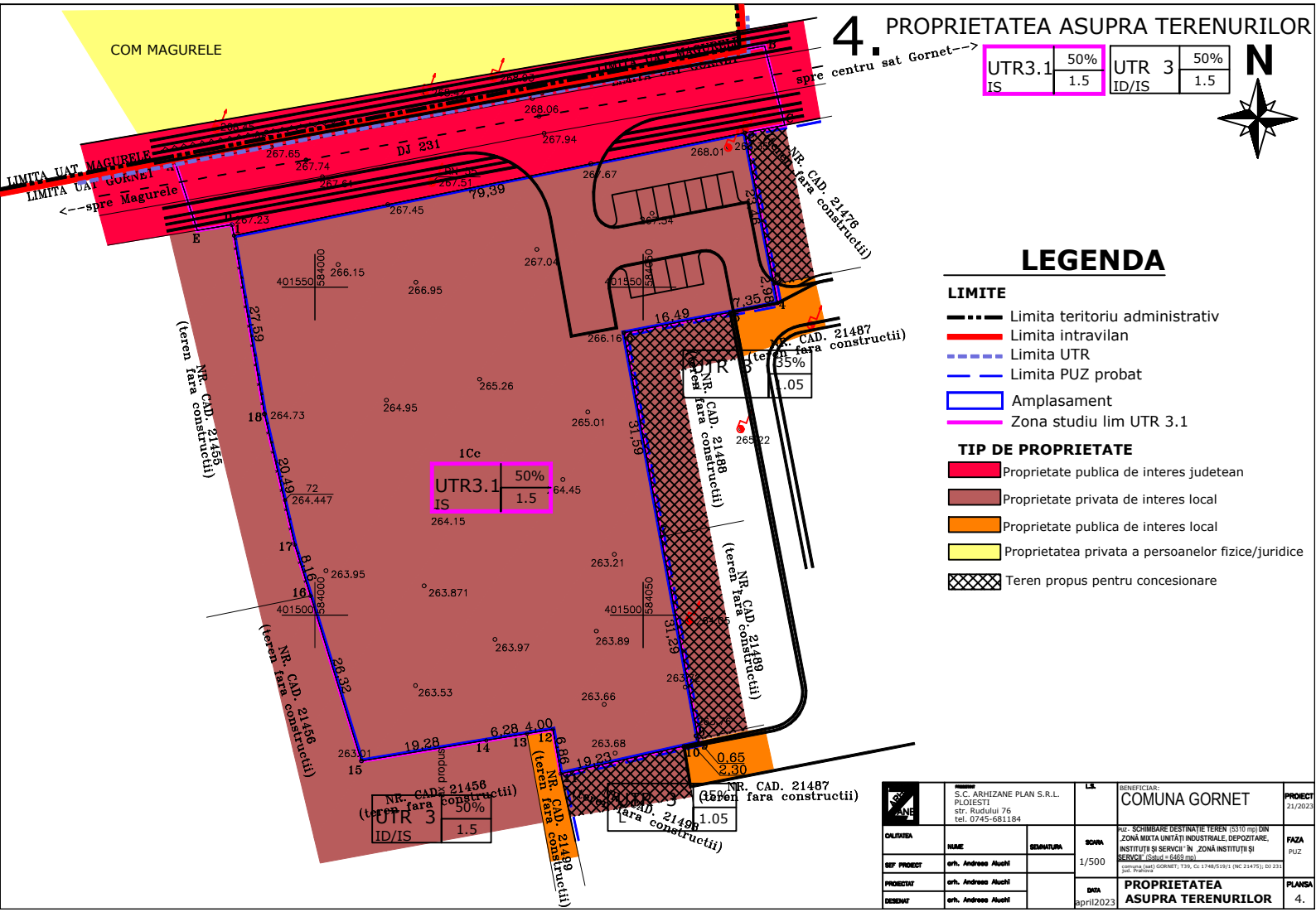


UTR 3	50%
ID/IS	1.5

UTR3.1	50%
IS	1.5

	PROIECTANT S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. PLOIESTI str. Rudului 76 tel. 0745-681184	LA	BENEFICIAR: COMUNA GORNET	PROIECT 21/2023
CLIENTA	NUME	SERIALIZAREA	SCALA	FAZA
REP. PROIECT	ingh. Andreea Aluati		1/500	PUZ
PROIECTANT	ingh. Andreea Aluati		DATA	PLANSA
DESEINAT	ingh. Andreea Aluati		april2023	3.

REG. SCHIMBARE DESTINATIE TEREN (53/10) DIN ZONA MIXTA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE, INSTITUTI SI SERVICII IN ZONA INSTITUTI SI SERVICII (SMBG = 6892) (S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. STR. CAL. 1740/518/1 (INC. 21475), DJ 231) (S.C. PROIECT)



# 4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

UTR3.1 IS	50% 1.5	UTR 3 ID/IS	50% 1.5
--------------	------------	----------------	------------



## LEGENDA

### LIMITE

- Limita teritoriu administrativ
- Limita intravilan
- Limita UTR
- Limita PUZ probat
- Amplasament
- Zona studiu lim UTR 3.1

### TIP DE PROPRIETATE

- Proprietate publica de interes judetean
- Proprietate privata de interes local
- Proprietate publica de interes local
- Proprietatea privata a persoanelor fizice/juridice
- Teren propus pentru concesiunare

	S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. PLOIESTI str. Rudului 76 tel. 0745-681184		1/500	BENEFICIAR:	COMUNA GORNET	PROIECT	21/2023
	DATA			SCHEMA	NOI SCHEMARE DESTINATIE TEREN (5370 mp) DIN ZONA MIXTA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE, INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII (Srbia - 6869 mp)	FAZA	PUZ
	PROIECTAT	ingh. Andreea Aluati		DATA	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	PLANSA	4.
	DESEINAT	ingh. Andreea Aluati		april2023			



# 5. PROPUNERE DE ILUSTRARE URBANISTICA

UTR3.1	50%	UTR 3	50%
IS	1.5	ID/IS	1.5



## LEGENDA

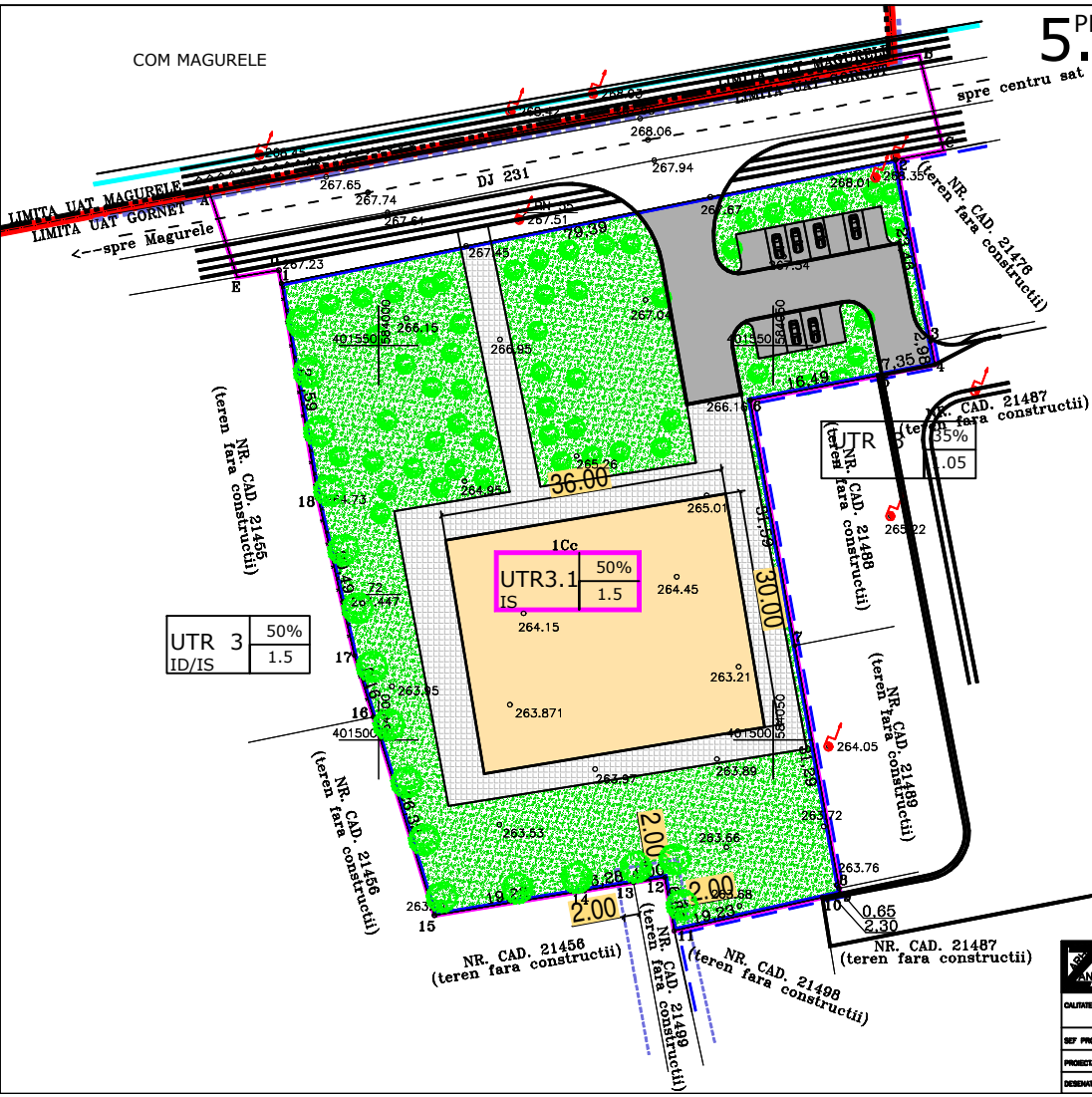
### LIMITE

- Limita teritoriu administrativ
- Limita intravilan
- Limita UTR
- Limita PUZ probat
- Amplasament
- Zona studiu lim UTR 3.1

### MOBILARE INFORMATIVA

- Cladire propusa informativ
- Carosabil/Alei/Parcare
- Spatii verzi amenajate
- Plantatii de protectie

Imagine preluata de pe site ul CNI



UTR 3	50%
ID/IS	1.5

	S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. PLOIESTI str. Rudului 76 tel. 0745-681184		<b>COMUNA GORNET</b> <small>INC. SCHIMBARE DESTINATIE TEREN (5370 mp) DIN ZONA MIXTA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE, INSTITUTI SI SERVICII IN ZONA INSTITUTI SI SERVICII (SMBG-6869 mp)</small> <small>COMUNA GORNET, TER. CA. 1740/5181 (INC. 21475), DI 231</small>	PROIECT 21/2023
	DATA	april2023		
	PROIECTANT	arh. Andreea Aluati		
	DESEINAT	arh. Andreea Aluati		
<b>PROPUNERE DE ILUSTRARE URBANISTICA</b>			<b>PLANSA</b>	<b>5.</b>