

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**PLAN URBANISTIC ZONAL
MODIFICARE INDICATORI
URBANISTICI SI SCHIMBARE
DESTINATIE TEREN DIN ZONA PENTRU
INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE
INTERES GENERAL SI ZONA
REZIDENTIALA IN ZONA MIXTA
INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES
GENERAL, UNITATI INDUSTRIALE DE
DEPOZITARE SI TRANSPORT**

**STR. CAROL I, NR. 20, SAT CORNU DE
JOS, COMUNA CORNU, JUDETUL
PRAHOVA**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

I. PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE

2. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

3. CONDITII DE APLICARE

4. DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

5. DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE , SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

II. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

I. PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament a fost intocmit pentru a fi aplicat in interiorul parcelei studiate in prezentul PUZ, parcela ce apartine Societatii Comerciale Swisscaps Romania SRL si se afla amplasata pe strada Carol I nr. 20, localitatea Cornu, Prahova.

Limitele zonei de aplicare a prezentului regulament coincid cu limitele parcelei cu suprafata de 18 285 mp delimitati in partea desenata a documentatiei. Limitele acestei parcele sunt urmatoarele:

la nord si nord-vest parcele de teren situate pe strada Carlo I ce apartin persoanelor fizice
La est albia Paraului Campinita
La sud drumul judetean DJ 101R
La sud- est drumul judetean 205G
La est teren ce apartine societatii SC Aglas SRL.

2. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

2.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism detaliaza, actualizeaza si completeaza prevederile Regulamentului General de Urbanism pentru zonele functionale propuse.

Suportul grafic pentru acestea il constituie **plansa 3** – REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

3. CONDITII DE APLICARE

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism precum si o serie de alte prevederi cuprinse in diverse acte normative aflate in vigoare (Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei), hotarari de guvern, hotarari ale consiliului local, etc.) si le detalieaza.

3.2. Prezentul regulament este un regulament cadru avand un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directa cu exceptia derogarilor si situatiilor speciale in care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate in continuare la punctul 4, precum si in continutul regulamentului.

4. DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

4.1. Prin derogare se intelege modificarea conditiilor de construire: functiuni admise, regim de construire , inaltime maxima admisa, distante minime fata de limitele parcelei , POT, CUT.

4.2. Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai in urmatoarele situatii:

- conditii dificile de fundare
- dimensiuni sau forme ale parcelelor studiate care vor fi modificate in viitor prin Hotarare de Consiliu Local
- obiective cu destinatii semnificative pentru localitate.

Modalitatile de autorizare in cazul derogarilor sunt urmatoarele:

- modificarea distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor sunt posibile pe baza unor Planuri urbanistice de Detaliu – PUD, insotite de ilustrare de arhitectura.
- modificarea uneia dintre conditiile stipulate in prezentul PUZ privind functiunile admise, regimul de construire, inaltimea maxima admisa, POT, CUT si retragerea cladirilor fata de aliniament este posibila pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ.

5. DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

Regulamentul este alcatuit pentru urmatoarea **ZONA FUNCTIONALA**:

**M – ZONA MIXTA – INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES
GENERAL SI UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT**

M (is-id) – ZONA MIXTA – INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL SI UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT

**SECTIUNEA I
UTILIZARE FUNCTIONALA**

Art.1 UTILIZARI ADMISE

- Institutii si servicii publice
- Sedii administrative
- Cladiri si spatii de birouri
- Spatii si hale de productie
- Echipamente aferente activitatilor industriale si de productie
- Depozite si platforme de depozitare
- Elemente de infrastructura tehnico-edilitara
- Parcaje si rampe de acces
- Alei si platforme carosabile si pietonale
- Spatii verzi si plantatii de protectie
- Imprejmuiri

Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Toate activitatiile industriale si de productie mentionate la Art. 1 cu conditia obtinerii unei Autorizatii de Mediu emise de catre Agentia de Protectie a Medilui Prahova care sa prevada parametrii si conditiile de functionare a activitatilor industriale si de productie
- Elemente de infrastructura tehnico edilitara necesare functionarii proceselor tehnologice cu conditia incadrarii in parametrii stabiliti de legislatia in vigoare

Art. 3. UTILIZARI INTERZISE

Orice activitate care ar putea pune in pericol sanatatea si integritatea fizica a angajatilor si a locuitorilor din vecinatate

SECTIUNEA II

CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Art. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete , forme dimensiuni).

- pentru a fi construibila direct, in baza prezentului regulament parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:
- suprafata minima de teren este de 1000mp, cu un front la strada de minimum 30,00m.

Art. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT SI FATA DE ARTERELE MAJORE DE CIRCULATIE

Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public al Comunei Cornu ocupat de circulatiile rutiere si pietonale existente si limitele parcelelei reglementate

- cladirile noi ce vor adaposti functiuni de servicii, productie si depozitare se vor amplasa retrase de la aliniament cu 5,00m.

Art. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile si echipamentele existente se vor mentine pe pozitia actuala, fiind admise lucrari de refacere reconstruire si reparatie ale acestora
- clădirile si echipamentele noi se vor amplasa mentinand retrageri in acord cu Codul Civil si regulamentul General de Urbanism dar si cu reglementarile ce tin de protectia impotriva incendiilor.

Art. 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- clădirile si echipamentele vor fi amplasate astfel incat sa respecte normele cu privire la prevenirea si stingerea incendiilor
- cladirile si spatiile care adapostesc birouri trebuie sa fie luminate si ventilate in mod natural

Art. 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă în forma actuală având accese carosabile și pietonale din zona spațiului public.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;

Art. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite **numai** în afara circulațiilor publice;
- se vor amenaja parcuri având capacități dimensionate în conformitate cu anexa nr. 5 a HG nr. 525 /1996
- pentru menținerea unui microclimat cât mai plăcut se recomandă ca parcajele la sol să fie prevăzute cu spații verzi mediane și perimetrare care să asigure plantarea minimum unui arbore la 4 locuri de parcare și înconjurarea acestora cu gard viu de 1,20 m. înălțime.

Art. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisă a clădirilor de birouri și servicii va fi de S+P+2
 - H maxim cornișă = 9,50m
 - H maxim coama = 12,50m
 - H maxim atic = 11,50m
- înălțimea maximă admisă a spațiilor de producție și depozitare va fi de 15.00m

Înălțimile maxime admise vor fi măsurate de la nivelul cotei terenului amenajat.

Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei
- aspectul exterior al clădirilor va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de „coerentă” și „eleganță”;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de bună calitate;

Art. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul noilor constructii dar si iluminatului public precum si rețelele de telecomunicatii se recomanda a fi amplasate in subteran
- bransamentele la diversele rețele tehnico edilitare vor fi ascunse;
- vor fi prevazute amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in pubele ecologice, impartite pe categorii de materiale, pentru o cat mai eficienta reciclare a materialelor re folosibile;
- deseurile solide rezultate in urma activitatii de productie vor fi transportate in locuri special amenajate pentru reciclare sau neutralizare
- pentru apele uzate rezultate in urma proceselor tehnologice de realizare a produselor farmaceutice se vor lua masuri astfel incat acestea sa se incadreze in parametrii calitativi admisibili la descarcarea in rețeaua de canalizare sau in emisar (NTPA 002/2002, respectiv NTPA 001/2002)

Art. 13 – SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, parcuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;

Art. 14. - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle pe aliniament, vor fi tratate unitar, vor avea un aspect decorativ si o inaltime de maximum 2.00m.
- pentru celelalte laturi ale parcelei gardul va putea avea inaltimea de max. 2,00m si va fi transparent
- toate imprejuririle vor fi dublate de gard viu a carui inaltime va fi de 1,20m catre zonele de circulatie pietonala, permitand astfel vizibilitatea catre interiorul parcelelor.

**SECȚIUNEA III:
POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

Art. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

- Procentul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită (proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor și scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. De asemenea și curțile de aerisire până la 2,0mp intra în suprafața construită. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consola ale etajelor superioare și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca stesini, copertine, etc.

Art. 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim =1

- Coeficientul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.

În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și a podurilor neutilizabile.

Intocmit ,
Urb. VLADIMIR CAZAN

ZABTEN CONSULTING

