S.C. HOME A&I PROIECT SRL
NR. INREG REG COM. J29/1567/2006, CUI 18868141
Campina, str. Siretului, nr. 2, jud. Prahova,
tel. fax. 0244334224 / mobil 0722121962

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT UTR 2C

CAPITOLUL 1. - DISPOZIŢII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

1.1.1. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentaţie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor pe întreg teritoriul studiat în cadrul " PUZ - PUZ -MAJORARE REGIM DE INALTIME MAXIM ADMIS(S=13421MP) IN VEDEREA REALIZARII PE AMPLASAMENT A UNEI NOI CAPACITATII DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE -AENOVA ROMANIA(SST=15590MP)

R.L.U. explicitează şi detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

1.1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administraţiei publice locale şi se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor şi acordurilor organelor interesate, conform Legii nr. 50/1991 (cu completările ulterioare), Legii 453/2001 şi Legii 350/2001 - Legea Urbanismului.

1.1.3. Modificarea "Regulamentului Local de Urbanism", se poate face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism, aprobarea unor modificări ale P.U.Z. şi implicit ale Regulamentului Local de Urbanism, se pot face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o şi documentaţia iniţială.
1.1.4. Regulamentul Local de Urbanism se aprobă, de regulă, odată cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoţeşte.

1.2. BAZA LEGALĂ

1.2. La baza Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. stă REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aprobat al comunei, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condiţiile specifice ale zonei studiate. Acest Regulament local de urbanism, după aprobarea P.U.Z., va completa P.U.G.-ul şi R.L.U. existente ale comunei.
- Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare
- HGR 525/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGR nr. 490/2011)
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/ 10.04.2000 - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism - indicativ GM - 007- 2000
- Ordinul MLPAT nr. 176/N / 16.08.2000 - Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 - 2000
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare
- HCSRUR nr. 101/29.07.2010 - pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentaţiile de amenajarea teritoriului şi de urbanism şi a Regulamentului referitor la organizarea şi funcţionarea Registrului Urbaniştilor din România (MO 577/13.08.2010)
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

1.3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe orice categorie de terenuri din intravilanul propus pentru zona mixta comert servicii si unitati industriale si depozite, zona spatii verzi, sport si agrement si zona cai de comunicatii
1.3.2. Se propune urmatoarea zonificare functionala in cadrul UTR 2C:
-zona mixta COMERT SERVICII SI UNITĂŢI INDUSTRIALE SI DEPOZITE – ZF08-CS/ID
-zona spatii verzi, sport si agrement-ZF14-SP3
- zona pentru CAI DE COMUNICATIE si transporturi-ZF06-Cc

Terenul din extravilan va fi reglementat pentru:
-teren neproductiv in extravilan
1.3.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. detaliază condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor la nivelul fiecărei subunităţi funcţionale din cadrul unităţii teritoriale de referinţă pe care o formează.

CAPITOLUL 2. - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Pentru elaborarea prezentului capitol s-au detaliat din Regulamentul General de Urbanism (aprobat cu H.G. 525/1996, republicat în noiembrie 2002) acele articole care interesează problematica teritoriului aferent P.U.Z., precizând modul de aplicare prin:
Evidenţierea utilizărilor permise, a restricţiilor şi interdicţiilor;
Enumerarea legislaţiei actuale (în sumar), care stă la baza aplicării fiecărei categorii de reguli.
Din fiecare articol preluat din R.G.U. s-au extras numai aspectele specifice teritoriului studiat încadrat în zona funcţională.

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT

2.1.1. Obiectul activităţii preconizate a se desfăşura pe acest teren –servicii industrial, comert si unitati industriale si de depozitare
2.1.2. Zona studiată se află partial in zona de protectie a paraului Campinita

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale - Articolul 10 din R.G.U.
Nu este cazul.
2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice - Referitor la expunerea la riscuri tehnologice , conform avizului de Mediu, investitia nu genereaza riscuri,

CAPITOLUL 3. - ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ

Din punct de vedere al zonificării funcţionale, zona studiată se încadrează în:
-ZONA MIXTA COMERT, SERVICII SI UNITĂŢI INDUSTRIALE SI DEPOZITE –ZF08-CS/ID
-ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT-ZF14-SP3
- ZONA CĂI DE COMUNICAŢIE SI TRANSPORTURI- **ZF06-Cc**
Terenul din extravilan va fi reglementat pentru:
-TEREN NEPRODUCTIV IN EXTRAVILAN

U.T.R. 2C

CAPITOLUL 4. - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR FUNCŢIONALE COMPONENTE

4.1. ZF08-CS/ID - ZONĂ MIXTA COMERT, SERVICII SI UNITĂŢI INDUSTRIALE SI DEPOZITE

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă

- Unitati industriale nepoluante si depozitare

a.2. Funcţiunile complementare admise

- Administraţie

-servicii complementare unitatilor industriale

-comert al produselor finite produse

- Circulaţie rutieră, spaţii parcare

- Spaţii verzi amenajate, echipare edilitară

b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- unitati industriale si de depozitare nepoluante

- sediu administrativ/birou şi anexe aferente acestuia

- servicii complementare unitatilor industriale

- după execuţia construcţiilor se admit lucrări de reparaţii, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;

- sunt permise amenajări de spaţii plantate cu rol de protecţie faţă de căile principale de comunicaţie si fata de vecinatati.

b.2. Utilizări permise cu condiţii

-orice unitate industriala sau de depozitare cu conditia ca aceasta sa respecte exigentele OMS 119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare(eventualele zone de protectie sanitara) fara afectarea zonelor invecinate neconstruite pe care se pot realiza locuinte

-realizarea unei legaturi tehnologice intre incintele Aenova Cornu si Campina, doar cu avizul AN Apele Romane-SGA Prahova

- Sunt permise firme luminoase sau neluminoase, panouri publicitare, doar pentru societatea proprietara in conditiile regulamentului de afisaj al municipiului Campina

-servicii complementare industriei cu conditia sa nu ocupe mai mult de 40% din suprafata admisa zonei

b.3. Utilizari interzise :

- se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deşeurilor, altele decât cele aferente procesului tehnologic, rampe, deşeuri menajere

-nu sunt permise panouri publicitare pentru alte societati comerciale

c) Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea faţă de punctele cardinale

- pentru constructii administrative se prefera o orientare care sa asigure insorire in spatiile de birouri.

c.1.2. Amplasarea faţă de drumurile publice
-Aliniamentul la b-dul Carol I se va realiza la minim 10,25mm din ax conform plansei de Reglementari Urbanistice
C1.2.1-Amplasarea fata de aliniament
Se va respecta o retragere fata de aliniamentul propus de minim 5m pentru constructii conform plansei de Reglementari Urbanistice
c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei
-constructiile se vor amplasa izolat pe lot
- Retragerile laterale vor fi de minim 15m, cu respectarea zonei de protectie a paraului Campinita. Se permite realizarea unei legaturi tehnologice intre incintele Aenova situate de o parte si alta a paraului . Retragerea posterioara va fi de minim 6m conform Plansei de Reglementari Urbanistice. Retragerea intre constructii amplasate pe aceeasi parcela minim ½ din inaltimea celei mai inalte dar nu mai putin de 3,5m

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile
- Accesul se va asigura conform solutiei prevazute in studiului de fundamentare a solutiei de circulatie avizat si a plansei de Reglementari Urbanistice.
c.2.2. Accese pietonale
- Se va asigura acces pietonal cu latime de minim 1m din circulatia publica

c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

c.3.1.. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.
- Racordurile propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.
c.3.2. Realizarea de reţele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare
-Se propune bransare la reteaua de gaze naturale imediat dupa realizarea retelei de alimentare cu gaze naturale a zonei
c.3.3. Proprietatea asupra reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare
- Reţelele de alimentare cu energie electrică şi apa sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.
- Indiferent de forma de finanţare şi executare a reţelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calităţii în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR

c.4.1. Parcelarea

- Nu se permite divizarea terenului, exceptie facand terenul necesar modernizarii b-dului Carol I la 4 benziS/D
c.4.2. Înălţimea construcţiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.
-regimul de înălţime maxim propus este S/D+P+3
- Hmax-coama -20m
c.4.3. Aspectul exterior al construcţiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare
-Aspectul exterior al cladirii va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura specifica zonei
- constructiile se vor realiza numai din materiale durabile cu finisaje de calitate
- modul de executare a acoperisului — sarpanta tip terasa sau in 2 ape cu invelitoarea din tabla sau isopanel in culori mate, nestridente;
- se interzic excesele ornamentale la : acoperisuri , fatade (gen balustrii, cariatide, placari cu finisaje stridente - sparturi oglinda sau piatra, gresie colorata)
- tamplarie : Aluminiu sau PVC —culoare nuante mate cu geam simplu, clar sau fumuriu,
- paleta coloristica admisa : pastel, gri sau alb (fatade) ; se admit elemente de contrast pe maxim 10% din fatade
c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi P.O.T. maxim =60% şi C.U.T.max = 1,8

c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare
Pentru construcţii industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
- activităţi desfăşurate pe o suprafaţa de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activităţi desfăşurate pe o suprafaţa de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
-activităţi desfăşurate pe o suprafaţa mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafaţa de 100 mp.
Pentru constructiile administrative se va asigura minim 1 loc parcare/10 angajati
Pentru spatiile de prezentare/vanzare aferente unitatilor industriale se vor asigura:
1 loc de parcare/100mp la constructii sub 400mp
1.5 locuri parcare/100mp la constructii intre 400-600mp
c.5.2. Spaţii verzi şi plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare
Suprafaţa spaţiilor verzi şi plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafaţa totală a terenului destinat construcţiei respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, care precizează că, în cazul construcţiilor

industriale, acest procent va fi de minim 20%, procent ce se va raporta la suprafata fiecarei incinte industriale.
c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.
Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu, sau opace necesare asigurării protecţiei vizuale la aliniament cu Hmax=2m
- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăţilor , cu înălţimea de maxim 2,2 m .

4.2. - ZONA CĂI DE COMUNICAŢIE SI TRANSPORTURI- ZF06-Cc
CCr-Subzona cai rutiere

a) Generalităţi
a.1. Funcţiunea dominantă
- Cai de comunicatii rutiere si pietonale
a.2. Funcţiunile complementare admise
- spatii verzi
- echipare tehnico-edilitară
b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei
b.1.Utilizări permise
- cai de comunicatii rutiere, pista biciclete echipamente si dotari tehnico-edilitare, spatii verzi
b.2.-Utilizări permise cu condiţii
-retele tehnico-edilitare
b.3. –Utilizări interzise
- orice alt tip de activităţi cu excepţia celor de la pct. b1, b2
C1.Amplasarea fata de drumuri publice

Reglementarea profilului pentru b-dul Carol I pentru asigurarea accesului in si din incinta astfel:

-20.5m propusi intre aliniamente cu parte carosabila 12m-15m (4 benzi de circulatie +banda de stocaj), 2x1.75-0.25m spatii verzi, 2x1m pista biciclete, 2x1,5m trotuare

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
c.2.1. Accese carosabile
- Accesul se va asigura din b-dul Carol I cu raze de minim 12m
c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ
c.3.1.. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente - Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.
- Racordurile propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

c.3.3. Proprietatea asupra reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare
- Reţelele de alimentare cu energie electrică şi apa sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.
Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu, necesare asigurării protecţiei vizuale la aliniament cu Hmax=2m

4.3. -ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT-ZF14-SP3

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă
- Spatii plantate

a.2. Funcţiunile complementare admise
- spatii verzi amenajate
- Circulaţie pietonala
- echipare edilitară

b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise
- amenajări de spaţii plantate cu rol decorativ si de protecţie faţă de vecinatati- si fata de căile principale de comunicaţie, alei pietonale
- mobilier urban si echipare edilitara, iluminat si imprejmuiri

b.2. Utilizări permise cu condiţii

Orice funcţiune de la b1 cu conditia amenajarii accesului conform solutiei de circulatie
- Sunt permise firme luminoase sau neluminoase, aviziere, doar pentru promovarea activitatii

b.3. Utilizari interzise

- se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deşeurilor, altele decât cele aferente doatarii sportive

-nu sunt permise panouri publicitare pentru alte societati comerciale

- se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deşeurilor, altele decât cele aferente eventualelor cosuri de gunoi amplasate inlungul aleilor pietonale

-nu sunt permise panouri publicitare pentru alte societati comerciale

c) Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea faţă de punctele cardinale

-Nu e cazul

c.1.2. Amplasarea faţă de drumurile publice

aliniamentul va fi retras la minim 10,25m conform plansei de Reglementari Urbanistice

c.1.2.1. Amplasarea fata de aliniament

Regimul de aliniere va fi de minim 5m fata de limita de proprietate propusa, retrageri pentru mobilier de gradina

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Nu e cazul

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Accesul auto in zona functionala este permis doar pentru personalul de interventie sau intretinere

c.2.2. Accese pietonale -

- In interiorul zonei de spatii verzi aleile vor avea latimea minima de 1.1m

c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ

c.3.1.. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

c.3.2. Realizarea de reţele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-Administratorul este obligat sa se branseze la reteaua de canalizare a localitatii, dupa realizarea acesteia, fara asigurarea de sisteme alternative individuale

c.3.3. Proprietatea asupra reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Reţelele de alimentare cu energie electrică şi apa sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanţare, raman în proprietatea publică.

- Indiferent de forma de finanţare şi executare a reţelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calităţii în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR

c.4.1. Parcelarea

- Nu se permite divizarea terenului aferent zonei SP.

c.4.2. Înălţimea construcţiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

-regimul de înălţime maxim admis -

- Hmax-coama -m; Hmax cornisa=

c.4.3. Aspectul exterior al construcţiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-Aspectul exterior al mobilierului va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura acesteia.

-se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare

-Împrejmuirile vor fi concepute şi executate utilizând acelasi tip de imprejmuire ca la zona CS/ID.

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi P.O.T. maxim =10% cu suprafete de agregare şi C.U.T.max = -

c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-Se vor asigura in cadrul zonei CS/ID

c.5.2. Spaţii verzi şi plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

Se vor asigura spatii verzi pe minim 90% din suprafata terenului. Vegetatia acceptata este de talie medie si mica, arboricola si arbustiva, cu specii lemnoase autohtone cu rol eficient de izolare fonica si vizuala.. Amplasarea vegetatiei se va face cu respectarea Codului Civil.

- plantaţii de arbori şi arbuşti cât mai uniforme ca densitate şi înălţime, pe toate lungimea spatiului verde, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu, sau opace necesare asigurării protecţiei vizuale la aliniament cu Hmax=2m
- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăţilor , cu înălţimea de maxim 2,2 m .

-Terenuri neproductive in extravilan-Se vor aplica prevederile PUG si RLU

Sef proiect
Urb. Diana Roman

Întocmit,
Arh.Georgel Bonciu