

PROIECT NR. U379/2023
P.U.Z. RIDICARE RESTRICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE, MODIFICARE
INDICATORI URBANISTICI SI REGIM DE INALTIME PENTRU ZONA DE LOCUIRE,
CASE DE VACANTA CU REGIM DE INALTIME MAXIM D+P+1E+M, COMPLEX
TURISTIC CU FUNCTIUNI CONEXE CU REGIM DE INALTIME MAXIM D+P+3E+M,
AMENAJARE INCINTA, PLATFORME, AMENAJARE ALEI CAROSABILE SI AUTO, CU
PRELUARE DE AVIZE CONFORM C.U. NR. 43/24.03.2025 SI CONFORM C.U. NR.
152/26.10.2022, PRELUNGIT

Strada Topsenilor, satul Cornu de Jos, comuna Cornu, judetul Prahova,
NC/CF 26388, NC/CF 26448, NC/CF 26433

MEMORIU C.U.



PROIECT NR. U379/2023
P.U.Z. RIDICARE RESTRICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE, MODIFICARE
INDICATORI URBANISTICI SI REGIM DE INALTIME PENTRU ZONA DE LOCUIRE,
CASE DE VACANTA CU REGIM DE INALTIME MAXIM D+P+1E+M, COMPLEX
TURISTIC CU FUNCTIUNI CONEXE CU REGIM DE INALTIME MAXIM D+P+3E+M,
AMENAJARE INCINTA, PLATFORME, AMENAJARE ALEI CAROSABILE SI AUTO, CU
PRELUARE DE AVIZE CONFORM C.U. NR. 43/24.03.2025 SI CONFORM C.U. NR.
152/26.10.2022, PRELUNGIT

Strada Topsenilor, satul Cornu de Jos, comuna Cornu, judetul Prahova,
NC/CF 26388, NC/CF 26448, NC/CF 26433

FOAIE DE CAPAT si SEMNATURI

Proiect nr.:

U379/2023

Fază de proiectare:

C.U. cu preluare de avize

Titlul lucrării:

P.U.Z RIDICARE RESTRICTIE TEMPORARA
DE CONSTRUIRE, MODIFICARE INDICATORI
URBANISTICI SI REGIM DE INALTIME
PENTRU ZONA DE LOCUIRE, CASE DE
VACANTA CU REGIM DE INALTIME MAXIM
D+P+1E+M, COMPLEX TURISTIC CU
FUNCTIUNI CONEXE CU REGIM DE
INALTIME MAXIM D+P+3E+M, AMENAJARE
INCINTA, PLATFORME, AMENAJARE ALEI
CAROSABILE SI AUTO, CU PRELUARE DE
AVIZE CONFORM C.U. NR. 43/24.03.2025 SI
CONFORM C.U. NR. 152/26.10.2022,
PRELUNGIT

Amplasament:

Strada Topsenilor, satul Cornu de Jos, comuna
Cornu, judetul Prahova, NC/CF 26388, NC/CF
26448, NC/CF 26433

Beneficiar:

Anescu Tudor Emilian

Proiectantul lucrării:

S.C. ASCO CONSTRUCTII S.R.L.

Data:

Mai 2025

Colectiv de elaborare:

Urbanism:

urb. Roxana Pana

urb. Delia Sapunaru

urb. Theodora Chirica

urb. Victor Voia

urb. Angela Tincea

urb. Alexandru Postolache

urb. Ioana Aurica



Memoriu

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării:	P.U.Z. Ridicare restrictie temporara de construire, modificare indicatori urbanistici si regim de inaltime pentru zona de locuire, case de vacanta cu regim de inaltime maxim D+P+1E+M, complex turistic cu functiuni conexe cu regim de inaltime maxim D+P+3E+M, amenajare incinta, platforme, amenajare alei carosabile si auto, cu preluare de avize conform C.U. nr. 43/24.03.2025 si conform C.U. nr. 152/26.10.2022, prelungit
Amplasament:	Strada Topsenilor, satul Cornu de Jos, comuna Cornu, judetul Prahova, NC/CF 26388, NC/CF 26448, NC/CF 26433
Beneficiar:	Anescu Tudor Emilian
Suprafata teren	104413 MP
Proiectant:	S.C. ASCO CONSTRUCTII S.R.L.
Data elaborării:	Mai 2025
Faza de proiectare	C.U. cu preluare de avize
Proiect nr.	U379/2023

1.2. Obiectul lucrării:

Prezentul studiu are ca obiect întocmirea **Planului Urbanistic Zonal** ce servește la reglementarea și zonificarea funcțională a imobilelor (terenuri cu construcții, intravilan), având o **suprafață măsurată de 104413 mp, situate pe Strada Topsenilor, satul Cornu de Jos, comuna Cornu, judetul Prahova, NC/CF 26388, NC/CF 26448, NC/CF 26433.**

2. DESCRIEREA LUCRĂRII

2.1. Amplasament

Terenul ce face obiectul prezentei documentații P.U.Z. este localizat în intravilanul satului Cornu de Jos, în partea sud-estica a limitei administrative.

În zona adiacenta terenului studiat, aspectul architectural si urbanistic este dat de cladirile: de locuire individuala cu regim de inaltime scazut (P-P+2), de cladiri de cazare si turism cu regim de inaltime scazut si de servicii si functiuni complementare locuirii.

Vecinătățile amplasamentului cu NC/CF 26388 sunt următoarele:

- **la N:**
 - teren proprietate privata, pe o lungime cumulata de 105.54 ml, NC 26365 (fost NC 23115);
 - teren proprietate privata, pe o lungime cumulata de 70.56 ml, NC 26400 (fost NC 21941);
- **la V:**
 - teren proprietate publica, pe o lungime cumulata de 23.74 ml, NC 27837 (fost NC 23596), strada Topsenilor;
 - teren proprietate privata a dl. Anescu Tudor Emilian, pe o lungime cumulata de 273.09 ml, NC 26355 (fost NC 21969), drum betonat;
 - teren proprietate privata a dl. Anescu Tudor Emilian, pe o lungime cumulata de 121.02 ml, NC 26366 (fost NC 22071);
 - teren proprietate privata, pe o lungime cumulata de 77.86 ml, NC 26347;
 - teren proprietate privata, pe o lungime cumulata de 51.07 ml, NC 26350;
 - teren proprietate privata, pe o lungime cumulata de 96.04 ml, NC 26331 (fost NC 23413);
 - Alea Codrului teren proprietate publica, pe o lungime de 11.04 ml, NC 27896;
- **la S:**
 - Alea Codrului teren proprietate publica, pe o lungime de 19.22 ml, NC 27896;
 - teren proprietate privata, pe o lungime cumulata de 73.88 ml, NC 26361 (fost NC 20647);
 - teren proprietate privata, pe o lungime cumulata de 33.74 ml, NC 26384 (fost NC 20646);
 - teren proprietate privata, Manta Dumitru, pe o lungime cumulata de 61.54 ml, NC 28593;
 - teren proprietate privata, pe o lungime cumulata de 51.55 ml, NC 26423 (fost NC 21327);
 - teren proprietate privata, pe o lungime cumulata de 19.47 ml, NC 26427;
 - teren proprietate privata, pe o lungime cumulata de 30.54 ml, NC 26434 (fost NC 21378);
- **la E:**
 - teren in scris provizoriu proprietate Comuna Cornu, pe o lungime cumulata de 236.37 ml, drum de exploatare, NC 26308;

Vecinătățile amplasamentului cu NC/CF 26433 sunt următoarele:

- **la N:**
 - teren in scris provizoriu proprietate Comuna Cornu, pe o lungime de 5.49 ml, drum de exploatare, NC 26308;
 - teren proprietate privata, Neder Cecilia, pe o lungime cumulata de 103.08 ml, NC 26611;

PROIECT NR. U379/2023
P.U.Z. RIDICARE RESTRICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE, MODIFICARE
INDICATORI URBANISTICI SI REGIM DE INALTIME PENTRU ZONA DE LOCUIRE,
CASE DE VACANTA CU REGIM DE INALTIME MAXIM D+P+1E+M, COMPLEX
TURISTIC CU FUNCTIUNI CONEXE CU REGIM DE INALTIME MAXIM D+P+3E+M,
AMENAJARE INCINTA, PLATFORME, AMENAJARE ALEI CAROSABILE SI AUTO, CU
PRELUARE DE AVIZE CONFORM C.U. NR. 43/24.03.2025 SI CONFORM C.U. NR.
152/26.10.2022, PRELUNGIT

Strada Topsenilor, satul Cornu de Jos, comuna Cornu, judetul Prahova,
NC/CF 26388, NC/CF 26448, NC/CF 26433

- teren proprietate privata, pe o lungime cumulata de 95.64 ml, NC 27909 (fost NC 21041);
- **la V:**
 - teren in scris provizoriu proprietate Comuna Cornu, pe o lungime cumulata de 148.66 ml, drum de exploatare, NC 26308;
- **la S:**
 - teren proprietate privata, pe o lungime de 185.64 ml, NC 28535;
 - teren proprietate privata, pe o lungime de 17.27 ml, NC 28538;
- **la E:**
 - teren proprietate publica Comuna Cornu, pe o lungime cumulata de 154.04 ml, drum de exploatare, NC 28600;

Vecinătățile amplasamentului cu NC/CF 26448 sunt următoarele:

- **la N:**
 - teren proprietate privata, pe o lungime de 186.21 ml, NC 26446;
 - teren proprietate privata, pe o lungime de 13.90 ml, NC 28538;
- **la V:**
 - teren in scris provizoriu proprietate Comuna Cornu, pe o lungime cumulata de 130.04 ml, drum de exploatare, NC 26308;
- **la S:**
 - teren proprietate privata, pe o lungime cumulata de 206.16 ml, NC 26452;
- **la E:**
 - teren proprietate publica Comuna Cornu, pe o lungime cumulata de 134.94 ml, drum de exploatare, NC 28600;

Terenurile in suprafata măsurată de **104413 m²** au formă neregulată și pe imobilul cu NC/CF 26388 construcțiile existente C1- C10.

Conform documentatiei de urbanism "**Actualizare Plan Urbanistic General si Regulament Local de Urbanism comuna Cornu, judetul Prahova**", aprobat prin **H.C.L. Cornu nr. 53/06.08.2024**, amplasamentul ce face obiectul prezentei documentatii de urbanism (PUZ) este situat **in intravilan** astfel:

U.T.R. 10 – Zona L: Zona pentru locuinte, Subzona Li: Locuinte individuale aflate in afara zonelor de protectie

POT maxim = 30% CUT maxim = 0,70 mp ADC/mp teren RH maxim = D/S+P+M pentru locuinte; P+2E in mod exceptional pentru cladirile apartinand functiunilor complementare, cu conditia incadrarii in normele de igiena si protectie impotriva incendiilor H maxim= 6,0 m la streasina, 11,0 m la coama

PROIECT NR. U379/2023
P.U.Z. RIDICARE RESTRICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE, MODIFICARE
INDICATORI URBANISTICI SI REGIM DE INALTIME PENTRU ZONA DE LOCUIRE,
CASE DE VACANTA CU REGIM DE INALTIME MAXIM D+P+1E+M, COMPLEX
TURISTIC CU FUNCTIUNI CONEXE CU REGIM DE INALTIME MAXIM D+P+3E+M,
AMENAJARE INCINTA, PLATFORME, AMENAJARE ALEI CAROSABILE SI AUTO, CU
PRELUARE DE AVIZE CONFORM C.U. NR. 43/24.03.2025 SI CONFORM C.U. NR.
152/26.10.2022, PRELUNGIT

Strada Topsenilor, satul Cornu de Jos, comuna Cornu, judetul Prahova,
NC/CF 26388, NC/CF 26448, NC/CF 26433

Conform Notificarii eliberate de Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si Urbanism, Consiliul Judetean Prahova, inregistrata la Primaria Comunei Cornu cu nr. 7548 din data 05.05.2025, in urma evaluarii documentatiei de urbanism in Sedinta C.T.A.T.U. Prahova din data de 14.04.2025, a fost solicitata stabilirea titlaturii documentatiei de urbanism conform scopului urbanistic si investitional si emiterea unui certificat de urbanism cu titlatura noua.

2.2. Propunere

Lucrarea își propune stabilirea direcțiilor de dezvoltare ale unor terenuri cu o suprafață de **104413 m²**, în corelare cu prevederile de amenajare ale comunei Cornu, precum și în condițiile respectării dreptului de proprietate și a interesului public.

Beneficiarul a solicitat, prin tema de proiectare continuarea realizării unui P.U.Z. pentru ridicarea restricției temporare de construire, modificarea indicatorilor urbanistic și a regimului de înălțime pentru zona de locuire, case de vacanță cu regim de înălțime maxim D+P+1E+M, complex turistic cu funcțiuni conexe cu regim de înălțime maxim D+P+3E+M, amenajarea incintei, platforme, amenajarea aleilor carosabile.

Plastica arhitecturală va fi susținută de volumetria construcțiilor și de materialele de finisaje. Se va urmări o însoțire optimă. Incinta va fi formată din corpurile existente de clădire C1-C10 și clădirile propuse, spații verzi amenajate, circulații carosabile, parcuri și alei pietonale.

În urma solicitărilor beneficiarului, soluția finală adoptată se va încadra armonios în specificul zonei, propunând o serie de clădiri cu suprafață la sol apropiată de tiparul local.

În proximitate, stilul arhitectural este definit de acoperiș în șarpantă și folosirea culorilor variate. Propunerea stabilește un stil modern, bazat pe linii drepte, culori terne și folosirea materialelor naturale.

Indici și indicatori urbanistici propusi:

SUPRAFATA TOTALA TEREN = 104413 mp

SUPRAFATA TEREN NC/CF 26388 = 48467 mp

SUPRAFATA TEREN NC/CF 26433 = 29614 mp

SUPRAFATA TEREN NC/CF 26448 = 26332 mp

UTR Lt – Zona predominant de turism si recreere, Subzona Lt1 – Subzona predominant de turism, locuinte de vacanta, recreere, agrement, comert

P.O.T. propus = 36%

C.U.T. propus = 0.72 mp ADC/mp teren

R.H. max propus = D+P+1E+M pentru constructii cu functiunea de locuinte de vacanta;
D+P+3E+M pentru constructii cu functiunea de recreere, agrement

H max propus pentru constructii cu functiunea de locuinte de vacanta = 8,50 m la cornisa;
12,00 m la coama

H max propus pentru constructii cu functiunea de recreere, agrement = 14,50 m la cornisa;
18,00 m la coama

Indicatorii urbanistici au fost majorati, conform legislatiei in vigoare, cu 20% o singura data.

PROIECT NR. U379/2023
P.U.Z. RIDICARE RESTRICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE, MODIFICARE
INDICATORI URBANISTICI SI REGIM DE INALTIME PENTRU ZONA DE LOCUIRE,
CASE DE VACANTA CU REGIM DE INALTIME MAXIM D+P+1E+M, COMPLEX
TURISTIC CU FUNCTIUNI CONEXE CU REGIM DE INALTIME MAXIM D+P+3E+M,
AMENAJARE INCINTA, PLATFORME, AMENAJARE ALEI CAROSABILE SI AUTO, CU
PRELUARE DE AVIZE CONFORM C.U. NR. 43/24.03.2025 SI CONFORM C.U. NR.
152/26.10.2022, PRELUNGIT

Strada Topsenilor, satul Cornu de Jos, comuna Cornu, judetul Prahova,
NC/CF 26388, NC/CF 26448, NC/CF 26433

2.3. Organizarea circulatiei

Amplasamentul este delimitat în partea de V de Strada Topsenilor – DC 6 (NC 27837) prin care se face accesul pe lot. Profilul transversal existent al strazii este unul neregulat, avand in dreptul parcelei profilul de 7-10,5 m, atingand 12 m.

De asemenea accesul este realizat in partea de N si S din drumul de exploatare NC 26308, acesta isi va pastra configuratia propusa prin PUG in afara zonei de interventie. Alte circulatii adiacente terenurilor studiate sunt: drumul de exploatare, DE 533, cu NC 28600 si Aleea Codrului, cu NC 27896.

3. Concluzii

In concluzie, se solicita eliberarea unui certificat de urbanism cu scopul "P.U.Z. Ridicare restrictie temporara de construire , modificare indicatori urbanistici si regim de inaltime pentru zona de locuire, case de vacanta cu regim de inaltime maxim D+P+1E+M, complex turistic cu functiuni conexe cu regim de inaltime maxim D+P+3E+M, amenajare incinta, platforme, amenajare alei carosabile si auto, cu preluare de avize conform C.U. nr. 43/24.03.2025 si conform C.U. nr. 152/26.10.2022, prelungit", emis de Primăria Comunei Cornu.



Intocmit,
urb. Roxana Pana
urb. Delia Sapunaru
urb. Theodora Chirica
urb. Victor Voia
urb. Alexandru Postolache
urb. Angela Tincea
urb. Ioana Aurica

