
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL „EXTINDERE LOCUINȚĂ”

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Obiectul lucrării îl constituie elaborarea Planului Urbanistic Zonal — EXTINDERE LOCUINȚĂ pentru terenul situate în strada Ana Ipatescu, nr. 53, municipiul Slobozia, județul Ialomița, în vederea extinderii locuinței existente.

Lucrarea se elaborează pe baza comenzii beneficiarului.

Scopul planului urbanistic este de a stabili obiectivele, prioritățile, acțiunile și reglementările de urbanism necesare a fi aplicate în organizarea și utilizarea terenului, în acord cu opțiunile populației, în vederea extinderii locuinței existente.

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea unor reglementări integrate (restricții și permisivități de intervenție, precum și categorii de intervenții) care să orienteze dezvoltarea urbanistică a zonei.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

Condiții de aplicare

Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau modificări de plan urbanistic zonal, cazuri specificate în continuare, precum și în conținutul regulamentului.

Corelări cu alte documentații: Regulamentul Local de Urbanism este corelat cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Slobozia

Conform planului urbanistic general al municipiului Slobozia amplasamentul aparține **zonei de locuit - L**, zonă care cuprinde patru subzone:

- **L1** - locuințe colective mari (P+4-P + 11);
- **L2** - locuințe colective mici și locuințe individuale de tip urban (P + 1, P + 2);
- **L3** - locuințe individuale cu gospodării de tip rural (P, P+1);
- **L4** - subzona pentru case de vacanță.

Tipul de subzonă funcțională a acestei zone este L3 - zonă de locuințe individuale P, P+1 și va rămâne aceeași în urma aprobării proiectului.

Se propun reglementari referitoare la indicii de ocupare a terenului și distanțe față de vecinătăți.

2. Baza legală a elaborării

La elaborarea lucrării s-au avut în vedere prevederile:

- Legea 350/2001- actualizată - privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului;
- Ordin 233/2016 – privind normele de aplicare a Legii 351/2001 actualizat cu Ordinul MLPDA nr. 3494/2020;
- HGR 525/1996-pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, completată cu HGR 490/2011;
- Ordonanța de Urgență 195/2005-privind protecția mediului, cu modificările ulterioare;
- Legea 7/1996- Legea Cadastrului și a Publicității Imobiliare, republicată;
- Legea 215 / 2001-actualizată- Administrației Locale, republicată;
- Legea 18/1991–actualizată- Legea fondului funciar,
- Legea nr. 50/1991-actualizată-privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată;
- Legea 10/1995- privind calitatea în construcții;
- Ordinul MLPATL nr. 839/2009-actualizat – pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Ordinul 119/2014 - pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului, ca parte integrantă a planurilor de amenajare a teritoriului și a planurilor de urbanism - Indicativ G.M. 008 – 2000;
- HGR 349/2005 - privind depozitarea deșeurilor;
- Documentații primite de proiectant până la elaborarea lucrării:
 - tema de proiectare,
 - studiul topografic,
 - studiul geotehnic,
 - P.U.G. municipiul Slobozia.

3. Domeniul de aplicare

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Slobozia, având categoria de folosință curți construcții si arabil, aparținând, conform planului urbanistic general al municipiului Slobozia, **zonei de locuit – L, subzona L3 - locuințe individuale cu gospodării de tip rural (P, P+1).**

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul delimitat astfel :

- Nord: - strada Ana Ipatescu;
- Sud: - nr. cadastral 30615 și nr. cadastral 39152;
- Est: - nr. cadastral 39718;
- Vest: - domeniu privat UAT mun. Slobozia.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

Protecția solului și a subsolului

Prin respectarea regimului deșeurilor, incluzând atât eliminarea ritmică cât și depozitarea adecvată a acestora, se consideră ca nu se va exercita un impact negativ semnificativ asupra factorilor de mediu sol și subsol.

Atât în perioada de execuție cât și de functionare, construcțiile vor fi prevazute cu platforma amenajată pentru amplasarea containerelor specializate pentru depozitarea provizorie și selectivă a deșeurilor care vor fi preluate ulterior spre descărcare la depozitele autorizate prin contract de prestări servicii sau reciclate, după caz.

Referitor la impactul pe care îl poate avea activitatea asupra solului și subsolului: lucrările vor avea o perioadă de execuție limitată în timp.

Modificările intervenite în calitatea și în structura solului și a subsolului apar datorită realizării platformelor și a construcțiilor propuse.

Măsurile preconizate prin proiecte de refacere a solului, de înierbare a terenurilor, după lucrările de construcții – montaj, sunt suficiente.

Construcția va dispune de containere (europubele) pentru colectarea temporară a deșeurilor menajere și asimilabile, în vederea eliminării lor finale la groapa de gunoi. Prin aceste lucrări se elimină pericolul eventualelor infiltrații ale apelor infestate în sol.

Protecția apelor

Având în vedere concentrațiile estimate precum și numărul redus de personal ce operează în cadrul noii investiții se estimează un impact nesemnificativ al activității asupra factorului de mediu apă.

În cazul de față nu vor exista scurgeri accidentale de substanțe poluante în coloana de apă.

Protecția aerului

Având în vedere tipurile de lucrări ce se vor executa în perioada de organizare de șantier se estimează un impact nesemnificativ al activității asupra factorului de mediu aer.

După construire, obiectivul nu reprezintă sursă de poluare pentru aer.

Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Nivelul de zgomot este nesemnificativ, acesta este temporar pe perioada executării.

Protecția împotriva radiațiilor

Prin execuția lucrărilor proiectate nu se produc radiații poluante pentru mediul înconjurător, oameni sau animale.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile rezultate din cadrul investiției, atât cele din faza de construcție cât și cele din faza de funcționare vor fi depozitate conform cu legislația de mediu și evacuate controlat pentru a nu afecta calitatea factorilor de mediu.

Deșeurile menajere se vor depozita în pubele PVC, în incinta parcelei. Beneficiarul va încheia contract cu o societatea de salubritate specializată pentru ridicarea periodică a deșeurilor rezultate din activitate.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Extinderea construcției și amenajarea terenului se va face pe baza unui studiu geotehnic care să determine condițiile de amplasare și fundare.

Aria naturală protejată de interes comunitar afectată de implementarea proiectului

Investitia nu afectează ariile naturale motivat de specificul activității și de distanța considerabilă față de situl Natura 2000 ROSPA0152 Coridorul Ialomitei.

Distanța construcției studiate față de ROSCI0290 Coridorul Ialomitei este de 600 m.

Patrimoniul construit

Extinderea locuinței nu se suprapune pe sectoare delimitate ca zone de protecție ale monumentelor istorice sau zone de protecție arheologică.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

Procedura de informare a populației se va realiza prin anunțuri în ziar și anunțuri la avizierul Primăriei municipiului Slobozia.

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor în vigoare și Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Clădirile pot fi dispuse pe aliniament păstrându-se linia dominantă a zonei.

Față de limitele laterale extinderea va respecta distanțele existente:

- față de limita dinspre vest extinderea clădirii va respecta distanța existentă: 0,30 m,
- față de limita dinspre est extinderea clădirii va respecta distanța existentă: 2,50 m.

Față de limita posterioară se va respecta o distanță minimă de 3,50 m.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

Toate clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat un acces carosabil de minim 3,0 m lățime dintr-o cale de circulație publică, să permită intrarea mijloacelor de intervenție în caz de incendiu. În cazul parcelelor izolate în interiorul insulelor, acestea sunt neconstruibile până la obținerea dreptului de trecere conform prevederilor Codului civil.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

În zona de locuit existentă parcela minimă construibilă rezultată din subîmpărțirea unei proprietăți este de 250 mp, dacă se îndeplinesc următoarele trei condiții:

- frontul la stradă este minim de 7,0 m în cazul clădirilor construite în regim continuu, de 12,0 m. în cazul clădirilor cuplate și de 15,0 m în cazul clădirilor izolate;
- adâncimea minimă este de 15,0 m;

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.

Se recomandă ca spațiile neocupate cu clădiri, circulații și platforme pentru diferite activități să fie înierbate și plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp teren liber. Spațiile dintre aliniament și linia de retragere a clădirilor vor fi amenajate ca grădină de fațadă decorativă. Fiecare clădire sau grup de clădiri care au amenajări comune să aibă marcată limita terenului aferent către stradă prin împrejmuiri construite și / sau gard viu compact. Față de caracterul general al localității se recomandă ca gardul spre stradă să aibă partea inferioară opacă până la înălțimea de 0,40m (pentru protejarea trotuarelor circulației publice de pământul adus de precipitații) și o parte transparentă până la înălțimea totală de 1,20m. Gardurile dintre proprietăți se recomandă să aibă înălțimea de minim 1,60 m.

Se recomandă ca administrația locală să stabilească modele de împrejmuiri pentru orientarea locuitorilor și asigurarea unei imagini de calitate, spre spațiile publice.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Conform P.U.G. si R.L.U. al municipiului Slobozia, aprobat prin H.C.L. Slobozia nr. 25/29.03.1996, actualizate conform H.C.L. Slobozia nr. 132/2008, prelungit conform H.C.L. Slobozia nr. 186/27.09.2018, amplasamentul este situat in intravilanul municipiului Slobozia, subzona funcțională L3- zonă de locuințe individuale P, P+1 și va rămâne aceeași în urma aprobării proiectului.

Se propun reglementari referitoare la indicii de ocupare a terenului și distanțe față de vecinătăți.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SUBZONA L3- ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P, P+1

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1. - UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe, echipamente publice sau de interes public, activități comerciale, servicii si artisanale de mici dimensiuni cu condiția să nu incomodeze sau să nu polueze vecinătățile.

ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit funcțiuni comerciale si servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 300 mp. Adc și să nu genereze transporturi grele, aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250 m.

ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzice localizarea sau continuarea funcționării în zona de locuit a oricăror activități care prin natura lor și prin modul lor de funcționare produc poluare, zgomot, transporturi grele (baze de transport, stații service, depozite de substanțe periculoase, cluburi și restaurante cu program de noapte); depozitare en-gros; depozitari de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze și stații de intretinere auto. Modul de utilizare și intretinere a construcțiilor și spațiilor vizibile din circulațiile publice vor evita orice degradare a aspectului general al zonei, conform P.U.G. și R.L.U. aferent, aprobate prin H.C.L. Slobozia nr. 25/29.03.1996, actualizate conform H.C.L. Slobozia nr. 132/2008, prelungit conform H.C.L. Slobozia nr. 186/27.09.2018.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE ALE CLĂDIRILOR

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

În zona de locuit existentă parcela minimă construibilă rezultată din subîmpărțirea unei proprietăți este de 250 mp, cu condiția ca frontul la stradă este minim 7,0 m în cazul clădirilor construite în regim continuu, 12,0 m în cazul clădirilor cuplate și 15,0 m în cazul clădirilor izolate; iar forma lotului permite construirea unei clădiri în suprafață de minim 90 mp cu respectarea distanțelor față de limita proprietății.

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile pot fi dispuse pe aliniament păstrându-se linia dominantă a zonei.

ART. 6. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI DE CEA POSTERIOARĂ ALE PARCELELOR

Față de limitele laterale extinderea va respecta distanțele existente:

- **față de limita dinspre vest extinderea clădirii va respecta distanța existentă (0,30 m.),**
- **față de limita dinspre est extinderea clădirii va respecta distanța existentă și impusă de normele PSI (2,50 m.)**

Față de limita posterioară se va respecta o distanță minimă de 3,50 m.

ART. 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0 m.

ART. 8. – ACCESUL CAROSABIL –

Locurile de parcare alocate investiției se vor asigura în afara spațiului aferent drumurilor publice având asigurat cel puțin un loc de parcare pentru fiecare lot.

ART. 9. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor va fi de 10 m de la cota $\pm 0,00$.

ART. 10.- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Construcțiile realizate în zonele existente vor ține seama de vecinătățile imediate și de caracterul viitor al zonei, în cazul zonelor de tranziție.

ART. 11. - ÎMPREJMUIRI

Se recomandă ca fiecare clădire sau grup de clădiri care au amenajări comune să aibă marcată limita terenului aferent către stradă prin împrejmuiri construite și / sau gard viu compact.

Față de caracterul general al localității se recomandă ca gardul spre stradă să aibă partea inferioară opacă până la înălțimea de 0,40m (pentru protejarea trotuarelor circulației publice de pământul adus de precipitații) și o parte transparentă până la înălțimea totală de 1,20m.

Gardurile dintre proprietăți se recomandă să aibă înălțimea de minim 1,60m.

Se recomandă ca administrația locală să stabilească modele de împrejmuiri pentru orientarea locuitorilor și asigurarea unei imagini de calitate, spre spațiile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

<i>Elemente de bilanț</i>	<i>Existent</i>		<i>Propus</i>	
	<i>Suprafață (mp)</i>	<i>%</i>	<i>Suprafață (mp)</i>	<i>%</i>
<i>Suprafața construită</i>	<i>124,00</i>	<i>25%</i>	<i>200,00</i>	<i>40%</i>
<i>Spatii verzi</i>	<i>230,00</i>	<i>46%</i>	<i>200,00</i>	<i>40%</i>
<i>Căi de acces, parcare</i>	<i>147,00</i>	<i>29%</i>	<i>101,00</i>	<i>20%</i>
<i>Total teren</i>	<i>501,00</i>	<i>100%</i>	<i>501,00</i>	<i>100.00%</i>

ART. 12. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. PROPUS = 40 %

ART. 13. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. PROPUS = 0.80

Coordonator Plan Urbanistic Zonal,
Arh. Mouanes Ghabrah



Tehnoredactare,
Th.Arh. Oprea Elena

Coordonator echipare edilitară,
Ing. Sorin Brânză

