



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

INTOCMIRE PUZ EXTINDERE CIMITIR - SLOBOZIA NOUA

Mun. Slobozia, Jud. Ialomița

I. DISPOZITII GENERALE

1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Obiectul lucrării îl prezintă două perimetre aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, județul Ialomița, str. Ciresului, f.n. având categoria de folosință curți construcții cf. actelor de proprietate, cărți funciare 34582 și nr. cadastrale 34582.

Acesta se afla în intravilan, în partea nordică a localității, având categoria de folosință curți construcții cf. actelor de proprietate.

Suprafețele care fac obiectul PUZ sunt în proprietatea privată a municipalității și sunt identificate prin nr. cadastrale 34582 și nr. Cadastrale 34582.

Scopul documentației de urbanism este stabilirea obiectivelor, priorităților, acțiunilor și reglementarilor de urbanism necesare a fi aplicate în organizarea și utilizarea terenurilor, în acord cu opțiunile populației.

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea unor reglementări integrate (restricții și permisivități de intervenție, pe de o parte, 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 direct 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.



2.BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaborează în conformitate cu :

- Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism - Reglementare tehnica - Indicativ GM 007-2000, aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 /2001;
- Legea nr. 50 /1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor ;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completările ulterioare;
- Legislația actuală complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului și Codul Civil ;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL și REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru mun. Slobozia, județul Ialomița aprobat.

3.DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan.

3.2. Funcțiunea predominată a parcelelor situate în vecinătatea apropiată a amplasamentului este zona locuire , zona gospodărie comună , zona spații verzi și zona agro industrială.

3.3. Conform PUG și RLU aprobat, terenul este situat în intravilan.

Zona studiată fiind compusă din două terenuri dar fiind similară din punct de vedere morfologic, s-a stabilit o unitate funcțională (GC Gospodărie Comună) pentru care s-au formulat reguli de construire și amenajări specifice; delimitarea zonei pentru care s-au instituit reguli de construire s-a făcut pe limite cadastrale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4.REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR și LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

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

4.2 Procedura de informare se va realiza cf. Ord. 2701/2010 și anunțuri la avizierul primăriei Slobozia.

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



5.REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII 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 considera ca nu se va exercita un impact negativ semnificativ asupra factorilor de mediu sol și subsol.

Atât pe perioada de execuție cât și de funcționare, va fi prevăzut cu platforma amenajată pentru amplasarea containerelor specializate pentru depozitarea provizorie și selectivă a deșeurilor (coșuri de gunoi) 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 calitate și în structura solului și a subsolului apar datorită realizării drumurilor suplimentare de acces, a platformelor de montaj și a construcțiilor propuse.

Protecția calității 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 există 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 sursa de poluare pentru aer.

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.

Societatea se va asigura de eliminarea deșeurilor rezultate din activitate, respectiv construcție.

Aria naturală protejată de interes comunitar afectată de implementarea proiectului.

Nu există la momentul de față zone sau arii protejate conform comunicării transmise de Ministerul Mediului și al Dezvoltării Durabile, motiv pentru care nu sunt necesare măsuri pentru protecția siturilor de interes comunitar.

Impactul cumulativ asupra mediului este nesemnificativ.

În urma analizei tuturor factorilor de impact asupra mediului, concluzionăm că proiectul ce are ca scop realizarea investiției, ce urmează a fi executat în mun. Slobozia, jud. Ialomița are un **IMPACT NESEMNIFICATIV ASUPRA MEDIULUI**.



III. CONDITII DE AMPLASARE și CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

6. REGULI DE AMPLASARE și RETRAGERI MINIME

Zonele de protecție și siguranța se vor stabili conform cu avizele de principiu obținute pentru documentația de urbanism.

IV. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

În urma analizei situației existente s-au conturat următoarele concluzii:

- ✓ funcțiunea existentă a zonei este de zonă de locuire în țesut rural,
- ✓ în vecinătate există zona gospodărie comună și zona agro industrială și zonă de locuire,
- ✓ conform P.U.G. și R.L.U. al mun. Slobozia, amplasamentul este situat în intravilan,
- ✓ conform actelor de proprietate categoria de folosință este curți construcții,

Aceste considerente privind caracteristicile funcționale și configurația amplasamentului studiat, au determinat stabilitatea următoarelor zone funcționale: „Zona Gospodărie Comună” .

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE ZONA);

ZONA GOSPODARIE COMUNALA (GC);

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

- construcții și instalații necesare bunei gospodăririi a localității și echipării edilitare;
- cimitire;
- rampe de gunoi.

ART. 2. – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Construcție noi rampe de gunoi se va face pe baza studiului de impact și respectării legilor (inclusiv normele europene în domeniu).

ART. 3. - UTILIZARI INTERZISE

Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.



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

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

Conform necesităților tehnice și normelor specifice.

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Clădirile vor respecta retragerea de 4.00m pe Str. Ciresului.

Alte elemente care nu sunt clădiri (ex. bransamentele, racordurile, anunțurile publicitare și puncte de conexiune) pot fi amplasate independent de limitele edificabilului.

ART. 6. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE și DE CEA POSTERIOARA ALE PARCELELOR

Pentru toate clădirile se impune o distanță minimă obligatorie față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii dar nu mai puțin de 4,0m..

ART. 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

În cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,0m; distanța se poate reduce și la un sfert din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 4,0m dacă fațadele opuse nu au uși de acces și spațiile interioare nu sunt destinate unor activități care să necesite iluminarea locului de muncă.

În toate cazurile vor fi respectate normele tehnice specifice.

ART. 8. – CIRCULATII și ACCESE

Toate parcelele trebuie sa aibă în mod obligatoriu asigurat un acces carosabil dintr-o cale de circulație publica sau privata și sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita - de 4,0 m lățime care sa permită intrarea mijloacelor de intervenție în caz de incendiu și a mijloacelor grele de transport rutier.

ART. 9. – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura necesarul de locuri de parcare în afara circulațiilor publice.

ART. 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

Înălțimea maxima admisa este de P +2E .

Se impune respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 35.75 m (aprox 23,75 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12.00 m înălțimea maximă a construcțiilor).



Cota "0" (cota parterului) nu ar trebui sa fie la mai mult de 1,5 metri de la nivelul solului.

ART. 11.- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Volumele vor avea forme simple și un aspect unitar ca materiale și tratare a anvelopei care sa augmenteze caracteristicile localizării.

Volumele care se cuplează vor avea tratarea arhitecturala asemănătoare.

Fațadele laterale și cea posterioara vor fi tratate cu aceeași atenție ca fațada principală.

ART. 12. – CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

- Toate clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoare rețele tehnico-edilitare proiectate.
- În cadrul activităților și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală se vor respecta reglementările în vigoare privind preepurarea apelor uzate industriale, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje circulații și platforme exterioare.
- În cadrul cimitirelor se vor asigura puncte de apă din rețeaua publică, un punct sanitar, un spațiu de depozitare al deșeurilor.

ART. 13. – SPATII LIBERE și SPATII PLANTATE

Se recomanda ca spatiile neocupate cu clădiri, circulații și platforme pentru diferite activități, sa fie înierbate și plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 200 mp teren liber.

Se interzice utilizarea spatiilor libere laterale care sunt vizibile din circulațiile publice pentru activități care poluează vizual (depozitari de deșeuri, depozitarea pieselor uzate sau a ambalajelor deteriorate, etc).

Se vor amenaja spatii verzi compacte sau de aliniament cu rol decorativ și de protecție cu suprafața de minimum 10%.

ART. 14. – ÎMPREJMUIRI

Se pot realiza împrejurimi pe obiective care sa fie specifice obiectivelor, dar acestea nu vor fi disproporționate și nu vor crea un impact vizual negativ.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Bilanț teritorial – situația propusă

BILANT TERITORIAL – PROPUȘ:	SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA TOTALA CARE FACE OBIECTUL PUZ, din care:	1414	100,00%
SUPRAFATA CONSTRUITA:	0	0,00%



SUPRAFATA DESFASURATA:	0	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIEI IN PARCELA SI LOCURI DE VECI:	1272	89,96%
SUPRAFATA AFERENTA SPATIILOR VERZI	142	10,04%
INDICI URBANISTICI (valori maxime):POT=10%; CUT=0,10; NR. NIV. : P+1		

ART. 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)
P.O.T. maxim admis = 10 %

ART. 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)
C.U.T. maxim admis = 0,10

Întocmit de
Urb. Mihai Mardale
Digitally signed by
MARDALE MIHAI-
ALEXANDRU