

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PUZ – DISPENSAR MEDICAL UMAN *Str. București, Nr. 78, Oraș Căzănești, Jud. Ialomița*

I. DISPOZITII GENERALE

1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Obiectul lucrării îl prezintă perimetrul aflat pe teritoriul administrativ al orașului Căzănești, județul Ialomița, str. București, identificată prin cartea nr. cadastral 21950 , cartea funciara 21950.

Acesta se afla în intravilan, în partea centrală a localității, având categoria de folosința curți construcții și arabil cf. actelor de proprietate.

Suprafața care face obiectul regulamentului este proprietatea privată a orașului cf. aparține domeniului privat al orașului Căzănești, conform HCL nr. 23 din 27.03.2012, modificată prin HCL nr.41 din 31.05.2019.

Scopul documentației de urbanism este stabilirea obiectivelor, priorităților, acțiunilor și reglementărilor 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 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 orașului Căzănești.

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 SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru oraș Căzănești, 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 predominantă a parcelelor situate în vecinătatea apropiată a amplasamentului este zona locuire, zona institutii și servicii și zona mixtă.

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

Zona studiată fiind unitară din punct de vedere morfologic, s-a stabilit o unitate funcțională 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 SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile curți- 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 Căzănești.

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor în vigoare și a Legii nr. 350/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

5.REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Protecția solului și a subsolului

Prin respectarea regimului deșeurilor, incluzând atât eliminarea ritmică cât și depozitarea adecvată a acestora, se considera că 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 executată în oraș Căzănești, str. București, jud. Ialomița are un IMPACT NESEMNICATIV ASUPRA MEDIULUI.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERII MINIME

Zonele de protecție și siguranța conform cu "Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranța aferente capacităților energetice- Revizia I" din 2007:

- distanța minimă în plan orizontal (apropiere) dintre LES 20 kV fără să constituie traversare și cea mai apropiată parte a clădirii va fi de 0,6 m;
- distanța pe orizontală între LEA cu conductoare izolate și orice parte a clădirii va fi de 1m;

- pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare în construcție zidită este delimitată de suprafața construită, respectiv de suprafața fundației (atunci când aceasta depășește conturul cabinei metalice, extinsă cu câte 0.2m pentru fiecare latură).

IV. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

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

- ✓ funcțiunea existentă a zonei este de zonă de instituții și servicii,
- ✓ în vecinătate există zone de locuire, instituții și servicii și mixte,
- ✓ conform P.U.G. și R.L.U. al orașului Căzănești, 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 păstrarea zonei funcționale.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE ZONA);

ZONĂ INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

Instituțiile, servicii și funcțiile complementare acestora

ART. 2. – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei centrale; se impune necesitatea de a proteja clădirile corespunzătoare funcțiilor publice de interes administrativ, cultural, de învățământ, funcțiuni terțiare, comerț, servicii, loisir.

ART. 3. - UTILIZARI INTERZISE

Se interzice inserarea de funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală, introducerea de activități care pot afecta amenajările corespunzătoare existente, introducerea de activități productive poluante sau incomode prin traficul generat, realizarea de depozite (en gros, de materiale refolosibile, de materiale inflamabile sau toxice), de platforme de colectare a deșeurilor.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE ALE CLADIRILOR

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

- de 877 mp cf. măsurătorilor (926 mp cf. actelor)

- forma parcelei : rectangulară;
- deschiderea parcelei către str. Dispensarului si str. Bucuresti;

ART. 5. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Clădirile vor respecta retragerea existentă în zonă, dar nu mai puțin de 5.00m fata de str. Dispensarului si 3.00m fata de str. Bucuresti.

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 CLADIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI DE CEA POSTERIOARĂ ALE PARCELELOR

Retragerile edificabilului fata de limitele laterale și posterioara a parcelei va fi de minimum 3.00 m.

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

În cazul zonelor de activități, atunci când nu sunt prescripții tehnice speciale, distanța minimă între diferite corpuri de clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe.

ART. 8. – CIRCULATII SI ACCESE

Toate clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat un acces carosabil dintr-o cale de circulație publică sau, legal instituită cu o lățime care să permită intrarea mijloacelor de intervenție. Se vor realiza platforme care să permită manevrarea vehiculelor în interiorul parcelei și se vor organiza parcaje specifice.

ART. 9. – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Toate parcajele se vor asigura în spațiile special amenajate cu acest scop sau se va face dovada realizării parcajelor în altă incintă proprietate beneficiar.

Se interzice parcare autovehiculelor pe drumurile publice.

ART. 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă este de P+1E+M.

ART. 11.- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Volumele vor avea forme simple și un aspect unitar ca materiale și tratare a anvelopei care să țină seama de caracteristicile zonei.

Volumele care se cuplează vor avea tratarea arhitecturală asemănătoare.

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

ART. 12. – CONDIȚII 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 viitoarele rețele tehnico-edilitare proiectate.

ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se prevede un procent de 15% spațiu verde la nivelul parcelelor cumulând 132 mp.

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.

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

ART. 14. - ÎMPREJMUIRI

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

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Bilanț teritorial – situația propusă

BILANT TERITORIAL – PROPUS:	SUPRAF. (MP)	PROC.
SUPRAFATA PARCELA, din care :	877,00	100%
SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	296,65	33,83%
SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	593,30	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR, PARCAJELOR, TERASELOR SI PLATFORMELOR:	448,80	51,17%
SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	131,55	15,00%
INDICI URBANISTICI (VALORI MAXIME cf. HG 525/1996): POT=80%; CUT=2,08; NR. NIV. : P+1+M		

ART. 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim admis = 80 %

ART. 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim admis = 2,08

Întocmit de
 Urb. Mihai Mardale