



**CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

Adresă: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița, CUI 4365352
Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

Website: <https://municipiulslobozia.ro> | Email: office@municipiulslobozia.ro

Nr. 60648/19.05.2022

HOTĂRÂRE
privind aprobarea documentației P.U.Z. - „PIAȚA GĂRII” SLOBOZIA

Consiliul Local al municipiului Slobozia, județul Ialomița, întrunit în ședința ordinară din data de.....2022,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al d-lui Primar Soare Dragoș;
- Raportul de specialitate al Direcției de Urbanism și Servicii Utilități Publice, înregistrat la Primăria Slobozia sub nr. 60628/2022;
- Raportul de avizare al Comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Consiliului Local al municipiului Slobozia:
- Avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism a Municipiului Slobozia înregistrat cu nr. 45158 din 09.05.2018;
- Avizul favorabil al arhitectului șef al municipiului Slobozia nr. 60648 din 19.05.2022;
- Raportul privind informarea și consultarea publicului referitor la elaborarea P.U.Z. - „PIAȚA GĂRII” SLOBOZIA.
- Prevederile art. 25 alin. (1), art. 27¹ alin. (1) lit. c), art. 37 alin. (1²) și (1³), art. 56, art. 57 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională. cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, ale H.C.L. Slobozia nr. 45/31.03.2011 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului în municipiul Slobozia;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. b) și c) coroborat cu alin. (6) lit. c), ale art. 139 alin. (3) lit. e) din Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – (1) Se aprobă Raportul privind informarea și consultarea publicului referitor la elaborarea P.U.Z. - „PIAȚA GĂRII” SLOBOZIA.

(2) Se aprobă documentația Plan urbanistic zonal - „PIAȚA GĂRII” SLOBOZIA, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Documentația de urbanism prevăzută la alin. (2) vizează un teren situat în intravilanul Municipiului Slobozia, având ca zonă studiată o suprafață de 2,03 ha și este destinată în principal circulațiilor carosabile și pietonale și va avea o singură unitate teritorială de referință – UTR 1, cu următoarele zone și subzone funcționale:

- Zona instituții publice și servicii – IS;
- Zona căi de comunicație – Cc;
- Zona spații verzi – V.

Vecinătățile zonei studiate prin PUZ sunt:

- la Nord: proprietăți publice și private;
- la Sud: proprietăți publice și private;
- la Est: proprietăți publice și private;
- la Vest: proprietate publică de interes național.

Art. 2 - Prezenta documentație de urbanism are valabilitate de 5 ani de la data aducerii la cunoștința publicului.

Art. 3 - Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința cetățenilor prin afișare la sediul Primăriei municipiului Slobozia și pe site-ul www.municipiulslobozia.ro.

Art. 4 - În vederea aducerii la îndeplinire, prezenta hotărâre va fi comunicată, prin grija Secretarului General al Municipiului Slobozia, Primarului, Arhitectului șef, respectiv Direcției de Urbanism și Serviciii Utilități Publice care are obligația de a comunica H.C.L. de aprobare și documentația P.U.Z. către O.C.P.I. Ialomița și beneficiarului.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: Plan urbanistic zonal – PIAȚA GĂRII, intravilan, municipiul Slobozia, județul Ialomița;
- Amplasament: intravilanul municipiului Slobozia, județul Ialomița;
- Beneficiar: UAT SLOBOZIA;
- Proiectant general: B.I.A. LASCĂR V. ADRIAN;
- Data elaborării: MAI 2017;

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentului plan urbanistic zonal (P.U.Z.) realizat la solicitarea expresă a Compartimentului de specialitate al Consiliului Local al municipiului Slobozia, județul Ialomița este elaborarea documentației de urbanism prevăzută de Legea nr. 50/1991, republicată în 2004 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și de Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, în vederea punerii în aplicare a sentinței civile nr. 296 F/13.02.2014 a Tribunalului Ialomița, pronunțată în dosarul nr. 107/98/2009, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 785/17.10.2014 a Curții de Apel București – secția a VIII –a Contencios Administrativ și Fiscal și încheierea privind stabilirea cheltuielilor de executare silită, emisă la data de 29.08.2016, respectiv introducerea în planul urbanistic zonal Piața Gării a bunului imobil: RESTAURANT SITUAT ÎN Piața Gării din municipiul Slobozia, județul Ialomița pe terenul concesionat în suprafață de 224,43 mp, înscris în cartea funciară nr. 4302/N (cartea terenului) și 5396/N (cartea construcției).

PLAN URBANISTIC ZONAL – PIAȚA GĂRII SLOBOZIA, MUNICIPIUL SLOBOZIA, PIAȚA GĂRII, JUDEȚUL IALOMIȚA

Odată avizat și aprobat, P.U.Z.-ul va putea constitui baza lansării etapelor următoare - elaborarea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire a viitoarelor clădiri.

Obiectul lucrării îl constituie analiza situației existente în zonă și zonificarea funcțională a terenului situat în piața Gării, astfel încât să poată fi rezolvate atât problemele de construire, cât și cele legate de circulații și utilități conform Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare referitoare la amenajarea construcțiilor în interiorul parcelei și asigurarea posibilităților de acces la drumurile publice pentru construirea amenajărilor propuse.

Prin lucrarea de față se dorește menținerea cadrului natural existent și o mai bună exploatare a potențialului zonei.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Pentru întocmirea prezentului P.U.Z. au fost consultate următoarele surse:

- Planul Urbanistic General municipiul Slobozia, proiect elaborat de S.C. URBAN DESIGN S.R.L. aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Slobozia nr. 25/29.03.1996, actualizat conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr.132/2008;
- Planul Urbanistic Zonal – zona Gării Slobozia, varianta 6, proiect elaborat de S.C. ARHITECT S.R.L. Slobozia aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Slobozia nr. 61/29.03.2007;
- Ridicarea topografică a zonei elaborată de S.C. GEO7 S.R.L. Slobozia;
- Date statistice de la Direcția de Statistică Ialomița pentru teritoriul administrativ al județului Ialomița și municipiul Slobozia;
- Studiul geotehnic al zonei elaborat de S.C. GEO7 S.R.L.;
- Sentința civilă nr. 296 F/ 13.02.2014 a Tribunalului Ialomița;
- Decizia civilă nr. 7585 din 17.10.2014 a Curții de Apel București – secția a VIII –a Contencios Administrativ și Fiscal;
- Încheierea ședinței Camerei de Control din data de 11.07.2016 a judecătoriei Slobozia în Dosar nr. 3939/3112/2016;
- Somația nr. 3800/29.08.2016 dată în dosarul de execuție nr. 225/2016 de executorul judecătoresc Ciupercă Dumitru Virgil – numit prin Ordinul Ministerului

PLAN URBANISTIC ZONAL – PIAȚA GĂRII SLOBOZIA, MUNICIPIUL SLOBOZIA, PIAȚA GĂRII, JUDEȚUL IALOMIȚA

Justiției nr. 775/C/2008.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

După zona centrală – piața gării este un al doilea punct de interes al unei localități la nivelul unui municipiu – reședință de județ constituit încă o poartă principală de intrare în localitate pentru toate categoriile de persoane care folosesc transportul feroviar sau transportul comun interurban. Localitatea Slobozia atestată documentar din martie 1614 a fost introdusă în circuitul feroviar românesc la 4 martie 1906, când județele Dâmbovița, Prahova și Ialomița reușesc declararea utilității publice pentru liniile Pucioasa – Moroieni, Ploiești – Urziceni și Urziceni – Slobozia. Linia Ploiești – Slobozia era destinată dublării liniei București – Fetești și preluării unei părți din traficul de marfă care suprasolicita acest traseu – așa cum rezultă din studiul de fundamentare detaliat, elaborat și publicat în 1908. În mai 1912 Slobozia este declarată comună urbană, având o populație de 4838 locuitori. Populația cea mai numeroasă a municipiului Slobozia a fost înregistrată la Recensământul din 1992 când locuiau aici 56.048 persoane (28.184 bărbați și 27.864 femei).

În anii Primului Război Mondial, conform unui raport al Primăriei Slobozia către Prefectura Județului Ialomița rezultă că a fost atinsă de bombardamente și Gara Slobozia precum și multe locuințe din oraș.

Potrivit cap. 2, lit. A, din Normele metodologice aprobate prin H.G. 382/2003 publicată în Monitorul Oficial partea I nr. 263/16.04.2003 în această zonă nu au fost evidențiate de-a lungul timpului fenomene de falie a scoarței terestre, alunecări de teren sau eroziunea apelor curgătoare. La fazele următoare de proiectare se vor lua măsuri pentru proiectarea construcțiilor cu respectarea normelor tehnice în vigoare respectiv P100/2013 și O.G. nr. 20/1994, republicată. Configurația actuală a spațiului urbanistic din zona gării s-a conturat în anii 1970-1980, când s-a demolat fondul vechi al orașului, deschizându-se actualul bulevard Unirii, construindu-se blocuri înalte care mărginesc strada Gării, amenajându-se autogara, terminalul poștal, parcul public de la barieră și de la Muzeul Agriculturii și altele. Datorită acestor investiții realizate în anii 1970 -1980 în această zonă locuiesc cca. 1000 familii în locuințe colective P+4E (10E), respectiv în gospodării familiale cu locuințe parter.

PLAN URBANISTIC ZONAL – PIAȚA GĂRII SLOBOZIA, MUNICIPIUL SLOBOZIA, PIAȚA GĂRII, JUDEȚUL IALOMIȚA

În zona pieței gării există rețele tehnico – edilitare în sistem centralizat la nivelul municipiului Slobozia

După 1990 zona a intrat într-o oarecare stare artificială de regres. Activitatea feroviară de călători și-a redus activitatea, iar gara este frecventată de un număr din ce în ce mai mic de călători. Din acest motiv infrastructura feroviară s-a uzat moral și fizic și multe activități tehnice specifice acestei gării nu au mai fost necesare, altele sau restructurat sau au dispărut.

2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Zona este amplasată în intravilanul municipiului Slobozia.

Amplasamentul se găsește în partea de sud a județului Ialomița, față de municipiul Slobozia, zona pentru care se întocmește prezenta documentație, este situată în partea de vest a localității, conform planșei de încadrare în teritoriul (U0)

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- *Caracteristicile reliefului*

Din punct de vedere morfologic, municipiul Slobozia este situat în marea unitate a Câmpiei Române, pe lunca râului Ialomița, în partea coborâtă a Platformei Moiesice.

Terenul amplasamentului studiat este sistematizat, este cvasiorizontal și nu prezintă fenomene de instabilitate.

- *Rețeaua hidrografică*

Rețeaua hidrografică, pe raza municipiului Slobozia este reprezentată prin ape permanente de suprafață, respectiv râul Ialomița care separă intravilanul în două.

Nu s-au semnalat până în prezent cazuri de inundații în perioadele cu maxim pluviometric produse de acest râu.

Procesul scurgerii apelor este favorabil datorită înclinării suprafețelor teritoriului cât și prezenței depozitelor de cuvertură, cu capacitatea de înmagazinare a apelor sub formă de apă freatică, cu nivelul hidrostatic liber, care cedează în perioadele secetoase o cantitate de apă sub formă de izvoare, rețelei hidrografice.

- **Clima**

În teritoriul studiat, clima prezintă un caracter excesiv continental, cu temperaturi medii anuale de 10⁰C.

Teritoriul se găsește sub influența maselor de aer estice-continentale, vestice-oceanice, și sudice mediteraneene.

Potențialul caloric, consecință a duratei de strălucire prelungită a soarelui este de cca 125 kcal/cm² ceea ce se realizează în special în perioada aprilie – septembrie.

Valorile medii anuale ale temperaturii sunt de cca 10-11⁰C cu valori medii negative în intervalul decembrie – februarie și valori medii pozitive în intervalul martie – noiembrie.

Luna cea mai rece este ianuarie, valoarea medie a temperaturii se situează sub -3⁰C, iar luna cea mai caldă este iulie, cu valori medii în jurul a 23⁰C. Temperatura minimă absolută s-a realizat în ianuarie 1942 (-30⁰C), iar temperatura maximă absolută s-a înregistrat în august 1951 (+44⁰C).

În general, regimul climatic din zona studiată se caracterizează prin contrastul de temperatură între anotimpurile extreme, trecerea bruscă de la primăvară la vară, predominarea vânturilor din NE și E suflând iarna puternic, precipitații scăzute, număr mare de zile tropicale.

- **Caracteristicile geotehnice**

Geologic, zona studiată face parte din marea unitate structurală cunoscută sub numele de Platforma Moesică, și se caracterizează prin prezența formațiunilor aluvionare halocene, tip de luncă depuse peste depozite neogene.

- **Sarcini climatice**

Regimul eolian se caracterizează prin predominarea vânturilor dinspre NE (21,6%) și E (19,7%) care bat cu viteze medii anuale de 2,0 – 2,5 m/s, cu maxime pe timpul iernii ce pot depăși 125 km/h.

Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol este de 2,5 KN/mp conform indicativ CR 1-1-3-2012.

Adâncimea de îngheț este de -0,80 m față de cota terenului natural, conform STAS 6054/88, terenul încadrându-se în grupa a - II – a.

- **Seismicitate**

Conform reglementării tehnice Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri indicativ P100/2013, pentru amplasamentul studiat s-au stabilit, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0,20$ g și valoarea perioadei de control (colț) a spectrului de răspuns $T_c=1,0$ s.

- **Date hidrogeologice**

Pentru stabilirea coloanei litologice și ale caracteristicilor fizico – mecanice ale terenului de fundare s-au extrapolat datele din studiile executate în zonă.

Pe baza cartării probelor și a rezultatelor obținute s-a întocmit următoarea coloană litologică:

- 0,00 -0,80 m sol vegetal și umplutură;
- 0,80 – 2,90 m argilă prăfoasă, nisipoasă, gălbuie, plastic vârtoasă, plastic moale în bază;
- 2,90-6,00 m praf argilos, gălbui.

Orizontul freatic este cantonat la adâncimea de 2,10 m.

Din zonarea adâncimilor apei subterane în cadrul studiului hidrogeologic și geotehnic privind coborârea nivelului apelor freatce în zona municipiului Slobozia în condițiile aplicării irigațiilor în sistemul Ialomița – Călmățui , elaborat de ISPIF București, rezultă că la data întocmirii acestuia – august 1980 – adâncimea la care se găsea apa era de 1,50 m.

Analiza chimică a apei din orizontul freatic indică o agresivitate sulfatică medie asupra betoanelor și metalelor.

Pe amplasamentul cercetat, terenul de fundare este alcătuit din praf nisipos argilos, de vârstă cuaternară. Nivelul orizontului freatic este influențat de nivelul râului Ialomița, fapt ceea ce determină ca în perioadele cu precipitații îndelungate, nivelul orizontului freatic crește cu până la 1,00m.

Astfel că se impune ca pentru definitivarea soluțiilor tehnice care se vor avea în vedere la faza de proiectare, se va solicita întocmirea unui studiu geotehnic de detaliu care va furniza soluțiile de fundare adecvate.

PLAN URBANISTIC ZONAL – PIAȚA GĂRII SLOBOZIA, MUNICIPIUL SLOBOZIA, PIAȚA GĂRII, JUDEȚUL IALOMIȚA

- **Riscuri naturale**

Riscul este o estimare a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru. Factorii de risc care se au în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.

1. Cutremurele de pământ – zonă de intensitate seismică 7_1 scara MSK și perioada de revenire de 50 an;
2. Inundații – nu este cazul;
3. Alunecări de teren – potențial de producere a alunecărilor este inexistent.

În concluzie la nivelul zonei studiate nu sunt evidențiate zone cu riscuri naturale.

2.4 CIRCULAȚIA

În zonă există două tipuri de căi de comunicație rutieră și feroviară.

Piața gării este traversată, pe direcția nord- sud, de o arteră de circulație majoră strada Gării, cu funcție conjuncturală de inel, care asigură descărcarea traficului carosabil din zona de nord către accesul de vest în oraș.

În piața gării se descarcă, pe direcția est-vest, un important bulevard (Unirii), într-o intersecție semaforizată care nu asigură o fluentă deplină, fiind puternic perturbată de colmatarea zonei cu parcări parazitare și un trafic dezordonat al vehiculelor de transport în comun intraurban și interurban.

Spre deosebire de circulația rutieră care este foarte intensă în această zonă, circulația feroviară este slab reprezentată în această zonă datorită frecvenței reduse a trenurilor de persoane.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Regimul juridic al proprietății asupra terenurilor în această zonă fac parte, în majoritate, din domeniul public și privat de interes local (străzi, trotuare, spații verzi).

Infrastructura feroviară, inclusiv clădirile gării de călători, sunt în domeniu public de interes național.

Terenul aferent Oficiului poștal face parte din domeniul privat de interes național.

Terenurile aferente locuințelor (colective/individuale) spațiilor comerciale etc. fac parte din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

- *Alimentarea cu apă*

Există rețea de alimentare cu apă

- *Canalizare*

Pe amplasament există rețea de canalizare menajeră

- *Alimentare cu energie termică*

Există rețele de alimentare cu energie termică în zonă.

- *Alimentare cu energie electrică*

Există rețele de alimentare cu energie electrică în zonă.

- *Telecomunicații*

Există rețele de telecomunicații în zonă.

Prezenta documentație nu își propune modificarea rețelelor actuale.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

În această zonă, în decursul timpului nu s-au înregistrat riscuri naturale, respectiv alunecări de teren, inundații și nici riscuri antropice. În P.U.Z. –ul inițial al zonei elaborat de S.C. ARHITECT S.R.L. – Slobozia se menționează: *”zona, fiind situată în interiorul unei așezări urbane cu servicii tehnico – edilitare organizate , beneficiază de rețele de apă potabilă, canalizare în sistem divizor, energie electrică și gaze naturale. Serviciile de salubritate asigură colectarea organizată a reziduurilor solide, precum și curățenia spațiilor exterioare.*

Partea amenajată a sitului este deja mobilată cu spații verzi și plantații arboricole și arbustiforme organizate; în zona urbanistică studiată în cadrul acestui P.U.Z. s-a ținut seama să se asigure o densitate construită în conformitate cu indicii de ocupare /utilizare a terenului conformă prevederilor P.U.G.

Sub aspectul protecției la zgomot, s-au identificat sursele existente (gară, trafic auto, zgomot de fond), constatându-se că emisiile se situează sub limitele admisibile pentru zone urbane, iar soluția urbanistică propusă prin acest studiu nui relevă potențial depoluare fonică pentru vecinătăți.

PLAN URBANISTIC ZONAL – PIAȚA GĂRII SLOBOZIA, MUNICIPIUL SLOBOZIA, PIAȚA GĂRII, JUDEȚUL IALOMIȚA

Sursele existente pentru vibrații (traficul feroviar și traficul carosabil) se încadrează sub limitele admisibile pentru zone urbane. Prin dezvoltarea urbanistică inițiată prin P.U.Z. nu se vor amplifica efectele vibrațiilor, construcțiile propuse contribuind la diminuarea propagării acestora către partea de est a zonei urbane studiate.

Funcțiunile urbane reglementate în cadrul studiului nu pot provoca poluare chimică și nu desfășoară procese cu emisii de radiații.”

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Pentru agrementarea zonei și creșterea calității vieții locuitorilor și vizitatorilor, se desprind următoarele cerințe majore:

- Asigurarea unor amenajări pentru construirea de noi activități de prestări servicii și dotări publice;
- Ocuparea terenurilor disponibile din zona pieței gării cu elemente de punere în valoare a spațiului existent;
- Încurajarea inițiativei individuale sau de grup în domeniul comerțului, a micii producții sau a prestărilor de servicii, prin atribuirea terenurilor disponibile din zona gării Slobozia în vederea obținerii unui aspect urban unitar și civilizată;
- Păstrarea locurilor de muncă atât în sectorul productiv cât și cel al serviciilor;
- Dezvoltarea activităților de investiții pentru completarea și modernizarea dotărilor și serviciilor publice;
- Dezvoltarea infrastructurii zonei (modernizarea străzilor și intersecțiilor), fără afectarea infrastructurii tehnico – edilitare (rețele de apă, canalizare, termice, electrice etc).

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul în suprafață de 2,03 ha are în prezent destinația de circulații auto și pietonale, prestări servicii și comerț.

Amplasamentul este situat la în partea de vest a intravilanului municipiului Slobozia fiind delimitat de următoarele vecinătăți:

PLAN URBANISTIC ZONAL – PIAȚA GĂRII SLOBOZIA, MUNICIPIUL SLOBOZIA, PIAȚA GĂRII, JUDEȚUL IALOMIȚA

- La nord – proprietăți publice și private;
- La est – proprietăți publice și private;
- La sud – proprietăți publice și private;
- La vest – proprietate publică de interes național;

Forma generală în plan a terenului este de poligon neregulat.

Având în vedere poziția avantajoasă în care este poziționat amplasamentul se dorește și se propune ca acest cadru favorabil să fie remodelat din punct de vedere urbanistic, reconfigurându-se circulația de acces în zonă și agrementarea corespunzătoare a spațiului pe baza unor proiecte de specialitate întocmite de specialiști în domeniul urbanismului, amenajării teritoriului și în mobilier urban.

Pentru realizarea obiectivului pentru care s-a realizat prezenta documentație de urbanism sunt de rezolvat următoarele probleme:

- Realizarea, avizarea și aprobarea prezentei documentații conform anexei la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

- Îmbunătățirea circulației carosabile (a infrastructurii de transport) și realizarea documentațiilor tehnico – economice pentru realizarea reconfigurării circulațiilor fără afectarea infrastructurii tehnico - edilitare;

- Ridicarea confortului edilitar;

- Proprietatea asupra terenurilor și circulația acestora în conformitate cu planșa U4;

- Păstrarea pe timpul contractelor de concesiune a construcției S.C. ATLANTIC STUDIO S.R.L. Slobozia și obligarea acesteia și a celorlalte unități de producție sau prestări servicii să întocmească documentații tehnice pentru agrementarea ansamblului zonei Pieței Gării, ce vor fi avizate de către Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism (C.T.A.T.U.) de la nivelul municipiului Slobozia și aprobate de către Consiliul local conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Prin P.U.G.-ul realizat de către S.C. URBAN DESIGN S.R.L., zona analizată a fost destinată circulațiilor pietonale și auto precum și serviciilor. De asemenea această

PLAN URBANISTIC ZONAL – PIAȚA GĂRII SLOBOZIA, MUNICIPIUL SLOBOZIA, PIAȚA GĂRII, JUDEȚUL IALOMIȚA

documentație prevede modernizarea zonei Gării și amplasarea unor edificii de prestări servicii și comerț astfel concepute încât să contribuie în viitor la agrementarea zonei din toate punctele de vedere.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural conceput de către proiectantului inițial al P.U.Z.-ului – S.C. ARHITECT S.R.L.- ca spații verzi va fi pus în valoare prin lucrări de amenajare a terenului ocupat de fiecare construcție în parte și printr-o gospodărire judicioasă a spațiilor, prin colectarea deșeurilor menajere și de altă natură conform cadrului legal existent care va proteja mediul înconjurător. De asemenea, se pot amenaja și alte spații verzi cu mobilier urban adecvat, în urma unui studiu de refacere peisagistică, întocmit de către specialiști în domeniu.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Zona pieței gării studiată prin prezentul P.U.Z. va suferi puține modificări față de propunerile aprobate în varianta 6 din P.U.Z. –ul aprobat anterior, în măsura în care studiile ce se vor elabora pentru reconfigurarea circulațiilor o vor solicita.

Străzile care converg în piața gării vor respecta profilele stabilite prin P.U.G., pentru circulația facilă a mijloacelor de transport în zonă.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona studiată are suprafața de 2,03 ha și este destinată în principal circulațiilor carosabile și pietonale. Bilanțul teritorial al suprafeței de 2,03 ha este prezentat în tabelul următor.

BILANȚ TERITORIAL		
ZONE FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ	%
ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII	4.750,00	23,40 %
CIRCULAȚII	11.180,00	55,10%

PLAN URBANISTIC ZONAL – PIAȚA GĂRII SLOBOZIA, MUNICIPIUL SLOBOZIA, PIAȚA GĂRII, JUDEȚUL IALOMIȚA

SPAȚII VERZI	4.370,00	21,50%
TOTAL	20.300,00	100.00 %

- *Indicatori urbanistici*

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) va fi de 80% din suprafața totală, iar coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) va fi de 1,0.

Ca funcțiuni complementare sunt, comerțul și prestările de servicii.

Se propune prin realizarea acestui studiu, punerea în aplicare a Sentinței civile nr. 296F/13.02.2014 a Tribunalului Ialomița pronunțată în Dosarul nr. 107/98/2009, rămasă definitivă prin decizia civilă nr. 7585/17.10.2014 a Curții de Apel București – Secția a – VIII – a Contencios Administrativ și Fiscal, respectiv de a fi incluse în P.U.Z. – Piața Gării bunul imobil restaurant situat în Piața Gării și în P.U.D. Piața Gării același bun: restaurant situat în Piața Gării în municipiul Slobozia, județul Ialomița pe terenul concesionat în suprafață de 224,43 mp.

- *Regimul de aliniere al construcțiilor*

Aliniamentul reprezintă limita de separare a domeniului public față de domeniul privat.

Regimul de aliniere al construcțiilor reprezintă limita maximă de amplasare a clădirilor către stradă și se va respecta obligatoriu la elaborarea documentațiilor tehnice pe baza cărora se va emite autorizația de construire.

Regimul de aliniere în cazul de față este impus de aliniamentul construcțiilor existente în zonă (vezi planșa U 2 – Reglementări urbanistice).

- *Regimul de înălțime*

Regimul de înălțime al construcțiilor ce se vor executa în această zonă va fi maxim P+1.

- *Modul de ocupare și utilizare a terenului*

Ocuparea și utilizarea terenului este controlată prin doi indici a căror valori specifice pentru această zonă sunt următoarele:

- P.O.T. max (procentul maxim de ocupare al terenului) – 80%
- C.U.T. max (coeficientul maxim de utilizare al terenului) – 1,0

P.O.T. (procentul de ocupare al terenului) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat. C.U.T. (coeficientul de utilizare al terenului) exprimă raportul dintre suprafața construită desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- *Alimentarea cu apă*

Alimentarea cu apă a viitoarelor construcții și amenajări din zona studiată se va face din rețelele existente în zonă, pe baza avizelor și acordurilor obținute de la administratorul rețelei.

- *Canalizare menajeră*

Pentru evacuarea apelor uzate menajere viitoarele construcții vor fi racordate la rețeaua existentă în zonă, pe baza avizelor și acordurilor administratorului rețelei.

- *Canalizarea pluvială*

Zona este prevăzută cu canalizare pluvială, apele meteorice fiind dirijate către gaigărele existente în zonă.

- *Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere*

Deșeurile menajere organice se vor colecta la nivelul fiecărei construcții în pubele speciale, acoperite, așezate pe platforme special amenajate astfel încât să afecteze cât mai puțin posibil aspectul zonei. Acestea vor fi preluate de utilaje speciale și transportate de societatea de salubritate care funcționează la nivelul municipiului și vor fi depozitate la depozitul ecologic de la nivelul județului Ialomița.

- *Alimentarea cu energie termică*

Încălzirea se va face individual, la nivelul fiecărei construcții, cu centrale termice proprii alimentate cu combustibil gazos pe baza avizelor și acordurilor emise de administratorul rețelei de gaze naturale.

- *Alimentarea cu energie electrică*

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin racordarea la rețeaua Enel Distribuție Dobrogea din zonă. Se pot lua în considerare, pe viitor, și surse alternative –

PLAN URBANISTIC ZONAL – PIAȚA GĂRII SLOBOZIA, MUNICIPIUL SLOBOZIA, PIAȚA GĂRII, JUDEȚUL IALOMIȚA

panouri fotovoltaice, fără afectarea aspectului urban al zonei.

- *Telecomunicații*

Telecomunicațiile vor fi rezolvate ulterior în funcție de gradul de dezvoltare al zonei și de numărul de solicitări, precum și de soluțiile tehnice propuse de proiectanți la fazele ulterioare și acceptate de administratorii rețelelor de telecomunicații folosite.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

În vederea protecției mediului se va acționa pe următoarele criterii:

- diminuarea până la eliminare a surselor poluante (emisii, deversări etc.)
- prevenirea producerii riscurilor naturale;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- organizarea sistemelor de spații verzi;
- eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor

edilitare majore.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică sunt:

- Creare și modernizarea infrastructurii de acces la funcțiunile propuse;
- Creșterea nivelului de dotare a municipiului Slobozia prin dezvoltarea și modernizarea circulațiilor în zonă;
- Valorificarea potențialului economic existent determinat de căile de acces lesnicioase;
- Agrementarea întregului ansamblu pe baza studiilor elaborate pentru întregul ansamblu al Pieței Gării.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. vine în sprijinul prevederilor P.U.G. definitiv al municipiului Slobozia pentru amenajarea zonei studiate și respectarea sentințelor instanțelor de judecată. Având în vedere că se dorește să se realizeze o unitate spațială configurată dotată corespunzător în cadrul construit existent, considerăm că acest proiect este un

PLAN URBANISTIC ZONAL – PIAȚA GĂRII SLOBOZIA, MUNICIPIUL SLOBOZIA, PIAȚA GĂRII, JUDEȚUL IALOMIȚA

punct important de pornire pentru o dezvoltare din punct de vedere urbanistic și economico – social al zonei Gării Slobozia.

Pe baza analizelor efectuate și a propunerilor de amenajare teritorială și dezvoltare a teritoriului ce face obiectul prezentului P.U.Z. se pot desprinde următoarele concluzii:

- Se vor crea noi locuri de muncă (atât pe termen scurt cât și pe termen lung) în domeniul construcțiilor și serviciilor, aspect benefic pentru municipiul Slobozia, în condițiile în care, în prezent, se înregistrează un deficit al locurilor de muncă.
- Solicitățile de construire neconforme cu prevederile prezentului P.U.Z. vor fi respinse până la realizarea, avizarea și aprobarea unor documentații de urbanism care să modifice prevederile prezentului P.U.Z.
- Elaborarea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire se va realiza cu respectarea regimului de aliniere și de înălțime aprobat prin prezentul P.U.Z. și în conformitate cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent, care face parte integrantă din prezentul P.U.Z.
- Funcțiunea complexă a zonei reglementate nu este nocivă pentru mediul înconjurător.

VERIFICAT,
arh. Adrian LASCĂR,

ÎNTOCMIT,
arh. Alexandru ȚINU,

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Prezentul regulament se asociază documentației grafice a Planului Urbanistic Zonal și are ca scop explicitarea și detalierea sub forma de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice.

Regulamentul face parte integrantă din planul urbanistic zonal și se aprobă odată cu acesta.

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

(1.1) Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului P.U.Z., situat în intravilanul municipiului Slobozia, județul Ialomița, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Slobozia nr. 25/29.03.1993, actualizată conform hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 132/2008.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat.

(1.2) Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) al zonei Piața Gării – municipiul Slobozia, județul Ialomița.

(1.3) Prezentul Regulament Local de Urbanism se va constitui act de autoritate al administrației locale după ce se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

PLAN URBANISTIC ZONAL – PIAȚA GĂRII SLOBOZIA, MUNICIPIUL SLOBOZIA, PIAȚA GĂRII, JUDEȚUL IALOMIȚA

- (1.4) Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare și aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.2 BAZA LEGALĂ

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. stă Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate. De asemenea, a fost avut în vedere „Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism” – indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000.

Prevederile prezentului P.U.Z. sunt corelate cu prevederile P.U.G. municipiului Slobozia, județul Ialomița.

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism, împreună cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește, cuprinde norme obligatorii pentru:

- Eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zonă;
- Respingerea unor solicitări de construire, neconforme cu prevederile P.U.Z.;
- Alte operațiuni curente ale compartimentului de specialitate al Consiliului local al municipiului Slobozia (înstrăinări, concesiuni etc.)

Suprafața pentru care s-a elaborat lucrarea este de 2,03 ha așa cum este delimitată în partea desenată (planșa U2).

Pentru stabilirea regulilor de bază privind modul de ocupare al terenurilor și de realizare a construcțiilor, terenul nu a necesitat împărțirea în unități teritoriale de referință, pentru unități și subunități similare putându-se formula același prescripții.

Pentru întreg terenul studiat au fost stabilite lucrări admise să se realizeze și lucrări interzise.

PLAN URBANISTIC ZONAL – PIAȚA GĂRII SLOBOZIA, MUNICIPIUL SLOBOZIA, PIAȚA GĂRII, JUDEȚUL IALOMIȚA

Prezentul Regulament Local de Urbanism nu se referă la nici un fel de construcții situate în afara suprafeței de teren delimitată conform planșei U2 din această documentație.

Prezentul Regulament Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal conceput pentru terenul în suprafață de 2,03 ha, situat în județul Ialomița, în intravilanul municipiului Slobozia, și se aplica teritoriului delimitat de următoarele elemente de reper:

Terenul are următoarele vecinatati:

- La nord – proprietăți publice și private;
- La est – proprietăți publice și private;
- La sud – proprietăți publice și private;
- La vest – proprietate publică de interes național;

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NAȚIONAL ȘI CONSTRUIT

Art. 1. Deșeurile se vor colecta în pubele speciale acoperite, așezate pe o platformă din beton. Acestea vor fi preluate de utilaje speciale și transportate de societatea care funcționează la nivelul municipiului Slobozia în acest domeniu, la depozitul conform de depozitare a deșeurilor menajere din județul Ialomița, unde pot fi separate în deșeuri menajere și deșeuri recuperabile. Este interzisă depozitarea întâmplătoare a deșeurilor, mai ales în zonele plantate.

Art. 2. La elaborarea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire, se va ține seama de prevederile din Legea apelor nr.107/1996 și de HGR nr. 930/2005 pentru aprobarea „Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică”.

2.2 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 3. Efectuarea altor construcții a căror destinație este incompatibilă zonei de prestări servicii, comerț, circulații auto și pietonale și spații verzi, se va putea face numai prin intermediul unui P.U.Z., avizat și aprobat în condițiile Legii.

Art. 4. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Prin R.G.U. **aliniamentul** este definit ca linia de demarcație între terenurile destinate circulațiilor publice și cele aparținând persoanelor private.

Prin **regim de aliniere** se înțelege linia care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Regimul de aliniere în cazul de față este impus de aliniamentul construcțiilor existente în zonă (vezi planșa U 2 – Reglementări urbanistice).

Art. 5. Amplasarea construcțiilor unele față de altele se va face la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, dar **nu mai puțin de 3,0 m.**

2.3 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 6. Este obligatorie asigurarea condițiilor pentru accesul mijloacelor de transport în comun și parcare/garare acestora prin păstrarea configurației actuale a Pieței, prin păstrarea construcției RESTAURANT situat în piața Gării pe terenul concesionat în suprafața de 224,43 mp pe durata contractului de concesionare. După expirarea contractului de concesiune se va întocmi o altă documentație de urbanism la nivel de P.U.Z. în condițiile legislației de la acea dată.

Suprafețele de circulație pietonală prevăzute a se realiza în interiorul zonei studiate, sunt compuse din trotuare, platforme și degajamente pavate cu materiale adecvate și decorative.

Art. 7. Parcajele la nivelul solului pentru zonele publice vor fi dimensionate în conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” (P132/93).

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Art. 8. Alimentarea cu apă potabilă, se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă, pe baza documentațiilor tehnice elaborate în conformitate cu normele tehnice în vigoare, pe baza avizelor și acordurilor administratorului acestora.

Art. 9. Apele uzate menajere, vor fi deversate prin intermediul rețelelor de canalizare existente în zonă.

Art. 10. Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețeaua Enel Distribuție Dobrogea din zonă. Racordul electric se va realiza în variantă subteran în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 11. Preluarea apelor pluviale de pe platforme se va realiza cu ajutorul unor rigole ce vor colecta apa și o vor trimite spre spațiile verzi din zonă.

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Art. 12. Lotul construibil trebuie să aibă pe cât posibil formă rectangulară, cu unghiuri drepte la colțuri și adâncime mai mare decât deschiderea la stradă.

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art. 13. Terenul liber rămas în afara circulațiilor, dotărilor pentru echiparea tehnico-edilitară și parcajelor va fi plantat cu gazon și cu altă vegetație care nu afectează obiectivele propuse.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Art. 14. Zona studiată va avea o singură unitate teritorială de referință – UTR1, cu următoarele zone și subzone funcționale:

- Zona instituții publice și servicii – IS;

- Zona căi de comunicație – Cc
- Zonă spații verzi - V

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII – IS:

Art. 15. Indicatori de urbanism:

- P.O.T. maxim: 80%;
- C.U.T. maxim: 1,00;
- Regim de înălțime maxim: P+1;
- H maxim la cornișă: 8,00 m

Art. 16. Permișiuni – se pot aviza în zona IS, spații pentru activități de prestări servicii , parcaj subteran pentru cca. 100 – 150 locuri de parcare și comerț în condițiile respectării legislației legate de protecția mediului.

Sunt admise și alte utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale zonei stabilite prin documentații de urbanism avizate și aprobate potrivit legislației în vigoare.

Art. 17. Spațiile verzi vor fi limitate la perdele de protecție din arbori și arbuști.

Orice parte a terenului incintei vizibilă din circulația publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al pieței, pe baza unor studii de specialitate.

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

Art. 18 Utilizări permise cu condiționări;

Se admit construcții pentru următoarele utilizări:

- Birouri profesionale sau de afaceri;
- Servicii pentru afaceri;

Art. 19. Restricții – se interzic următoarele utilizări:

- Amplasarea locuințelor;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse;

PLAN URBANISTIC ZONAL – PIAȚA GĂRII SLOBOZIA, MUNICIPIUL SLOBOZIA, PIAȚA GĂRII, JUDEȚUL IALOMIȚA

- Împrejmuiri de orice natură, cu excepția plantațiilor joase;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice.
- Orice fel de construcții sau categorii de lucrări care prin amplasament, arhitectură, dimensiuni și/sau aspect exterior sunt de natură să atenteze asupra vecinătăților.

ZONA SPAȚII VERZI – V:

Art. 20. Indicatori de urbanism:

- P.O.T. maxim: 5,00 %;
- C.U.T. maxim: 0,05;
- Regim de înălțime maxim: P;
- H maxim la cornișă: 3,0m.

Art. 21. Permisuni – se pot aviza în zona V clădiri izolate sau cuplate pentru funcțiuni și echipamente legate de asigurarea utilităților publice și a întreținerii spațiilor verzi.

Art. 22. Restricții – funcțiuni de locuire și servicii publice.

5. DISPOZITII FINALE

Art. 23. Clădirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejmuirile etc. se vor executa doar în limita terenului studiat prin prezenta documentație, în baza certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal și al Regulamentului Local de Urbanism aferent.

Art. 24. La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- Dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- Înscrierea funcțiunii solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze construcția;
- Respectarea regimului de aliniere și retragere a construcțiilor conform planșei de Reglementari – Zonificare funcțională;
- Respectarea regimului de înălțime;
- Respectarea executării construcțiilor și amenajărilor cu materiale durabile;

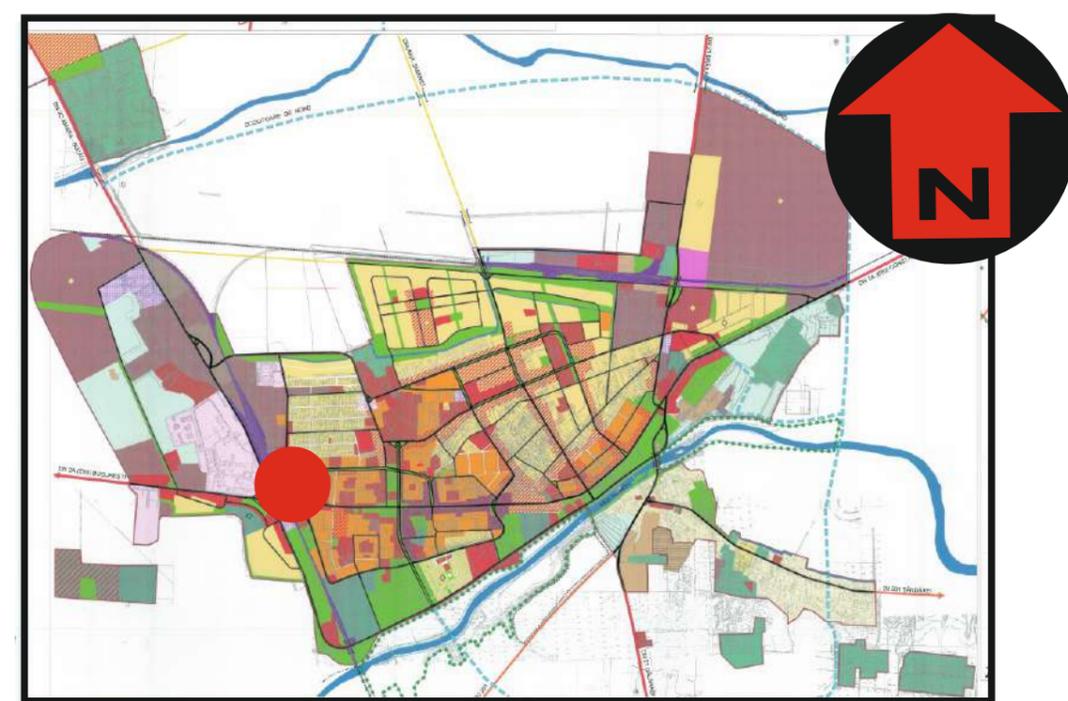
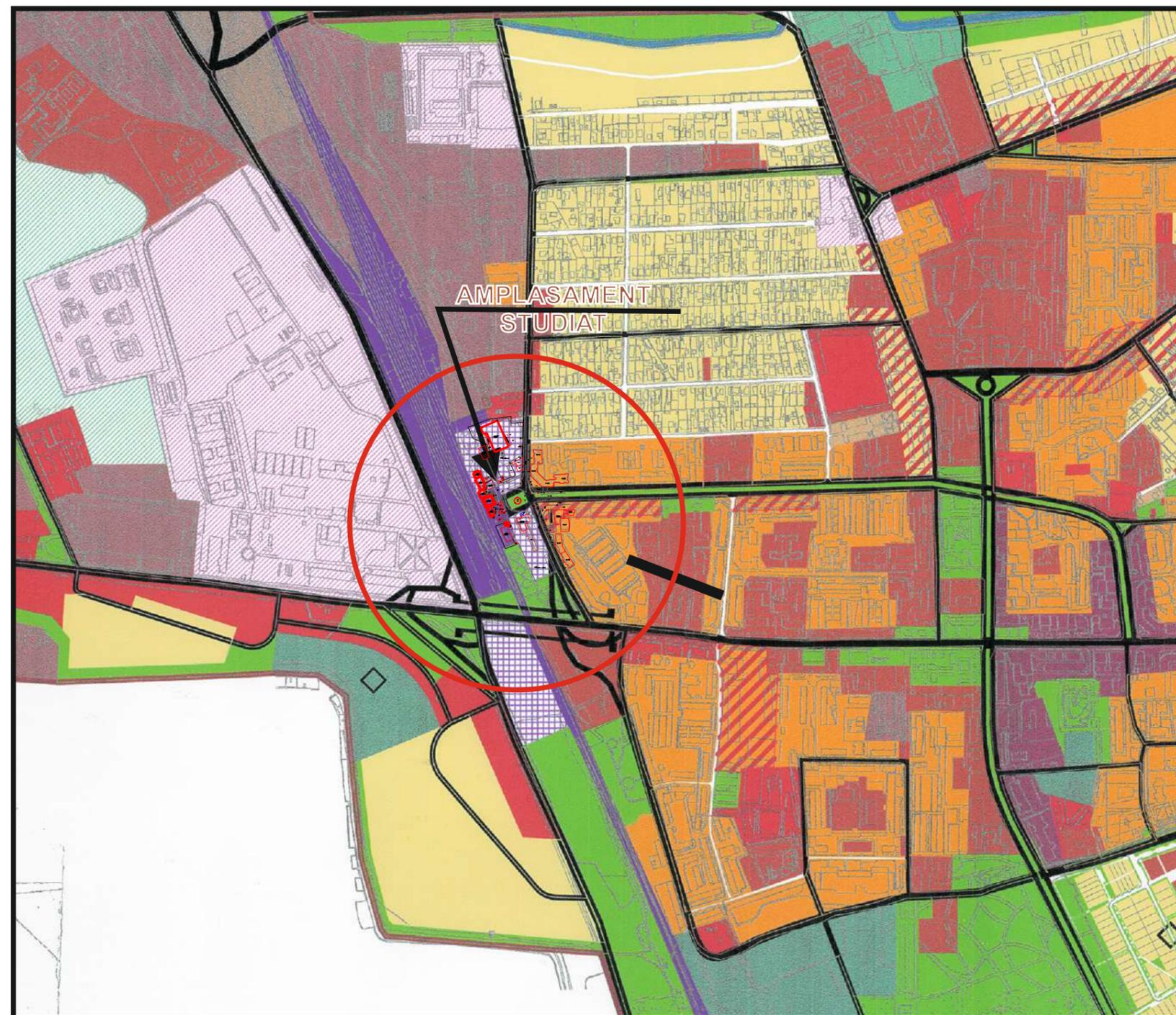
PLAN URBANISTIC ZONAL – PIAȚA GĂRII SLOBOZIA, MUNICIPIUL SLOBOZIA, PIAȚA GĂRII, JUDEȚUL IALOMIȚA

- Asigurarea branșării clădirilor la rețelele edilitare numai în varianta subteran;
- Fundarea construcțiilor se va face, cu respectarea condițiilor din avizul geotehnic, sub limita de îngheț a zonei.

Art. 25. Orice încălcare a prevederilor prezentului regulament, după aprobarea lui conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, constituie contravenție și se sancționează conform prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în 2004, cu modificările și completările ulterioare.

VERIFICAT,
arh. Adrian LASCĂR,

ÎNTOCMIT,
arh. Alexandru ȚINU,



LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITA TERITORIU INTRAVILAN
- LIMITA ZONĂ STUDIATĂ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- ZONA CENTRALĂ
- ECHIPAMENTE PUBLICE IZOLATE
- ZONA COMERCIALĂ ȘI DE SERVICII
- ZONĂ MIXTĂ (COMERȚ, SERVICII, LOISIR, MICĂ INDUSTRIE ȘI LOCUINȚE)
- ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE
- ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU DENSITĂȚI URBANE
- ZONA SPAȚIILOR PLANTATE PUBLICE (parcuri, scuaruri, fâși plantate de protecție)
- ZONA ACTIVITĂȚILOR SPORTIVE ȘI DE LOISIR
- ZONA DE PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ ȘI CONSTRUCȚII
- ZONA DEPOZITE INDUSTRIALE
- ZONA DE PRODUCȚIE AGRO INDUSTRIALĂ
- ZONA TRANSPORTURI FERROVIARE
- ZONA TRANSPORTURI RUTIERE ȘI SERVICII ANEXE
- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZONA TERENURI AGRICOLE
- CURSURI, OGLINZI DE APA, CANALE

DRUMURI

- STRĂZI ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA

MUNICIPIUL SLOBOZIA - JUDEȚUL IALOMIȚA
DATE STATISTICE RECENSĂMINTE

NR. CRT.	INDICATORI	1992	2002	2011
1	POPULAȚIA TOTAL	56.048	52.667	45.891
	DIN CARE:			
	MASCULIN		26.256	22.381
	FEMININ		26.421	23.510
2	NUMĂRUL LOCUINȚELOR	16.928	18.095	
3	NUMĂRUL CAMERELOR DE LOCUIT	41.364	44.507	
4	NUMĂRUL GOSPODĂRIILOR POPULAȚIEI		17.200	
5	SUPRAFAȚA LOCUIBILĂ (mp)	557.365	640.565	
6	SUPRAFAȚA MEDIE PE O LOCUINȚĂ (mp)		37,1	
7	SUPRAFAȚA MEDIE PE O PERSOANĂ (mp)		12,8	
8	ALIMENTARE CU APA ÎN LOCUINȚA		12,9	



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
ADRIAN LASCĂR
Str. Dorobanți, nr. 45, Călărași

BENEFICIAR: **U.A.T. SLOBOZIA**

PROIECT NR. 310

ȘEF PROIECT

ARH. A. LASCĂR

SEMĂTURĂ

SCARA: 1:5.000

TITLU PROIECT: **PIAȚA GĂRII SLOBOZIA**
mun. Slobozia, Piața Gării, jud. Ialomița

FAZA: P.U.Z.

PROIECTAT

ARH. A. LASCĂR

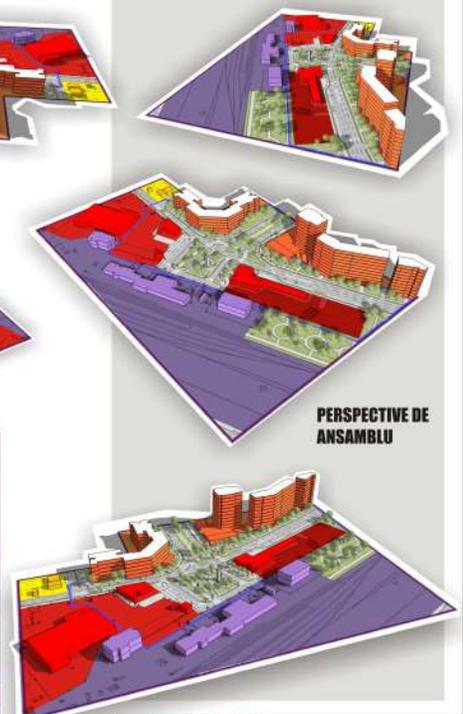
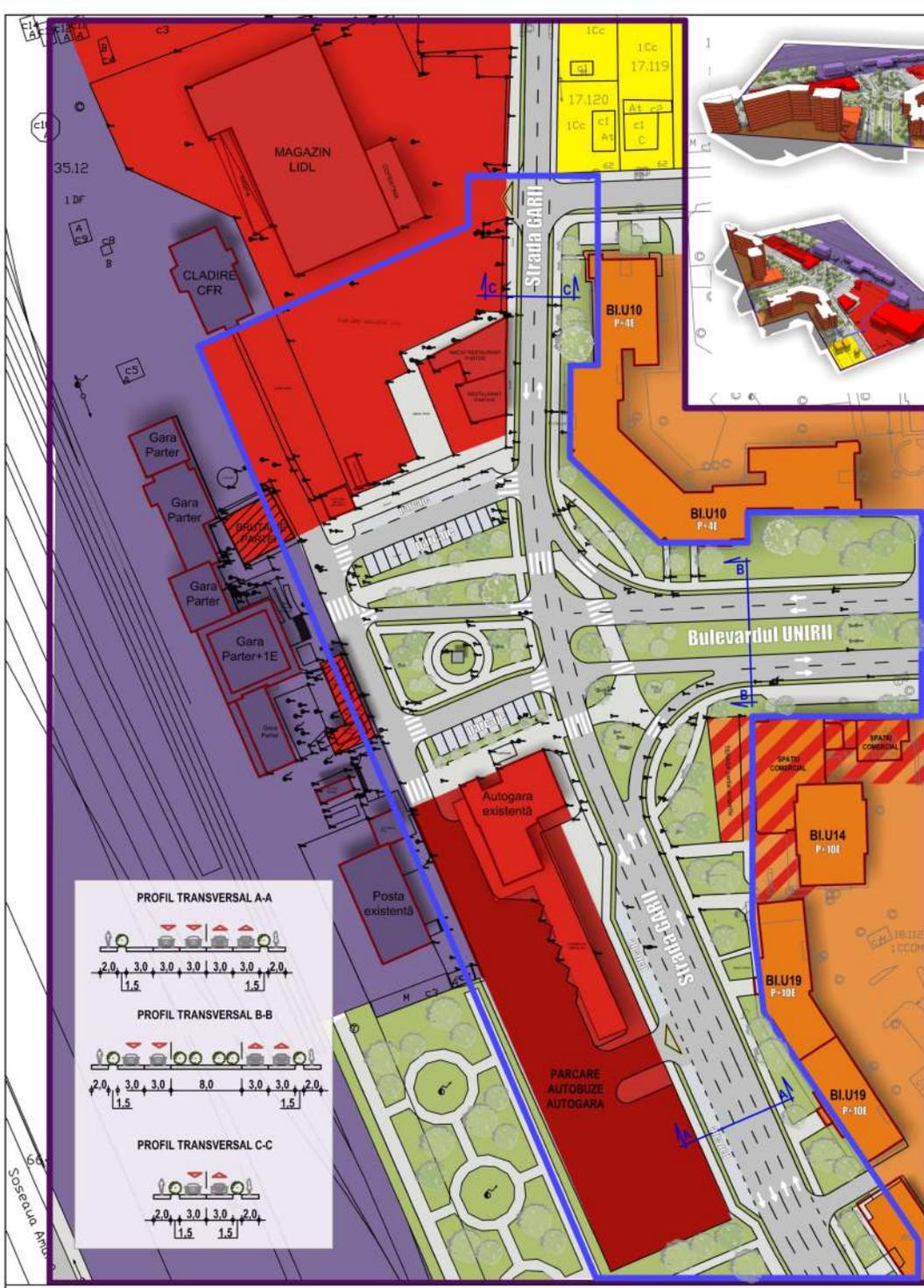
DATA: MAI 2017

TITLU PLANȘĂ: **ÎNCADRARE ÎN TERITORIU**

PLANȘA NR. A0

DESENAT

ING. L. FARIN



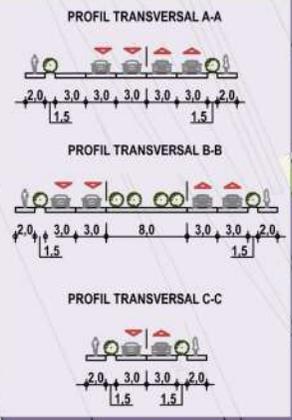
PERSPECTIVE DE ANSAMBLU

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
PIATA GARII SLOBOZIA
 municipiul Slobozia, Piata Garii, Judetul Ialomita



LEGENDA:

- LIMITE EXISTENTE
- LIMITA STUDIULUI P.U.Z.
- LIMITA TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- ZONA COMERCIALA SI DE SERVICII
- ZONA MIXTA (COMERT, SERVICII LOISIR, MICA INDUSTRIE SI LOCUINTE)
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU DENSITATI URBANE
- ZONA SPATIILOR PLANTATE PUBLICE (parcuri, scuaruri, fasii plantate de protectie)
- ZONA TRANSPORTURI FERROVIARE
- CIRCULATI
- ZONA CIRCULATI CAROSABILE
- ZONA CIRCULATI PIETONALE
- ZONA ACCESE IN INCINTE
- CLADIRI CE URMEAZA A FI DEZAFECTATE



BILANT TERITORIAL		
ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA mp	%
Zona institutii publice si servicii	4750.00	23.40%
Circulati	11160.00	55.10%
Zona spatii verzi	4370.00	21.50%
Total teren obiectiv	20280.00	100.00%
P.O.T. max. admis = 80% C.U.T. max. admis = 1.0		

	BIRUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA		U.A.T. SLOBOZIA		PROIECT NR. 310 FAZA: P.U.Z. PLANSA DE PREZENTARE
	ADRIAN LASCAR		municipiul Slobozia, Piata Garii, judetul Ialomita		
PROIECTAT	ARH. A. TIRU	SCALA	1:800	DATA	10.05.2017
ORDONAT	ARH. A. TIRU	TEIHNANT			

P.U.Z.

PLAN URBANISTIC
ZONAL

PIATA GARII SLOBOZIA
municipiul Slobozia, Piata Garii, judetul Ialomita



PERSPECTIVE DE ANSAMBLU



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
ADRIAN LASCĂR
Str. Dorobanți, nr. 45, Călărași

BENEFICIAR: **U.A.T. SLOBOZIA**

PROIECT NR.
310

SEF PROIECT: ARH. A. LASCĂR

SEMNATURA

SCARA

TITLU PROIECT: **PIATA GARII SLOBOZIA**

FAZA:
P.U.Z.

PROIECTAT: ARH. A. ȚINU

DATA

MAI 2017

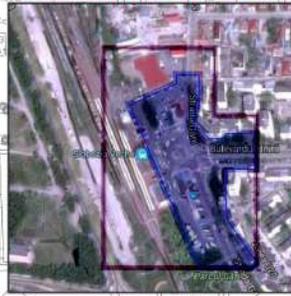
TITLU PLANȘĂ: **PERSPECTIVE DE ANSAMBLU**

PLANȘA NR.
U4

DESENAT: ARH. A. ȚINU



INCADRARE IN ZONA - SC. 1/5000



LEGENDĂ:

LIMITE EXISTENTE:

LIMITA TEREN P.U.Z.

LIMITA TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.

Suprafata teren = 2,03 ha

ZONIFICARE FUNCTIONALA:

- ZONA COMERCIALA SI DE SERVICII
- ZONA MIXTA (COMERT, SERVICII LOISIR, MICA INDUSTRIE SI LOCUINTE)
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU DENSITATI URBANE
- ZONA SPATIILOR PLANTATE PUBLICE (parcuri, scuaruri, fasii plantate de protectie)
- ZONA TRANSPORTURI FERROVIARE
- ZONA TRANSPORTURI RUTIERE SI SERVICII ANEXA

CIRCULATII:

- ZONA CIRCULATII CAROSABILE
- ZONA CIRCULATII PIETONALE
- ZONA ACESE IN INCINTE



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
ADRIAN LASCĂR
Str. Dorobanți, nr. 45, Călărași

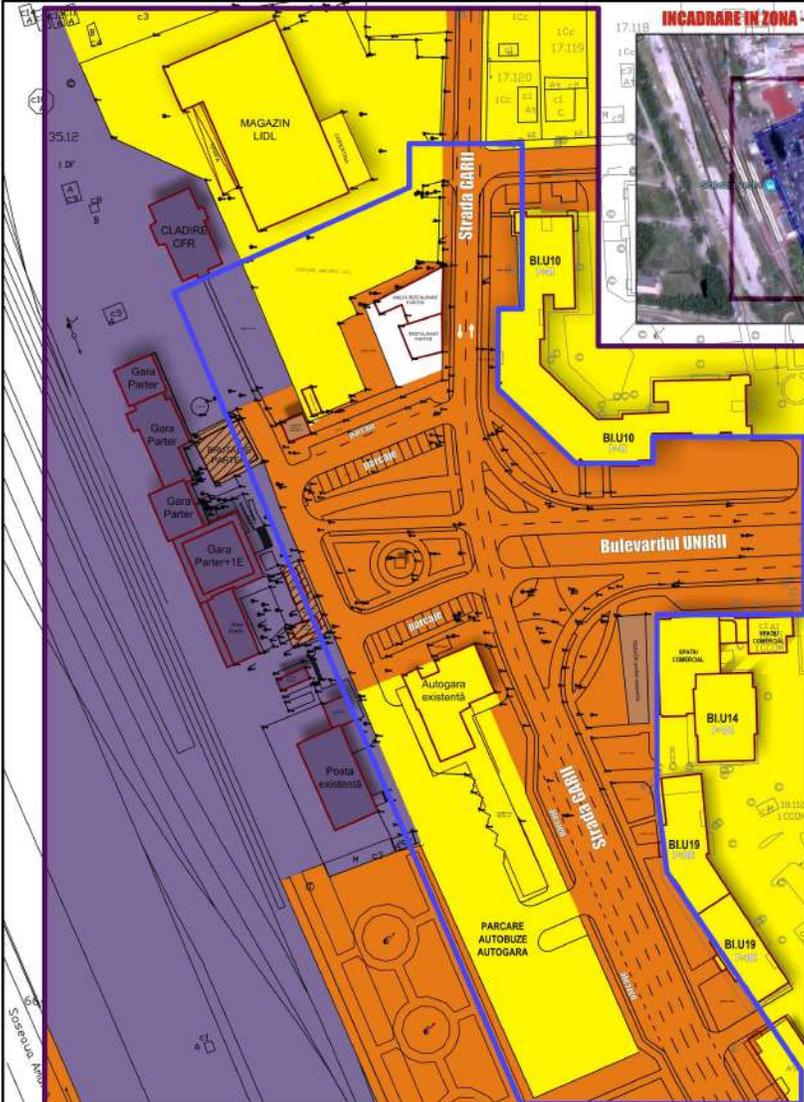
BENEFICIAR: U.A.T. SLOBOZIA
PROIECT NR. 310

SEF PROIECT	ARH. A. LASCĂR	SEMNAȚURA	SCARA
PROIECTAT	ARH. A. ȚINU		1+1000
DESENAT	ARH. A. ȚINU		DATA MAY 2017

TITLU PROIECT:	PIATA GARII SLOBOZIA municipiul Slobozia, Piata Garii, judetul Ialomita	FAZA:	P.U.Z.
TITLU PLANȘĂ:	SITUAȚIA EXISTENTĂ	PLANȘA NR.	U1



INCADRARE IN ZONA - SC. 1/5000



LEGENDĂ:

LIMITE EXISTENTE:

LIMITA TEREN P.U.Z.

LIMITA TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.
Suprafata teren = 2,03 ha

PROPRIETATE PUBLICA:

TEREN PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL

TEREN PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL

PROPRIETATE PRIVATA:

TEREN PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES LOCAL

TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

TEREN CONCESIONAT

CLADIRI CE URMEAZA A FI DEZAFECTATE



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
ADRIAN LASCĂR
Str. Dorobanți, nr. 45, Călărăși

BENEFICIAR: U.A.T. SLOBOZIA
PROIECT NR. 310

SEF PROIECT	ARH. A. LASCĂR	SEMNAȚURA	SCARA
PROIECTAT	ARH. A. ȚINU		1+1000
DESENAT	ARH. A. ȚINU		DATA
			MAI 2017

TITLU PROIECT:	PIATA GARII SLOBOZIA municipiul Slobozia, Piata Garii, judetul Ialomita	FAZA:	P.U.Z.
TITLU PLANȘĂ:	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	PLANȘA NR.	U3



INCADRARE IN ZONA - SC. 1/5000



LEGENDĂ:

LIMITE EXISTENTE:

LIMITA STUDIU P.U.Z.

Suprafata teren = 2,02 ha

ZONIFICARE FUNCTIONALA:

- ZONA COMERCIALA SI DE SERVICII
- ZONA MIXTA (COMERT, SERVICII LOISIR, MICA INDUSTRIE SI LOCUINTE)
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU DENSITATI URABNE
- ZONA SPATIILOR PLANTATE PUBLICE (parcuri, scuaruri, fasii plantate de protectie)
- ZONA TRANSPORTURI FEROVIARE
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE
- ZONA CIRCULATII PIETONALE
- ZONA ACCESE IN INCINTE
- CLADIRI CE URMEAZA A FI DEZAFECTATE

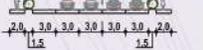
BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA mp	%
Zonă institutii publice si servicii	4750,00	23,40%
Circulatii	11180,00	55,10%
Zona spatii verzi	4370,00	21,50%
Total teren obiectiv	20300,00	100,00%

P.O.T. max. admis = 80% C.U.T. max. admis = 1,0

PROFIL TRANSVERSAL A-A

SCARA 1/500



PROFIL TRANSVERSAL B-B

SCARA 1/500



PROFIL TRANSVERSAL C-C

SCARA 1/500



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
ADRIAN LASCĂR
Str. Dorobanți, nr. 45, Călărăși

BENEFICIAR: **U.A.T. SLOBOZIA**
PROIECT NR. 310

SEF PROIECT: ARH. A. LASCĂR
PROIECTAT: ARH. A. ȚINU
DESENAT: ARH. A. ȚINU

TITLU PROIECT: **PIATA GARII SLOBOZIA**
municipiul Slobozia, Piata Garii, judetul Ialomita
FAZA: **P.U.Z.**
TITLU PLANSA: **REGLEMENTĂRI URBANISTICE**
PLANSA NR. U2

SCARA: 1+1000
DATA: MAI 2017



REFERAT DE APROBARE
al proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației P.U.Z. - „PIAȚA GĂRII”
SLOBOZIA

Supunem spre analiză și aprobare prezentul proiect de hotărâre care are la bază Raportul de specialitate al Direcției de Urbanism și Servicii Utilități Publice, înregistrat la Primăria Slobozia sub nr. 60628/2022, prin care se argumentează necesitatea aprobării documentației P.U.Z. - „PIAȚA GĂRII” SLOBOZIA.

Planul Urbanistic Zonal este un proiect care are caracter de reglementare specifică detaliată a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate (acoperind toate funcțiunile: locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice, etc.) și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile PUG-ului localității din care face parte. Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism (permisiuni și restricții) necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Prin Planul Urbanistic General, zona analizată a fost destinată circulațiilor pietonale și auto precum și serviciilor. De asemenea această documentație prevede modernizarea zonei Gării și amplasarea unor edificii de prestări servicii și comerț astfel concepute încât să contribuie în viitor la agrementarea zonei din toate punctele de vedere.

Zona pieței gării studiată prin prezentul P.U.Z. va suferi puține modificări față de propunerile aprobate în varianta din P.U.Z. –ul aprobat anterior, în măsura în care studiile ce se vor elabora pentru reconfigurarea circulațiilor o vor solicita.

Străzile care converg în piața gării vor respecta profilele stabilite prin P.U.G., pentru circulația facilă a mijloacelor de transport în zonă.

Prezentul P.U.Z. vine în sprijinul prevederilor P.U.G. definitiv al municipiului Slobozia pentru amenajarea zonei studiate și respectarea sentințelor instanțelor judecătorești. Având în vedere că se dorește să se realizeze o unitate spațială configurată dotată corespunzător în cadrul construit existent, considerăm că acest proiect este un punct important de pornire pentru o dezvoltare din punct de vedere urbanistic și economico – social al zonei Gării Slobozia.

Pe baza analizelor efectuate și a propunerilor de amenajare teritorială și dezvoltare a teritoriului ce face obiectul prezentului P.U.Z. se pot desprinde următoarele concluzii:

- Se vor crea noi locuri de muncă (atât pe termen scurt cât și pe termen lung) în domeniul construcțiilor și serviciilor, aspect benefic pentru municipiul Slobozia, în condițiile în care, în prezent, se înregistrează un deficit al locurilor de muncă.
- Solicitățile de construire neconforme cu prevederile prezentului P.U.Z. vor fi respinse până la realizarea, avizarea și aprobarea unor documentații de urbanism care să modifice prevederile prezentului P.U.Z.
- Elaborarea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire se va realiza cu respectarea regimului de aliniere și de înălțime aprobat prin prezentul P.U.Z. și în conformitate cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent, care face parte integrantă din prezentul P.U.Z.
- Funcțiunea complexă a zonei reglementate nu este nocivă pentru mediul înconjurător.

Față de cele menționate mai sus, propunem spre aprobare documentația P.U.Z. - „PIAȚA GĂRII” SLOBOZIA.

PRIMAR,
Dragoș ȘOARE





ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA

Adresă: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița, CUI 4365352
Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149



Website: <https://municipiulslobozia.ro> | Email: office@municipiulslobozia.ro

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI SERVICII UTILITĂȚI PUBLICE
Nr. 60628/19.05.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

Serviciul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului propune spre analiză și aprobare **P.U.Z. – „PIAȚA GĂRII” SLOBOZIA**, iar prin realizarea acestui P.U.Z., se va pune în aplicare Sentința Civilă nr. 296/13.02.2014 a Tribunalului Ialomița pronunțată în Dosarul 107/98/2009, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 7585/17.10.2014 a Curții de Apel București - Secția a-VIII- a Contencios Administrativ și Fiscal, respectiv a fi incluse atât în P.U.Z. - Piața Gării bunul imobil restaurant situat în Piața Gării cât și în P.U.D. Piața Gării, imobil ce se află situat în Piața Gării pe teren concesionat în suprafață de 224,43 mp.

Zona studiată are suprafața de 2,03 ha și este destinată în principal circulațiilor carosabile și pietonale și va avea o singură unitate teritorială de referință - UTR1, cu următoarele zone și subzone funcționale:

- Zona instituții publice și servicii - IS
- Zona căi de comunicație - Cc
- Zona spații verzi - V

Vecinătățile zonei studiate prin P.U.Z. sunt:

- la Nord - proprietăți publice și private;
- la Sud - proprietăți publice și private;
- la Est - proprietăți publice și private;
- la Vest – proprietate publică de interes național.

Este obligatorie asigurarea condițiilor pentru accesul mijloacelor de transport în comun și parcare/gararea acestora prin păstrarea configurației actuale a Pieței, prin păstrarea construcției „restaurant” situat în Piața Gării pe terenul concesionat în suprafață de 224,43 mp. pe durata contractului de concesionare. După expirarea contractului de concesiune se va întocmi o altă documentație de urbanism la nivel de P.U.Z. în condițiile legislației de la acea dată.

Suprafețele de circulație pietonală prevăzute a se realiza în interiorul zonei studiate, sunt compuse din trotuare, platforme și degajamente pavate cu materiale adecvate și decorative.

Pe total propunere suprafață amenajată rezultă un P.O.T. de 80% și un C.U.T. de 1,0.

Propunem aprobarea **P.U.Z. – „PIAȚA GĂRII” SLOBOZIA** pentru punerea în aplicare a Sentinței Civile nr. 296/13.02.2014 a Tribunalului Ialomița pronunțată în Dosarul 107/98/2009, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 7585/17.10.2014 a Curții de Apel București - Secția a-VIII- a Contencios Administrativ și Fiscal, respectiv a fi incluse atât în P.U.Z. - Piața Gării bunul imobil restaurant situat în Piața Gării cât și în P.U.D. Piața Gării, imobil ce se află situat în Piața Gării pe teren concesionat în suprafață de 224,43 mp.

Față de cele prezentate vă rog să dispuneți.

Șef Birou urbanism,
Radu Florin - Cristian

AVIZ
privind dezbaterile Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism
din data de 09.05.2018

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din cadrul Primăriei municipiului Slobozia numită în baza H.C.L. nr. 68/27.05.2010, modificată de H.C.L. 47/28.09.2016, s-a întrunit în data de 09.05.2018 în ședință de analiză și verificare a documentației privind elaborarea P.U.Z. – „PIAȚA GĂRII”, Piața Gării Slobozia, inițiator fiind U.A.T. Slobozia.

La ședința de astăzi, dintre membrii comisiei, participă următoarele persoane: d-nul Mușat Gabriel, d-nul Albu Călin, d-nul arh. Chiriță Nelu, d-na Neagu Mihaela, d-nul Mogoș Vasile, d-nul Zainea Nicolae, d-nul Ambruș Alexandru, d-nul Spătărelu Valentin, d-na Nițu Camelia, d-na Grecu Lidia.

Ca urmare a discuțiilor și analizării documentației prezentate, Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism votează în unanimitate și

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism

avizează favorabil

documentația P.U.Z. – „PIAȚA GĂRII”, Piața Gării Slobozia, inițiator
fiind U.A.T. Slobozia.

Președinte,
Mușat Gabriel



Secretar,
Grecu Lidia





DIRECȚIA DE URBANISM ȘI SERVICII UTILITĂȚI PUBLICE
Nr. 60638/19.05.2022

AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF privind elaborarea P.U.Z. – „PIAȚA GĂRII” SLOBOZIA

În conformitate cu prevederile punctului 16 din Ordonanța de Urgență nr.7/2011 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în baza concluziilor consemnate în avizul nr. 45158 din 09.05.2018 al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

AVIZEAZĂ FAVORABIL

PLANUL URBANISTIC ZONAL - P.U.Z. – „PIAȚA GĂRII” SLOBOZIA

Documentația de urbanism a fost elaborată de BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ Adrian V. Lascăr, cu sediul în Călărași, la solicitarea U.A.T. Slobozia.

Se propune prin realizarea acestui P.U.Z., punerea în aplicare a Sentinței Civile nr. 296/13.02.2014 a Tribunalului Ialomița pronunțată în Dosarul 107/98/2009, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 7585/17.10.2014 a Curții de Apel București - Secția a-VIII- a Contencios Administrativ și Fiscal, respectiv a fi incluse atât în P.U.Z. - Piața Gării bunul imobil restaurant situat în Piața Gării cât și în P.U.D. Piața Gării, imobil ce se află situat în Piața Gării pe teren concesionat în suprafață de 224,43 mp.

Zona studiată are suprafața de 2,03 ha și este destinată în principal circulațiilor carosabile și pietonale și va avea o singură unitate teritorială de referință - UTR1, cu următoarele zone și subzone funcționale:

- Zona instituții publice și servicii - IS
- Zona căi de comunicație - Cc
- Zona spații verzi - V

Vecinătățile zonei studiate prin P.U.Z. sunt:

- la Nord - proprietăți publice și private;
- la Sud - proprietăți publice și private;
- la Est - proprietăți publice și private;
- la Vest – proprietate publică de interes național.

Este obligatorie asigurarea condițiilor pentru accesul mijloacelor de transport în comun și parcare/gararea acestora prin păstrarea configurației actuale a Pieței, prin păstrarea construcției „restaurant” situat în Piața Gării pe terenul concesionat în suprafață de 224,43 mp. pe durata contractului de concesionare. După expirarea contractului de concesiune se va întocmi o altă documentație de urbanism la nivel de P.U.Z. în condițiile legislației de la acea dată.

Suprafețele de circulație pietonală prevăzute a se realiza în interiorul zonei studiate, sunt compuse din trotuare, platforme și degajamente pavate cu materiale adecvate și decorative.

Pe total propunere suprafață amenajată rezultă un P.O.T. de 80% și un C.U.T. de 1,0.

Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului Slobozia, conform Anexei nr.1 la Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Hotărârea Consiliului Local al municipiului Slobozia prin care se va aproba această documentație va conține un articol separat prin care se va preciza data până la care este valabilă, conform prevederilor art. 56, alineatul 4 din Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

O copie, conform cu originalul, după Hotărârea Consiliului Local al municipiului Slobozia privind aprobarea PUZ și RLU aferent, după ce a fost avizată de Instituția Prefectului, va fi transmisă Consiliului Județean Ialomița – Direcția de Urbanism.

ARHITECT ȘEF,
Arh. Niculae Ioana - Iulia

