



**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. 48462/04.04.2022

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea documentației P.U.Z. - „CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA” -
Municipiul Slobozia, strada G-ral Magheru, nr. 115**

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. 48397/2022;
 - 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. 432 din 04.01.2022;
 - Raportul privind informarea și consultarea publicului referitor la elaborarea P.U.Z. - „CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA” - Municipiul Slobozia, strada G-ral Magheru, nr. 115.
 - Avizul favorabil al arhitectului șef al municipiului Slobozia nr. 48404 din 04.04.2022;
 - Prevederile art. 25 alin. (1), art. 27¹ alin. (1) lit. c), art. 37 alin. (1)² și (1)³, 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. - „CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA” - Municipiul Slobozia, strada G-ral Magheru, nr. 115.

(2) Se aprobă documentația Plan urbanistic zonal - „CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA” - Municipiul Slobozia, strada G-ral Magheru, nr. 115, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Documentația de urbanism prevăzută la alin. 2 vizează un teren care aparține domeniului public al U.A.T. Slobozia și este situat în intravilanul Municipiului Slobozia, strada G-ral Magheru, nr. 115, care va reglementa urbanistic zona, în sensul schimbării funcțiunii urbanistice, astfel încât obiectivul de investiție "Complex Social Bora" să se poată edifica pe terenul în suprafață de 6649 mp, identificat prin Cartea funciară nr. 34996 și nr. cadastral vechi 1446, categoria de folosință arabil și următoarele elemente de vecinătate:

- la Nord: teren proprietate persoane fizice și drum acces;
- la Sud: teren domeniul privat al municipiului Slobozia;
- la Est: teren domeniul privat al municipiului Slobozia.
- la Vest: teren proprietate persoană fizică.

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 Servicii 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.

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA, STR GENERAL MAGHERU, NR. 115, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	649/2021	P.U.Z.-B
BENEFICIAR: U.A.T. MUNICIPIUL SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

BORDEROU DE CONȚINUT

PIESE SCRISE

1. Fila de titlu
2. Identitate Elaborator
3. Borderou de conținut
4. DOVADA ACHITARE TAXĂ DE ÎNREGISTRARE LA R.U.R.
5. Certificat de urbanism
6. Documente de proprietate
7. Memoriu general de prezentare
8. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - P.U.Z.

PIESE DESENATE

1. Încadrare în teritoriu, Planșa URB.0
2. Încadrare în P.U.G. Slobozia, Planșa URB.1
3. Plan topografic, Planșa URB.2
4. Analiza situației existente - Disfuncționalități, Planșa.URB.3
5. Reglementări urbanistice, Planșa URB.4
6. Regim juridic - EXISTENT, Planșa URB.6
7. Regim juridic al proprietăților REGLEMENTAT, Planșa URB.6
8. Reglementări edilitare - DISFUNCȚIONALITĂȚI, Planșa URB.8
- 9.Reglementări edilitare, Planșa URB.8
- 10.Profile transversale, Planșa URB.10

COORDONATOR P.U.Z.
ARH. ION VEDE

ANEXE

1. STUDIU GEOTEHNIC, Faza P.U.Z.
2. PLAN TOPOGRAFIC OCPI (se va preda dupa receptia OCPI) - Pentru Faza P.U.Z.

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA, STR. GENERAL MAGHERU, NR. 115, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	649/2021	P.U.Z.-B
BENEFICIAR: U.A.T. MUNICIPIUL SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

P.U.Z. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: Plan urbanistic zonal – **CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA, STR. GENERAL MAGHERU NR. 115**, Mun. Slobozia.

Amplasament: Cartierul Bora al municipiului Slobozia, în Unitatea Teritorială de Referință G (zona gospodărie comună din intravilan), conform PUG aprobat. Terenul, aflat în intravilanul municipiului, aparține persoanei juridice U.A.T. Slobozia.

Beneficiar: U.A.T. Municipiul Slobozia, proprietarul imobilului (teren). De această lucrare beneficiază, în mod direct, municipiul Slobozia, care poate reglementa urbanistic zona, în sensul schimbării funcțiunii urbanistice, astfel încât obiectivul de investiție "Complex Social Bora" să se poată edifica pe terenul în suprafață de 6649mp, identificat prin Cartea funciară nr. 34996 și nr. cadastral vechi 1446, categoria de folosință arabil, care a fost alocat.

Proiectant: S.C. ARHITECT S.R.L., Ialomița;

Data elaborării: 2021;

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

În temeiul Certificatului de urbanism nr. 23670/28 dec. 2020, se asigură elaborarea prezentului plan urbanistic zonal (P.U.Z.) Acest demers este determinat, la inițiativa U.A.T. Slobozia, de constatarea faptului că, în zona amplasamentului din str. General Magheru nr. 115, funcțiunea urbanistică "zonă de locuințe - subzona case de vacanță" atribuită Unității Teritoriale de Referință în conformitate cu prevederile PUG în vigoare, nu corespunde obiectivelor investiționale ale autorității publice locale.

PUG-ul aflat în vigoare, reglementează într-o zonă mult mai întinsă decât zona studiată, o funcțiune urbanistică și o Unitate Teritorială de Referință "L4 - subzona case de vacanță". Pentru perimetrul alocat unei noi investiții, funcțiunea urbanistică alocată prin PUG nu mai corespunde intereselor și opțiunilor municipiului Slobozia și se impune definirea și reglementarea unei noi Unități Teritoriale de Referință.

Prin P.U.Z.-ul inițiat de U.A.T. Slobozia se asigură definirea unei Unități Teritoriale de Referință cu funcție de micro-centru de cartier, de tip IS (conform P.U.G. Slobozia, IS se constituie în zonele de centru, cu echipamente publice dispersate și semnifică funcțiunea urbanistică principală „zona serviciilor de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, locuințe mici, comerț, restaurante), activități productive mici, nepoluante și locuințe”, reglementată ca atare prin Regulamentul Local de Urbanism aflat în vigoare.

Conform legii, o Unitate Teritorială de Referință (U.T.R.) se delimitează pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Propunerile de reglementare urbanistică formulate prin P.U.Z. justifică omogenitatea morfologică și funcțiunea urbanistică de tip IS.

Inițiativa realizării lucrării este determinată de necesitatea autorităților locale de a asigura un areal de dezvoltare a unei investiții cu caracter social, menită să ofere populației din cartierul Bora, o populație cu dificultăți sociale importante, posibilități de cazare, precum și de integrare socială într-o comunitate legată prin interese, preocupări și mod de viață.

În ceea ce privește situația juridică a terenului alocat, acesta se află în administrarea autorității locale, într-o zonă urbanistică puternic destructurată și este liber de construcții sau alte amenajări. Amplasamentul prezintă starea unui teren neproductiv, acoperit de vegetație parazită care ascunde diverse depozite aleatorii de reziduuri combinate: menajere, plastice, molozuri ș.a. Aspectul vizual al terenului exprimă o stare de nefolosire de timp îndelungat.

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA, STR GENERAL MAGHERU, NR. 115, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	649/2021	P.U.Z.-B
BENEFICIAR: U.A.T. MUNICIPIUL SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

În absența unor reglementări clare și a unei perspective certe de utilizare, terenul și întreaga zonă învecinată cu acesta, a fost lăsat fără echipamente tehnico-edilitare, iar vecinătățile sale au fost utilizate în mod dezordonat.

Prin urmare, obiectul lucrării îl constituie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, care să corecteze și completeze prevederile P.U.G. cu o Unitate Teritorială de Referință dedicată unei funcțiuni urbanistice viabilă și cu reglementări coerente, capabile să soluționeze în mod clar și constructiv necesitățile comunității municipale de construire și de rezolvare a unor cerințe sociale stringente. Prin Regulamentul local de urbanism, aferent acestui Plan Urbanistic Zonal, se vor gestiona, cu coerență și predictibilitate, direcțiile unei dezvoltări durabile și adecvate a cartierului Bora. Se pot astfel genera și dezvolta noi capacități de serviciu ale echipamentelor tehnico-edilitare în zonă, iar rețeaua de străzi interioare, existente în zonă, va putea fi, la rândul ei, sistematizată și modernizată.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Între documentele cele mai însemnate care s-au constituit în surse documentare, P.U.G. Slobozia, aprobat în anul 2008, reprezintă suportul informațional al demersului de inițiere și elaborare a acestui P.U.Z. Practic, prevederile P.U.G. furnizează chiar elementele determinante ale acestei necesități de reglementare, pe acestea bazându-se analiza disfuncționalităților generate în cadrul P.U.G.

- Strategia integrată de dezvoltare urbană a municipiului Slobozia 2014-2023
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Slobozia
- Cadastru Slobozia
- Ortofotoplan zona Bora - Slobozia
- Analiza evoluțiilor curente din zonă pe durata ultimilor 25 ani.
- Monografia Municipiului Slobozia - Ed Helis 2020

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Satul Bora (Buora, Boora - cum mai este consemnat în documente) este menționat din anul 1571 (deci, conform acestor documente, cu 23 de ani înaintea Sloboziei). Hrisovul de la 20 martie 1571 arată că acest sat exista din timpul lui Pătrașcu cel Bun (1554-1558), el constituind subiect de dispută între boierul Badea și vătaful Zlate. În anul 1577, Bora va intra în posesia vornicului Ivașcu și a nepotului său, Albu postelnicul, care l-a primit moștenire de la Elena, soția vătafului Zlate pentru că le sunt vechi și drepte averi și ocine de moștenire.

Ulterior, o parte din moșia Bora va intra în posesia Episcopiei din Buzău, care va se va îngriji să populeze satul, distrămat din cauza trecerii neîntrerupte a trupelor otomane și tătărești în perioada 1595-1600.

Legea nr.5/6 septembrie 1950, a organizării teritorial-administrative a țării, păstrează în subordinea orașului Slobozia, localitățile Bora și Slobozia Nouă, devenite, mai târziu, cartiere ale municipiului reședință de județ.

În Cartierul Bora, procesul de urbanizare reprezintă, și în prezent, o necesitate concretă, susținută mai ales de nevoia socială de trecere de la tipul de structurare urbanistică de tip rural la o modalitate de organizare comunitară cât mai apropiată de un model urban. Aceasta reprezintă o tendință naturală destul de firavă, dar care își manifestă caracteristicile, sub diverse forme, în comportamentul locuitorilor zonei.

Pornindu-se de la acest temei, autoritățile publice au derulat, în decursul ultimelor două decenii, investiții importante pentru cartierul Bora. Aceste investiții au constat în extinderi de rețele de alimentare cu energie electrică, realizarea unor sisteme echilibrate de alimentare cu

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA, STR. GENERAL MAGHERU, NR. 115, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	649/2021	P.U.Z.-B
BENEFICIAR: U.A.T. MUNICIPIUL SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

apă și de colectare a apelor uzate de tip menajer, constituirea și extinderea treptată a unei rețele locale de alimentare cu gaz metan pentru uz domestic, precum și modernizarea străzilor principale din cartier. La toate acestea trebuie adăugat serviciul public de salubritate, care asigură colectarea deșeurilor menajere și igiena străzilor modernizate.

Transformarea satului în cartierul urban Bora este un proces de lungă durată, în care au fost și sunt antrenate mai multe generații, acest proces constând în schimbarea modului de viață al întregii comunități a cartierului, parcurgerea drumului de la modul de viață rural la cel de tip urban, transformarea preocupărilor populației și însușirea unui nou sistem de valori comportamentale comunitare.

2.2. ÎNCADRARE IN LOCALITATE

Poziționarea geografică a cartierului Bora în zona de luncă de pe malul drept/sudic al albiei majore a râului Ialomița a determinat realizarea, în perioada 1970-1975 a unui sistem de diguri și canale de desecare, menite să asigure protecția la inundații a cartierului. Se constată astfel că acest cartier este poziționat între sistemul de diguri și râpa care mărginește terasa superioară a Ialomiței. De la vest spre est, Bora este străbătută de drumul județean DJ 201, iar către sud, sunt funcționale câteva căi de acces către fermele zootehnice amplasate pe terasa superioară. Aceste relații de circulație cu obiectivele de producție de la sud au caracter special, ele având trasee sinuoase și profil transversal îngust, care asigură cel mult un singur sens de circulație.

Într-un astfel de sit este amplasată parcela care face obiectul lucrării: Plan urbanistic zonal – CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA, STR. GENERAL MAGHERU NR. 115, Mun. Slobozia

Pe latura sa către est, respectiv sud – sud vest, amplasamentul este mărginit de o cale de circulație carosabilă betonată cu un singur fir de circulație, care duce, în sens ascendent, către o fermă zootehnică situată pe cornișa sudică superioară a orașului. Către nord, respectiv către vest, parcela se învecinează cu o zonă de gospodării private, situate la o altitudine mai scăzută decât terenul din proprietatea publică. Această zonă a cartierului Bora este alcătuită preponderent din gospodării familiale de tip rural (cu acareturi gospodărești pentru creșterea animalelor (porc, păsări...), pățul, magazine de lemne, grădină de legume pentru autoconsum.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL



PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA, STR GENERAL MAGHERU, NR. 115, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	649/2021	P.U.Z.-B
BENEFICIAR: U.A.T. MUNICIPIUL SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

Date geologice generale

Amplasamentul se află în zona de câmpie aluvială holocenă de divagare, cu aspect de albie majoră, la partea superioară evidențiindu-se un strat de vârstă cuaternară, format din aluviuni recente (nisipuri argile, argile nisipoase și pietrisuri slab argiloase), așa cum rezultă și din foaia geologică Calarasi, scara 1:200.000.

Cadru geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic

Din punct de vedere geomorfologic, zona de studiu aparține Câmpiei Române, subdiviziunii Câmpia Bărăganului, amplasamentul situându-se în zona sa centrală – Câmpia Bărăganul Ialomitei. Amplasamentul este situat pe terasa joasă de pe malul drept al râului Ialomița.

Din punct de vedere morfologic, amplasamentul este cvasiorizontal și nu prezintă fenomene de instabilitate.

Din punct de vedere hidrogeologic, în harta hidrogeologică se remarcă prezența unui orizont acvifer freatic format din nisipuri la nisipuri argiloase și pietrisuri holocene, sub care se găsește un strat argilos, cvasi-impermeabil. Acest acvifer este alimentat pe întreaga sa suprafață prin percolare, dată fiind grosimea redusă a straturilor acoperitoare. Lucrările de prospectare hidro-geologice indică un anumit aport al acestuia la debitul râului în zona malului stâng, în apropiere de Slobozia și mai puțin semnificativ în zona malului stâng.

Atât curgerea râului Ialomița, cât și a apei subterane din bazinul său hidrografic în zona amplasamentului studiat se realizează de la nord vest la sud est, așa cum rezultă din "Studiul hidrogeologic și geotehnic privind coborârea nivelului apelor freatice în zona de nord a municipiului Slobozia în condițiile aplicării irigațiilor în sistemul Ialomita Calmatui". Studiul a fost întocmit de ISPIF București în anul 1980.

Date privind zonarea seismică

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare seismică-parte I. Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P100/1-2013, pentru amplasamentul studiat s-au stabilit, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, $a_g=0.25g$ și valoarea perioadei de control a spectrului de răspuns $T_c=1.0s$.

Conform SR 11.100/1-93, amplasamentul se încadrează în zona cu grad 7₁ de macroseismicitate pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de minim 50 de ani)

Date privind acțiunea vântului

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare privind bazele proiectării și acțiuni asupra construcțiilor. Acțiunea vântului, indicativ CR 1-1-4-2012, presiunea de referință a vântului mediata 10min. la 10m, pe interval de 50ani de recurență este de 0.6KPa.

Date privind zonarea seismică

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare seismică-parte I. Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P100/1-2013, pentru amplasamentul studiat s-au stabilit, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, $a_g=0.25g$ și valoarea perioadei de control a spectrului de răspuns $T_c=1.0s$.

Conform SR 11.100/1-93, amplasamentul se încadrează în zona cu grad 7₁ de macroseismicitate pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de minim 50 de ani).

Date privind acțiunea vântului

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare privind bazele proiectării și acțiuni asupra construcțiilor. Acțiunea vântului, indicativ CR 1-1-4-2012, presiunea de referință a vântului mediata 10min. la 10m, pe interval de 50ani de recurență este de 0.6KPa.

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA, STR GENERAL MAGHERU, NR. 115, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	649/2021	P.U.Z.-B
BENEFICIAR: U.A.T. MUNICIPIUL SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

Din punct de vedere climateric, zona studiată aparține sectorului cu climă continentală, fiind situată în partea centrală a tinutului climatic din S și SE.

Date privind acțiunea zăpezii

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, indicativ CR 1-1-3-2012, valoarea caracteristica a încărcării din zapada pe sol este de 2.5KN/mp.

Date privind adâncimea de îngheț

În conformitate cu prevederile STAS 6054 – 77, în municipiul Slobozia, adâncimea de îngheț este de 0.80m de la nivelul terenului sistematizat.

Date geotehnice

Terenul de fundare este alcătuit din depozite prafoase argiloase și nisipoase. Depozitele argiloase și prafoase se caracterizează printr-o compresibilitate foarte mare și mare, conform prevederilor STAS 1243-88.

Istoricul amplasamentului și situația actuală.

Nu detinem informații privind istoricul evenimentelor recente pe amplasamentul cercetat.

Condiții referitoare la vecinătăți.

În situația dată nu se pune problema vecinătăților.

Nu detinem informații privitoare la rețelele edilitare subterane din zona sau din amplasament.

Încadrarea în zone de risc.

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găsește amplasamentul studiat se va face în conformitate cu Legea 575/2001: Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a V-a: zone de risc natural. Riscul este o estimare matematică 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: Zona de intensitate seismică 7_1 scara MSK și perioada de revenire de 50 de ani.

2. Inundații: Nu este cazul, amplasamentul fiind situat la o altitudine semnificativă deasupra coronamentului sistemului de îndiguire a albiei minore a râului Ialomița.

3. Alunecări de teren: Potențial de producere a alunecărilor relativ scăzut, acestea fiind posibile în afara amplasamentului, dinspre cornișa terasei superioare de la sud de amplasament.

Probabilitate de alunecare pe amplasament - practic nulă.

Prezentarea informațiilor geotehnice

Datele obținute din penetrările dinamice, prelucrate cu softul specializat Dynamic Probing, corelate cu rezultatele lucrărilor de cercetare geotehnică executate în zonă ne-au permis stabilirea pe amplasament a următoarei coloane stratigrafice:

0.00m-1.00m Sol vegetal și umplutură în stratul 1.

1.00m-6.00m Alternanță de praf nisipos, argilă prafoasă, praf argilos și nisip praful în stratul 2.

Orizontul freatic, cu nivel liber, este cantonat la adâncimea de 1.50m (01.11.2013).

Analiza chimică a apei din orizontul freatic indică o agresivitate sulfatică medie asupra betoanelor și metalelor. (cca. 625 mg/l SO_4).

Complexul de roci sedimentare care alcătuiesc stratul 2, pe care se vor funda obiectele proiectate, are consistență variabilă de la plastic vitroasă la plastic moale și compresibilitate mare și foarte mare.

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA, STR GENERAL MAGHERU, NR. 115, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	649/2021	P.U.Z.-B
BENEFICIAR: U.A.T. MUNICIPIUL SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

Terenul de fundare este alcătuit din depozite prăfoase, nisipoase și argiloase, caracteristice depozitelor de luncă, care, în conformitate cu prevederile NP 112/2014 se încadrează în categoria pamânturilor coezive. Amplasamentul necesită îndepărtarea, prealabilă pregătirii operațiunilor de trasare, a depozitelor de molozuri și reziduuri antropice.

Din datele prezentate și ca urmare a soluțiilor aplicate în zona, fundarea se va face pe teren îmbunătățit cu o perna din piatra sparta.

Soluția pentru fundarea complexului social se va stabili în faza de proiectare PT prin executarea de sondaje conform prevederilor normativului NP 074/2014.

Date urbanistice

Elementele cadrului natural caracteristice pentru o luncă fertilă, au favorizat organizarea în zonă a gospodăriilor de tip rural, în care se practică atât cultivarea legumelor, cât și creșterea animalelor. Însă proporțiile acestui gen de activități s-a păstrat mereu în limitele potențialului familial și ale necesităților de autoconsum.

Sub aspectul istoriei recente, majoritatea populației rezidentă în Cartierul Bora se caracterizează prin nivelul relativ scăzut al posibilităților materiale, precum și printr-o educație precară, datorată fenomenului de abandon școlar, destul de răspândit în rândul populației de vârstă tânără.

Perioada ultimelor două decenii a produs unele transformări în structura populației, odată cu dezvoltarea unor sisteme de rețele tehnico-edilitare în zonă, cu modernizarea unora dintre străzile cartierului, precum și cu realizarea unor investiții în domeniile social și cultural.

Conform Strategiei integrate de dezvoltare urbană a municipiului Slobozia, în cartierul Bora, investițiile cu caracter social trebuie amplificate, atât pentru asigurarea unor condiții civilizate de locuit pentru categoria de populație lipsită de posibilități, cât și pentru stimularea creării de locuri de muncă potrivite caracteristicilor populației active din cartier.

Așa cum se prezintă și în capitolul referitor la încadrarea în localitate, terenul situat în strada General Magheru nr. 115 este liber de construcții aparente, fiind acoperit de vegetație spontană de tip parazitar (buruieni și mai ales ambrozii). În anii anteriori prezentului studiu, pe acest teren a existat o platformă betonată, pe care exista o hală metalică pentru diverse operațiuni mecanice. Pe laturile de nord și vest, terenul se învecinează cu proprietățile private ale locuitorilor din Bora, pe care sunt constituite gospodării unifamiliale cu locuințe izolate parter, majoritatea fiind construite înainte de anul 1990, cu materiale și tehnologii de execuție tradiționale. Spre est, amplasamentul este mărginit de drumul betonat care urcă spre ferma zootehnică de pe cornișa superioară. Pe latura sudică, amplasamentul este mărginit de un platou cu declivitate ascendentă și valoare pedologică foarte scăzută.

Arealul nu este inclus într-un sit Natura 2000 sau într-o zonă de protecție specială avifaunistică și nici nu este susceptibilă de a ascunde în subsol sarcini speciale sau vestigii cu valoare istorică deosebită. De asemenea, pe amplasamentul studiat nu sunt evidențiate lucrări de ameliorare a solului sau de îmbunătățiri funciare. Pe latura de est, amplasamentul este mărginit de o instalație îngropată de alimentare cu apă din rețeaua publică urbană, care, probabil, asigură alimentarea cu apă a fermei zootehnice situată pe cornișa superioară dinspre sudul cartierului. Nu au fost accesibile alte informații privind această alimentare cu apă.

În P.U.G.-ul municipiului Slobozia, zona în care este situat amplasamentul este reglementată ca perimetru destinat funcțiunilor urbanistice de tip L4 - case de vacanță.

2.4 CIRCULAȚIA

Tipul de căi de comunicație existente, care poate deservi terenul studiat, este reprezentat de strada General Magheru, care mărginește amplasamentul pe latura de est și se prezintă sub

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA, STR GENERAL MAGHERU, NR. 115, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	649/2021	P.U.Z.-B
BENEFICIAR: U.A.T. MUNICIPIUL SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

forma unui drum betonat care merge către ferma zootehnică situată pe platforma superioară din sudul amplasamentului.

Traficul de circulație care se derulează pe strada General Magheru în această zonă este unul de interes local, cu intensitate scăzută. Pe drumul betonat care merge către fermă, traficul este sporadic, condiționat de perioadele în care în fermă se desfășoară activități. Vehiculele care dezvoltă traficul pe strada General Magheru sunt diverse, de la vehiculele cu tracțiune animală, până la autovehiculele de tip greu (tiruri și utilaje agricole grele). Cele mai prezente în traficul public sunt autoturismele riveranilor și autoutilitarele.

Circulația pietonală, cu caracter exclusiv local, se desfășoară către și dinspre centrul orașului, pe aceeași cale ca și circulația vehiculelor, întrucât nu sunt amenajate trotuare marginale dedicate pietonilor.

În zona studiată se poate accede doar pe strada denumită General Magheru, care, fără a fi clasificată oficial, întrunește condițiile de a fi numită stradă de folosință locală, respectiv de Categorie a IV-a, care asigură, în prezent, doar accesul la gospodăriile din aval de amplasament, precum și servicii curente sau ocazionale pentru fermă și cele câteva gospodării situate în amonte de amplasament. Organizarea urbanistică, inițiată în vederea amplasării complexului social, poate utiliza strada betonată cu un singur fir de circulație, denumită conjunctural General Magheru, astfel ca fluența circulației pe această stradă să fie cât mai puțin afectată, iar volumul de trafic să se mențină în limitele acceptabile.

Parcarea autovehiculelor cu interese în complexul social se va asigura în interiorul amenajării.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat în cadrul prezentului Plan urbanistic zonal (P.U.Z.), este situat în partea sud-estică a municipiului Slobozia, fiind reprezentat de proprietatea în suprafață de 6649mp care aparține proprietății publice de interes local.

În prezent terenul situat în intravilan și propus spre structurare urbanistică este liber de construcții, are categoria de folosință neproductiv, iar prin PUG în vigoare el este dedicat unei "zone L4 - subzona locuințe de vacanță". Studiul efectuat prin PUZ și reglementat printr-un Regulament Urbanistic Local, identifică modalitățile prin care pe acest teren se va putea dezvolta un complex social, așa cum acesta este anticipat de Strategia privind dezvoltarea durabilă a municipiului Slobozia, iar funcțiunea urbanistică a unei noi Unități Teritoriale de Referință va fi una de tip IS - cu rolul de micro-centru de cartier (conform P.U.G. Slobozia, IS se constituie în zonele de centru, cu echipamente publice dispersate și semnifică funcțiunea urbanistică principală „zona serviciilor de interes general - manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, locuințe mici, comerț, restaurante, activități productive mici, nepoluante și locuințe”).

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona ce urmează a fi reglementată nu există rețele publice tehnico-edilitare. O conductă de apă, cu stație de pompare la extremitatea de nord (în vale) a străzii asigură apa pentru ferma zootehnică de pe cornișa superioară. Această conductă are caracter privat și nu poate fi utilizată pentru investiția inițiată de U.A.T. Slobozia.

Pentru asigurarea apei potabile necesară investiției se impune realizarea unei investiții pentru extinderea rețelei publice existentă în aval, pe strada General Magheru, ale cărei caracteristici vor fi determinate prin studiul de fezabilitate în vederea realizării Complexului social.

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA, STR GENERAL MAGHERU, NR. 115, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	649/2021	P.U.Z.-B
BENEFICIAR: U.A.T. MUNICIPIUL SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

Canalizare: Amplasamentul nu beneficiază de echipare tehnico-edilitară stradală, menită să asigure evacuarea apelor de ploaie sau de natură menajeră. Dar, în cartierul Bora există un colector menajer instalat pe str. General Magheru (DJ 201), în aval de amplasament.

Pe strada General Magheru, în aval de amplasament, există instalată o rețea de gaze naturale, care se întinde, aparent, până la intersecția cu drumul betonat care urcă spre fermă.

Alimentare cu energie electrică: În zona amplasamentului studiat nu există rețea publică de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune, nici iluminat public. În zona amplasamentului este obligatorie realizarea unei rețele de medie tensiune, cu post de transformare containerizat, menit să asigure funcționalitatea noului Complex social. Capacitatea de serviciu a rețelei electrice de medie tensiune și a postului de transformare se vor determina atunci când va fi proiectat obiectivul de investiție Complex social.

Telecomunicații: Nu există rețele de telecomunicații pe amplasament.

2.7 PROBLEME DE MEDIU ȘI PATRIMONIU CULTURAL

În această zonă, în decursul ultimelor două decenii nu s-au înregistrat riscuri naturale, respectiv alunecări de teren, inundații și nici riscuri antropice, întrucât terenul neproductiv alocat pentru noul obiectiv de investiție nu a fost utilizat.

Terenul studiat nu se află în interiorul zonelor cu regim de protecție sanitară a forajelor acvifere sau a obiectivelor economice existente pe terasa superioară. Amplasamentul nu se află în arii protejate aflate sub statutul siturilor "Natura 2000".

Pe amplasament nu s-au semnalat vestigii sau alte elemente de patrimoniu, de natură să încarce situl cu sarcini arheologice sau să impună restricții de construire.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Pentru structurarea urbanistică a zonei și inițierea unui areal de dezvoltare, în interesul unei comunități urbane cu nevoi de sprijin din partea societății prin intermediul unui complex social, se desprind următoarele cerințe majore:

- Asigurarea unui regim de construire coerent, care să satisfacă exigențele de densitate construită caracteristice pentru Unitățile Teritoriale de Referință cu funcțiune specifică serviciilor sociale, de tip

IS, așa cum acest gen de funcțiune urbanistică se reglementează prin P.U.G.-ul aprobat al municipiului Slobozia;

- Gradul de ocupare a terenurilor disponibile din intravilanul actual al municipiului Slobozia, precum și nivelul ridicat de destructurare urbanistică a perimetrului constructibil din cartierul Bora al municipiului, datorat schimbărilor esențiale produse în regimul proprietăților, cât și mutațiilor profunde din structura activităților social-economice, impune organizarea intravilanului în scopul constituirii unor situri de dezvoltare ordonată, coerentă, exigentă și eficientă, bazată pe criterii urbanistice moderne;

- Completarea sistemelor de rețele tehnico-edilitare reprezintă o cerință care-și așteaptă demult răspunsul, în interesul întregului cartier Bora, dar, mai ales, în interesul asigurării condițiilor de viață urbană pentru toți locuitorii municipiului.

- Completarea complexului de obiective cu caracter social, deficitare în cartierul Bora, atât de necesare unei categorii de populație cu posibilități materiale reduse, majoritară în această parte a municipiului.

- Asigurarea frontului de lucrări de construire pentru stimularea emulației în rândul formațiilor de constructori competenți;

- Dezvoltarea activităților de investiții pentru extinderea și modernizarea dotărilor și serviciilor de natură tehnico-edilitară, într-un sistem funcțional al rețelelor publice de utilități;

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA, STR GENERAL MAGHERU, NR. 115, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	649/2021	P.U.Z.-B
BENEFICIAR: U.A.T. MUNICIPIUL SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

- Dezvoltarea infrastructurii municipale (modernizarea străzilor și intersecțiilor, realizarea unor sisteme de rețele de alimentare cu apă, rețele de distribuție a energiei electrice, rețele de distribuție a gazelor etc.);

- Realizarea sistemelor ecologice de gestionare a apelor uzate și deșeurilor, în vederea asigurării protecției mediului și, implicit, a sănătății populației.

- Constituirea unui areal de dezvoltare în care construcțiile să pună în practică modele de asigurare a autonomiei energetice.

- Constituirea unor modele viabile de dezvoltare durabilă, necesare în municipiu, care să servească drept model pentru o comunitate cu reale probleme de integrare socială, cu carențe educaționale, pe fondul lipsurilor materiale și al unei perspective clare de îmbunătățire a vieții sociale.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul care face obiectul prezentei lucrări (în suprafață de 6649mp), aparține proprietății publice de interes local.

Acest teren este parte din intravilanul municipiului Slobozia, are o formă neregulată, fiind situat în extremitatea de est a cartierului Bora al orașului. Terenul are categoria de folosință arabil. Parcela se prezintă acoperită cu vegetație spontană de tip parazitar, cu depozite aleatorii de reziduuri comunitare, platforme de beton și alte resturi ale unor activități abandonate fără a se fi asigurat posutilizarea părților construite.

Având în vedere absența oricăror disponibilități de echipare edilitară din zona amplasamentului și de situarea relativă în apropierea unei zone cu caracter rezidențial, se dorește și se propune ca pe terenul liber de construcții să se dezvolte o investiție care să confere zonei o funcțiune urbanistică principală de tip IS, care va permite să se dezvolte o largă diversitate de servicii publice și de interes social, inclusiv posibilitatea de realizare a locuințelor cu partiu normal sau adecvat pentru categoriile defavorizate, fiind admise utilizări pentru instituții, servicii și echipamente publice la nivel de centru de cartier, așa cum este prevăzut în Regulamentul local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Slobozia pentru zonele echipamentelor publice dispersate.,

Pentru realizarea obiectivului Complex social sunt de rezolvat următoarele probleme:

- realizarea, avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal conform anexei la Legea nr. 289/2006 care modifică Legea 350/2000 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

- asigurarea circulației carosabile în zonă (a infrastructurii de transport), prin modernizarea străzii General Magheru pe itinerariul drumului fermei, la prospectul de stradă de categoria a IV-a cu două fire de circulație;

- realizarea sistemului public de rețele tehnico-edilitare în zonă;

- reglementarea urbanistică riguroasă a zonei și gestionarea corectă a aspectelor legate de salubritate.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G. Prin P.U.G.-ul aprobat al municipiului Slobozia, zona studiată în acest proiect a fost inclusă într-o Unitate Teritorială de Referință de tip A4 - Subzona de locuințe de vacanță.

Această reglementare este neconformă cu interesele comunității, respectiv ale autorității publice locale, care administrează terenul și, de asemenea, este stânjenitoare pentru orice inițiativă investițională de utilizare a proprietății publice.

Se propune ca amplasamentul studiat să capete, prin poziția sa în intravilan, funcția de centru de cartier, această funcție urmând să fie pusă în valoare prin intermediul acestui P.U.Z.

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA, STR GENERAL MAGHERU, NR. 115, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	649/2021	P.U.Z.-B
BENEFICIAR: U.A.T. MUNICIPIUL SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

Oportunitatea investițională a fost identificată ca urmare a prevederilor strategiei integrate privind dezvoltarea durabilă a municipiului Slobozia, precum și datorită dificultăților de asigurare a condițiilor de locuire și hrană pentru un număr considerabil de persoane aflate în dificultate. Astfel, posibilitatea de realizare în situl reglementat a unor unități de cazare se circumscrie acestei oportunități și asigură o soluție adecvată de rezolvare a problemei legată de cazarea persoanelor cu dificultăți materiale și de integrare socială.

Prin propunerile fundamentate prin P.U.Z. se urmărește îmbunătățirea prevederilor Planului urbanistic general (P.U.G.) al municipiului Slobozia, propuneri ce vor fi preluate atunci când se va actualiza P.U.G.-ul Slobozia.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin lucrările prevăzute în cadrul proiectului, elementele esențiale ale cadrului natural se vor conserva, soluțiile de integrare a construcțiilor și amenajărilor propuse pentru constituirea Complexului social urmărind gestionarea strictă și severă a funcțiunii de micro-centru de cartier, cu valențe sociale susceptibile să afecteze în vreun fel factorii naturali de mediu sau elementele de vecinătate a amplasamentului. Ținând seama de faptul că pe teren nu s-a construit nimic, în perioada ultimilor 25 de ani, iar amplasamentul situat în imediata vecinătate a unei zone rezidențiale, reprezintă condiții potrivite pentru o investiție socială, care va cuprinde locuințe sociale și alte servicii publice pentru populația din Cartierul Bora, se poate considera că funcțiunea urbanistică propusă prin P.U.Z. valorifică în mod adecvat condițiile oferite de cadrul natural.

Sub aspect economic, calitățile factorilor naturali de mediu sunt puse în valoare, inclusiv prin utilizarea resurselor neconvenționale de energie regenerabilă:

- orientarea favorabilă a construcțiilor supratereane ale Complexului social face posibilă utilizarea energiei solare atât pentru producerea energiei electrice, cât și pentru prepararea apei calde pentru uz menajer;
- încălzirea spațiilor interioare se poate realiza cu pompe de căldură, evitându-se folosirea combustibililor fosili;
- în amenajarea generală a amplasamentului investiției se va urmări conservarea solului vegetal de pe amplasamentul construcțiilor, care se va redistribui în interiorul parcelei reamenajate, în interesul conservării fertilității caracteristice pentru întreaga zonă în care se situează și se organizează această investiție și, de asemenea, pentru asigurarea evacuării gravitaționale a excesului meteoric către spațiile verzi și alimentarea naturală a straturilor freatice prin percolare, așa cum aceasta se petrece în mod natural.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru asigurarea accesibilității carosabile și pietonale la Complexul social propus este necesară amenajarea străzii General Magheru, pe porțiunea ascendentă care conduce către amplasamentul studiat. Pe această porțiune, în documentația de față este recunoscută prin expresia "drumul fermei". Această stradă, al cărei traseu este limitrof laturii de est a amplasamentului studiat, este betonată, având suprafața carosabilă cu un profil de 3,5 m lățime. Așadar este necesară extinderea la două fire de circulație a părții carosabile a drumului fermei. Străzii astfel lărgite, trebuie să i se creeze trotuare pietonale, întrucât, la data realizării lucrării, circulația pietonală în întreaga zonă se desfășoară exclusiv pe suprafața carosabilă.

Pe latura de est a străzii se propune adăugarea unei piste pentru biciclete cu îmbrăcăminte asfaltică, dimensionată la o lățime de 2 metri și traseu sinuos, contra alunecării hibernale, pe porțiunea cu panta mai mare de 5%.

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA, STR GENERAL MAGHERU, NR. 115, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	649/2021	P.U.Z.-B
BENEFICIAR: U.A.T. MUNICIPIUL SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

În zona de amplasare a Complexului social vor fi asigurate locuri de parcare pentru vehiculele de intervenție în caz de necesitate, precum și pentru alte situații în care complexul social trebuie să asigure parcare vehiculelor cu interese în cadrul obiectivului.

În interiorul zonei studiate, circulația carosabilă ocazională se va desfășura pe stradelele de cvartal, cu profil transversal de 4,00m și sens unic, prevăzute cu rigole laterale de scurgere a apelor pluviale, acoperite cu grătar de scurgere, carosabil, prefabricat din beton armat.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI, INDICI URBANISTICI

Zona studiată și reglementată prin PUZ are suprafața de 11 840 mp, din care suprafața de teren de 6649 mp este propusă pentru organizarea Unității Teritoriale de Referință IS și pentru asigurarea amplasamentului pentru Complexul social. În U.T.R., suprafața edificabilă este de 5543 mp.

În cadrul UTR IS propusă, se reglementează următorii **INDICI URBANISTICI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI AFLAT LA DISPOZIȚIA INVESTITORULUI:**

- P.O.T. _____ = 45%
- C.U.T. _____ = 1,20

Se propune prin acestui studiu, realizarea unui Complex social.

Suprafața edificabilă totală, reglementată prin P.U.Z. va fi de 5543 mp.

Regimul de aliniere al construcțiilor. Aliniamentul la stradă reprezintă limita de separare a domeniului edificabil față de terenul din domeniul public, aferent circulațiilor stradale. Pe toate laturile parcelei, aliniamentul este situat la distanța de 3,50 m față de limita de proprietate. Distanțele astfel definite trebuie să fie respectate obligatoriu în autorizațiile de construire.

Regimul de aliniere, în cazul de față, este reglementat prin planșa URB.4 – **REGLEMENTĂRI URBANISTICE.**

- Regimul de înălțime. Regimul maxim de înălțime al construcțiilor ce se pot executa în această dezvoltare urbanistică poate fi parter + 2 etaje, cu o înălțime maximă la cornișă de 9,00 m și, respectiv, o înălțime maximă la coame de 12,00 m.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

– Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a Complexului social, în zona reglementată, se va face din rețeaua publică funcțională pe str. General Magheru (DJ201), la distanță de circa 500m față de amplasament. Pentru aceasta, la proiectarea obiectivului de investiție se va avea în vedere găsirea unei soluții tehnice pentru acoperirea necesarului de apă.

- Canalizare menajeră

Pentru evacuarea apelor uzate de tip menajer (provenite de la grupurile sanitare și de la bucătăriile locuințelor prevăzute în Complexul social), se va prevedea realizarea unui colector de canalizare, care să asigure descărcarea gravitațională în colectorul principal de pe strada General Magheru (DJ 201).

- Canalizare pluvială

Pe drumul fermei, denumit conjunctural strada General Magheru, paralel cu latura estică a amplasamentului propus pentru Complexul social, va fi prevăzută realizarea în viitor a unor colectoare de canalizare pluvială, cu guri de preluare sau rigole laterale cu grătar carosabil din beton, conform normativelor în vigoare.

– Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere

Reziduurile de tip menajer se vor colecta în eurocontainere (septice) în padocuri speciale, prevăzute cu platforme betonate și posibilități de spălare și evacuare la canalizare a

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA, STR GENERAL MAGHERU, NR. 115, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	649/2021	P.U.Z.-B
BENEFICIAR: U.A.T. MUNICIPIUL SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

apelor de spălare. Reziduurile colectate vor fi preluate prin contract de către firma municipală de salubritate.

– Alimentarea cu gaz metan va fi asigurată printr-o extindere a rețelei de gaz metan funcțională pe strada General Magheru (DJ201), pe o distanță de circa 500m. Această alimentare cu gaze se va face exclusiv pentru o centrală termică tip container, care va furniza agentul termic și apa caldă menajeră pentru fiecare unitate de cazare din cadrul Complexului social. Pentru prepararea hranei în fiecare locuință se propune utilizarea energiei electrice și echiparea bucătăriilor cu plite cu inducție..

– Încălzirea unităților de cazare din Complexul social se va putea face, într-o primă etapă, în sistem local de termoficare cu prepararea agentului termic într-o centrală tip container. În etapa a doua de realizare/exploatare a Complexului social se vor adopta sisteme sigure de pompe de căldură. În sistemul pompelor de căldură se propune a se utiliza, ca agent primar, etilenglicolul. Forajele necesare vor fi executate în aria edificabilă a amplasamentului, iar agentul primar va fi procesat pentru extracția aportului caloric în instalațiile amplasate în spațiul special amenajat într-un container amplasat lângă centrala termică din prima etapă. Ambianța interioară în locuințele ce se vor realiza, va fi asigurată prin diverse procedee tehnice de încălzire prin pardoseală și climatizare, iar la prepararea apei calde pentru uz menajer se vor folosi panouri pentru captarea energiei solare, cu boiler amplasat în interiorul centralei termice. În etapa a doua, în cadrul investiției nu vor mai fi utilizați combustibili fosili sau instalații de ardere.

– Prepararea hranei în interiorul unităților de cazare/locuințelor se va face exclusiv electric.

– Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a Complexului social este necesară realizarea unei linii de medie tensiune care să alimenteze un post de transformare containerizat prevăzut în cadrul complexului social. De la acest post de transformare se vor alimenta tablourile electrice ale locuințelor și ale centralei termice.

Pe acoperișul tip terasă al clădirilor Complexului social se va asigura instalarea unui parc fotovoltaic capabil să asigure producerea energiei electrice pentru necesitățile de consum ale Complexului social, pentru iluminat și prize, pentru prepararea hranei în locuințe, pentru funcționarea sistemelor de pompe de căldură, pentru iluminatul exterior, stradal și de incintă, precum și pentru orice altă trebuință. Excedentul de energie electrică se va introduce în S.E.N. (Sistemul Energetic Național), prin intermediul postului de transformare prevăzut.

Linia electrică va fi executată conform soluției tehnice oferite de către furnizorul zonal de energie (Enel Distribuție Dobrogea).

– Telecomunicații

Sistemul de asigurare a telecomunicațiilor va fi ales ulterior promovării documentației urbanistice, în funcție de soluțiile tehnice propuse de proiectanți în fazele de execuție a Complexului social și de ofertele administratorilor de rețele de telecomunicații.

– Transportul în zona reglementată

Transportul persoanelor și materialelor necesare funcționării ansamblului social, la și de la locuințele prevăzute, se va realiza pietonal sau cu mijloace auto, folosindu-se rețeaua străzi modernizată. Va fi implementată și folosirea bicicletelor, în acest sens fiind prevăzută realizarea unei piste pentru ciclocros pe latura estică a drumului fermei (strada General Magheru).

Accesul în zona reglementată pentru vizitatori va fi permis atât pietonal cât și cu bicicleta și cu mijloacele auto. În cadrul ansamblului social se prevede construirea unor parcaje auto, astfel încât platforma drumurilor de incintă să poată rămâne liberă pentru trafic.

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA, STR GENERAL MAGHERU, NR. 115, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	649/2021	P.U.Z.-B
BENEFICIAR: U.A.T. MUNICIPIUL SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Activitățile specifice Complexului social nu prezintă consecințe importante, cu impact semnificativ asupra factorilor naturali de mediu. Întrucât Unitatea Teritorială de Referință în care se va configura Complexul social va avea funcție de Centru de cartier, funcțiunea urbanistică principală a zonei se încadrează în categoria echipamentelor publice dispersate de tip IS, care permite amplasarea unei largi diversități de servicii publice, ca și a locuințelor cu caracter social.

În perioada de construire, șantierul constituie o sursă de poluare intrinsecă, fiind o obligație a antreprenorului să reducă nivelul de poluare sub limitele admisibile: zgomot, pulberi în atmosferă, reziduuri solide (molozuri, deșeuri metalice și din lemn). În exploatare, zona complexului social va utiliza, în mod preponderent, surse de energie neconvenționale și regenerabile (energie solară, pompe de căldură), iar apele uzate de tip menajer și pluviale vor fi evacuate în rețeaua publică în condiții de siguranță ecologică. Reziduurile de tip menajer se vor colecta în eurocontainere (septice) în padourile de colectare selectivă, de unde vor fi preluate prin contract de către firma municipală de salubritate.

Ghidul de colectare selectivă prezintă modul de selecție a deșeurilor astfel:

- PLASTIC/METAL

Se colectează în recipientul galben (blocuri), respectiv sacul menajer galben (case). Recipientele din plastic (PET-urile) se clătesc cu apă rece; ambalajele din plastic care nu se pot curăța se colectează la deșeurile reziduale. Se scoate dopul și se presează. Astfel, se economisește spațiu.

Exemple:

DA: bidoane și cutii din plastic, pungi din plastic, ambalaje de protecție din plastic, jucării de plastic, doze de băuturi, cutii de conserve, cutiile TetraPack (cutii de lapte și suc), etc.

NU: produse combinate din metal și plastic, polistiren din construcții, cutii/bidoane cu resturi de vopsea, diluanți sau alte substanțe chimice periculoase, deșeuri medicale (de exemplu seringi folosite) ș.a.

- HÂRTIE/CARTON

Se colectează în recipientul albastru (blocuri), respectiv sacul menajer albastru (case). Prin împăturire se economisește spațiu!

Exemple:

DA: reviste, ziare, maculatură, plicuri; cutii, fotografii, cartoane de ouă, cutii de pizza, etc. (curate și uscate)

NU: hârtie și carton ce conțin reziduuri de mâncare, șervețele și hârtie bucătărie folosite, hârtie de ambalat lucioasă.

- STICLĂ

Se colectează în recipientul verde (blocuri), respectiv sacul menajer verde (case). Ambalajele din sticlă se clătesc înainte de debarasare.

Exemple:

DA: ambalaje din sticlă (fără capac), borcane (fără capac), damigene, ambalaje din sticlă de la produse cosmetice etc.

NU: oglinzi, geamuri, produse din porțelan, ceramică, cristal/vase rezistente la căldură etc.

- BIODEGRADABILE

Potrivit Proiectului de Lege nr 41/17.02.2020: „Începând cu data de 1 ianuarie 2021, autoritățile administrației publice locale sau, după caz, subdiviziunile administrativ-teritoriale ale municipiilor, respectiv asociațiile de dezvoltare intercomunitară ale acestora, trebuie să implementeze sistemul de colectare separată a deșeurilor biodegradabile, să extindă colectarea separată din ușa în ușa a biodeșeurilor în mediul urban, dublată de implementarea schemei

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA, STR GENERAL MAGHERU, NR. 115, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	649/2021	P.U.Z.-B
BENEFICIAR: U.A.T. MUNICIPIUL SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

‘plătește pentru cât arunci’ și să încurajeze compostarea individuală în gospodăriile din mediul rural. Este OBLIGATORIE colectarea separată a deșeurilor biodegradabile destinate compostării/digestiei anaerobe, inclusiv din ușa în ușă, sau prin aport voluntar. (...) Persoanele fizice și juridice care generează deșeuri biodegradabile au obligația să depună aceste deșeuri în spațiile indicate sau să le predea operatorilor autorizați pentru colectarea lor”. Dacă locuiești la casă, din deșeuri biodegradabile poți obține în propria gospodărie compost, un excelent îngrășământ pentru plantele din jurul casei și pentru pământul din grădină.

Exemple:

DA: resturi de fructe și de legume proaspete sau gătit, resturi de pâine și cereale, zaț de cafea/resturi de ceai inclusiv pliculețe, coji de ouă, coji de nucă, cenușă de la sobe (când se arde numai lemn), rumeguș, fân și paie, resturi vegetale din curte (frunze, crengi și nuiile mărunțite, flori), plante de casă, bucăți de lemn mărunțit, ziare, carton mărunțite - umede și murdare, șervețele de hârtie.

NU: resturi de carne și pește, gătit sau proaspete, resturi de produse lactate (lapte, smântână, brânză, iaurt, unt, frișcă), ouă întregi, grăsimi animale și uleiuri vegetale, excremente ale animalelor de companie, cenușă de la sobe (dacă se ard și cărbuni), resturi vegetale din curte tratate cu pesticide, lemn tratat sau vopsit.

Colectarea selectivă/separată a deșeurilor a devenit obligatorie începând cu 1 iulie 2019. Potrivit legii, containerele obișnuite, în care oamenii își aruncă până de curând gunoiul, vor fi înlocuite cu pubele speciale pentru fiecare categorie de deșeu în parte. Resturi menajere, hârtie, sticlă și plastic. Firmele de salubritate trebuie să doteze punctele de colectare a deșeurilor respectiv padocurile speciale, prevăzute în cadrul complexului social propus, cu cele recipiente corespunzătoare pentru cele 4 fracții.

Spațiile rămase neocupate de construcții în cadrul Complexului social se vor amenaja peisagistic, într-o concepție coerentă de reconstrucție ecologică durabilă.

În vederea protecției mediului se va acționa pe următoarele criterii:

- diminuarea până la eliminare a surselor poluante (emisii atmosferice, eventuale deversări lichide etc.)
- prevenirea producerii riscurilor naturale;
- depozitarea controlată și selectivă a deșeurilor;
- organizarea sistemelor de spații verzi;
- refacerea peisagistică și reabilitarea urbană;
- valorificarea potențialului rezidențial al centrului de cartier;
- eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publică sunt:

- asigurarea infrastructurii de acces rutier și pietonal la Complexul social, prin amenajarea străzii adiacente, General Magheru, cunoscută drept Drumul fermei, pentru relații de ieșire/intrare;
- crearea spațiilor cu accesibilitate publică, din stradă către intrările obiectivelor Complexului social.
- asigurarea iluminatului stradal și de incintă, atât în zona limitrofă Complexului social, cât și pe restul parcursului străzii General Magheru, supranumită și Drumul fermei.

Rămâne în sarcina administrației locale să aleagă varianta cea mai eficientă, de a asigura modernizarea acestei străzi, în favoarea locuitorilor din zonă, cât și a întregului municipiu.

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA, STR GENERAL MAGHERU, NR. 115, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	649/2021	P.U.Z.-B
BENEFICIAR: U.A.T. MUNICIPIUL SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

4. CONCLUZII - MĂSURI IN CONTINUARE

a. Concluzii ale studiilor de fundamentare privind realizarea obiectivului de investiții și variantele tehnologice propuse pentru construcțiile supraterrane.

- Obiectele construite principale ale investiției sunt reprezentate de construcțiile Complexului social, care vor fi realizate cu structură pe fundații din beton armat și suprastructură proiectată conform normativelor tehnice în vigoare.

- În interiorul lotului reglementat, în interesul Complexului social, se vor executa utilitățile tehnico-edilitare: racord la rețeaua de apă potabilă, respectiv la centrala termică containerizată pentru încălzire, respectiv la centrala cu pompe de căldură, racorduri la colectorul de canalizare menajeră de incintă, bransament subteran la transformatorul containerizat pentru asigurarea cu energie electrică a fiecărei unități de cazare din cadrul complexului social.

- În cadrul ansamblului social este obligatorie asigurarea condițiilor de colectare selectivă, în vederea preluării prin contract cu firme de salubritate autorizate, a reziduurilor menajere.

- Accesul carosabil în zona reglementată se va realiza din strada General Magheru, cunoscută drept drumul fermei, reamenajată și modernizată, pentru două fire de circulație, prin grija și pe cheltuiala publică.

- Întreaga zonă reglementată a Complexului social va fi împrejmuită, pe limitele parcelei reglementate prin planul urbanistic.

b. Particularități ale investiției din cadrul Complexului social și exigențele specifice urmărite de investitor în procesul de promovare a investiției.

Investitorul își propune să realizeze un Complex social cu destinație rezidențială, cu funcționare continuă în intravilanul municipiului Slobozia, cu acces indirect din DJ201 prin strada General Magheru, cunoscută drept Drumul fermei, modernizată, cu două sensuri de circulație. În exploatare, unitățile de cazare nu vor folosi combustibili convenționali, spațiile interioare fiind încălzite (răcite) cu pompe de căldură, iar apa caldă menajeră se va prepara cu aport de energie solară (panouri solare). Apa potabilă pentru uz menajer și pentru instalațiile exterioare de hidranți se va prelua din rețeaua publică urbană, prin extinderea rețelei opublice. Apele uzate menajere se vor descărca în rețeaua publică existentă și funcțională pe DJ201, prin extinderea acesteia cu circa 500m. Energia electrică necesară unităților de cazare propuse, se va asigura prin intermediul unui bransament de la un transformator containerizat, destinat zonei reglementate.

Întreaga arie a Complexului social va fi organizată și amenajată astfel încât să permită o dezvoltare etapizată a construcțiilor Complexului social și a utilităților aferente. În amenajarea previzionată se va pune un accent special pe reconstrucția ecologică și regenerarea mediului. În acest scop, lucrările de terasamente se vor efectua fără a se transporta solul vegetal în afara amplasamentului, iar amenajarea peisagistică va asigura menținerea echilibrului între vegetația arboricolă și vegetația de talie scăzută.

Funcțiunea urbanistică propusă (IS) nu este nocivă pentru mediul înconjurător.

Se va atrage forță de muncă (atât pe termen scurt cât și pe termen lung) în domeniul construcțiilor și serviciilor, aspect benefic pentru municipiul Slobozia.

Realizarea altor Planuri urbanistice învecinate cu zona studiată se va face în conformitate cu prevederile prezentului P.U.Z.

Elaborarea documentației pentru obținerea autorizației de construire se va realiza cu respectarea regimului de aliniere și de înălțime reglementat prin prezentul P.U.Z. și în

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA, STR GENERAL MAGHERU, NR. 115, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	649/2021	P.U.Z.-B
BENEFICIAR: U.A.T. MUNICIPIUL SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

conformitate cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent, care face parte integrantă din prezentul P.U.Z.

5. CONSIDERAȚII SPECIALE PRIVIND PROIECTUL INVESTIȚIONAL.

Investiția proiectată se înscrie în categoria obiectivelor cu caracter social cu efect nepoluant, care, prin dezvoltarea lor, trebuie să contribuie la procesul de sprijin categoriei de populație aflată în dificultate, să determine extinderea sistemelor de echipare tehnico-edilitară a teritoriului, să asigure descentralizarea zonelor intens populate și implementarea unor noi principii de organizare a locuirii și de gestionare corectă a efectelor investițiilor asupra mediului, constituindu-se în modele manageriale capabile să provoace accelerarea evoluției localităților către eficiența locuirii și performanță în gestionarea proceselor de dezvoltare.

O componentă importantă a demersului investițional este legată de materializarea conceptului de dezvoltare durabilă. În acest sens se poate lua în seamă efortul considerabil de adoptare a unor soluții tehnice capabile să ofere posibilități avantajoase de construire, exploatare și post utilizare a construcțiilor și amenajărilor proiectate. De asemenea, indicii de ocupare și utilizare a terenului (P.U.Z.-ul ce urmează a fi promovat va institui, ca parametri maximi, POT 45% și CUT=1,20), precum și principiile economice de dispunere a volumelor construite în situl ales, reprezintă premise favorabile pentru integrarea investiției într-o concepție globală de diminuare a impactului pe care-l va exercita procesul de construire asupra mediului natural. Amplasamentul este organizat astfel încât Complexul social să reprezinte un model de dezvoltare pentru întregul areal din cartierul Bora.. Prin orientarea corectă a volumelor construite față de direcția vânturilor dominante se asigură, în același timp, păstrarea în limitele normale a mișcărilor naturale ale maselor de aer și împiedicarea formării de obstacole importante în procesul de depunere uniformă a zăpezii.

Caracterul nepoluant al procesului de locuit în Complexul social care se va desfășura în cadrul unității teritoriale de referință nou propusă, reprezintă un element important în fundamentarea proiectului investițional și încurajează promovarea unor noi investiții în zonă, în ideea constituirii unui centru de cartier care să se poată integra în zona de est a municipiului.

La elaborarea documentației tehnice se va ține seama de reglementările legale în vigoare legate de rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, siguranța la foc, sănătatea persoanelor și protecția mediului, economisirea de materiale și energie, protecția muncii, diminuarea riscurilor potențiale și asigurarea accesibilității utilajelor de intervenție în cazul producerii de evenimente periculoase sau de accidente. Prevederile legale vor fi respectate și se va urmări încadrarea parametrilor tehnici specifici ai proiectului sub limitele admisibile.

Întocmit, Coordonator de proiect,

arh. Ion D. VEDE

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA, STR GENERAL MAGHERU, NR. 115, SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA	649/2021	P.U.Z.-B
BENEFICIAR: U.A.T. MUNICIPIUL SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. - COMPLEX SOCIAL - BORA

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

–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 Plan urbanistic zonal – **CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA, STR. GENERAL MAGHERU NR. 115**, situat în intravilanul municipiului Slobozia.

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

–Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) al unei zone din teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, județul Ialomița.

–Prezentul Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată în 2004 și ale Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

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

–Regulamentul Local de Urbanism, aprobat conform legii, face parte din Regulamentul urbanistic aferent Planului Urbanistic General al comunei Sinești.

1.2 BAZA LEGALA

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. stă Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 4/2000, republicată și modificată prin HG 490/2011, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate. De asemenea, alcătuirea Regulamentului este conformă cu „Ghidul privind elaborarea și aprobare Regulamentelor locale de urbanism” - indicativ GM -010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.

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 zona reglementată;
- Respingerea unor solicitări de construire, neconforme cu prevederile P.U.Z.;
- Alte operațiuni curente ale serviciului de urbanism al consiliului local al municipiului Slobozia (înstrăinări, reparcelări etc.)

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA, STR GENERAL MAGHERU, NR. 115, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	649/2021	P.U.Z.-B
BENEFICIAR: U.A.T. MUNICIPIUL SLOBOZIA, JUD. IALOMITA		

Suprafața pentru care s-a elaborat lucrarea este de 6649 mp, situat în intravilan, aflat în proprietatea investitorului U.A.T. Slobozia și delimitată în str. General Magheru nr. 115, așa cum aceasta este reprezentată în partea desenată a P.U.Z.

Pentru stabilirea regulilor de bază privind modul de ocupare al terenurilor și de realizare a construcțiilor, terenul a necesitat înscrierea într-o unitate teritorială de referință de tip IS (conform P.U.G. Slobozia, IS se constituie în zonele de centru, cu echipamente publice dispersate și semnifică funcțiunea urbanistică principală „zona serviciilor de interes general” - manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, locuințe mici, comerț, restaurante -, activități productive mici, nepoluante și locuințe).

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

Prezentul Regulament Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal conceput pentru terenul în suprafață 6649 mp, situat în intravilanul municipiului Slobozia este liber ce construcții sau alte amenajări, fiind folosit, conjunctural, de către riverani ca teren pentru depozitarea ilegală de deșeuri complexe, ca și pentru alte diverse activități de cartier cu specific rural.

Prezentul Regulament local de urbanism se referă exclusiv la parcela de 6649 mp alocată pentru amplasarea Complexului Social.

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

Art. 1. Clădirile Complexului Social, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejuririle etc. se vor realiza numai în baza certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- dreptul solicitantului de a folosi terenul pentru construire ;
- înscrierea funcțiunii urbanistice solicitate în funcțiunea dominantă de tip IS a zonei reglementată prin prezentul Regulament de urbanism ;
- respectarea condițiilor impuse prin certificatul de urbanism ;
- existența în documentația de execuție a tuturor pieselor scrise și desenate prevăzute de Ordinul nr.839/2009 al M.D.R.L. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificată și completată, respectarea aliniamentelor, distanțelor, regimului maxim de înălțime P+2E, POT- ul maxim 45% și CUT- ul maxim 1,20 care sunt prevăzute în prezentul Regulament de urbanism;
- respectarea cerinței de execuție a clădirilor și amenajărilor din materiale durabile;
- asigurarea bransării clădirilor Complexului Social la rețelele edilitare;
- asigurarea, în cadrul ansamblului construit, a amenajărilor privind circulația pietonală și ocazional carosabilă, precum și a circulației bicicletelor, așa cum acestea au fost prevăzute prin P.U.Z..

Clădirile Complexului social pot avea subsol, iar cota + 0,00 va fi situată la min. 0,45 m peste cota terenului sistematizat al parcelei.

Toate clădirile Complexului social vor fi prevăzute cu fundații la adâncimea corespunzătoare, conform recomandărilor studiului geotehnic efectuat pe terenul de amplasare.

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA, STR GENERAL MAGHERU, NR. 115, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	649/2021	P.U.Z.-B
BENEFICIAR: U.A.T. MUNICIPIUL SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

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

Art. 2. Reziduurile de tip menajer se vor colecta selectiv în eurocontainere (septice) în padourile prevăzute în cadrul Complexului social, de unde vor fi preluate prin contract de către firma municipală de salubritate.

Deșeurile vegetale provenite de la vegetația arbustiformă, arboricolă, ca și din întreținerea spațiilor verzi din Complexul Social se colectează în saci speciali și vor fi preluate prin contract de către firma municipală de salubritate și procesate în compost fertilizant.

Este interzisă depozitarea întâmplătoare a deșeurilor de orice tip, atât în interiorul incintei Complexului Social reglementat prin acest P.U.Z., cât și în afara acesteia.

Art. 3. La elaborarea documentațiilor pentru obținerea autorizațiilor de construire necesare pentru obiectivele de investiție prevăzute în Zona Complexului Social, se va ține seama de prevederile din Legea apelor nr. 107/1996, de HGR nr. 101/1997 pentru aprobarea „Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară”, de HGR nr. 525/1996 și HGR nr. 490/2011.

Se interzice efectuarea oricărui tip de foraj în straturile acvifere fără avizul autorității naționale din domeniul apelor.

Se interzice total și neechivoc organizarea sau executarea oricărui tip de lucrare tehnico-edilitară sau tehnologică, care, voit sau accidental, poate determina infiltrații poluatoare în sol și în orizonturile freatice. Toate eventualele rezervoare sau tancuri de stocare a apelor uzate, căminele și camerele subterane, precum și eventualele bazine deschise, vor fi executate cu hidroizolație asigurătoare pentru infiltrații și exfiltrații din și în sol.

2.2 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 4. Caracteristicile Unității Teritoriale de Referință de tip IS delimitată pentru dezvoltarea Complexului Social.

Zona constructibilă (edificabilă), aferentă Complexului Social reglementat prin P.U.Z. trebuie să îndeplinească simultan condițiile: distanța minimă între zona edificabilă și limitele parcelei alocate dezvoltării va fi de minimum 3,50m. Celelalte suprafețe din cadrul parcelei reglementate, situate în exteriorul ariei edificabile, nu pot fi ocupate cu volume construite suprateran.

Se interzice realizarea de construcții definitive supraterane în afara zonei cu statut edificabil, orice excepție de la această prevedere putând conduce la încălcarea parametrilor urbanistici P.O.T. și C.U.T.

Art. 5. Amplasarea construcțiilor față de aliniament, în parcela aferentă Unității Teritoriale de Referință IS reglementată:

Construcțiile supraterane se vor amplasa în suprafața edificabilă, asigurându-se retragerea minimă de 3,50m față de limitele parcelei, pe toate laturile acesteia, respectându-se Reglementările Urbanistice.

Este interzisă autorizarea amplasării construcțiilor supraterane definitive în exteriorul aliniamentelor definite sau în afara conturului ariei edificabile.

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA, STR GENERAL MAGHERU, NR. 115, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	649/2021	P.U.Z.-B
BENEFICIAR: U.A.T. MUNICIPIUL SLOBOZIA, JUD. IALOMITA		

Art. 6. Amplasarea construcțiilor subterane cu scop tehnico-edilitar se poate autoriza în interiorul suprafeței edificabile la distanță de minim 6,00m față de cea mai apropiată fațadă a clădirilor Complexului Social.

Este obligatorie asigurarea accesului ocazional carosabil la construcțiile subterane și supraterane cu scop tehnico-edilitar, pentru intervențiile de mentenanță și supraveghere a funcționării.

Art. 7. Realizarea construcțiilor Complexului Social, într-o configurație volumetrică și funcțională de tip înșiruit este obligatorie pentru asigurarea unui număr optim de unități de cazare.

Dacă investiția pentru constituirea Complexului social se realizează în două sau mai multe etape, ansamblul construit se va proiecta din două sau mai multe grupări volumetrice, respectându-se limitele ariei edificabile reglementate prin PUZ.

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor Complexului social va fi parter + 2 etaje, cu o înălțime maximă la cornișă de 9,00 m și, respectiv, o înălțime maximă la coamă de 12,00 m . Înălțimea volumului construit, indiferent dacă acesta este realizat în mai multe etape și din mai multe grupări volumetrice, va fi menținută atât la cornișă, cât și la coamă.

Este interzisă autorizarea executării construcțiilor independente volumetric sau cu incintă delimitată în cadrul Complexului Social.

Art. 8. Realizarea amenajărilor de platforme ocazional carosabile și spații verzi din incinta Complexului Social este obligatoriu a se face într-o configurație care să permită scurgerea gravitațională a apelor meteorice în exces către rigola drumului fermei, respectiv către strada General Magheru, ca și către gurile de preluare ale rețelei stradale de canalizare pluvială, atunci când acestea vor fi realizate. Dacă construcțiile Complexului Social se realizează în două sau mai multe etape, lucrările de sistematizare verticală a parcelei alocate se vor face astfel încât sistemul de canalizare pluvială să fie continuu funcțional și să se evite bălțirile ocazionale sau evacuările accidentale către zonele învecinate.

Este interzisă autorizarea executării construcțiilor ale căror proiecte nu prevăd în mod explicit modalitățile de asigurare a colectării și evacuării apelor pluviale.

2.3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 9. Date fiind caracteristicile cadastrale și de nivelment ale amplasamentului, Complexul Social beneficiază de acces unic, din Drumul Fermei, acest acces fiind prevăzut cu o cale de intrare și alta de ieșire, acestea fiind prevăzute cu poartă carosabilă și poartă pietonală de trecere, inclusiv pentru biciclete.

Se interzice autorizarea executării accesului în incinta împrejmuită a Complexului Social în alt fel decât se reglementează prin P.U.Z..

Art. 10. Parcajele amenajate la nivelul solului în cadrul Complexului Social vor fi dimensionate în conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” (P132/93). Pentru autoturismele și autovehiculele de capacitate

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA, STR GENERAL MAGHERU, NR. 115, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	649/2021	P.U.Z.-B
BENEFICIAR: U.A.T. MUNICIPIUL SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

de transport mai mică de 3 to, al căror acces ocazional este permis în cadrul Complexului Social, nu se impune rezervarea și construirea unor parcaje speciale, acestea putând staționa ocazional și pentru perioade scurte de timp pe platformele ocazional carosabile prevăzute prin PUZ.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Art. 11. Alimentarea cu apă potabilă a obiectivelor din zona reglementată se va face din rețeaua publică urbană, prin extinderea acesteia până la amplasament.

Art. 12. Pentru evacuarea apelor uzate de tip menajer (provenite de la grupurile sanitare ale locuințelor din cadrul Complexului Social) se va întreprinde realizarea unei rețele colectoare, care va conduce apele până la microstația de epurare (tip Biosystem) și le va descărca gravitațional la un viitor colector stradal dezvoltat pe strada General Magheru (alias Drumul fermei) până la DJ201. Apa uzată va fi gestionată în conformitate cu reglementările de mediu.

Art. 13. Zona reglementată va fi echipată cu rețea de canalizare pluvială, care se va descărca într-un colector pluvial dezvoltat pe strada General Magheru.

Apele meteorice de pe acoperișul construcțiilor Complexului Social, precum și apele de ploaie de pe platformele amenajate în incintă vor fi drenate către spațiile verzi de pe parcelă.

Art. 14. Încălzirea spațiilor interioare ale unităților de cazare din cadrul Complexului Social se va face, în prima etapă, cu prepararea agentului termic și a apei calde menajere într-o centrală termică containerizată; în etapa a doua, Complexul Social va fi echipat cu un sistem de pompe de căldură, menit să asigure climatizarea tuturor unităților de locuit ale Complexului. Forajele necesare instalării sistemului pot fi amplasate și executate sub platformele circulabile din incintă, iar agentul primar va fi procesat pentru extracția aportului caloric în instalațiile amplasate în containerul centralei termice.

Ambianța interioară din locuințele Complexului Social va fi asigurată prin diverse procedee tehnice de încălzire prin pardoseală și climatizare, iar la prepararea apei calde pentru uz menajer, în etapa a doua se vor folosi panouri pentru captarea energiei solare, cu boilere amplasate în camerele tehnice rezervate în ansamblul construit al Complexului Social.

În cadrul Complexului Social nu vor fi utilizați combustibili fosili sau instalații de ardere, decât pentru prepararea hranei, în prima etapă de dezvoltare.

Art. 15. Fiecare unitate de cazare din cadrul Complexului Social va beneficia de o instalație electrică specială, care va permite echiparea bucătăriei cu plită electrică cu inducție pentru prepararea hranei și, respectiv, cu cuptor electric.

Art. 16. Alimentarea cu energie electrică a Complexului Social se va asigura dintr-un post de transformare containerizat, alimentat dintr-o extindere a rețelei electrice de medie tensiune, conform soluției tehnice a distribuitorului zonal de energie (Enel Distribuție Dobrogea).

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA, STR GENERAL MAGHERU, NR. 115, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	649/2021	P.U.Z.-B
BENEFICIAR: U.A.T. MUNICIPIUL SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

Este obligatoriu ca, odată cu realizarea Complexului Social, să se constituie un parc fotovoltaic instalat în cadrul ansamblului construit. Energia electrică produsă de parcul fotovoltaic va fi gestionată în postul de transformare containerizat al Complexului Social.

Art. 17. Reziduurile de tip menajer produse în Complexul Social se vor colecta selectiv în padocul echipat cu containere septice prevăzut pe platforma gospodărească de la intrarea în Complexul social. Din padocul de colectare selectivă, deșeurile menajere vor fi preluate prin contract de către firma municipală de salubritate.

Este interzisă autorizarea colectării deșeurilor menajere gospodărești în alte locuri decât în padocul de colectare prevăzut la intrarea în incinta Complexului Social.

2.5 REGULI PRIVIND CONSTRUCȚIILE UNITĂȚILOR DE CAZARE DIN COMPLEXUL SOCIAL

Art. 18. Construcțiile Complexului Social prevăzute prin proiectul urbanistic vor fi conformate în spațiu, corespunzător prevederilor Normativului P100 actualizat, așa cum acestea au fost reglementate prin P.U.Z. Această constrângere este dictată de imperativul asigurării necesarului minim de unități de cazare, potrivit capacității anticipate a Complexului Social.

Nu se acceptă derogări de la această constrângere, datorită formei și orientării în teren a perimetrului edificabil delimitat în cadrul parcelei, precum și datorită caracteristicilor particulare ale beneficiarilor Complexului Social.

Art. 19. Regimul maxim de înălțime al ansamblului construit al Centrului Social este parter + 2 etaje, cu o înălțime maximă la cornișă de 9,00 m și, respectiv, o înălțime maximă la coame de 12,00 m.

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art. 20. Pe suprafețele neocupate de clădirile supraterrane ale Centrului Social se vor amenaja spații verzi și locuri de odihnă, iar spațiile din proximitatea construcțiilor, vor fi înierbate cu gazon; amenajările vor fi realizate în regim peisager cu vegetație floricolă de talie joasă și arbuști decorativi, cu înverzire permanentă.

Se interzice orice activitate destinată producției agricole sau zootehnice care s-ar putea desfășura în incinta Centrului Social, care este destinată exclusiv scopului rezidențial de tip urban.

Împrejmuirile de delimitare a parcelei alocate Centrului Social vor fi executate cu panouri metalice înalte, dublate cu gard viu cu înverzire permanentă: înălțime supraterrană de 2,00 m; stâlpi metalici Φ 100 poziționați în fundații din beton armat cu interaxul de 2,50 m cu panouri din plasă de sârmă galvanizată.

Accesul în incinta împrejmuită se va realiza prin porți carosabile glisante unice, de aceeași înălțime cu gardul incintei, amplasate așa cum este reglementat prin Planșa Reglementări urbanistice.

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA, STR GENERAL MAGHERU, NR. 115, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	649/2021	P.U.Z.-B
BENEFICIAR: U.A.T. MUNICIPIUL SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

Art. 21. În incinta împrejmuită a Centrului Social nu se vor realiza alte delimitări de teren prin garduri construite. Diverse delimitări peisagistice în interiorul ansamblului pot fi făcute cu arbuști decorativi și plante agățătoare din familia lianelor cu înflorire decorativă. Pe itinerariile de circulație pietonală din incintă este permisă amplasarea de mobilier urban pentru odihnă și jardiniere supraterane cu rol decorativ și de structurare a spațiului.

Amenajarea incintei și realizarea împrejuririi trebuie să facă obiectul proiectelor de specialitate și se execută pe baza autorizației de construire.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Art. 22. Zona studiată se va integra într-o singură unitate teritorială de referință – denumită generic **UTR "IS"** (conform P.U.G. Slobozia, IS se constituie în zonele de centru, cu echipamente publice dispersate și semnifică funcțiunea urbanistică principală „zona serviciilor de interes general - manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, locuințe mici, comerț, restaurante -, activități productive mici, nepoluante și locuințe”), definită și reglementată ca atare prin Regulamentul Local de Urbanism aflat în vigoare

4. PREVEDERI LA NIVELUL UTR "IS"

Art. 23. Indicatori de urbanism în cadrul UTR "IS", Centru social:

- P.O.T. maxim: 45%;
- C U T. maxim 1,20;
- Regim de înălțime maxim: P+2 E;
- Înălțime maximă la cornișă de 9,00 m și, respectiv, o înălțime maximă la coame de

12,00 m.

Art. 24. Permisuni.

–Se pot autoriza, în cadrul UTR " IS", clădiri supraterane înșiruite, cu parter și două etaje cu funcțiune rezidențială colectivă și instalații anexe pentru echiparea tehnico-edilitară a acestora (apă, canalizare, electricitate, pompe de căldură, gaze pentru centrala de încălzire), platforme amenajate în incinta Complexului social (parcare ocazională, padoc pentru pubelele destinate colectării selective a deșeurilor) și alei de promenadă.

–Se pot autoriza în cadrul UTR "IS" loc de joacă de tip preșcolar, amenajare destinată odihnei și meditației, mobilier urban fix;

–Se poate autoriza, în cadrul UTR "IS", amplasarea unor elemente supraterane rigide, permanente sau alte amenajări care să împiedice propagarea prafului în Complexul social, aceste elemente urmând a fi realizate într-un registru signalitic neutru și volumetric decent.

– În cadrul UTR "IS", amplasarea construcțiilor cu funcțiune rezidențială se va face exclusiv în aria edificabilă reglementată, respectându-se obligatoriu distanțele minim obligatorii față de vecinătăți și poziția accesului carosabil în incinta Complexului social, așa cum acestea sunt reglementate în P.U.Z.

Art. 25. Restricții privind alte funcțiuni urbanistice, în afara celei rezidențiale .:

În cadrul UTR " IS" se pot autoriza condiționat următoarele intervenții:

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA, STR GENERAL MAGHERU, NR. 115, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	649/2021	P.U.Z.-B
BENEFICIAR: U.A.T. MUNICIPIUL SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

- în funcționarea Complexului Social, intervențiile în scop tehnico-edilitar sunt restricționate, acestea putând fi permise exclusiv pentru îmbunătățirea performanțelor tehnice și randamentelor de funcționare a instalațiilor și echipamentelor din sfera energiei verzi.

- amplasarea unor elemente supraterane rigide sau nerigide, destinate reclamei comerciale care, prin fluturarea sau mișcarea lor aleatorie, pot provoca perturbări ale fluxurilor naturale de aer; aceasta este condiționată de prezentarea unor studii specializate privind comportarea elementelor la expunerea în vânt, care pot demonstra că astfel de elemente nu sunt periculoase.

Art. 26. Interdicții. În cadrul UTR " IS" nu se pot autoriza

–clădiri autonome destinate comerțului sau altor funcțiuni străine de caracterul social al Complexului, altele decât cele cu caracter rezidențial (altele decât cele destinate locuitului) sau care nu se încadrează în specificul Unității Teritoriale de Referință;

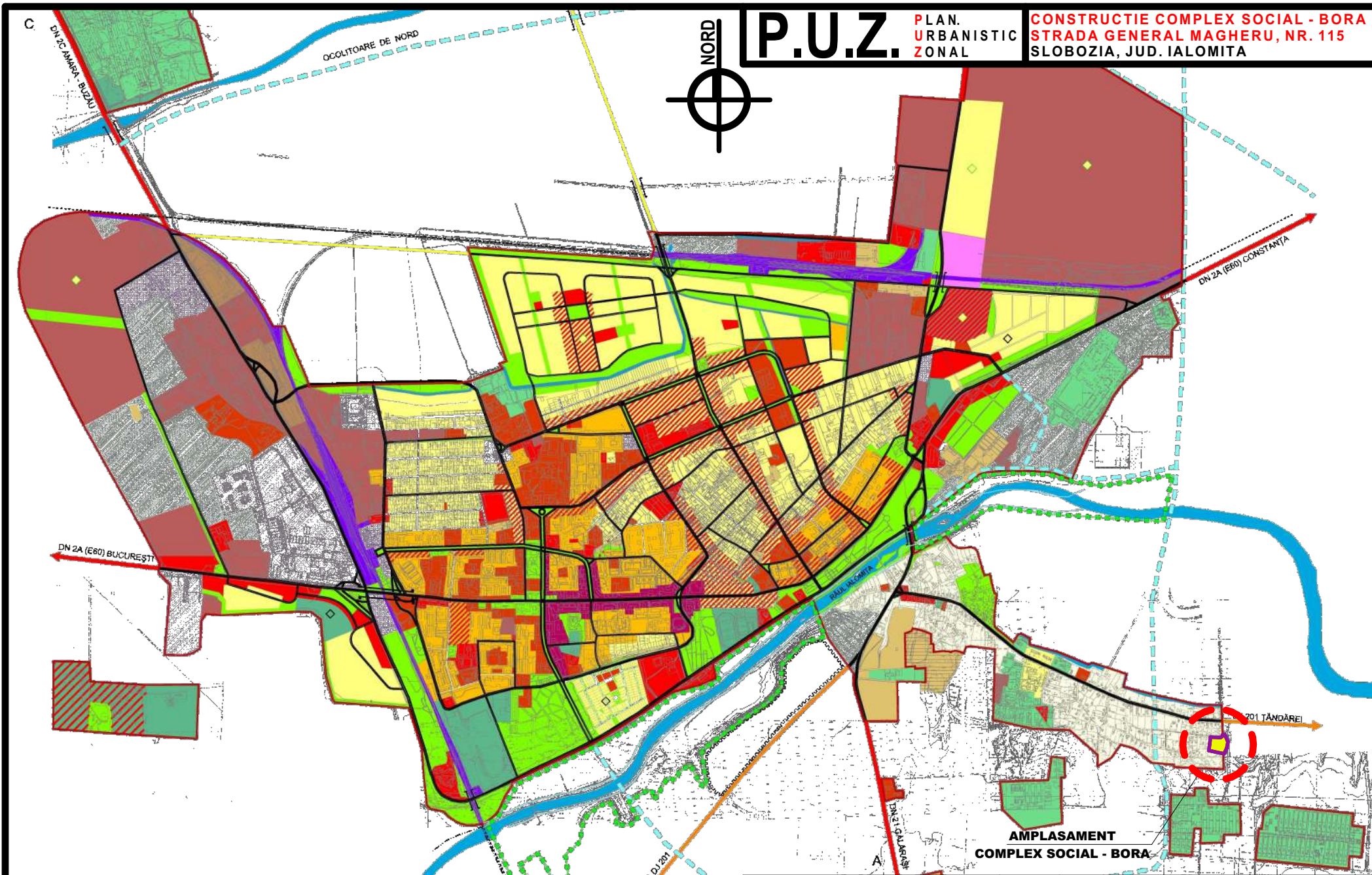
– nu se pot autoriza construcții sau anexe funcționale destinate activităților agricole sau zootehnice.

Art. 27. Orice încălcare a prevederilor prezentului regulament, după aprobarea lui conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, constituie contravenție și se sancționează conform prevederilor Legii nr. 50/1991 republicată în 2004, cu modificările și completările ulterioare.

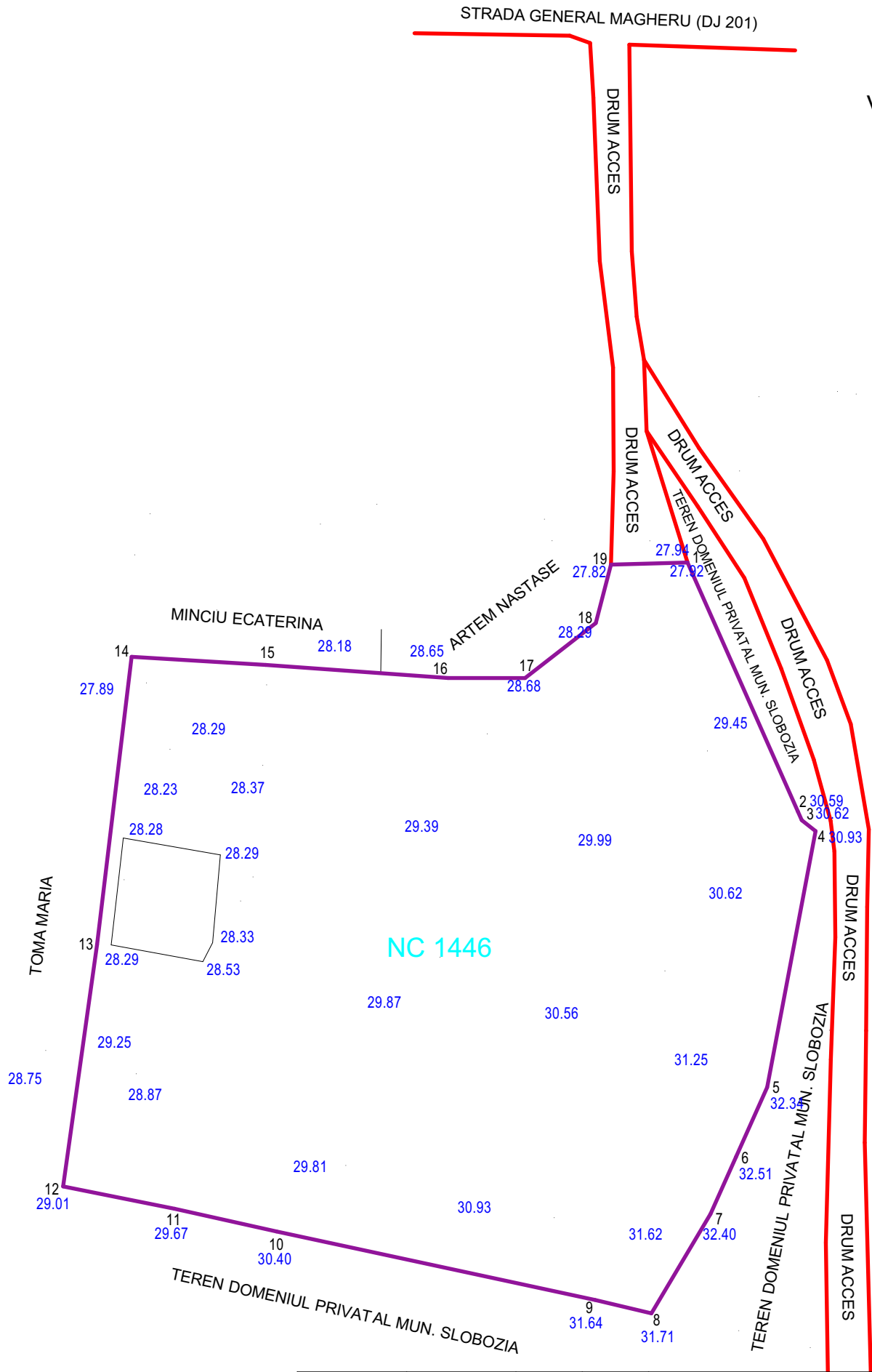
Întocmit,
Coordonator de proiect, arh. Ion D. VEDE



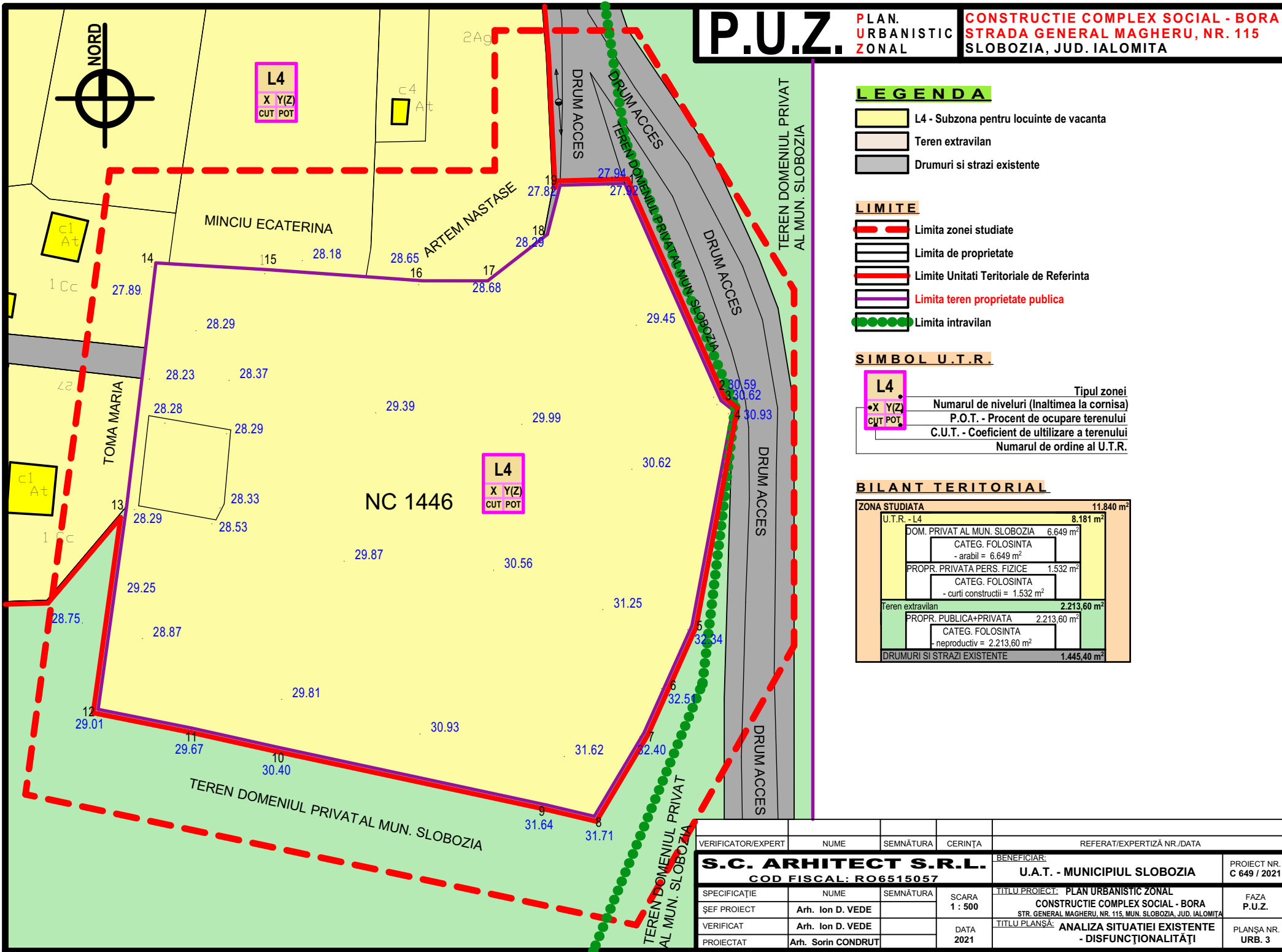
VERIFICATOR/EXPERT		NUME	SEMNĂTURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZĂ NR./DATA	
S.C. ARHITECT S.R.L. COD FISCAL: RO6515057					BENEFICIAR: U.A.T. - MUNICIPIUL SLOBOZIA	PROIECT NR. C 649 / 2021
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA 1 : 500	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL		FAZA P.U.Z.
ȘEF PROIECT	Arh. Ion D. VEDE			CONSTRUCTIE COMPLEX SOCIAL - BORA STR. GENERAL MAGHERU, NR. 115, MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA		
VERIFICAT	Arh. Ion D. VEDE		DATA 2021	TITLU PLANȘĂ:		PLANȘA NR. URB. 0
PROIECTAT	Arh. Sorin CONDRUT			INCADRARE IN TERITORIU		



VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMŢATURA	CERINŢA	REFERAT/EXPERTIZĂ NR./DATA	
S.C. ARHITECT S.R.L. COD FISCAL: RO6515057				BENEFICIAR: U.A.T. - MUNICIPIUL SLOBOZIA	PROIECT NR. C 649 / 2021
SPECIFICAŢIE	NUME	SEMŢATURA	SCARA 1 : 500	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUCTIE COMPLEX SOCIAL - BORA STR. GENERAL MAGHERU, NR. 115, MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	FAZA P.U.Z.
ŞEF PROIECT	Arh. Ion D. VEDE			TITLU PLANŞĂ: INCADRARE IN P.U.G. - SLOBOZIA	PLANŞA NR. URB. 1
VERIFICAT	Arh. Ion D. VEDE		DATA 2021		
PROIECTAT	Arh. Sorin CONDRUT				



VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNĂTURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZĂ NR./DATA	
S.C. ARHITECT S.R.L. COD FISCAL: RO6515057				BENEFICIAR: U.A.T. - MUNICIPIUL SLOBOZIA	PROIECT NR. C 649 / 2021
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA 1 : 500	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUCTIE COMPLEX SOCIAL - BORA STR. GENERAL MAGHERU, NR. 115, MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	FAZA P.U.Z.
ȘEF PROIECT	Arh. Ion D. VEDE			TITLU PLANȘĂ: PLAN TOPOGRAFIC	PLANȘA NR. URB. 2
VERIFICAT	Arh. Ion D. VEDE		DATA 2021		
PROIECTAT	SC TOPOCAD CADISA SRL				



LEGENDA

- L4 - Subzona pentru locuinte de vacanta
- Teren extravilan
- Drumuri si strazi existente

LIMITE

- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate
- Limite Unitati Teritoriale de Referinta
- Limita teren proprietate publica
- Limita intravilan

SIMBOL U.T.R.

L4

Tipul zonei

•X Y(Z) Numarul de niveluri (Inaltimea la cornisa)

CUT POT P.O.T. - Procent de ocupare terenului

C.U.T. - Coeficient de utilizare a terenului

Numarul de ordine al U.T.R.

BILANT TERITORIAL

ZONA STUDIATA		11.840 m ²
U.T.R. - L4		8.181 m ²
DOM. PRIVAT AL MUN. SLOBOZIA	6.649 m ²	
CATEG. FOLOSINTA		
- arabil = 6.649 m ²		
PROPR. PRIVATA PERS. FIZICE	1.532 m ²	
CATEG. FOLOSINTA		
- curti constructii = 1.532 m ²		
Teren extravilan	2.213,60 m ²	
PROPR. PUBLICA+PRIVATA	2.213,60 m ²	
CATEG. FOLOSINTA		
- neproductiv = 2.213,60 m ²		
DRUMURI SI STRAZI EXISTENTE	1.445,40 m ²	

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZĂ NR./DATA	
S.C. ARHITECT S.R.L.				BENEFICIAR:	PROIECT NR.
COD FISCAL: RO6515057				U.A.T. - MUNICIPIUL SLOBOZIA	C 649 / 2021
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA	TITLU PROIECT:	FAZA
ȘEF PROIECT	Arh. Ion D. VEDE		1 : 500	PLAN URBANISTIC ZONAL	P.U.Z.
VERIFICAT	Arh. Ion D. VEDE		DATA	CONSTRUCTIE COMPLEX SOCIAL - BORA	
PROIECTAT	Arh. Sorin CONDRUT		2021	STR. GENERAL MAGHERU, NR. 115, MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	
				TITLU PLANȘA:	PLANȘA NR.
				ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	URB. 3
				- DISFUNCȚIONALITĂȚI	

P.U.Z.

PLAN.
URBANISTIC
ZONAL

CONSTRUCTIE COMPLEX SOCIAL - BORA
STRADA GENERAL MAGHERU, NR. 115
SLOBOZIA, JUD. IALOMITA

LEGENDA

- IS - Zona serviciilor de interes general (sociale...) si locuinte
- L4 - Subzona pentru locuinte de vacanta
- Spatiu verde stradal
- Teren extravilan
- Strazi si alei carosabile reglementate
- Trotuare si alei pietonale
- Pista biciclete

LIMITE

- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate
- Limite Unitati Teritoriale de Referinta
- Limita teren proprietate publica
- Limita edificabil
- Limita intravilan

SIMBOL U.T.R.

IS	Tipul zonei
X Y(Z)	Numarul de niveluri (Inaltimea la cornisa)
CUT POT	P.O.T. - Procent de ocupare terenului
	C.U.T. - Coeficient de utilizare a terenului
	Numarul de ordine al U.T.R.

BILANT TERITORIAL

ZONA STUDIATA		11.840 m ²
U.T.R. - IS		6.649 m ²
PR. PRIV. DE INTERES LOCAL		6.649 m ²
EDIFICABIL		5.543 m ²
ZONA GARDA VECINATATI		1106 m ²
U.T.R. - L4		1.532 m ²
PROPR. PRIVATA PERS. FIZICE		1.532 m ²
CATEG. FOLOSINTA		
- curti constructii =	1.532 m ²	
Teren extravilan		2.402 m ²
PROPR. PUBLICA+PRIVATA		2.402 m ²
CATEG. FOLOSINTA		
- neproductiv =	2.402 m ²	
DRUMURI SI STRAZI		849 m ²
TROTUARE		154 m ²
SPATIU VERDE		153 m ²
PISTA BICICLETE		101 m ²

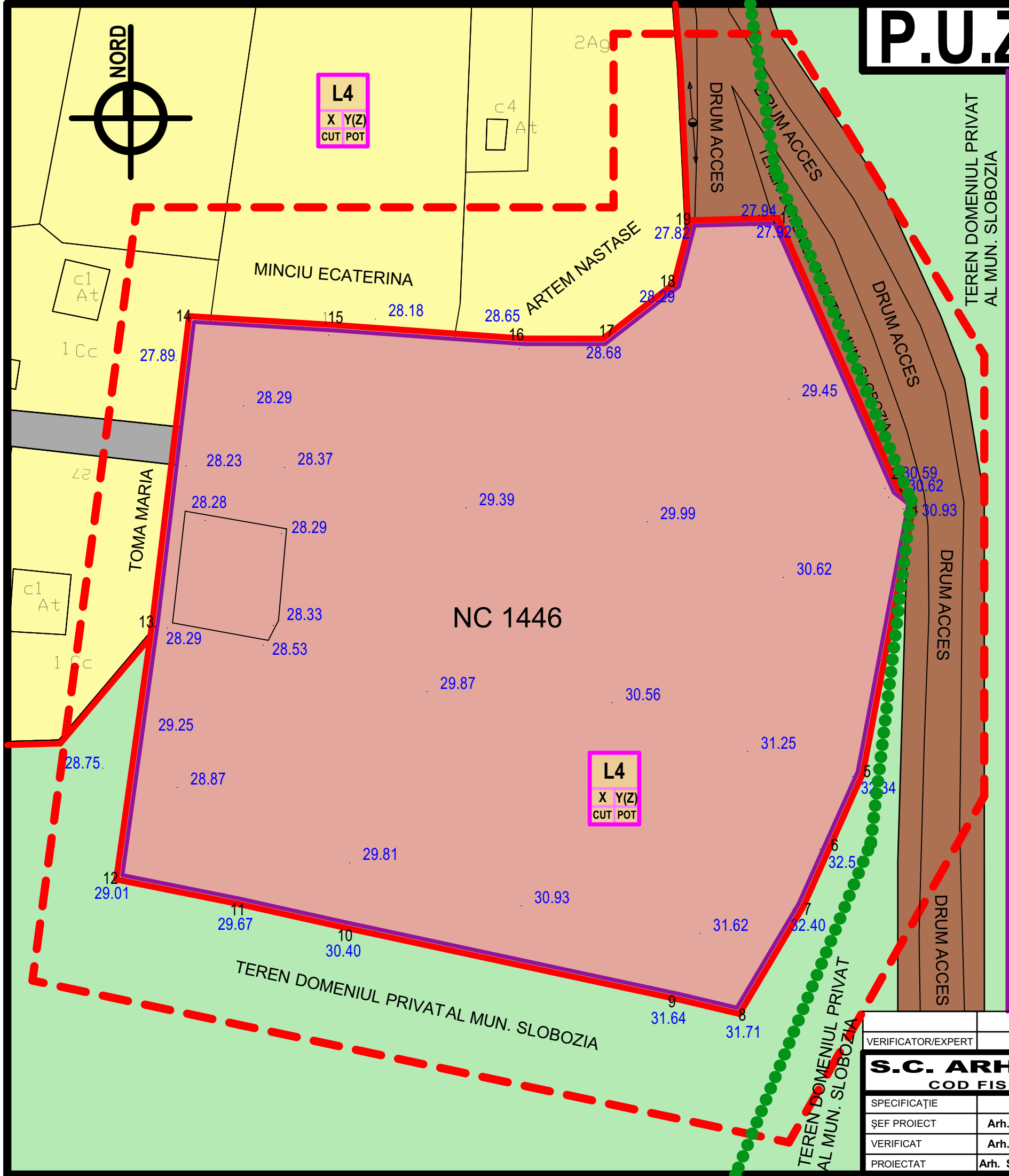
S teren = 6649 m²
S edificabila = 5543 m²
Coeficienti urbanistici: In UTR IS:
P.O.T. = 45%
C.U.T. = 1,20
H cornisa = 9,00m
H coama = 12,00m

S.C. ARHITECT S.R.L.
COD FISCAL: RO6515057

BENEFICIAR:
U.A.T. - MUNICIPIUL SLOBOZIA
PROIECT NR.
C 649 / 2021

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA 1 : 500
ȘEF PROIECT	Arh. Ion D. VEDE		
VERIFICAT	Arh. Ion D. VEDE		
PROIECTAT	Arh. Sorin CONDRUT		

TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUCTIE COMPLEX SOCIAL - BORA STR. GENERAL MAGHERU, NR. 115, MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	FAZA P.U.Z.
TITLU PLANȘĂ: REGLEMENTĂRI URBANISTICE	PLANȘA NR. URB. 4



LEGENDA

- Proprietate publica a municipiului Slobozia
- Proprietati persoane fizice
- Drumuri - Proprietate publica de interes local
- Teren extravilan

LIMITE

- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate
- Limite Unitati Teritoriale de Referinta
- Limita teren proprietate publica
- Limita intravilan

SIMBOL U.T.R.

L4

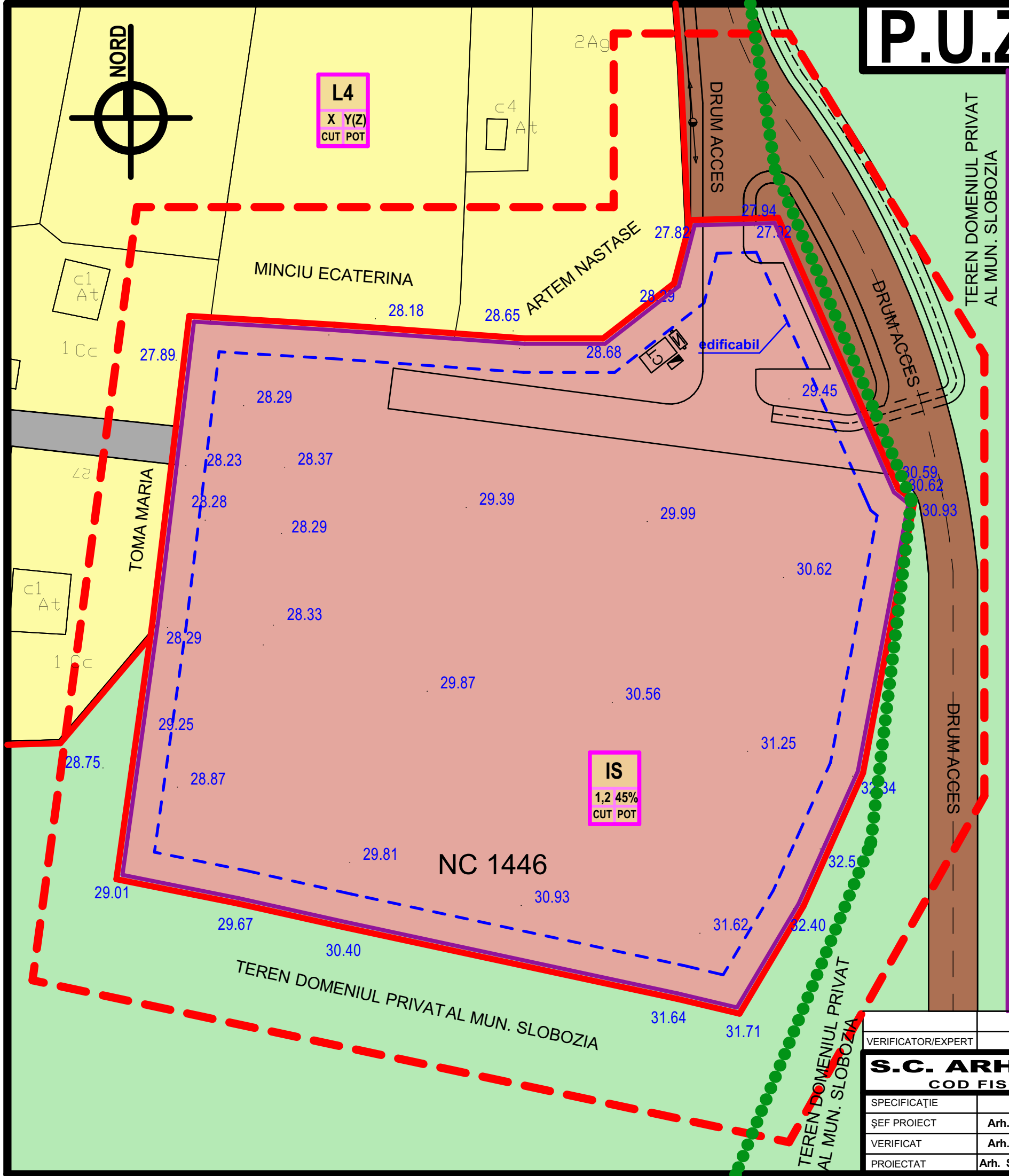
X Y(Z)
CUT POT

Tipul zonei
Numarul de niveluri (Inaltimea la cornisa)
P.O.T. - Procent de ocupare terenului
C.U.T. - Coeficient de utilizare a terenului
Numarul de ordine al U.T.R.

BILANT TERITORIAL

DENUMIRE	ARIE
Zonă studiată	11.840 m²
Proprietate privata de interes local	6.649 m²
Proprietati persoane fizice	1.532 m²
Proprietate publica de interes local	1445,40 m²
Teren extravilan	1.445,40 m²

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNĂTURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZĂ NR./DATA	
S.C. ARHITECT S.R.L. COD FISCAL: RO6515057				<u>BENEFICIAR:</u> U.A.T. - MUNICIPIUL SLOBOZIA PROIECT NR. C 649 / 2021	
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA 1 : 500	<u>TITLU PROIECT:</u> PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUCTIE COMPLEX SOCIAL - BORA STR. GENERAL MAGHERU, NR. 115, MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	FAZA P.U.Z.
ȘEF PROIECT	Arh. Ion D. VEDE			<u>TITLU PLANȘĂ:</u> REGIM JURIDIC EXISTENT	
VERIFICAT	Arh. Ion D. VEDE		DATA 2021		
PROIECTAT	Arh. Sorin CONDRUT				



LEGENDA

- Proprietate publica a municipiului Slobozia
- Proprietati persoane fizice
- Drumuri - Proprietate publica de interes local
- Teren extravilan

LIMITE

- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate
- Limite Unitati Teritoriale de Referinta
- Limita teren proprietate publica
- Limita edificabil
- Limita intravilan

SIMBOL U.T.R.

- IS
- Tipul zonei
- X Y(Z) Numarul de niveluri (Inaltimea la cornisa)
- CUT POT P.O.T. - Procent de ocupare terenului
- C.U.T. - Coeficient de utilizare a terenului
- Numarul de ordine al U.T.R.

BILANT TERITORIAL

DENUMIRE	ARIE
Zonă studiată	11.840 m ²
Proprietate privata de interes local	6.649 m ²
Proprietati persoane fizice	1.532 m ²
Proprietate publica de interes local	1257 m ²
Teren extravilan	2.402 m ²

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNĂTURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZĂ NR./DATA
S.C. ARHITECT S.R.L.	U.A.T. - MUNICIPIUL SLOBOZIA	PROIECT NR. C 649 / 2021		
COD FISCAL: RO6515057				
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA 1 : 500	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL
ȘEF PROIECT	Arh. Ion D. VEDE			CONSTRUCTIE COMPLEX SOCIAL - BORA
VERIFICAT	Arh. Ion D. VEDE			STR. GENERAL MAGHERU, NR. 115, MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA
PROIECTAT	Arh. Sorin CONDRUT		DATA 2021	TITLU PLANȘĂ: REGIMUL JURIDIC AL PROPRIETATILOR REGLEMENTAT
				FAZA P.U.Z.
				PLANȘA NR. URB. 6

P.U.Z.

PLAN.
URBANISTIC
ZONAL

CONSTRUCTIE COMPLEX SOCIAL - BORA
STRADA GENERAL MAGHERU, NR. 115
SLOBOZIA, JUD. IALOMITA

LEGENDA

ELEMENTE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

- Conducta de apa alimentare ferma zootehnica
Racord ingropat joasa tensiune
Cablu electric parazit pozat pe sol
Lampadar iluminat de incinta

LIMITE

- Limita zonei studiate
Limita de proprietate
Limite Unitati Teritoriale de Referinta
Limite de proprietate
Limita intravilan

BILANT TERITORIAL

DENUMIRE	EXISTENT
Retea ubana alimentare cu apa potabilă	130 m
Bransament e.e. joasă tensiune	11 m

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNĂTURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZĂ NR./DATA	
S.C. ARHITECT S.R.L. COD FISCAL: RO6515057				<u>BENEFICIAR:</u> U.A.T. - MUNICIPIUL SLOBOZIA	PROIECT NR. C 649 / 2021
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA 1 : 500	<u>TITLU PROIECT:</u> PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUCTIE COMPLEX SOCIAL - BORA STR. GENERAL MAGHERU, NR. 115, MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA	FAZA P.U.Z.
ȘEF PROIECT	Arh. Ion D. VEDE			<u>TITLU PLANȘĂ:</u> REGLEMENTĂRI EDILITARE - DISFUNCTIONALITATI	PLANȘA NR. URB. 7
VERIFICAT	Arh. Ion D. VEDE		DATA 2021		
PROIECTAT	Arh. Sorin CONDRUT				



PLAN.
URBANISTIC
ZONAL

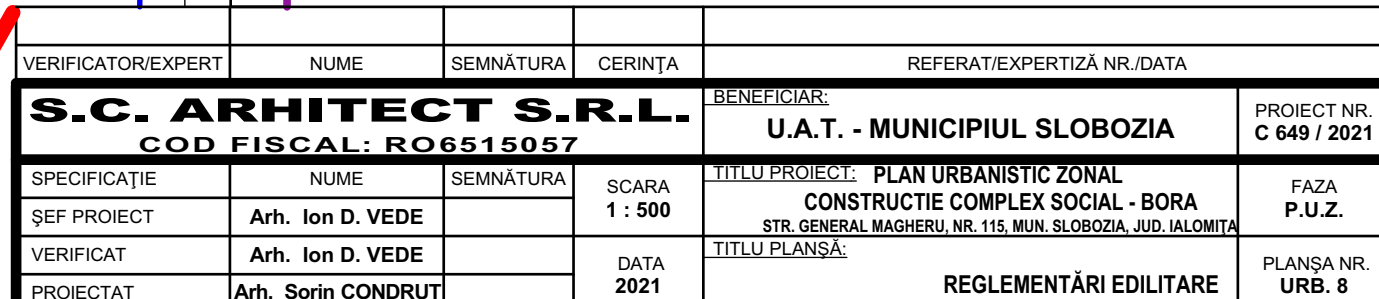
**CONSTRUCTIE COMPLEX SOCIAL - BORA
STRADA GENERAL MAGHERU, NR. 115
SLOBOZIA, JUD. IALOMITA**

	Retea gaz metan
	Conducta de apa alimentare ferma zootehnica
	Bransament apa potabila
	Linie electrice medie tensiune (20 kV)
	Racord ingropat joasa tensiune la P.T.
	Colector canalizare menajera
	Canal termic - apa calda menajera + incalzire

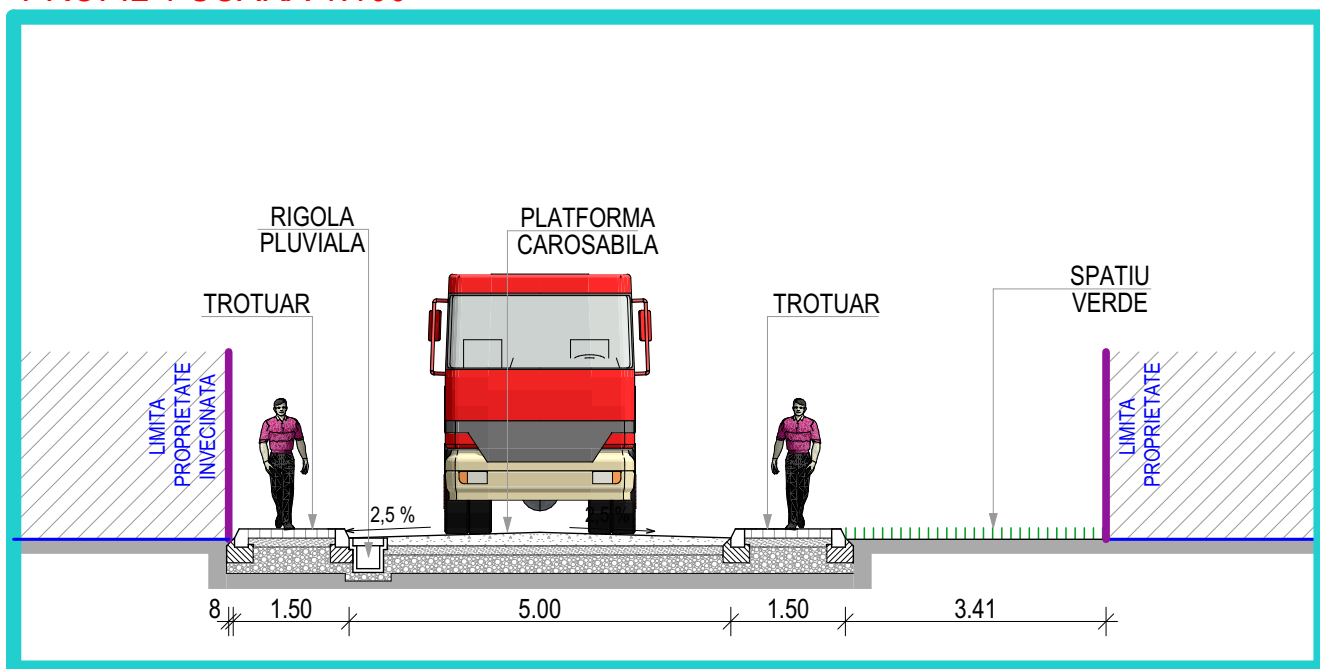
-  **Firida regulator+contor gaze**
-  **Cofret bransament electric**
-  **Cofret bransament electric incinta**
-  **Lampadar iluminat de incinta**
-  **Camin canalizare deseuri menajere**
-  **Camin racord apa potabila**

	Limita zonei studiate
	Limita de proprietate
	Limite Unitati Teritoriale de Referinta
	Limite de proprietate
	Limite edificabil
	Limita intravilan

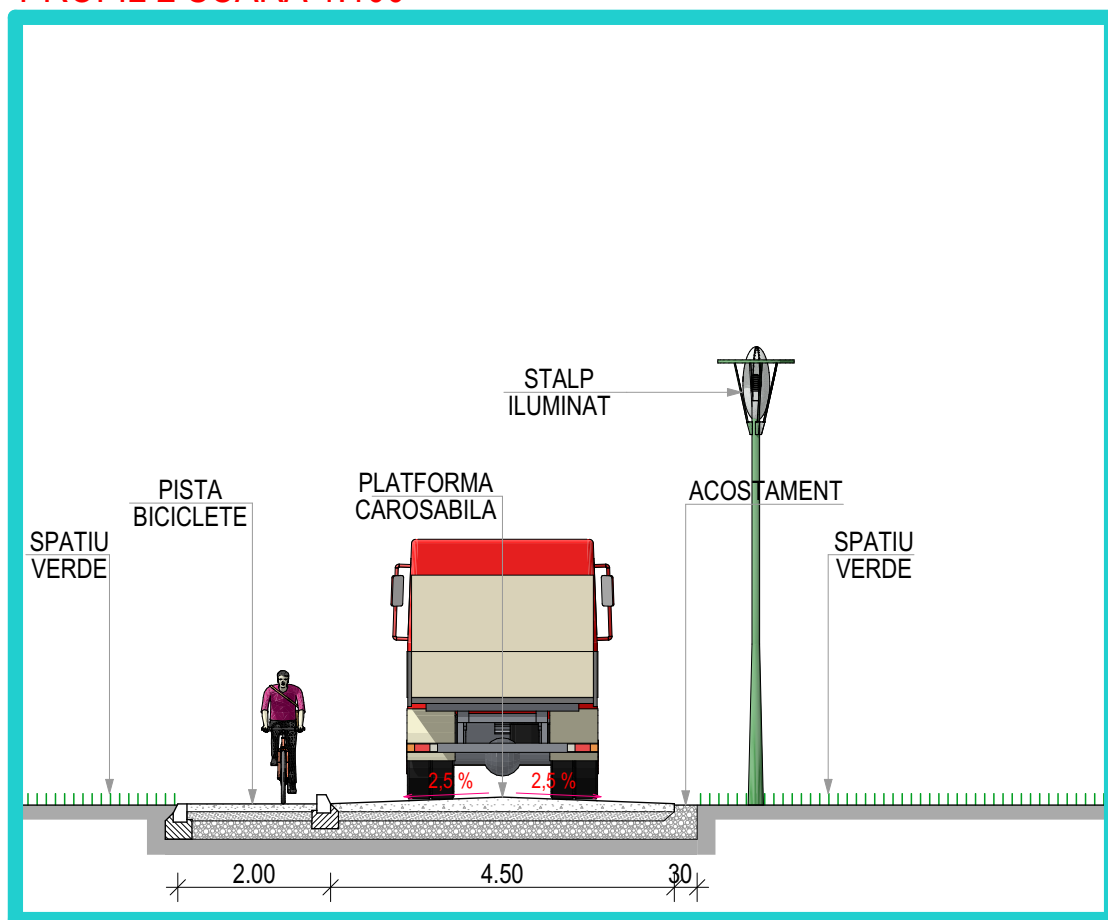
DENUMIRE	EXISTENT
Conducta de apa alimentare ferma zootehnica	130 m
Bransament apa potabila	175 m
Rețea gaz metan	60 m
LEA 20 kV	50 m
Racord ingropat joasa tensiune la P.T.	250 m
Colector canalizare menajera	170 m



PROFIL 1 SCARA 1:100



PROFIL 2 SCARA 1:100



VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNĂTURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZĂ NR./DATA	
S.C. ARHITECT S.R.L. COD FISCAL: RO6515057				BENEFICIAR: U.A.T. - MUNICIPIUL SLOBOZIA PROIECT NR. C 649 / 2021	
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA 1 : 100	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUCTIE COMPLEX SOCIAL - BORA STR. GENERAL MAGHERU, NR. 115, MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	
ȘEF PROIECT	Arh. Ion D. VEDE			FAZA P.U.Z.	
VERIFICAT	Arh. Ion D. VEDE		DATA 2021	TITLU PLANȘĂ: PROFILE TRANSVERSALE PLANȘA NR. URB. 9	
PROIECTAT	Arh. Sorin CONDRUT				

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 23670 din 28 DECEMBRIE 2020

În scopul:

CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA

Ca urmare a cererii adresate de **U.A.T. MUNICIPIUL SLOBOZIA**, cu sediul în județul Ialomița, municipiul Slobozia, strada Episcopiei, nr. 1, înregistrată cu nr. 88385 din 21.12.2020, pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Ialomița, municipiul Slobozia, **STRADA GENERAL MAGHERU, NR. 115** sau imobilul este identificat prin: **Cartea Funciară nr. 34996 și Nr. Cadastral 1446**, în suprafață de **6649 mp**,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 104/1995, faza P.U.G., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Slobozia nr. 25/29.03.1996, actualizat conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 132/2008, prelungit conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 186/27.09.2018,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul se află în intravilan, conform P.U.G. și R.L.U. aferent, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local Slobozia nr. 25/29.03.1996, actualizate conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 132/2008, prelungit conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 186/27.09.2018 și este în proprietate publică a Municipiului Slobozia, conform H.C.L. Slobozia nr. 22 din 13.01.2020 și Anexei la H.C.L. Slobozia (nr. crt. 1277).

În vederea emiterii autorizației de construire proprietarul va prezenta actul de proprietate în copie conform cu originalul, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală a terenului este teren arabil, iar destinația acestuia conform P.U.G. și R.L.U. aferent, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local Slobozia nr. 25/29.03.1996, actualizate conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 132/2008, prelungit conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 186/27.09.2018 este de *zona locuințe individuale cu gospodării de tip rural P, P+1E- L4*.

Amplasamentul se află în zona **B** de impozitare conform Hotărârii Consiliului Local nr. 86/29.11.2016.

3. REGIMUL TEHNIC:

Indicii urbanistici maximi, procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului, sunt P.O.T. - 30% și C.U.T. - 0,6 conform P.U.G. și R.L.U. aferent, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local Slobozia nr. 25/29.03.1996, actualizate, conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 132/2008, respectând și prevederile din Anexa 4 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată sau aprobată conform P.U.Z.

Regim de aliniere: clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau retrase conform P.U.Z. cu următoarele recomandări - retragerile vor fi de minim 3,50 m pe străzile principale cu 2 fire de circulație și de minim 5,00 m pe străzile cu 4 fire de circulație. În cazul parcelelor de colț, situate la intersecția unor străzi, retragerile minime față de aliniament să fie amplificate cu cel puțin 1,5 m.

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 media înălțimilor la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m.

Amplasarea clădirilor față de limitele parcelei - pentru toate clădirile se impune o distanță minimă obligatorie față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 m cu următoarele excepții: - în cazul în care parcela este limitată lateral de două calcani clădirea se lipește de cele două calcani formând un front comun; - în cazul în care parcela este limitată pe o singură latură de calcanul unei clădiri învecinat, noua construcție se va lipi în mod obligatoriu de calcanul existent și va respecta față de cealaltă limită distanța minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m.

Utilizări admise - locuințe, echipamente publice sau de interes public, activități comerciale, servicii și artisanale de mici dimensiuni cu condiția să nu incomodeze sau să polueze vecinătățile.

Utilizări admise cu condiționări - se admit funcțiuni comerciale și 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 că au o arie de servire de 250 m.

Se interzice localizarea sau continuarea funcționării în zona de locuit a oricăror activități care prin natura lor și modul lor de funcționare produc poluare, zgomot, transporturi grele (baze de transport, stații service, depozite de substanțe periculoase, duburi și restaurante cu program de noapte); depozitare en-gros; depozitări de materiale refozabile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze și stații de întreținere auto; modul de utilizare și întreținere 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 Hotărârea Consiliului Local Slobozia nr. 25/ 9.03.1996, actualizate conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 132/2008, prelungit conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 186/27.09.2018.

Gardul spre stradă va avea partea inferioară opacă până la înălțimea de 0,40 (pentru protejarea trotuarelor de pământul adus din precipitații) și o parte transparentă până la înălțimea totală de 2,20 m; gardurile între proprietăți vor avea înălțimea minimă de 2,20 m și maxim 2,60 m.

Accesul carosabil în zonă va ține seama de prevederile pct. 4.12 al Anexei nr. 4 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată și va respecta în mod obligatoriu, prevederile Art. 25, iar 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, conform P.U.G. și R.G.U. aferent, cu respectarea prevederilor Anexei 5 din hotărârea menționată anterior. Circulații și accese - toate clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat un acces carosabil de minim 3,0m 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.

Înălțimea maximă la cornișă de la nivelul solului va fi de 4 m pentru construcții P, 7,0 m pentru P+1E și 10 m pentru P+2E, conform P.U.G. și R.L.U. aferent, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local Slobozia nr. 25/29.03.1996, actualizate conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 132/2008, prelungit conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 186/27.09.2018.

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

Aspectul exterior nu va contraveni funcțiunii clădirii, iar prin conformare și volumetrie nu va intra în contradicție cu aspectul general al zonei pentru a nu deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, conform Art. 32 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată.

Condiții de echipare tehnico-edilitară - 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. Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din spațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Spații libere și spații plantate - 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 va fi amenajată ca grădină de fațadă decorativă.

Documentele necesare emiterii Autorizației de Construire sunt cele prevăzute în Normele Metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009, cât și în lege.

D.T.A.C. va fi întocmită de colective de specialitate în condițiile prevederilor art. 9 al Legii 50/91 și va respecta conținut-cadru al documentației tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, din Anexa 1 la aceeași lege.

Prin P.U.Z. se vor stabili reglementări cu privire la P.O.T. și C.U.T., precum și funcțiunea zonei, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, retrageri față de aliniament înălțimea maximă admisă și organizarea rețelei stradale, conform prevederilor art. 47 (alin. 2 și 5) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare.

Documentația P.U.Z. va fi întocmită în conformitate cu prevederile Legii 350/2001, cu modificările și completările ulterioare și se va preda în 3 exemplare originale și 3 CD/DVD.

După aprobarea prin Hotărâre a Consiliului Local Slobozia a documentației P.U.Z., se va solicita un nou certificat de urbanism în vederea stabilirii avizelor și a documentației necesare obținerii autorizației de construire.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE
CONSTRUIRE/DESFIINTARE SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA
LUCRARI DE CONSTRUCȚII.**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENZIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI IALOMITA, str. Mihai Viteazul 1, Slobozia, 920083, jud. Ialomița.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decida, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emisie a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emisie a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată), extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi;
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):
☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D. ☒ P.U.Z.
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

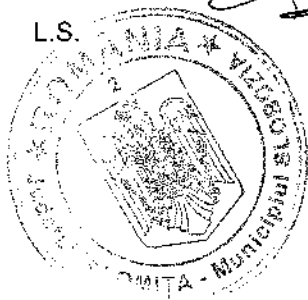
☒ alimentare cu apă	☒ gaze naturale	Alte avize/acorduri
☒ canalizare	☐ telefonizare	☐
☒ alimentare cu energie electrică	☐ salubritate	☐
☐ alimentare cu energie termică	☐ transport urban	☐

d.2) avize și acorduri privind:
☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației
d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie);
d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):
 - # Avizul Comisiei de Urbanism;
 - # Ridicare topografică vizată O.C.P.I.;
 - # Studiu Geotehnic;
 - # Documentația P.U.Z. va fi întocmită în conformitate cu prevederile L50/1991 și L350/2001, cu modificările și completările ulterioare și se vor preda și în format electronic;
- e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
- f) dovada privind achitarea taxelor legale:
Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):
 - # Taxă R.U.R.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

Prelungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face numai de catre emitent, la cererea titularului, formulată cu cel puțin 15 zile inaintea expirării acestuia.

PRIMAR,
SOARE DRAGOȘ



SECRETAR GENERAL,
Jr. TUDORAN VALENTIN,

23.12.2020.

p. ARHITECT ȘEF,
ȘEF SERVICIU URBANISM,
Ing. AMBRUȘ ALEXANDRU

Întocmit,
Grosu Iuliana

Achitat taxa de: SCUTIT conform art. 476, lit. f din Codul Fiscal.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de până la data de.....

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

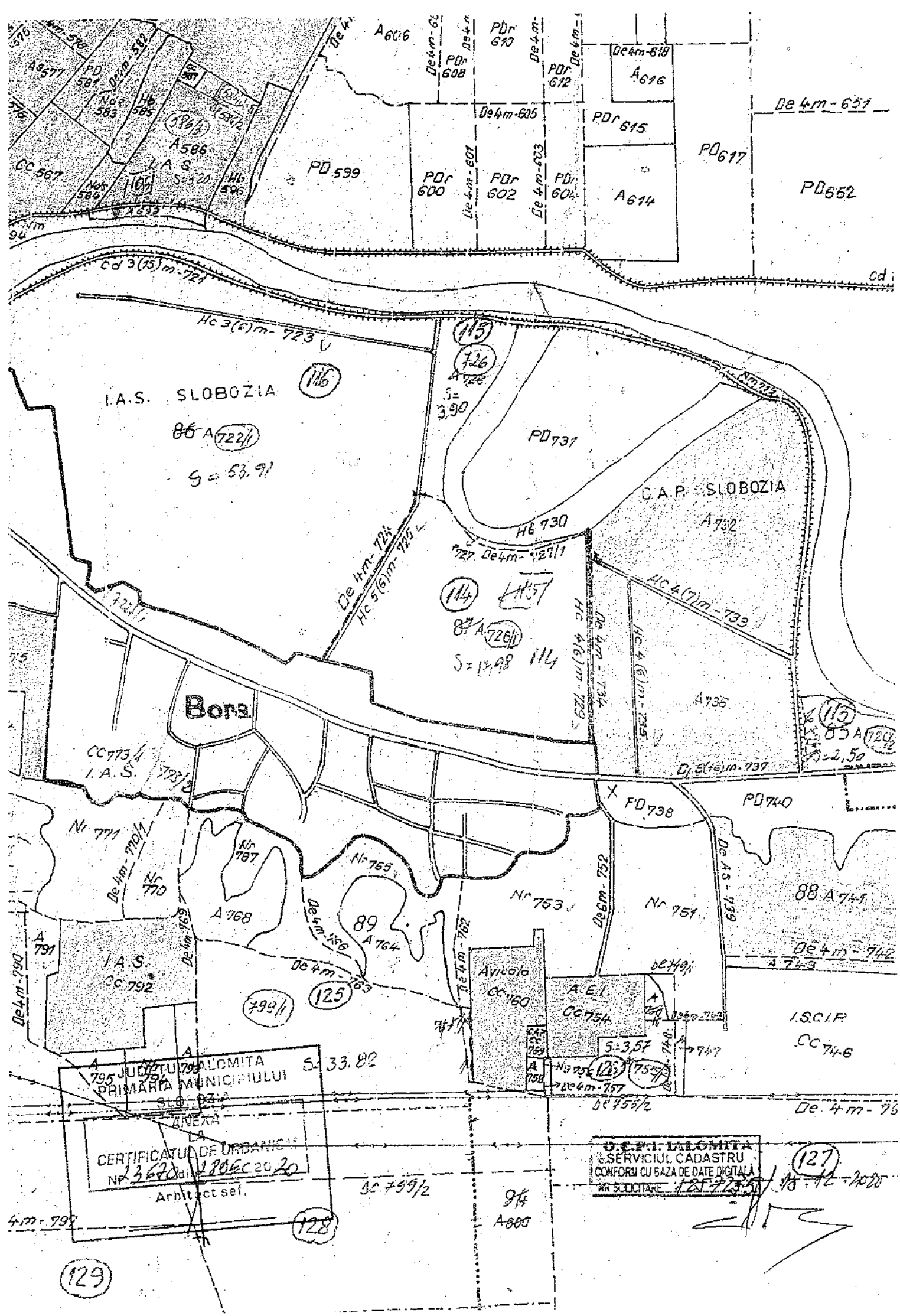
Data prelungirii valabilitatii :

Achitat taxa de: lei, conform Chitantei nr. din

Transmis solicitantului la data dedirect/prin posta.

Conform Regulamentului 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal, temeiurile juridice ale prelucrării datelor pot fi: relația contractuală, obligațiile legale ale operatorului, interesul public sau exercitarea autorității oficiale cu care este investit operatorul.

Drepturile persoanelor vizate sunt: dreptul de informare și acces la datele personale prelucrate, dreptul la rectificare și ștergere a acestor date, dreptul la restricționarea prelucrării, dreptul la opoziție împotriva prelucrării datelor sau de a face obiectul unei decizii bazate pe prelucrarea automată a datelor cu caracter personal





100109993596



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IALOMITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slobozia

Dosarul nr. 146950 / 25-11-2021

INCHEIERE Nr. 146950

Registrator: VIOREL NICOLAE TURTURICA
Asistent: SIMONA TOMA

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de UAT SLOBOZIA domiciliat in - privind Actualizarea informatii
tehnice in cartea funciara, in baza:

-Inscris Sub Semnatura Privata nr.924-2021/25-11-2021 emis de DINU ALEXANDRU;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr.
7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu
documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 251M, 263

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

Avand in vedere prevederile art. 113 din Ordinul nr. 700/2014 al Directorului General al ANCP, cu
modificarile si completarile ulterioare

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 34996, Inscris in cartea funciara 34996 UAT Slobozia avand proprietarii:
UAT SLOBOZIA in cota de 1/1 de sub B.2;

- se noteaza repositionarea imobilului, conform documentatiei cadastrale avizata si receptionata
de OCPI Ialomita, la data de 02.12.2021, asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 34996 UAT
Slobozia;

Prezenta se va comunica partilor:

UAT SLOBOZIA

DINU ALEXANDRU PETRU

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si
Publicitate Imobiliara Slobozia, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

03-12-2021

Registrator,

VIOREL NICOLAE TURTURICA

Asistent Registrator,

SIMONA TOMA

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în
evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IALOMITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slobozia

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 34996 Slobozia

Nr. cerere	146950
Ziua	25
Luna	11
Anul	2021

Cod verificare
100109993596



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:4528

Nr. cadastral vechi:1446

Adresa: Loc. Bora, Jud. Ialomita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	34996	6.649	teren nelmprejmuit; in CF hartie suprafata de teren din masuratori este de 6648,74 mp, iar suprafata de teren din act este de 6648,78

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
120220 / 07/10/2019		
Act Administrativ nr. 58556, din 29/05/2019 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SLOBOZIA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE publica, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) UAT SLOBOZIA, CIF:4365352	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	11.475
7	8	9.853
8	9	23.433
9	10	17.212
10	11	37.101
11	12	31.277
12	13	14.539
13	14	13.403
14	15	41.756
15	16	7.407
16	17	14.804
17	18	8.008
18	19	9.766
19	1	33.378

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251M, 263.

Data soluționării,

02-12-2021

Data eliberării,

____/____/____

Asistent Registrator,

SIMONA TOMA

(parafa și semnătura)

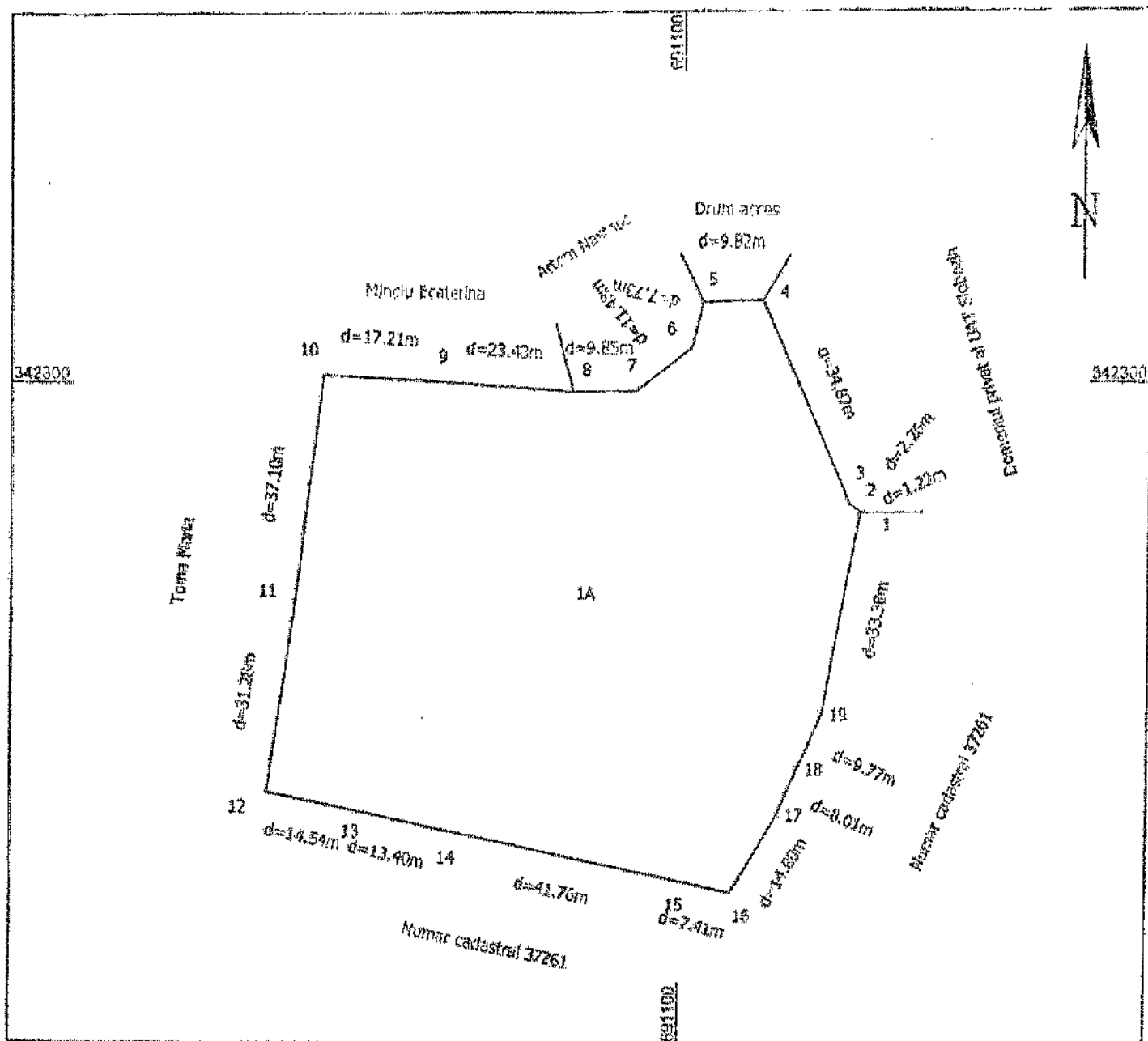
Referent,

(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa Imobilului
34996	6.649	Slobozia, Bora, Intravilan.
Cartea funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Slobozia	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	A	6.649	Teren intravilan.
Total		6.649	

Suprafata totala masurata = 6.649 mp

Suprafata din act = 6.649 mp

Alexandru -Petr Dinu Executant: SC TOPSOFT CAD SRL CONFIRMAREA masuratoriilor efectuate in teren si corectitudinea incadrarii documentatiei cadastrale si a corespundentei acesteia cu realitatea din teren. Semnat digital de Alexandru -Petr Dinu Data : 24.11.2021	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral. Semnatura si parafa Iuliana-Draguta Vasilescu Semnat digital de Iuliana-Draguta Vasilescu Data : 2021.12.02 09:45:10 +02'00' Stampila BCPI
--	--

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA, STR GENERAL MAGHERU, NR. 115, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	649/2021	P.U.Z.-B
BENEFICIAR: U.A.T. MUNICIPIUL SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

IDENTITATE PROIECT

Beneficiar: **U.A.T. SLOBOZIA**

Str. Episcopiei, nr. 1, mun. Slobozia,

Titlu proiect: **CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA**

Fază proiect: **P.U.Z.**

Amplasament: **Str, General Magheru, nr. 115, mun. Slobozia, jud. Ialomita**

Proiectant general: **S.C. ARHITECT S.R.L.**

J21/851/1994 Cod fiscal Ro6515057

Nr. Contract: **649/2021- B**

Coordonator proiect: dipl. arh. Ion VEDE _____

Proiectant Arhitectură: dipl. Arh. Sorin CONDRUȚ _____

2021

STUDIU GEOTEHNIC

1.DATE GENERALE

1.1 *Denumirea si amplasarea lucrari*

Prezentul studiu geotehnic a fost intocmit pentru prezentarea terenului si a conditiilor de fundare necesare elaborarii Planului Urbanistic Zonal Constructie Complex Social Bora.

Zona studiata se gaseste in cartierul Bora din municipiului Slobozia, strada General Magheru, nr.115.

1.2 *Investitor/Beneficiar:*

U.A.T. Municipiul Slobozia.

1.3.1 *Proiectant de specialitate pentru elaborare studiu geotehnic:*

S.C.GEO 7 S.R.L. Slobozia

1.5 *Datele privind caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare* au fost furnizate de studiile geotehnice executate in zona de S.C.Geo 7 s.r.l.

1.6 *Date tehnice furnizate de proiectant*

Prin datele puse la dispozitie de proiectant, se doreste realizarea a 93 de unitati de cazare in cladiri cu regim de inaltime P+2E.

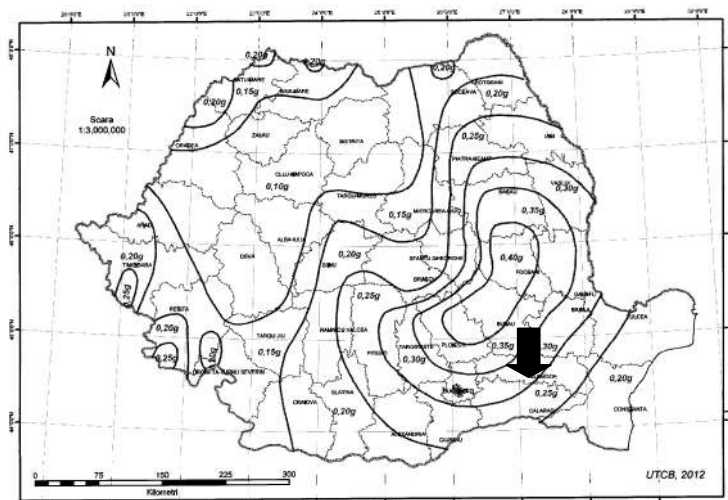
2.Date privind terenul din amplasament

2.1 *Date privind zonarea seismica*

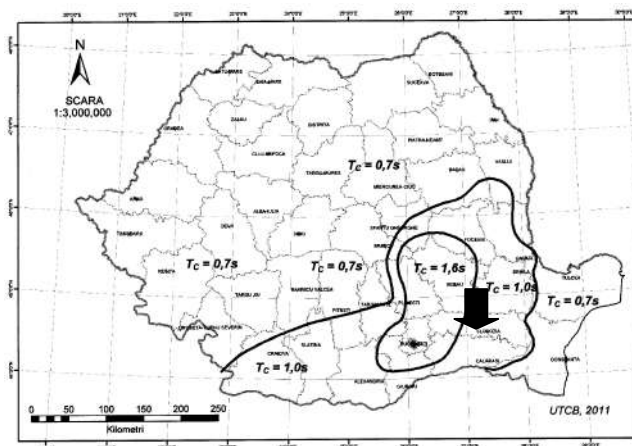
In conformitate cu prevederile Codului de proiectare seismica-partea I.Prevederi de proiectare pentru cladiri,indicativ P100/1-2013, pentru amplasamentul studiat s-au stabilit, valoarea de vârf a acceleratiei terenului pentru proiectare,

$a_g=0.25g$

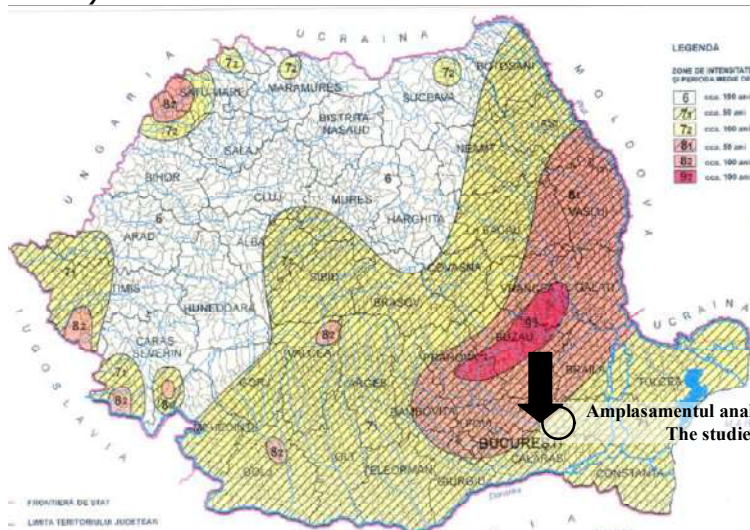
PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUCTIE COMPLEX SOCIAL BORA, STRADA GENERAL
MAGHERU, NR.115, MUNICIPIUL SLOBOZIA, JUDETUL IALOMITA.
BENEFICIAR:U.A.T. MUNICIPIUL SLOBOZIA



si valoarea perioadei de control a spectrului de raspuns **$T_c=1.0s$** .

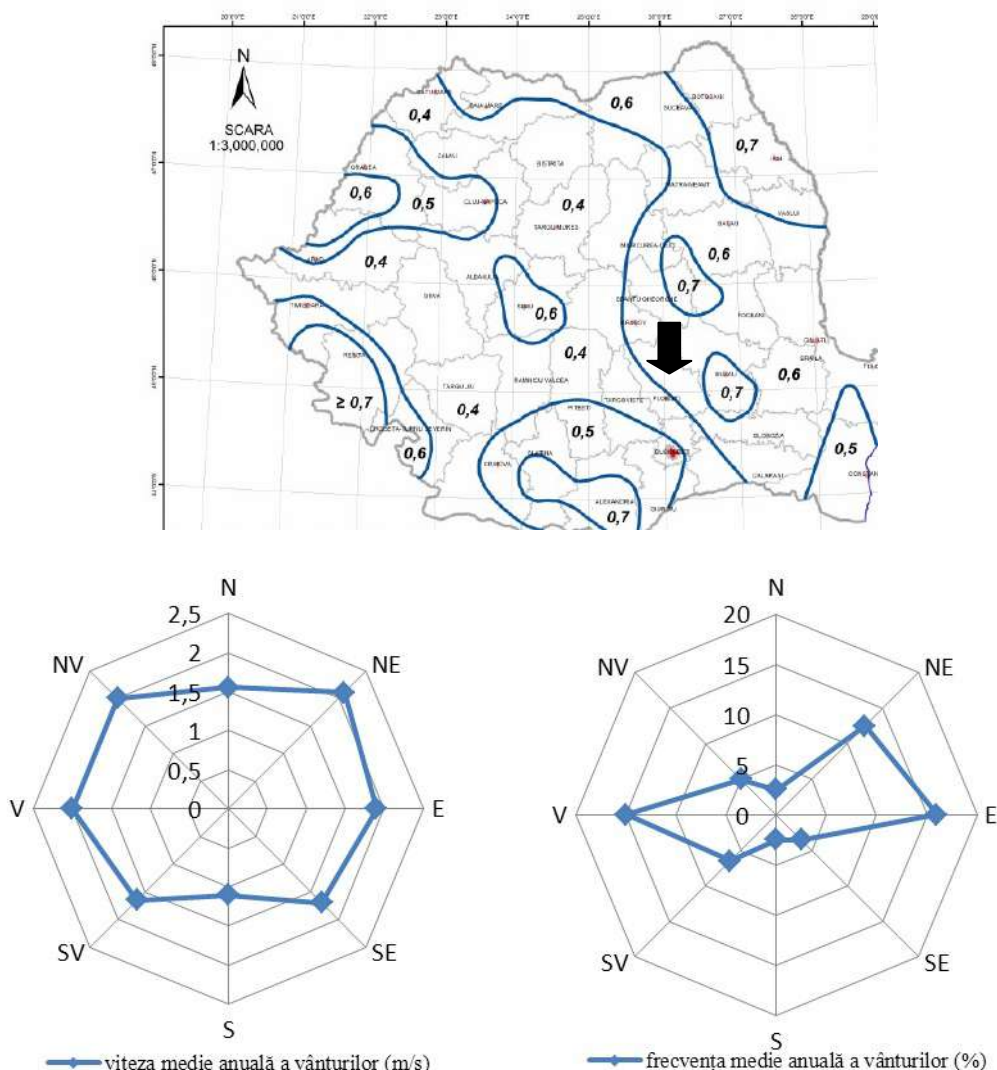


Conform SR 11.100/1-93,amplasamentul se incadreaza in zona cu grad 7₁de macroseismicitate pe scara MSK(unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de minim 50 de ani)



2.2 Date privind actiunea vantului

In conformitate cu prevederile Codului de proiectare privind bazele proiectarii si actiuni asupra constructiilor. Actiunea vântului. indicativ CR 1-1-4-2012, presiunea de referinta a vântului mediata 10min. la 10m, pe interval de 50 ani de recurenta este de 0.6KPa.

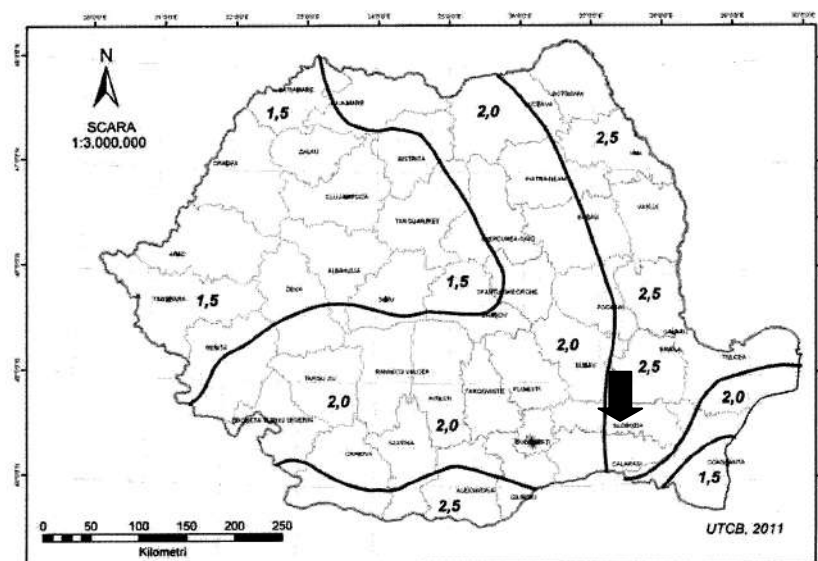


Reprezentarea sub formă de roză a vânturilor a vitezelor medii anuale si frecventelor medii ale vânturilor – statia meteorologică Slobozia.

Din punct de vedere climateric, zona studiată apartine sectorului cu climă continentală, fiind situată în partea centrală a tinutului climatic din S si SE.

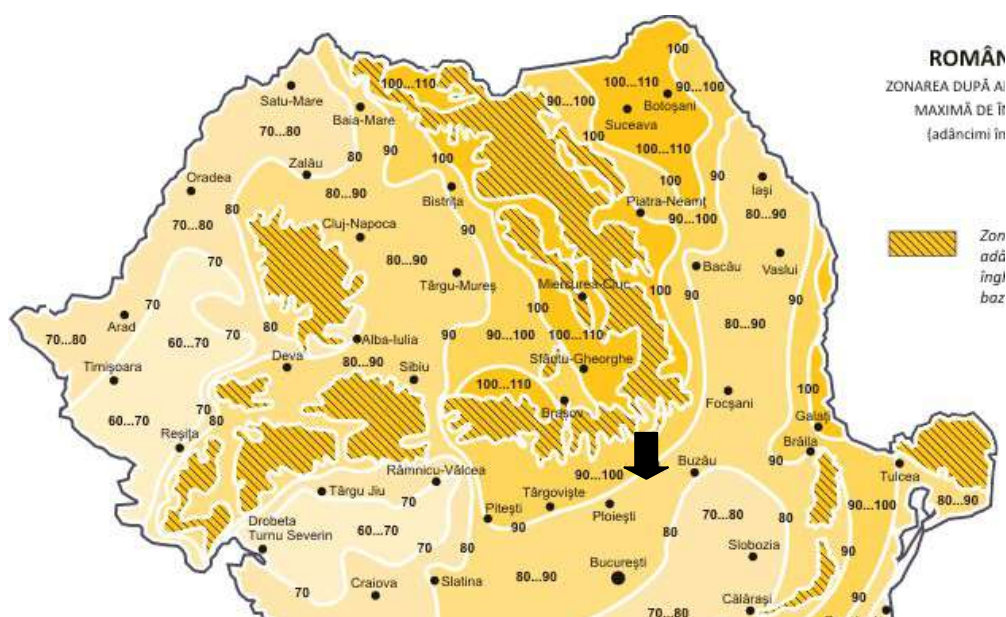
2.3 Date privind actiunea zapezii

In conformitate cu prevederile Codului de proiectare. Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor, indicativ CR 1-1-3-2012, valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol este de 2.5KN/mp.



2.4 Date privind adancimea de inghet

In conformitate cu prevederile STAS 6054 – 77, in municipiul Slobozia, adancimea de inghet este de 0.80m de la nivelul terenului sistematizat.



2.5 Date geologice generale

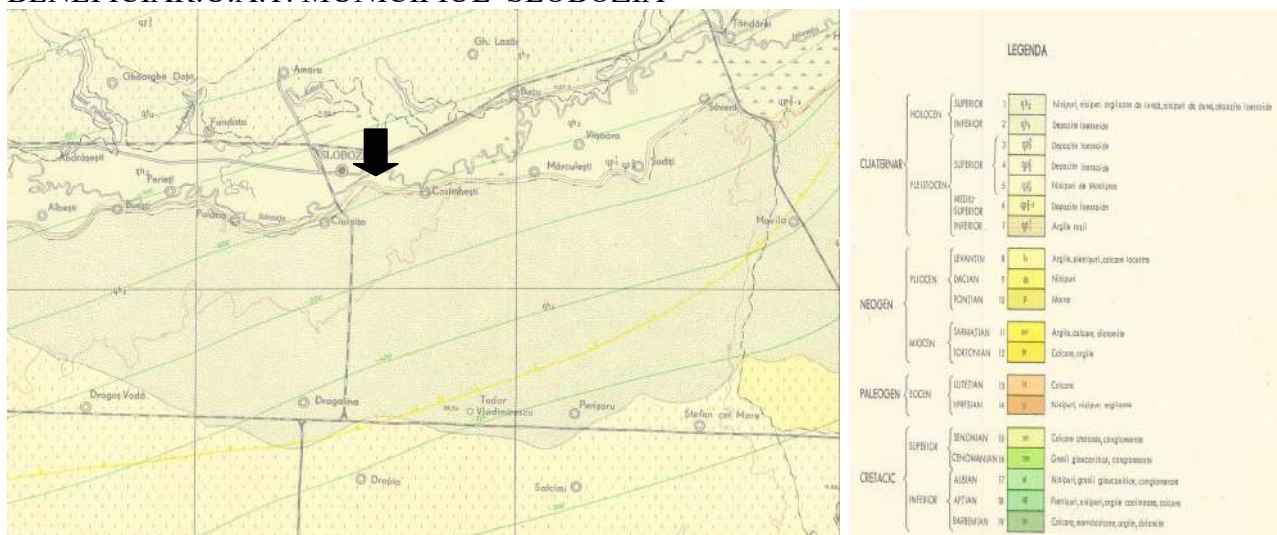
Amplasamentul se află în zona de câmpie aluvială holocenă de divagare, cu aspect de albie majoră, la partea superioară evidențiindu-se un strat de vârstă cuaternară, format din aluviuni recente (nisipuri argile, argile nisipoase și pietrisuri slab argiloase), așa cum rezultă și din foaia geologică Calarasi, scara 1:200.000.

S.C. GEO 7 S.R.L.

Dosar nr:6537

Orice reproducere, utilizare sau distribuire a acestui document sau parti din acesta de catre persoane fizice sau juridice fara autorizarea scrisa a reprezentantului societatii. SC GEO7 SRL. este interzisa si se pedepseste conform legii.

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUCTIE COMPLEX SOCIAL BORA, STRADA GENERAL
MAGHERU, NR.115, MUNICIPIUL SLOBOZIA, JUDETUL IALOMITA.
BENEFICIAR:U.A.T. MUNICIPIUL SLOBOZIA



2.6 Cadru geomorfologic, hidrografic si hidrogeologic

Din punct de vedere geomorfologic, zona de studiu apartine Câmpiei Române, subdiviziunii Câmpia Bărăganului, amplasamentul situându-se în zona sa centrală – Câmpia Bărăganul Ialomitei. Amplasamentul este situat pe terasa joasă de pe malul drept al râului Ialomița.

Din punct de vedere morfologic, amplasamentul este orizontal și nu prezintă fenomene de instabilitate

Din punct de vedere hidrogeologic, în harta hidrogeologică se remarcă prezența unui orizont acvifer freatic format din nisipuri la nisipuri argiloase și pietrisuri holocene, sub care se găsește un strat argilos, cvasi-impermeabil. Acest acvifer este alimentat pe întreaga sa suprafață prin percolare, dată fiind grosimea redusă a straturilor acoperitoare. Lucrările de prospectare hidro-geologice indică un mare aport al acestuia la debitul râului în zona malului stâng, în apropiere de Slobozia.

Atât curgerea râului Ialomița, cât și a apei subterane din bazinul său hidrografic în zona amplasamentului studiat se realizează de la nord vest la sud est, așa cum rezulta din "Studiul hidrogeologic și geotehnic privind coborârea nivelului apelor freatice în zona de nord a municipiului Slobozia în condițiile aplicării irigațiilor în sistemul Ialomița Calmatui". Studiul a fost întocmit de ISPIF București în anul 1980.

2.7 Date geotehnice

Terenul de fundare este alcătuit din depozite prafoase argiloase și nisipoase.

Depozitele argiloase și prafoase se caracterizează printr-o compresibilitate foarte mare și mare, conform prevederilor STAS 1243-88.

2.8 Istoricul amplasamentului și situația actuală.

Nu detinem informații privind istoricul evenimentelor pe amplasamentul cercetat.

2.9 Condiții referitoare la vecinătăți.

În situația dată nu se pune problema vecinătăților.

Nu detinem informatii privitoare la retelele edilitare subterane din zona sau din amplasament.

2.10 Incadrarea in zone de risc.

Incadrarea in zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se gaseste amplasamentul studiat se va face in conformitate cu Legea 575/2001: Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national- Sectiunea a V-a: zone de risc natural. Riscul este o estimare matematica a probabilitatii producerii de pierderi umane si material pe o perioada de referinta viitoare si intr-o zona data pentru un anumit tip de dezastru. Factorii de risc care se au in vedere sunt: cutremurele de pamant, inundatiile si alunecarile de teren.

1. Cutremurele de pamant: Zona de intensitate seismica 7_1 scara MSK si perioada de revenire de 50 de ani.

2. Inundatii: Nu este cazul

3. Alunecari de teren: Potential de producer a alunecarilor- scazut,
Probabilitate de alunecare- practic zero.

3. Prezentarea informatiilor geotehnice

Datele obtinute din penetrarile dinamice, prelucrate cu softul specializat Dynamic Probing, corelate cu rezultatele lucrărilor de cercetare geotehnică executate în zonă ne-au permis stabilirea pe amplasament a urmatoarei coloane stratigrafice:

0.00m-1.00m Sol vegeta si umplutura-stratul 1.

1.00m-6.00m Alternanta de praf nisipos, argila prafoasa, praf argilos si nisip prafos stratul 2.

Orizontul freatic, cu nivel liber, este cantonat la adâncimea de 1.50m.

Din zonarea adâncimilor apei subterane în cadrul studiului hidrogeologic și geotehnic privind coborirea nivelului apelor freatice în zona de nord a municipiului Slobozia in condițiile aplicării irigațiilor în sistemul Ialomița Călmațui, elaborat de ISPIF București, rezultă că la data întocmirii acestuia – august 1980- adâncimea la care se găsea apa era de 1.00m.

Analiza chimică a apei din orizontul freatic indică o agresivitate sulfatică medie asupra betoanelor și metalelor. (cca. 625 mg/l SO_4).

Complexul de roci sedimentare care alcatuiesc stratul 2, pe care se vor funda obiectele proiectate, are consistenta variabila de la plastic virtuosa la plastic moale si compresibilitate mare si foarte mare.

4. Evaluarea informatiilor geotehnice

4.1 Categoria geotehnica

Categoria geotehnica exprima riscul geotehnic si se stabileste in conformitate cu prevederile normativului privind principiile, exigentele si metodele cercetarii geotehnice a terenului de fundare indicativ NP074/2014, luind in considerare urmatorii factori:

- conditii de teren: teren mediu punctaj 3;

BENEFICIAR:U.A.T. MUNICIPIUL SLOBOZIA

- apa subterana:sapaturi cu epuismenle normale punctaj 2;
- categoria de importanta a constructiei:normala punctaj 3;
- vecinatati:risc moderat punctaj 3;
- risc seismic $a_g \leq 0.25$ punctaj 2;

Total 13 puncte,fapt ce incadreaza amplasamentul in categoria 2 de risc seismic-moderat.

Terenul de fundare este alcătuit din depozite prăfoase,nisipoase și argiloase, caracteristice depozitelor de luncă, care în conformitate cu prevederile NP 112/2014 se incadrează în categoria pamânturilor coezive.

Din datele prezentate si a solutilor aplicate in zona, fundarea se va face pe teren imbunatatit cu o perna din piatra sparta.

Solutia pentru fundarea complexului social, proiectul pentru realizarea pernei din piatra sparta si a caietului de sarcini se vor stabili la faza de proiectare PT+DDE dupa investigarea terenului conform prevederilor normativului NP 074/2014.

Intocmit,
Ing.Mihai PETRESCU



REFERAT DE APROBARE

al proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației P.U.Z. - „CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA” - Municipiul Slobozia, strada G-ral Magheru, nr. 115

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. 48479/2022, prin care se argumentează necesitatea aprobării documentației P.U.Z. - „CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA” - Municipiul Slobozia, strada G-ral Magheru, nr. 115.

Beneficiarul investiției: UAT Municipiul Slobozia.

Proiectant general: S.C. ARHITECT S.R.L.

Investiția a cărei documentație urbanistică este prezentată în cele două proiecte de hotărâri, are ca scop principal construcția unui complex social în cartierul Bora al Municipiului Slobozia, pe două amplasamente diferite, care vor fi unite de rețeaua de străzi ce urmează a fi reabilitată în cadrul obiectivului, rețea care face legătura amplasamentelor investiției de pe strada General Magheru nr. 115 cu DJ 201. Complexul cuprinde locuințe sociale de tip container și o cantină socială cu săli de mese.

Locuințele sociale se vor construi pe amplasamentul situat în partea de sud-est a cartierului Bora, Municipiul Slobozia, județul Ialomița. Terenul identificat prin cartea funciara nr. 34996 și nr. cadastral 1446, este situat în intravilan și este adiacent străzilor General Magheru, Burebista, Stânjenei și Maxim Gorki.

Cantina socială cu săli de mese se va construi pe amplasamentul de pe strada Maxim Gorki nr. 18B, cu suprafața de 3877 mp, care este situat în partea central sudică a cartierului Bora și partea sud-estică a municipiului Slobozia, județul Ialomița. Terenul identificat prin cartea funciara nr. 39794 și nr. cadastral 39794, este situat în intravilan și este adiacent străzii Maxim Gorki.

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 PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism (permisiuni și restricții) necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Întreaga arie a Complexului social va fi organizată și amenajată astfel încât să permită o dezvoltare etapizată a construcțiilor Complexului social și a utilităților aferente. În amenajarea previzionată se va pune un accent special pe reconstrucția ecologică și regenerarea mediului. În acest scop, lucrările de terasamente se vor efectua fără a se transporta solul vegetal în afara amplasamentului, iar amenajarea peisagistică va asigura menținerea echilibrului între vegetația arboricolă și vegetația de talie scăzută.

Investiția proiectată se înscrie în categoria obiectivelor cu caracter social cu efect nepoluant, care, prin dezvoltarea lor, trebuie să contribuie la procesul de sprijin categoriei de populație aflată în dificultate, să determine extinderea sistemelor de echipare tehnico-edilitară a teritoriului, să asigure descentralizarea zonelor intens populate și implementarea unor noi principii de organizare a locuirii și de gestionare corectă a efectelor investițiilor asupra mediului, constituindu-se în modele manageriale capabile să provoace accelerarea evoluției localităților către eficiența locuirii și performanță în gestionarea proceselor de dezvoltare.

Față de cele menționate mai sus, propunem spre aprobare documentația P.U.Z. - „CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA” - Municipiul Slobozia, strada G-ral Magheru, nr. 115.

PRIMAR,
Dragoș SOARE





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. 48397/04.04.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

Direcția de Urbanism și Servicii de Utilități Publice propune spre analiză și aprobare intenția de elaborare a unui plan urbanistic zonal – „**CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA**” - Municipiul Slobozia, strada G-ral Magheru, nr. 115 al cărui obiectiv este o necesitate și are o importanță majoră pentru Municipiul Slobozia.

Prin elaborarea unui plan urbanistic zonal pe teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, județul Ialomița, strada G-ral Magheru, nr. 115, care poate reglementa urbanistic zona, în sensul schimbării funcțiunii urbanistice, astfel încât obiectivul de investiție "Complex Social Bora" să se poată edifica pe terenul în suprafață de 6649mp, identificat prin Cartea funciară nr. 34996 și nr. cadastral vechi 1446, categoria de folosință arabil.

Zona studiată și reglementată prin P.U.Z. are suprafața de 11.840 mp, din care suprafața de teren de 6.649 mp este propusă pentru organizarea Unității Teritoriale de Referință IS și pentru asigurarea amplasamentului pentru Complexul social. În U.T.R., suprafața edificabilă este de 5543 mp.

Amplasamentul studiat are următoarele laturi și vecinătăți:

- la Nord: teren proprietate persoane fizice și drum acces;
- la Sud: teren domeniul privat al municipiului Slobozia;
- la Est: teren domeniul privat al municipiului Slobozia.
- la Vest: teren proprietate persoană fizică

Terenul studiat nu se află în arii protejate aflate sub statutul siturilor "Natura 2000", iar pe amplasament nu s-au semnalat vestigii sau alte elemente de patrimoniu, de natură să încarce situl cu sarcini arheologice sau să impună restricții de construire.

Construcțiile supratereane se vor amplasa în suprafața edificabilă, asigurându-se retragerea minimă de 3,50 m față de limitele parcelei, pe toate laturile acesteia, respectându-se Reglementările Urbanistice. Este interzisă autorizarea amplasării construcțiilor supratereane definitive în exteriorul alinimentelor definite sau în afara conturului ariei edificabile.

Amplasarea construcțiilor subterane cu scop tehnico-edilitar se poate autoriza în interiorul suprafeței edificabile la distanță de minim 6,00m față de cea mai apropiată fațadă a clădirilor Complexului Social. Este obligatorie asigurarea accesului ocazional carosabil la construcțiile subterane și supratereane cu scop tehnico-edilitar, pentru intervențiile de mentenanță și supraveghere a funcționării. Regimul maxim de înălțime al ansamblului construit al Centrului Social este parter + 2 etaje, cu o înălțime maximă la cornișă de 9,00 m și, respectiv, o înălțime maximă la coame de 12,00 m.

Clădirile Complexului social pot avea subsol, iar cota + 0,00 va fi situată la min. 0,45 m peste cota terenului sistematizat al parcelei.

Toate clădirile Complexului social vor fi prevăzute cu fundații la adâncimea corespunzătoare, conform recomandărilor studiului geotehnic efectuat pe terenul de amplasare.

Pentru asigurarea accesibilității carosabile și pietonale la Complexul social propus este necesară amenajarea străzii General Magheru, pe porțiunea ascendentă care conduce către amplasamentul studiat. Pe această porțiune, în documentația de față este recunoscută prin expresia "drumul fermei". Această stradă, al cărei traseu este limitrof laturii de est a amplasamentului studiat este betonată, având suprafața carosabilă cu un profil de 3,5 m lățime.

Așadar este necesară extinderea la două fire de circulație a părții carosabile a drumului fermei. Străzii astfel lărgite, trebuie să i se creeze trotuare pietonale, întrucât, la data realizării lucrării, circulația pietonală în întreaga zonă se desfășoară exclusiv pe suprafața carosabilă.

Pe latura de est a străzii se propune adăugarea unei piste pentru biciclete cu îmbrăcăminte asfaltică, dimensionată la o lățime de 2 metri și traseu sinuos, contra alunecării hibernale, pe porțiunea cu panta mai mare de 5%.

Traficul de circulație care se derulează pe strada General Magheru în această zonă este unul de interes local, cu intensitate scăzută. Pe drumul betonat care merge către fermă, traficul este sporadic, condiționat de perioadele în care în fermă se desfășoară activități. Vehiculele care dezvoltă traficul pe strada General Magheru sunt diverse, de la vehiculele cu tracțiune animală, până la autovehiculele de tip greu (tiruri și utilaje agricole grele). Cele mai prezente în traficul public sunt autoturismele riveranilor și autoutilitarele.

Circulația pietonală, cu caracter exclusiv local, se desfășoară către și dinspre centrul orașului, pe aceeași cale ca și circulația vehiculelor, întrucât nu sunt amenajate trotuare marginale dedicate pietonilor.

Indicatori de urbanism în cadrul U.T.R. "IS", Centru social: - P.O.T. maxim: 45%; - CUT. maxim 1,20; - Regim de înălțime maxim: P+2 E; - Înălțime maximă la cornișă de 9,00 m și, respectiv, o înălțime maximă la coame de 12,00 m.

Propunem aprobarea **P.U.Z.- „CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA” - Municipiul Slobozia, strada G-ral Magheru, nr. 115.**

Față de cele prezentate vă rugăm să dispuneți.

Șef Birou Urbanism,
Radu Florin Cristian

AVIZ

**privind dezbaterile Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism
din data de 23.12.2021**

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din cadrul Primăriei municipiului Slobozia numită în baza H.C.L. nr. 323/25.11.2021, s-a întrunit în data de 23.12.2021 în ședință de analiză și verificare a documentației privind elaborarea **P.U.Z. - „CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA ”**, situat în municipiul Slobozia, strada G-ral Magheru, nr.115, beneficiar fiind U.A.T. Municipiul Slobozia.

La ședința de astăzi, dintre membrii comisiei, participă următoarele persoane: dl Mușat Gabriel, d-na Arh. Niculae Ioana, dl Radu Florin Cristian, dl Arh. Condruf Sorin, dl Roșca Petre-Valeriu, dl, Radu Marian, dl Plăiașu Eduard, dl Arh. Chiriță Nelu, dl Nedelcu Valentin și d-na Aron Virginia - secretar fără drept de vot.

Ca urmare a discuțiilor și analizării documentației prezentate și în urma supunerii la vot, comisia a votat în unanimitate „pentru”.

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism

avizează favorabil

documentația **P.U.Z. - „CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA ”**, situat în municipiul Slobozia, strada G-ral Magheru, nr.115, beneficiar fiind U.A.T. Municipiul Slobozia.

Președinte,
Mușat Gabriel



Secretar,
Aron Virginia



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

Nr. 48404/04.04.2022

AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF

privind elaborarea **P.U.Z.- „CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA”** - Municipiul Slobozia, strada G-ral Magheru, nr. 115

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. 432 din 04.01.2022 al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

AVIZEAZĂ FAVORABIL

PLANUL URBANISTIC ZONAL – „CONSTRUCȚIE COMPLEX SOCIAL BORA” - Municipiul Slobozia, strada G-ral Magheru, nr. 115 .

Zona studiată și reglementată prin P.U.Z. are suprafața de 11.840 mp, din care suprafața de teren de 6.649 mp este propusă pentru organizarea Unității Teritoriale de Referință IS și pentru asigurarea amplasamentului pentru Complexul social. În U.T.R., suprafața edificabilă este de 5543 mp.

Prin elaborarea unui plan urbanistic zonal pe teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, județul Ialomița, strada G-ral Magheru, nr. 115, care poate reglementa urbanistic zona, în sensul schimbării funcțiunii urbanistice, astfel încât obiectivul de investiție "Complex Social Bora" să se poată edifica pe terenul în suprafață de 6649mp, identificat prin Cartea funciară nr. 34996 și nr. cadastral vechi 1446, categoria de folosință arabil.

Amplasamentul studiat are următoarele laturi și vecinătăți:

- la Nord: teren proprietate persoane fizice și drum acces;
- la Sud: teren domeniul privat al municipiului Slobozia;
- la Est: teren domeniul privat al municipiului Slobozia.
- la Vest: teren proprietate persoană fizică

Terenul studiat nu se află în arii protejate aflate sub statutul siturilor "Natura 2000", iar pe amplasament nu s-au semnalat vestigii sau alte elemente de patrimoniu, de natură să încarce situl cu sarcini arheologice sau să impună restricții de construire.

Construcțiile suprateerane se vor amplasa în suprafața edificabilă, asigurându-se retragerea minimă de 3,50 m față de limitele parcelei, pe toate laturile acesteia, respectându-se Reglementările Urbanistice. Este interzisă autorizarea amplasării construcțiilor suprateerane definitive în exteriorul aliniamentelor definite sau în afara conturului ariei edificabile.

Amplasarea construcțiilor subterane cu scop tehnico-edilitar se poate autoriza în interiorul suprafeței edificabile la distanță de minim 6,00m față de cea mai apropiată fațadă a clădirilor Complexului Social. Este obligatorie asigurarea accesului ocazional carosabil la construcțiile subterane și suprateerane cu scop tehnico-edilitar, pentru intervențiile de mentenanță și supraveghere a funcționării. Regimul maxim de înălțime al ansamblului construit

al Centrului Social este parter + 2 etaje, cu o înălțime maximă la cornișă de 9,00 m și, respectiv, o înălțime maximă la coame de 12,00 m.

Clădirile Complexului social pot avea subsol, iar cota + 0,00 va fi situată la min. 0,45 m peste cota terenului sistematizat al parcelei.

Toate clădirile Complexului social vor fi prevăzute cu fundații la adâncimea corespunzătoare, conform recomandărilor studiului geotehnic efectuat pe terenul de amplasare.

Pentru asigurarea accesibilității carosabile și pietonale la Complexul social propus este necesară amenajarea străzii General Magheru, pe porțiunea ascendentă care conduce către amplasamentul studiat. Pe această porțiune, în documentația de față este recunoscută prin expresia "drumul fermei". Această stradă, al cărei traseu este limitrof laturii de est a amplasamentului studiat este betonată, având suprafața carosabilă cu un profil de 3,5 m lățime.

Așadar este necesară extinderea la două fire de circulație a părții carosabile a drumului fermei. Străzii astfel lărgite, trebuie să i se creeze trotuare pietonale, întrucât, la data realizării lucrării, circulația pietonală în întreaga zonă se desfășoară exclusiv pe suprafața carosabilă.

Pe latura de est a străzii se propune adăugarea unei piste pentru biciclete cu îmbrăcăminte asfaltică, dimensionată la o lățime de 2 metri și traseu sinuos, contra alunecării hibernale, pe porțiunea cu panta mai mare de 5%.

Traficul de circulație care se derulează pe strada General Magheru în această zonă este unul de interes local, cu intensitate scăzută. Pe drumul betonat care merge către fermă, traficul este sporadic, condiționat de perioadele în care în fermă se desfășoară activități. Vehiculele care dezvoltă traficul pe strada General Magheru sunt diverse, de la vehiculele cu tracțiune animală, până la autovehiculele de tip greu (tiruri și utilaje agricole grele). Cele mai prezente în traficul public sunt autoturismele riveranilor și autoutilitarele.

Circulația pietonală, cu caracter exclusiv local, se desfășoară către și dinspre centrul orașului, pe aceeași cale ca și circulația vehiculelor, întrucât nu sunt amenajate trotuare marginale dedicate pietonilor.

Indicatori de urbanism în cadrul U.T.R. "IS", Centru social: - P.O.T. maxim: 45%; - CUT. maxim 1,20; - Regim de înălțime maxim: P+2 E; - Înălțime maximă la cornișă de 9,00 m și, respectiv, o înălțime maximă la coame de 12,00 m.

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, aliniatul 4 din Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

ARHITECT ȘEF,
arh. Niculae Ioana-Iulia

