



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

Serviciul Resurse Umane și Management Instituțional (SRUMI)
Compartiment Comunicare și transparență decizională
Nr.111958 din 02.11.2023

Avizat
Primar
Dragoș Soare



ANUNȚ

În conformitate cu prevederile art.7, alin.2 și alin.4 din Legea nr.52/2003 republicată privind transparența decizională, cu modificările și completările ulterioare, se aduce la cunoștința cetățenilor Municipiului Slobozia următorul proiect de hotărâre referitor la:

1. Aprobare P.U.Z. „ LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE REZIDENȚIALE, TRAMĂ STRADALĂ, PIETONALĂ ȘI UTILITĂȚI PE CELE 12,5 HA PE CARE S.C. LUCMAR IMOBILIARE S.R.L. LE DEȚINE ÎN PROPRIETATE ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA” - Municipiul Slobozia, T357/1, P .

Persoanele interesate pot formula propuneri, sugestii, opinii în vederea îmbunătățirii proiectului de hotărâre la sediul Primăriei Municipiului Slobozia, la dl. Murarușu Ilie Cristian, responsabil pentru relația cu societatea civilă, et.4, cam. 53, telefon 0243 231 450, interior 273 , în termen de 10 zile calendaristice de la afișarea proiectului de hotărâre.

Proiectul de hotărâre, însoțit de expunerea de motive, raportul compartimentului de specialitate este afișat la Sediul Municipiului Slobozia și poate fi accesat pe site-ul primăriei www.municipiulslobozia.ro, în secțiunea Informații de interes public/ Transparență Decizională .

Data afișării : 02.11.2023

Șef S.R.U.M.I
Deda Maria

Întocmit
Consilier transparență decizională
Murarușu Cristian



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. 97467/19.09.2023



HOTĂRĂRE

privind aprobarea documentației

P.U.Z. „LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE REZIDENȚIALE, TRAMĂ STRADALĂ, PIETONALĂ ȘI UTILITĂȚI PE CELE 12,5 HA PE CARE S.C. LUCMAR IMOBILIARE S.R.L. LE DEȚINE ÎN PROPRIETATE ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA” - Municipiul Slobozia, T357/1, P9

Consiliul Local al municipiului Slobozia, județul Ialomița, întrunit în ședința ordinară din data de 2023 ,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al d-lui Primar Soare Dragoș;
 - Raportul de specialitate al Direcției Urbanism și Serviciii Utilității Publice, Biroul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, nr. 96567/14.09.2023;
 - Raportul de avizare al Comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Consiliului Local al municipiului Slobozia;
 - Avizul favorabil al Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului a Municipiului Slobozia din 120031 din 29.11.2022;
 - Avizul favorabil al Arhitectului Șef al municipiului Slobozia nr.97449/19.09.2023;
 - Prevederile art. 25, alin. 1, 27¹, lit. c), 37, alin. 1² și 1³, 56, 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 Ordinului 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. „LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE REZIDENȚIALE, TRAMĂ STRADALĂ, PIETONALĂ ȘI UTILITĂȚI PE CELE 12,5 HA PE CARE S.C. LUCMAR

IMOBILIARE S.R.L. LE DEȚINE ÎN PROPRIETATE ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA” - Municipiul Slobozia, T357/1, P9

2) Se aprobă documentația Plan urbanistic zonal – „LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE REZIDENȚIALE, TRAMĂ STRADALĂ, PIETONALĂ ȘI UTILITĂȚI PE CELE 12,5 HA PE CARE S.C. LUCMAR IMOBILIARE S.R.L. LE DEȚINE ÎN PROPRIETATE ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA” - Municipiul Slobozia, T357/1, P9, conform Anexelor care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

3) Documentația de urbanism prevăzută la alin. 2 vizează un teren proprietate privată și este situat în intravilanul Municipiului Slobozia, T357/1, P9, poate reglementa urbanistic zona, în sensul schimbării funcțiunii urbanistice, astfel încât obiectivul de investiție „LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE REZIDENȚIALE, TRAMĂ STRADALĂ, PIETONALĂ ȘI UTILITĂȚI PE CELE 12,5 HA PE CARE S.C. LUCMAR IMOBILIARE S.R.L. LE DEȚINE ÎN PROPRIETATE ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA” să se poată edifica pe terenul în suprafață de 125000 mp, identificat prin Cartea funciară nr.32116 și nr. cadastral 32116, categoria de folosință arabil și următoarele elemente de vecinătate:

- la nord - canal ANIF și drum de exploatare 354, domeniul public;
- la est proprietate privată fără intabulare electronică;
- la sud DN2A Urziceni-Constanța - domeniu public;
- la vest drum de exploatare 354, domeniu public.

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.sloboziail.ro.

Art. 4 - Prezenta hotărâre va fi comunicată, prin grija secretarului, Primarului și Direcția Urbanism și Servicii Utilități Publice, în vederea aducerii la îndeplinire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Contrasemnează
SECRETAR GENERAL,

Nr. _____
din _____ 2022

PLAN URBANISTIC ZONAL LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE REZIDENȚIALE, TRAMĂ STRADALĂ, PIETONALĂ ȘI UTILITĂȚI PE CELE 12,5 HA PE CARE S.C. LUCMAR IMOBILIARE S.R.L. LE DEȚINE ÎN PROPRIETATE ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA

VOLUMUL I MEMORIU JUSTIFICATIV

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **PLAN URBANISTIC ZONAL LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE REZIDENȚIALE, TRAMĂ STRADALĂ, PIETONALĂ ȘI UTILITĂȚI PE CELE 12,5 HA PE CARE S.C. LUCMAR IMOBILIARE S.R.L. LE DEȚINE ÎN PROPRIETATE ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA - DN2A, SLOBOZIA**

Amplasamentul: **IMOBIL N.C. 32116, DN2A, tarla 357/1, MUNICIPIUL SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA**

Inițiatorul investiției: **S.C. LUCMAR IMOBILIARE S.R.L.**

Nr contract: **177/09.02.2022**

Elaboratorul documentației de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Coordonator proiect urbanistic: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



Cuprins

0. CONTEXT	3
0.0. Date beneficiar	3
0.1. Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal	3
0.2. Obiective Plan Urbanistic Zonal	3
0.3. Solicitări conform avizului de oportunitate	4
0.4. Surse documentare și relația cu alte proiecte	5
0.5. Prezentarea investiției /operațiunilor propuse	5
0.6. Indicatorii propuși	6
0.7. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă	8
0.8. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul Municipiului Slobozia	8
0.9. Costuri aferente investiției (private, publice)	8
1. DATE GENERALE	9
1.1. Date generale aferente teren ce a generat planul urbanistic zonal	9
1.2. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții	9
1.3. Amplasamentul	9
1.4. Regimul juridic și circulația asupra terenurilor	9
1.5. Suprafața estimată a terenului:	10
2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ	11
2.1. Evoluția zonei	11
2.2. Încadrare în localitate	13
2.3. Elemente ale cadrului natural	13
2.4. Circulații și accesuri	13
2.5. Ocuparea terenurilor	14
2.6. Echipare edilitară	15
2.7. Probleme de mediu	16
2.8. Disfuncționalități situația existentă - Sinteză	17
3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ	18
3.0. Prezentarea propunerii urbanistice	18
3.1. Studii de fundamentare	19
3.2. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General și documentațiile aprobate ulterior	20
3.3. Valorificarea cadrului natural	20
3.4. Modernizarea circulației	20
3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	23
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	28
3.7. Protecția mediului	33
3.8. Regim juridic și obiective de utilitate publică	34
3.9. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă.	35
3.10. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul Municipiului Slobozia	35
3.11. Costuri aferente investiției (private, publice la nivelul administrației publice locale)	36

O. CONTEXT

0.0. Date beneficiar

Nume: S.C. LUCMAR IMOBILIARE S.R.L.

Sediu: bd. Corneliu Coposu, nr. 6-8, clădirea Unirii View, birou nr. ResCo-work12, etaj 2, sectorul 3, București

Identificare prin: CUI 22734342

0.1. Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal

Terenul cu numărul cadastral 32116 care a generat documentația de urbanism are o suprafață de 125000 mp conform cererii extrasului de carte funciară nr. 32116 eliberat sub cererea nr. 131854. **Conform P.U.G.-ul Municipiului Slobozia, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Slobozia nr. 25/29.03.1996 prelungit prin H.C.L. 186/27.09.2018**, terenul din zona de studiu (NC 32116) se află în extravilanul municipiului Slobozia.

Terenul cu numărul cadastral 32116 a fost introdus în **intravilanul municipiului Slobozia, conform P.U.Z. Vest Slobozia, tarlăua A357 și introducerea în intravilanul localității a suprafeței de 43,08 ha, teren situat în partea de vest, având destinația de teren agricol**, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Slobozia nr. 69/ 27.03.2008, actualizat conform HCL 132/2008. Această documentație nu a propus parcelarea zonei motiv pentru care se impune elaborarea unui P.U.Z. pentru lotizare zonă rezidențială, configurare tramă stradală și asigurarea condițiilor de edificare. Astfel, se propune realizarea unui Plan Urbanistic Zonal având scopul **LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE REZIDENȚIALE, TRAMĂ STRADALĂ, PIETONALĂ ȘI UTILITĂȚI PE CELE 12,5 HA PE CARE S.C.LUCMAR IMOBILIARE S.R.L. LE DEȚINE ÎN PROPRIETATE ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA - DN2A, SLOBOZIA, JUDEȚUL IALOMIȚA**.

0.2. Obiective Plan Urbanistic Zonal

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-010-2000, cât și a legislației în vigoare, Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări pentru o zonă dintr-o localitate urbană sau rurală și se asigură corelarea cu actele normative în vigoare, dar și cu dezvoltarea urbanistică a contextului în care se încadrează.

Prin P.U.Z. se stabilesc reglementările de urbanism necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și formarea construcțiilor din zona studiată. Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din P.U.G. dar și ale documentațiilor de urbanism realizate în zonă (expirate, dar care și-au produs efectele), a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor.

În conținutul Planului Urbanistic Zonal se tratează următoarele categorii de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- accesibilitatea terenurilor;
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menținerea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism.

În mod specific, prezentul Plan Urbanistic Zonal are următoarele obiective:

- **zonificarea funcțională a terenurilor în vederea dezvoltării unei zone rezidențiale;**
- **organizarea sistemului de circulație carosabilă și pietonală, cât și a sistemului de parcaje în zona de studiu;**
- **lotizarea terenului pentru diferite utilizări (locuire individuală, colectivă, educație, comerț) în urma realizării rețelei stradale;**
- **stabilirea unor reglementări urbanistice care să permită dezvoltarea unor funcțiuni precum: locuire, comerț, învățământ, spații verzi publice, panouri fotovoltaice etc.**
- corelarea cu documentațiile aprobate și în curs de elaborare din zonă;
- stabilirea indicatorilor urbanistici pentru viitoarea dezvoltare, a regimului de înălțime și a retragerilor față de limitele de proprietate, având în vedere funcțiunile propuse în cadrul parcelelor;
- stabilirea condițiilor de realizare a accesurilor carosabile și pietonale pe loturi;
- asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții;
- asigurarea condițiilor de parcare aferente investiției propuse;
- asigurarea unor suprafețe minime de spații verzi aferente terenurilor pentru asigurarea unei ambianțe plăcute.

0.3. Solicitări conform avizului de oportunitate

Zona de studiu aleasă pentru elaborare PUZ cuprinde terenul identificat prin numărul cadastral 32116, ce a generat P.U.Z. Se situează în intravilan având destinația de teren agricol conform extrasului de carte funciară eliberat sub număr cerere 5691/ 20.01.2023.

Prin **Avizul de Oportunitate cu nr. 54 din 08.12.2022**, s-au solicitat următoarele:

- În baza avizelor de amplasament, obținute ulterior avizului de oportunitate, se vor detalia soluțiile de racordare la rețelele de utilități din zonă.
- Accesul auto și pietonal va fi asigurat din circulațiile publice existente în zona de studiu, fără incomodarea circulațiilor publice ori a accesului la vecinătăți - prin bandă de decelerare aferentă DN2A la care se vor conecta circulațiile propuse pe terenul studiat.
- Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ: aviz salubritate, aviz ENEL, aviz Urban, aviz Distrigaz, aviz Transgaz, aviz Transelectrica, aviz Autoritatea pentru Protecția Mediului, aviz ISU, aviz CNAIR, aviz Poliția Rutieră, aviz SDN Ialomița, aviz ANIF, aviz Direcția Județeană de Agricultură Ialomița, aviz Apele Române (zonă inundabilă).

0.4. Surse documentare și relația cu alte proiecte

Planul Urbanistic Zonal își are sursele documentare din documente normative aflate în vigoare.

Planul Urbanistic Zonal se coroborează cu următoarele documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, respectiv cu actele normative mai jos menționate:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Slobozia, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Slobozia nr. 25/29.03.1996 prelungit prin H.C.L. 186/27.09.2018;
- P.U.Z. *Vest Slobozia, tarlaua A357 și introducerea în intravilanul localității a suprafeței de 43,08 ha, teren situat în partea de vest, având destinația de teren agricol*, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Slobozia nr. 69/ 27.03.2008, actualizat conform HCL 132/2008

0.5. Prezentarea investiției /operațiunilor propuse

La momentul actual, terenul pe care se urmărește realizarea investiției este needificat. Folosința actuală a terenului este teren agricol, iar destinația acestuia conform PUZ și RLU aferent, aprobat prin HCL nr. 69/27.03.2008, actualizat conform HCL 132/2008, este zonă de locuit, zonă mixtă, zona spațiilor plantate publice și zona circulațiilor. Scopul prezentului studiu urbanistic este de lotizare a unei zone rezidențiale propuse, configurare a tramei stradale precum și de dezvoltare a zonei într-un mod unitar prin atribuirea unor reglementări corelate cu documentațiile aprobate în zonă.

Pe terenul care a generat P.U.Z., în suprafață de 125000 mp, se intenționează realizarea unei zone rezidențiale ce dispune de mai multe tipologii de locuire, funcțiuni conexe și o serie de spații verzi ce completează ambianța. Dispunerea volumetrică a construcțiilor se raportează la tipologia de locuire. De asemenea se intenționează realizarea unui parc fotovoltaic.

0.6. Indicatorii propuși

Prin P.U.Z.-ul în studiu se propun următoarele unități teritoriale de referință:

UTR L1m - Subzona locuire colectivă

POT max = 30%

CUT max = 1,5 mp A.D.C./ mp teren

RH max = P+4E

H max = 17 m la cornișă/atic

Funcțiuni admise:

- Locuire colectivă
- Parcare la sol

Funcțiuni admise cu condiționări:

- Servicii, spații comerciale amplasate la nivelul parterului

Spațiile amenajate pentru parcarele autovehiculelor vor fi situate la distanța minimă de 5m față de ferestrele camerelor conform ordinul 119/2014, art. 4.

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeurii vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor conform ordinul 119/2014, art. 4.

UTR L2m - Subzona locuire individuală

POT max = 35%

CUT max = 0,7 mp A.D.C./ mp teren

RH max = P+1E

H max = 7 m la cornișă/atic

Funcțiuni admise:

- Locuire individuală

UTR CMm - Subzona mixtă

POT max = 40%

CUT max = 1,2 mp A.D.C./ mp teren

RH max = P+2E

H max = 14 m la cornișă/atic

Funcțiuni admise:

- Educație (școală, grădiniță etc)
- Comerț
- Servicii

Se va respecta o zonă de protecție sanitară de minimum 15m între echipamentele educaționale și clădirile de locuit (măsurată între fațada locuinței și perimetrul unității - creșă, grădiniță etc) conform ordinului MS nr. 119/2014 art. 5, art. 14.

În cazul echipamentelor educaționale, între clădirea unității și accesul în curtea acesteia se va păstra o distanță de 25 metri amenajată ca spațiu verde conform ordinului MS nr. 1456/2020.

UTR A1 - Parc tehnologic fotovoltaic

POT max = 80% (suprafață ocupată de panouri, construcții și dotări aferente)*

* din care POT max. 10% pentru clădiri administrative

CUT max = 0,9 mp A.D.C./ mp teren pentru panouri fotovoltaice, construcții și dotări aferente*

* din care CUT max 0,2 mp A.D.C./ mp teren pentru clădiri administrative

RH max = P+1E

H max = 7 m la cornișă/atic

Funcțiuni admise:

- Panouri fotovoltaice
- Construcții administrative
- Echipamente tehnice

UTR V1 - Spațiu verde

POT max = 10%

CUT max = 0,1

RH max = P

H max = 4 m la cornișă/atic

Funcțiuni admise:

- Spații verzi amenajate

UTR V5 - Spațiu verde de protecție

POT max = 10%

CUT max = 0,1

RH max = P

H max = 4 m la cornișă/atic

Funcțiuni admise:

- Perdele verzi de protecție

0.7. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă

Investiția propusă se aliniază la actuala tendință de urbanizare a zonei și generează noi spații locative. Propunerea urmărește să valorifice o resursă de teren intravilan și de a oferi o calitate ridicată a locuirii prin realizarea unui ansamblu de locuințe și dotări aferente precum școală/grădiniță, spații comerciale și spații verzi. Din punct de vedere al funcțiunii propuse, investiția este compatibilă cu tendințele de dezvoltare a zonei din proximitate, pe care este propusă conform P.U.Z. *Vest Slobozia, tarlăua A357 și introducerea în intravilanul localității a suprafeței de 43,08 ha, teren situat în partea de vest, având destinația de teren agricol* aprobat prin HCL nr. 69.27.03.2008, actualizat conform HCL 132/2008 o zonă de locuit, zonă mixtă, zona spațiilor plantate publice și zona circulațiilor.

0.8. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul Municipiului Slobozia

Inițierea Planului Urbanistic Zonal în vederea lotizării zonei rezidențiale și a configurării tramei stradale și pietonale a terenului în suprafață de 125000 mp, este oportună întrucât:

- Valorificarea resursei de teren intravilan liber de construcții;
- Ansamblu cu densitate redusă - calitatea a vieții ridicată

0.9. Costuri aferente investiției (private, publice)

Planul Urbanistic Zonal va genera costuri în ceea ce privește extinderea rețelei edilitare din zonă, a infrastructurii de circulații, edificării și sistematizării terenului. Costurile de dezvoltare a infrastructurii vor fi suportate de regiile specifice, de Administrația Publică Locală și de investitori privați, conform protocoalelor încheiate de părți, în acest sens. De asemenea, realizarea construcțiilor și amenajarea terenurilor va genera costuri pentru amenajarea și edificarea parcelelor și pentru racordarea la rețelele edilitare, suportate de investitorii privați.

1. DATE GENERALE

1.1. Date generale aferente teren ce a generat planul urbanistic zonal

Terenul cu numărul cadastral 32116, pe care se dorește realizarea investiției, are o suprafață de 125000 mp (conform extrasului de carte funciară nr. 32116), folosința teren arabil și este localizat în intravilan.

1.2. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții

Plan Urbanistic Zonal lotizare pentru locuințe rezidențiale, tramă stradală, pietonală și utilități pe cele 12,5 ha pe care S.C. LUCMAR IMOBILIARE S.R.L. le deține în proprietate în Municipiul Slobozia, județul Ialomița.

1.3. Amplasamentul

DN2A, nr. F.N, nr. cadastral 32116, tarla 357/1, Municipiul Slobozia, Jud. Ialomița

1.4. Regimul juridic și circulația asupra terenurilor

Conform Certificatului de Urbanism 23565 din 28.10.2020 și a extrasului de carte funciară eliberat sub număr cerere 5691/ 20.01.2023, terenul este situat în intravilanul Municipiului Slobozia, iar categoria de folosință este teren arabil. Imobilul se află în proprietatea privată a persoanei juridice LUCMAR IMOBILIARE SRL, conform actului notarial nr. 2060 din 01.10.2019 eliberat de către Palaghia Eduard Filip.



Extras din Baza de date spațială a imobilelor. Sursa: Geoportal A.N.C.P.I.

1.5. Suprafața estimată a terenului:

Terenul cu numărul cadastral 32116 care a generat documentația de urbanism are o suprafață de 125000 mp conform extrasului de carte funciară eliberată sub număr cerere 5691/ 20.01.2023. Suprafața zonei de studiu reprezintă suprafața terenului cu numărul cadastral 32116 și este egală cu 125000mp.

2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Evoluția zonei

Imobilul care generează P.U.Z. se află în intravilanul Municipiului Slobozia, situat la aproximativ 2,4 km vest de Gara Slobozia Veche, respectiv la 3,5 km vest de zona centrală, respectiv la 1,3 km est de localitatea Păltinișu. Terenul se află într-o zonă cu folosință agricolă, cu tendințe de urbanizare recente, conform documentațiilor de urbanism aprobate. În ultimii anii nu există modificări ale fondului construit sau alte modificări majore în zonă.

2014



PUZ LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE REZIDENȚIALE, TRAMĂ STRADALĂ, PIETONALĂ ȘI UTILITĂȚI PE CELE 12,5 HA PE CARE SC LUCMAR IMOBILIARE SRL LE DEȚINE ÎN PROPRIETATE ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA

2017



2021



Evoluția zonei între anii 2014 - 2021 Sursa: Google Earth Pro

Potențialul de dezvoltare al zonei este dat de resursele de teren ample ce permit o dezvoltare urbană în apropierea municipiului Slobozia și a localității Păltinișu, având accesibilitate bună prin DN 2A(E60) Slobozia-Urziceni.

2.2. Încadrare în localitate

Imobilul care a generat P.U.Z. se află pe DN2A (nr. cadastral 32116), în intravilan, în zona vestică a municipiului Slobozia, într-un parcelar arabil, cu acces la circulația publică DN2A.

Imobilul care a generat documentația P.U.Z. se învecinează, după cum urmează:

- la nord - canal ANIF și drum de exploatare 354, domeniu public;
- la est cu proprietate privată fără intabulare electronică;
- la sud cu DN2A Urziceni-Constanța - domeniu public;
- la vest cu drum de exploatare 354, domeniu public.

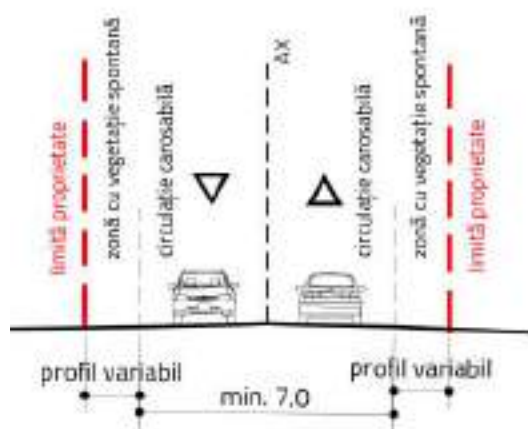
2.3. Elemente ale cadrului natural

Imobilul care a generat P.U.Z. are o suprafață de teren de 125 000 mp, și are categoria de folosință teren arabil. Acesta este liber de construcții. Pe latura nordică se află canalul ANIF. Nu există elemente de cadru natural valoroase în zonă.

Din punct de vedere climatic zona se încadrează în sectorul cu climă continentală, fiind situat în partea centrală a ținutului climatic din S și SE. Amplasamentul se află în zona de câmpie aluvială holocenă de evidențindu-se un strat de vârstă cuaternară, format din aluviuni recente-nisipuri argile, argile nisipoase și pietrișuri slab argiloase. Din punct de vedere geomorfologic zona de studiu aparține Câmpiei Române, subdiviziuni Câmpiei Bărăganului, amplasamentul situându-se în zona sa centrală - Câmpia Bărăganului Ialomiței.

2.4. Circulații și accesuri

Imobilul care a generat P.U.Z. este limitat pe latura sudică de circulația publică DN2A, care are în prezent un profil cu lățimea de 7 metri și leagă localitățile Urziceni și Constanța.



PROFIL TRANSVERSAL AA' - DN2A
Profil existent

Canalul de irigații de-a lungul laturii nordice impune o **zonă de protecție de minim 3 metri** de la marginea superioară a taluzului.

Drumul Național 2A impune o **zonă de protecție 50 metri** cu interdicție de construire, care poate fi utilizată pentru plantații, circulații, parcări, amenajări.

Conducta de transport gaze Ø20" Jugureanu - Slobozia impune respectarea unor distanțe minime stabilite conform "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale", Ordinul A.N.R.E. nr. 118/2013, detaliate la capitolul 2.7 Echipare edilitară.

2.5. Ocuparea terenurilor

Imobilul care a generat P.U.Z., în suprafață de 125000 mp, are folosința arabilă și este liber de construcții, conform Extrasului de carte funciară pentru acest imobil. - N.C. 32116. La nivelul zonei, predominantă terenurile arabile.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT - PARCELĂ N.C. 32116

Utilizarea terenurilor	Suprafață (mp)	POT max	CUT max	RH max
TEREN ARABIL	125000	0%	0	-
TOTAL	125000	-	-	-

2.6. Echipare edilitară

În baza avizelor de amplasament, obținute ulterior avizului de oportunitate, sunt detaliate soluțiile de racordare la rețelele de utilități din zonă. Zona nu beneficiază de utilități, dar are posibilitatea de conectare la acestea în zona din vecinătate la maxim 1 km.

Conform **avizul nr. 27594/725/11.04.2023 emis de Societatea Națională de Transport Gaze Naturale Transgaz**, terenul este traversat de o conductă de transport gaze Ø20" Jugureanu - Slobozia față de care se vor respecta următoarele distanțe minime stabilite conform "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale", Ordinul A.N.R.E. nr. 118/2013:

- 20m - locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative cu până la trei etaje inclusiv, dacă în unitatea de clasă de locație (UCL) există până la 45 de clădiri/unități separate dintr-o locuință colectivă, dacă în UCL există peste 46 de clădiri/unități separate dintr-o locuință colectivă, distanța minimă este de 200m; (UCL = suprafața de teren care se întinde pe o lățime de 200m de fiecare parte a axei unei conducte cu o lungime de 1600m)
 - locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman, cu regimul maxim de înălțime P+3E
 - organizări de șantier, față de orice zone de relaxare, recreere, locuri de fumat etc.
 - stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice
- 100m - clădire sau spațiu exterior cu o suprafață bine definită (teren de joacă, parc, zonă de recreere sau alt loc public etc.) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel puțin 5 zile pe săptămână, timp de 10 săptămâni, în orice perioadă de 12 luni (zilele și săptămânile nu trebuie să fie consecutive) în situația în care sunt mai puțin de 45 de clădiri în UCL, iar dacă există peste 46 de clădiri distanța minimă este de 200m.
- 200m - clădiri cu patru sau mai multe etaje
- 18m - paralelism cu drumuri vecinale, comunale, străzi - din ax
- 6m - construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni
 - platforme betonate, parcări auto, alei, împrejurimi - din marginea acestora
 - paralelism cu drumuri de incintă/privată, alei pietonale - din marginea acestora
 - cămine de vizitare
- 5m - paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații etc.)

În zona de protecție a conductei de gaze, de 6m de o parte și de alta a conductei, sunt interzise circulația vehiculelor, depozitări de materiale, precum și lucrările ce ar putea afecta conducta de gaze, zona având destinația de spațiu verde și nu se vor planta arbori și arbuști cu rădăcini profunde (mai mari de 50cm).

În zona/zonelor de intersecție cu drumul/drumurile de incintă, conducta de transport gaze se va proteja cu tub metalic, în conformitate cu normele tehnice precizate mai sus și STAS 9312-87.

Conform avizului Transgaz SA **nr. 27594/725/11.04.2023** referitor la actualizare PATJ Ialomița, beneficiar CJ Ialomița, accesul peste conductele de gaze în zonele de intersecție cu diverse categorii de drumuri, se va face strict după o protejare în prealabil a acestora cu tub metalic conform Norme tehnice precizate mai sus și STAS 9312-87, sau după caz cu dale din beton armat.

Traseul conductei pe teren se va delimita distinct și se va marca vizibil prin borne speciale prevăzute cu plăcuțe indicatoare, pe care să fie evidențiat clar denumire TRANSGAZ și Telefonul Verde.

Conform informațiilor obținute de la **S.C. URBAN S.A. SLOBOZIA** prin **avizul 589/06.02.2023**, cea mai apropiată conductă de distribuție a apei potabile se află pe strada Filaturii, la intersecția acesteia cu DN2A, aflată la o distanță de aproximativ 1,5km de amplasamentul studiat. De asemenea, cea mai apropiată conducta de canalizare se afla la aproximativ 1,5km distanta de zona studiata, la intersecția dintre strada Filaturii si DN2A.

Situația rețelelor electrice existente din zona studiata este prezentata in conformitate cu **avizul 15629018 din data de 27/01/2023 emis de E-DISTRIBUTIE DOBROGEA** si a avizului **nr. 8456/27.02.2023 emis de Transelectrica**. In conformitate cu aceste avize, in zona studiata, nu exista rețele de distribuție si transport a energiei electrice. Cea mai apropiata rețea de distribuție este de tip aerian, de medie tensiune, LEA 20kV si se afla la aproximativ 1,0km distanță de amplasamentul studiat.

În conformitate cu avizul **nr. 23337-318413483/20.01.2023 emis de către Distrigaz**, în zona studiată din prezentul PUZ, pe str. Călugăreni și pe str. Poligonului există conducte și bransamente de gaze naturale, presiune redusă, din PE, montate subteran.

2.7. Probleme de mediu

Nu există probleme de mediu.

Studiul geotehnic încadrează amplasamentul în categoria 2 de risc seismic-moderat, iar examinarea stratificației în sondajele executate evidențiază depuneri tipice de luncă, slab consolidate, într-o structură încrucișată, fapt ce imprimă o neuniformitate atât pe verticală cât și pe orizontală a terenurilor de fundare. Orizontul freatic este cantonat la aproximativ 3 m de la cota naturală a terenului.

2.8. Disfuncționalități situația existentă - Sinteza

Având în vedere că operațiunea propusă de prezentul P.U.Z. este una de reglementare a unui teren în intravilan, pentru a permite edificarea, disfuncționalitățile care vor fi adresate prin propunere sunt:

- Lipsa accesurilor sistematizate;
- Reglementările propuse prin P.U.Z. *Vest Slobozia, tarlăua A357 și introducerea în intravilanul localității a suprafeței de 43,08 ha, teren situat în partea de vest, având destinația de teren agricol nu țin cont de conducta Transgaz care traversează terenul;*
- Lipsa rețelelor edilitare;

3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

3.0. Prezentarea propunerii urbanistice

Propunerea de intervenție pe terenul care a generat P.U.Z. presupune realizarea unei zone rezidențiale cu dotările aferente și configurarea tramei stradale și pietonale. Zona rezidențială se va configura în funcție de fiecare tipologie de locuire și va asigura spații verzi, precum și spații de joacă, respectiv dotări conexe locuirii: educație, comerț. De asemenea se intenționează realizarea unui parc fotovoltaic.

În vederea asigurării acceselor carosabile și pietonale pe lot, se propune sistematizarea circulației publice prin realizarea unei benzi de decelerare aferentă drumului DN2A.

Având în vedere restricțiile impuse de canalul ANIF, DN2A și conducta Transgaz se impun:

- Întrucât terenul este localizat adiacent DN2A se va realiza o **barieră cu dublu rol ce va atenua pe cât posibil zgomotul produs de traficul de pe DN**, în vederea conformării unui loc sigur și prietenos cu locuirea, cu plimbările pietonale în cadrul ansamblului și cu o imagine urbană în general. În acest sens, se recomandă realizarea unei perdele de vegetație deasă compusă din arbori și arbuști în imediata vecinătate a colectorului din care se va realiza accesul în cadrul ansamblului.
- Zona de protecție a DN2A, 50 m măsurați de la marginea exterioară a carosabilului poate fi utilizată și ca parcări sau alte amenajări aferente funcțiunilor propuse, însă, se recomandă asigurarea unui culoar de minim 10 metri care să fie utilizat ca buffer între zona circulației rutiere și zona de locuințe.
- Având în vedere dimensiunea considerabilă a dezvoltării, se propune realizarea unei **tipologii de locuințe diversificate (colectivă, individuală)** pentru a răspunde unui public posibil cumpărător cât mai divers, dar și pentru a crea o imagine a fronturilor cât mai diversă și animată (fiecare tipologie de locuire admite particularități în ceea ce privește organizarea fațadelor și a spațiului liber situat între construcție și aliniament și între construcție și limitele laterale.
- Distanța față de dotările și serviciile existente în zona constituită a Municipiului Slobozia, coroborată cu dimensiunea mare a viitorului ansamblu, impune necesitatea asigurării unor dotări minimale care țin de educație (creșă) și comerț de proximitate (cel puțin).
- Întrucât terenul propus pentru dezvoltare are o adâncime de aproximativ 500 metri, se impune proiectarea **sistemului de circulații** și accesuri astfel încât **să nu se admită aliniamente lungi de stradă care să permită deplasarea cu viteză ridicată.**
- Dimensiunea considerabilă a amplasamentului și localizarea în exteriorul zonelor construite din Slobozia impun, pentru a asigura confort și calitate locuirii, asigurarea unui spațiu public calitativ. De aceea, sunt necesare atât un **spațiu verde destinat rezidenților, dar și posibilitatea unor deplasări în scop de promenadă.** Pentru cea de-a doua măsură, un aspect important îl constituie realizarea **aliniamentelor de arbori adiacenți circulațiilor pietonale** care joacă rol în asigurarea

unui microclimat plăcut (umbră și temperatură mai scăzută), dar și la creșterea sentimentului de siguranță, realizând o mediere vizuală și fizică față de circulația carosabilă

- La nord și sud de conducta Transgaz, respectând o zonă de siguranță de 6m de o parte și de alta a conductei, se propune realizarea unui parc fotovoltaic;

3.1. Studii de fundamentare

Pentru a determina deficiențele principale ale zonei, necesitățile de dezvoltare și pentru a determina posibilitățile de intervenție pentru noi investiții, s-au realizat următoarele studii de fundamentare, necesare elaborării Planului Urbanistic Zonal, conform Avizului de Oportunitate nr. 54 / 08.12.2022:

- studiu topografic;
- studiu geotehnic;
- Studiu însorire;
- Studiu privind echiparea tehnico-edilitară

Studiul topografic

Ridicarea topografică realizată identifică o zonă de studiu cu o planeitate relativă, cu diferențe de nivel de aproximativ 2 metri între zona nordică și cea sudică a terenului studiat. Cota terenului variază între 25m în partea de nord, către 23m în partea de sud. Suprafața totală a zonei de studiu este de 125000 mp.

Studiul geotehnic încadrează amplasamentul în categoria 2 de risc seismic-moderat, iar examinarea stratificației în sondajele executate evidențiază depuneri tipice de luncă, slab consolidate, într-o structură încrucișată, fapt ce imprimă o neuniformitate atât pe verticală cât și pe orizontală a terenurilor de fundare. Orizontul freatic este cantonat la aproximativ 3 m de la cota naturală a terenului.

Studiul de însorire analizează respectarea cerințelor prevăzute în Ord. Ministerului Sănătății nr. 119/04.02.2014 (M.Of. nr.127/2014) privind mediul de viață al populației, cap. I - Norme de Igienă referitoare la zonele de locuit, art.3., modificat cu Ord. Ministerului Sănătății nr. 994/ 2018.

Soluția de ilustrare a construcțiilor a fost realizată pentru a valida posibilitățile de edificare cu respectarea și atingerea indicatorilor propuși prin RLU și în același timp pentru a analiza impactul umbrelor purtate în cadrul propunerilor și în cadrul vecinătăților acestora. Soluțiile finale de mobilare a terenurilor pot să difere, însă, conform Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului P.U.Z., orice edificare de construcții pentru locuire și în vecinătatea locuirii va fi analizată într-un studiu de însorire pentru conformarea la rigorile OMS 119/2014.

În urma realizării studiului de însorire s-a constatat că propunerile de mobilare asigură condițiile de însorire prevăzute de OMS 119/2014 atât în cadrul ansamblurilor propuse, cât și în vecinătățile existente, fațadele beneficiind de mai mult de 1,5 ore de însorire pe parcursul zilei.

3.2. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General și documentațiile aprobate ulterior

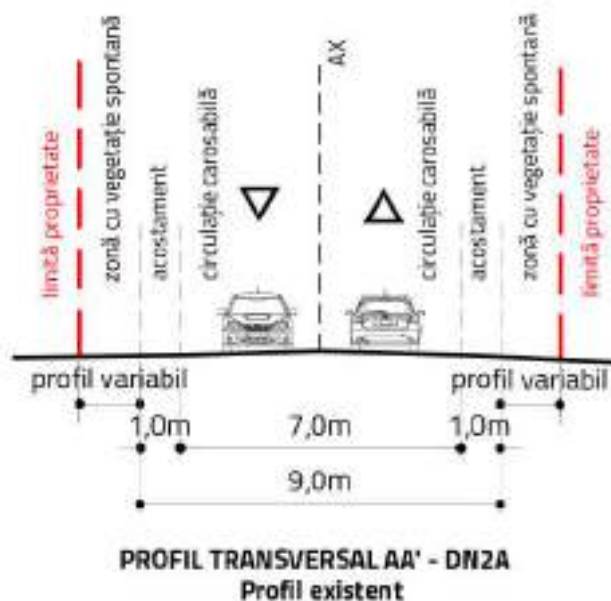
Terenul este situat conform **P.U.Z. Vest Slobozia, tarlăua A357 și introducerea în intravilanul localității a suprafeței de 43,08 ha, teren situat în partea de vest, având destinația de teren agricol** aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Slobozia nr. 69/ 27.03.2008, actualizat conform HCL 132/2008, în intravilanul Municipiului Slobozia. De asemenea propunerea este corelată cu acest PUZ din punct de vedere al funcțiunilor propuse.

3.3. Valorificarea cadrului natural

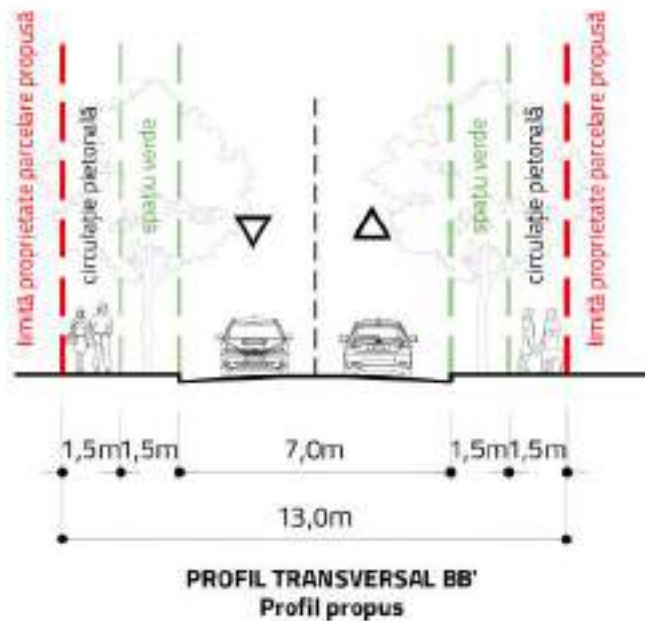
Intervenția își propune să aloce un interes crescut spațiilor verzi și amenajărilor peisagistice, prin realizarea unor plantații în incintă, menite să asigure confortul locuirii, dar și realizarea unor spații comune de calitate - parcuri, respectiv locuri de joacă. Se va asigura o suprafață de spațiu verde cu rol ambiental și de ameliorare a microclimatului local precum și plantarea de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

3.4. Modernizarea circulației

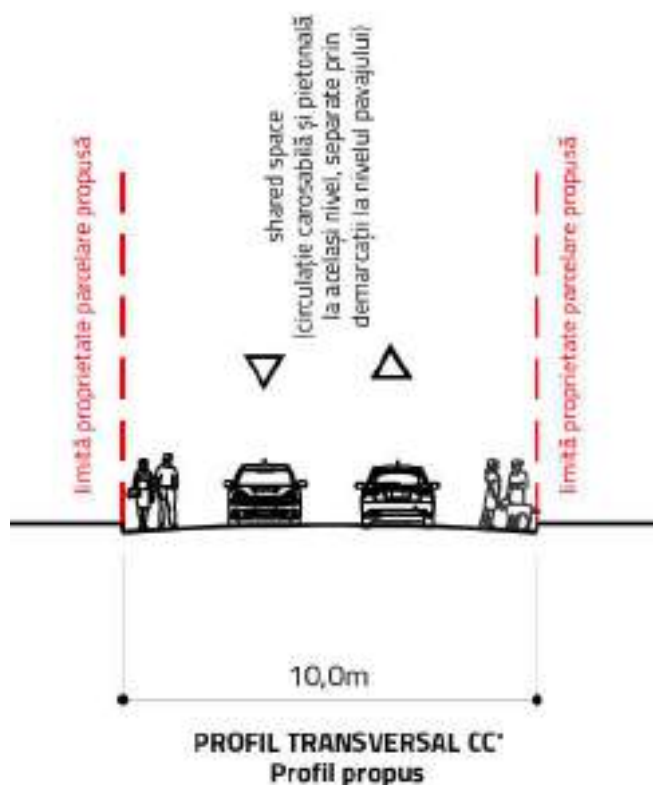
Accesul carosabil și pietonal pe lot, se va putea realiza prin circulația publică - bandă de decelerare aferentă DN2 A la care se vor conecta circulațiile propuse pe terenul studiat.



În interiorul zonei de intervenție, paralel cu drumul de exploatare se va propune strada FN1 (profil BB) care irigă terenul N-S. Aceasta va avea un gabarit de 13 m, compus din carosabil 7 m și trotuare de 1,5 m pe fiecare parte, separate de carosabil prin spațiu verde de 1,5m.



De asemenea în zona de locuire individuală se propun circulații de tip shared space (circulație folosită comun de autovehicule și pietoni, partea carosabilă și pietonală aflate la același nivel însă departajată prin tipuri diferite de pavaj sau demarcații).



Se vor realiza, la marginea părții carosabile, guri de scurgere/șanțuri care să preia apele pluviale rezultate de pe drumul de acces și parări. Scurgerea apelor pluviale se face prin pante longitudinale și transversale către punctele de minim unde se vor realiza guri de scurgere, pentru a fi preluate în sistemul public. Locurile de parcare se vor asigura în afara circulației publice.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Propunerile urbanistice vizează lotizarea și reglementarea terenului în vederea realizării unei zone de locuire colectivă și individuală cu funcțiuni conexe (comerț, educație), spații verzi și parc fotovoltaic, ținând cont de restricțiile impuse de rețeaua de gaze deținută de compania Transgaz.

UTR L1m - Subzona locuire colectivă

POT max = 30%

CUT max = 1,5 mp A.D.C./ mp teren

RH max = P+4E

H max = 17 m la cornișă/atic

UTR L2m - Subzona locuire individuală

POT max = 35%

CUT max = 0,7 mp A.D.C./ mp teren

RH max = P+1E

H max = 7 m la cornișă/atic

UTR CMm - Subzona mixtă

POT max = 40%

CUT max = 1,2 mp A.D.C./ mp teren

RH max = P+2E

H max = 14 m la cornișă/atic

UTR A1 - Parc tehnologic fotovoltaic

POT max = 80% (suprafață ocupată de panouri, construcții și dotări aferente)*

* din care POT max. 10% pentru clădiri administrative

CUT max = 0,9 mp A.D.C./ mp teren pentru panouri fotovoltaice, construcții și dotări aferente*

* din care CUT max 0,2 mp A.D.C./ mp teren pentru clădiri administrative

RH max = P+1E

H max = 7 m la cornișă/atic

UTR V1 - Spațiu verde

POT max = 10%

CUT max = 0,1

RH max = P

H max = 4 m la cornișă/atic

UTR V5 - Spațiu verde de protecție

POT max = 10%

CUT max = 0,1

RH max = P

H max = 4 m la cornișă/atic

Adiacent DN, separate de o perdea de vegetație, este propusă realizarea unor locuințe colective și a unei zone verzi amenajate, care, din punct de vedere al imaginii și al utilizării spațiului, se pretează mai bine zonei dinspre Drumul Național. Poziționarea în această zonă realizează și o mediere suplimentară între traficul exterior și zona de locuințe individuale, având beneficii în ceea ce privește calitatea imaginii și ambianței interioare ansamblului. Se recomandă ca parterul locuințelor colective să fie destinat comerțului de proximitate, unități de alimentație publică sau servicii, pentru deservirea viitorilor rezidenți, dar și ale unor ansambluri care se vor dezvolta în zonă.

Avansând către interiorul ansamblului este propusă o zonă mixtă care găzduiește funcțiunile de educație și comerț, valorificând accesibilitatea față de DN, pentru a putea deservi facil și populația non-rezidentă, dar fără a atrage fluxuri interioare suplimentare.

La nordul terenului se va amenaja un parc fotovoltaic.

Toate pietonalele sunt dublate de aliniamente verzi de 1,5 metri către partea carosabilă, care vor putea fi plantate cu arbori și arbuști.

BILANȚ TERITORIAL - PROPUȘ LA NIVEL DE TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

UTR	Suprafață [mp]	Suprafață [%]	POT max	CUT max	SCD max [mp]	RH max	H max cornișă /atic
L1m - locuire colectivă	18111	14,5%	30%	1,5 mp ADC/mp teren	27167	P+4E	17m
L2m - locuire individuală	35192	28,2%	35%	0,7 mp ADC/mp teren	24634	P+1E	7m
CMm - subzonă mixtă	10257	8,2%	40%	1,2 mp ADC/mp teren	12308	P+2E	14m
V1 - spații verzi publice	4084	3,3%	10%	0,1 mp ADC/mp teren	408	P	4m
V5 - spații verzi de protecție	4067	3,3%	10%	0,1 mp ADC/mp teren	407	P	4m
A1 - parc tehnologic fotovoltaic	37571	30,1%	80% (suprafață ocupată de panouri, construcții și dotări aferente)* * din care POT max. 10% pentru clădiri administrative	0,9 mp A.D.C./ mp teren pentru panouri fotovoltaice, construcții și dotări aferente* * din care CUT max 0,2 mp A.D.C./ mp teren pentru clădiri administrative	33814	P+1E	7m
CIRCULAȚII PUBLICE	15125	12,1%	-	-	-	-	-
Canal ANIF	593	0,5%					
TOTAL ZONĂ DE STUDIU	125000	100,0%					

Parcelarea zonei de studiu va genera următoarele parcele:

- 42 de parcele de locuire individuală;
- 0 parcelă de locuire colectivă;
- 0 parcela destinată funcțiunilor mixte: învățământ, comerț;
- 0 parcelă parc fotovoltaic;
- 2 parcele spații verzi amenajate;
- 2 parcele spații verzi de protecție;

În urma reparcelării zonei de locuire individuală vor rezulta 42 de parcele cu suprafețe cuprinse între 595 mp și 1110 mp.

Nr. Lot	Suprafață lot	Suprafață construită maximă
Lot 1	1067,8	373,73
Lot 2	1110	388,5
Lot 3	625	218,75
Lot 4	711,5	249,025
Lot 5	958,5	335,475
Lot 6	711,5	249,025
Lot 7	625	218,75
Lot 8	625	218,75
Lot 9	819	286,65
Lot 10	594,6	208,11
Lot 11	625	218,75
Lot 12	625	218,75
Lot 13	625	218,75
Lot 14	836,5	292,775
Lot 15	958,5	335,475

PUZ LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE REZIDENȚIALE, TRAMĂ STRADALĂ, PIETONALĂ ȘI UTILITĂȚI PE CELE 12,5 HA PE CARE SC LUCMAR IMOBILIARE SRL LE DEȚINE ÎN PROPRIETATE ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA

Nr. Lot	Suprafață lot	Suprafață construită maximă
Lot 16	836,5	292,775
Lot 17	625	218,75
Lot 18	625	218,75
Lot 19	625	218,75
Lot 20	624,2	218,47
Lot 21	624,2	218,47
Lot 22	625	218,75
Lot 23	625	218,75
Lot 24	625	218,75
Lot 25	836,5	292,775
Lot 26	958,5	335,475
Lot 27	836,5	292,775
Lot 28	625	218,75
Lot 29	625	218,75
Lot 30	625	218,75
Lot 31	624,2	218,47
Lot 32	624,2	218,47
Lot 33	625	218,75
Lot 34	625	218,75
Lot 35	625	218,75
Lot 36	836,5	292,775
Lot 37	958,5	335,475
Lot 38	836,5	292,775
Lot 39	625	218,75
Lot 40	625	218,75
Lot 41	625	218,75

Nr. Lot	Suprafață lot	Suprafață construită maximă
Lot 42	624,2	218,47

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Viitoarele construcții aferente terenului reglementat în prezentul P.U.Z. se vor racorda la rețele de utilități conform studiului de echipare edilitară.

Se propune realizarea unui parc fotovoltaic cu o suprafață aproximativă de 2 hectare.

Se vor respecta zonele de siguranță impuse de conducta Transgaz de transport gaze Ø20" Jugureanu - Slobozia ce traversează terenul. Conform **avizul nr. 27594/725/11.04.2023** emis de Societatea Națională de Transport Gaze Naturale Transgaz, se vor respecta următoarele distanțe minime stabilite conform "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale", Ordinul A.N.R.E. nr. 118/2013:

- 20m - locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative cu până la trei etaje inclusiv, dacă în unitatea de clasă de locație (UCL) există până la 45 de clădiri/unități separate dintr-o locuință colectivă, dacă în UCL există peste 46 de clădiri/unități separate dintr-o locuință colectivă, distanța minimă este de 200m; (UCL = suprafața de teren care se întinde pe o lățime de 200m de fiecare parte a axei unei conducte cu o lungime de 1600m)
 - locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman, cu regimul maxim de înălțime P+3E
 - organizări de șantier, față de orice zone de relaxare, recreere, locuri de fumat etc.
 - stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice
- 100m - clădire sau spațiu exterior cu o suprafață bine definită (teren de joacă, parc, zonă de recreere sau alt loc public etc.) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel puțin 5 zile pe săptămână, timp de 10 săptămâni, în orice perioadă de 12 luni (zilele și săptămânile nu trebuie să fie consecutive) în situația în care sunt mai puțin de 45 de clădiri în UCL, iar dacă există peste 46 de clădiri distanța minimă este de 200m.
- 200m - clădiri cu patru sau mai multe etaje
- 18m - paralelism cu drumuri vecinale, comunale, străzi - din ax
- 6m - construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni
 - platforme betonate, parcări auto, alei, împrejurimi - din marginea acestora
 - paralelism cu drumuri de incintă/privată, alei pietonale - din marginea acestora

- cămine de vizitare

- 5m - paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații etc.)

În zona de protecție a conductei de gaze, de 6m de o parte și de alta a conductei, sunt interzise circulația vehiculelor, depozitări de materiale, precum și lucrările ce ar putea afecta conducta de gaze, zona având destinația de spațiu verde și nu se vor planta arbori și arbuști cu rădăcini profunde (mai mari de 50cm).

În zona/zonile de intersecție cu drumul/drumurile de incintă, conducta de transport gaze se va proteja cu tub metalic, în conformitate cu normele tehnice precizate mai sus și STAS 9312-87.

Conform avizului Transgaz SA nr. 21909/569/10.04.2019 referitor la actualizare PATJ Ialomița, beneficiar CJ Ialomița, accesul peste conductele de gaze în zonele de intersecție cu diverse categorii de drumuri, se va face strict după o protejare în prealabil a acestora cu tub metalic conform Norme tehnice precizate mai sus și STAS 9312-87, sau după caz cu dale din beton armat.

Traseul conductei pe teren se va delimita distinct și se va marca vizibil prin borne speciale prevăzute cu plăcuțe indicatoare, pe care să fie evidențiat clar denumire TRANSGAZ și Telefonul Verde.

Conform informațiilor obținute de la **S.C. URBAN S.A. SLOBOZIA** prin **avizul 589/06.02.2023**, cea mai apropiată conductă de distribuție a apei potabile se află pe strada Filaturii, la intersecția acesteia cu DN2A, aflată la o distanță de aproximativ 1,5km de amplasamentul studiat. De asemenea, cea mai apropiată conducta de canalizare se afla la aproximativ 1,5km distanță de zona studiată, la intersecția dintre strada Filaturii și DN2A. Se propune extinderea rețelelor de distribuție a apei potabile pe străzile propuse și racordarea noilor construcții.

NECESARUL DE APA POTABILA – pentru obiectivele propuse a se realiza în această zonă, s-a calculat în conformitate cu standardele în vigoare

- S.R. 1343 – 1 – 2006 Alimentari cu apa. Determinarea cantitatilor de apa potabila pentru localitati.
- STAS 1478 – 90 Alimentarea cu apa in constructiile civile si industriale
- Formulele de calcul a debitelor de apa stabilite in S.R. 1343 – 1 – 2006 sunt:
- $Q_{zi\ med} = 1 / 1000 \sum N_i q_i K_p K_s$
- $Q_{zi\ max} = Q_{zi\ med} \times K_{zi}$
- $Q_{orar\ max} = Q_{zi\ max} \times K_0$

În care :

PUZ LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE REZIDENȚIALE, TRAMĂ STRADALĂ, PIETONALĂ ȘI UTILITĂȚI PE CELE 12,5 HA PE CARE SC LUCMAR IMOBILIARE SRL LE DEȚINE ÎN PROPRIETATE ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA

- Ni-consumatori noi propusi in zona
- qi-debitele specifice functie de consumatori
- $K_p=1,15$ coeficient pentru pierderi tehnice, admisibile in sistem
- $K_s=1,1$ coeficient pentru nevoile proprii ale sistemului de alimentari cu apa si canalizare
- $K_{zi}=1.4$ coeficient de variatie zilnica
- $K_0=2$ coeficient de variatie orara

ANEXA 1

BREVIAR DE CALCUL AL NECESARULUI DE APA POTABILA PUZ LUCMAR

FUNCTIUNEA	NR CONSUMATORI	DEBIT SPECIFIC	DEBITE DE APA NECESARE					
			Qzi med		Qzi max		Orar max	
		l/zi	mc/zi	l/s	mc/zi	l/s	mc/zi	l/s
UTR L1m								
locuire colectiva	475	170	102.15	1.18	143.01	1.66	286.02	3.31
comert, servicii	9	60	0.68	0.01	0.96	0.01	1.91	0.02
UTR L2m								
locuire colectiva	168	170	36.13	0.42	50.58	0.59	101.16	1.17
UTR CMm								
educatie	228	20	5.77	0.07	8.08	0.09	16.15	0.19
comert	36	60	2.73	0.03	3.83	0.04	7.65	0.09
	0							
			Qzi med		Qzi max		Orar max	
			mc/zi	l/s	mc/zi	l/s	mc/zi	l/s
			147.46	1.71	206.45	2.39	412.89	4.78

Conform informațiilor furnizate de **S.C. URBAN S.A. SLOBOZIA prin avizul 589/06.02.2023**, cea mai apropiată conductă de canalizare se află la aproximativ 1,5km distanță de zona studiată, la intersecția dintre strada Filaturii și DN2A. Pentru a asigura condiții normale de igienă și sănătate pentru populație și protecția mediului înconjurător se impune funcționarea corectă a sistemului de canalizare și extinderea lui în zonele unde nu există canalizare în prezent și în zonele noi propuse. Apele uzate vor fi preluate în mod natural prin conducte de canalizare PVC KG 315mm, ce vor deversa în canalizarea existentă aflată la intersecția dintre strada Filaturii și DN2A.

Apele pluviale vor fi preluate prin intermediul gurilor de scurgere de canalele dimensionate și la debitele de ploaie din zona respectivă.

Apele meteorice se vor colecta în rețeaua de canalizare de tip unitar prevăzută pe străzile noi prevăzute și, prin racordarea acestora la rețeaua de canalizare din proximitatea zonei, vor fi transportate către stația de epurare a orașului. De pe suprafața parcarilor apele pluviale vor fi colectate și filtrate prin intermediul separatoarelor de hidrocarburi și descărcate, apoi în rețeaua de canalizare a orașului. Separatoarele de hidrocarburi și uleiuri minerale sunt folosite la filtrarea și epurarea reziduurilor toxice din apele uzate care provin de la benzinarii, depozite de carburanți, stații peço, parcuri, service-uri sau spălării auto precum și orice companie care realizează activități unde este absolut necesară și obligatorie tratarea apelor poluate de la hidrocarburi. Separatoarele de hidrocarburi trebuie instalate în parcuri pentru a proteja mediul înconjurător de eventualele scurgeri de uleiuri sau combustibili. Acestea trebuie să aibă atât un spațiu destinat decantării namolului și nisipului, cât și un spațiu pentru separarea hidrocarburilor.

Situația rețelelor electrice existente din zona studiată este prezentată în conformitate cu **avizul 15629018 din data de 27/01/2023 emis de E-DISTRIBUTIE DOBROGEA** și a avizului **nr. 8456/27.02.2023 emis de Transelectrica**. În conformitate cu aceste avize, în zona studiată, nu există rețele de distribuție și transport a energiei electrice. Cea mai apropiată rețea de distribuție este de tip aerian, de medie tensiune, LEA 20kV și se află la aproximativ 1,0km distanță de amplasamentul studiat.

Propuneri:

- se propune realizarea unei linii electrice de medie tensiune LES 20kV ce se va racorda din LEA 20kV existentă;
- amplasarea unui post de transformare de 200kVA pentru preluarea consumatorilor noi din zona studiată;
- realizarea unor linii electrice de joasă tensiune de tip subteran, LES 0,4kV, pe străzile noi propuse în prezentul PUZ pentru racordarea noilor consumatori ;
- realizarea unor rețele electrice pentru iluminat public pe noile străzi înființate.

ANEXA 2
BREVIAR DE CALCUL AL NECESARULUI DE ENERGIE ELECTRICA LUCMAR

	Locuințe			Spatii educație			Spatii comerț/dep/prod/servicii			Spatii cult		
	Nr. gospodarii	Pi/gospod. [kW]	Pit/gospod. [kW]	Suprafața desfășurată (mp)	Pi/mp [W/mp]	Pit/spatii educatie [kW]	Suprafața desfășurată (mp)	Pi/mp [W/mp]	Pit/spatii comerț, servicii [kW]	Suprafața desfășurată (mp)	Pi/mp [W/mp]	Pit/spatii cult [kW]
UTR L1m	190	12	2280	0	50	0	1800	75	135.00	0	25	0
UTR L2m	42	20	840	0	50	0	0	75	0.00	0	25	0
UTR CMm	0	12	0	2854	50	142.7	1819.6	75	136.47	0	25	0
		Pi1=	3120		Pi2=	142.7	7	Pi3=	271.47		Pi4=	0

Pit=Pi1+Pi2+Pi3+Pi4=

3534.17 kW

*

Pmsa=Ku x Pit = 2827.34 kW

Ku – factor de utilizare a receptoarelor ku=0,8

Puterea maximă simultan absorbită din rețea va fi:

PmsaT=ks1xPmsa= 1413.67 kW

ks1=coeficient de simultaneitate între consumatorii racordați la această linie ks1=0,5

Puterea aparentă necesară va fi:

$$S_u = \frac{1,1 \times P_{msc}}{\cos\phi} = 1690.26 \text{ kVA}$$

Unde: 1,1 – factor ce ține seama de căderile de tensiune pe linii

cosφ=0,92 factor de putere

Intocmit

ing. E. Mogos

Conform **avizului nr. 2337-318.413.483/20.01.2023 emis de Distrigaz Sud**, in zona studiata nu exista rețele de distribuție a gazelor naturale. Cea mai apropiata conductă de distribuție a gazelor naturale se afla la intersecția străzii Calugareni cu DN2A, la aproximativ 1,4km distanță de zona studiată. Se propune extinderea rețelelor de gaze naturale pe străzile propuse și racordarea noilor construcții.

PUZ LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE REZIDENȚIALE, TRAMĂ STRADALĂ, PIETONALĂ ȘI UTILITĂȚI PE CELE 12,5 HA PE CARE SC LUCMAR IMOBILIARE SRL LE DEȚINE ÎN PROPRIETATE ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA

**ANEXA 3
BREVIAR DE CALCUL AL NECESARULUI DE GAZE NATURALE-LUCMAR**

Pentru încălzirea cu microcentrale termice, pentru spațiile de locuit, debitul instalat de gaze

qg= 3,70 m³N/h* gospodărie, defalcăt astfel:
2,73 m³N/h - microcentrală termică pentru încăl
0,67 m³N/h - mașină de gătit tip aragaz pentru
0,30 m³N/h - cotă parte dotări publice (=6%).

Pentru încălzirea spațiilor comerciale, administrative, prepararea apei calde menajere și utilizări tehnologice (alimentație publică), s-a considerat o caracteristică termică:
q inc.1 = 25 W/m³
și a celor de depozitare;
q inc.2 = 10 W/m³

	Locuințe			Spații educație				Spații comerț/Servicii						
	Nr.gospodării	Qg[m ³ N/h]	Qgt gospodării [m ³ N/h]	Suprafața desfășurată construită	Volum spații educație [m ³]	qinc[W/m ³]	qinct[kW]	Qgt sp educație [m ³ N/h]	Suprafața desfășurată construită (mp)	Volum spații comerț/servicii [m ³]	qinc[W/m ³]	qinct[kW]	Qgt sp comerț [m ³ N/h]	
UTR L1m	190	3,7	703						1800	6300	25	157,5	15,75	
UTR L2m	42	3,7	155,4											
UTR Cmm				2854	8562	25	214,05	21.405	1819,6	6368,6	25	159,215	15,9215	
			Qgt gospodării=	858,4	m ³ N/h		Qgt sp educație=	21.405	m ³ N/h			Qgt sp sp comerț/servicii=	31,6715	m ³ N/h
Qt=Qgt gosp+ Qgt sp.ed+Qgt sp		911,48 m ³ N/h												

Calculul debitului necesar instalat de gaze s-a făcut în ipoteza unui randament de 95% și puterea calorifică superioară a gazelor

Intocmit
ing. E. Mogos

3.7. Protecția mediului

În zona de studiu nu se află zone naturale protejate. Prin realizarea infrastructurii de canalizare la nivelul imobilului, nu se vor deversa apele uzate direct în corpurile de apă, pe sol sau în pânza freatică. De asemenea, deșeurile menajere și cele rezultate în urma activității desfășurate pe parcelă, vor fi colectate selectiv și preluate de un operator autorizat.

Planul Urbanistic Zonal include punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului și implementează măsurile care se vor impune, ținând cont de:

- Prevenirea riscurilor naturale;
- Epurarea apelor uzate;
- Colectarea selectivă a deșeurilor;
- Recuperarea terenurilor degradate, sistematizarea verticală a terenului, plantări de zone verzi, etc;
- Configurarea sistemelor de spații verzi;
- Amenajarea peisagistică și reabilitarea spațiului public urban.

Planul Urbanistic Zonal a fost analizat în cadrul Agenției pentru Protecția Mediului Ialomița și s-a emis decizia etapei de încadrare a documentației nr. 13/09.05.2023, prin care se precizează că P.U.Z.-ul nu necesită evaluare de mediu, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

3.8. Regim juridic și obiective de utilitate publică

Planul Urbanistic Zonal listează obiectivele de utilitate publică din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic - proprietatea asupra terenurilor cuprinde identificarea tipului de proprietatea asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publică;
- Terenuri proprietate privară (de interes național, județean și local);
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;

și identifică nevoile de circulație a terenurilor între deținători, în vederea obiectivelor propuse:

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a UAT;
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a UAT;
- Terenuri proprietate privată, destinate concesionării;
- Terenuri proprietate privată, destinate schimbului;

În vecinătatea zonei de studiu P.U.Z. nu există obiective de utilitate publică.

Terenul care a generat P.U.Z. are suprafața de 125000 mp și număr cadastral 32116 și este proprietatea privată a persoanei juridice S.C.LUCMAR IMOBILIARE S.R.L. conform actului notarial nr. 2060 din 01 octombrie 2019. Terenul se situează în intravilan conform PUZ aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Slobozia nr. 69/ 27.03.2008, actualizat conform HCL 132/2008.

Având în vedere organizarea circulațiilor carosabile, a fost rezervată o suprafață de teren de 14365 mp pentru trecerea din proprietatea privată în domeniul public al municipiului Slobozia, suprafață necesară pentru realizarea drumurilor publice.

Bilanț circulația terenurilor pentru realizare circulații publice				
Nr. cad./ adresă lot afectat	Suprafață parcelă (mp)	Suprafață trecută în domeniul public (mp)	% necesar din suprafața inițială a lotului	Obiectiv
32116	125000	14365	11,5%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
Total necesar realizare drumuri publice (în zona de studiu P.U.Z.)		14365		

3.9. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă.

Investiția propusă se aliniază la actuala tendință de urbanizare a zonei și generează noi spații locative. Propunerea urmărește să valorifice o resursă de teren intravilan și de a oferi o calitate ridicată a locuirii prin realizarea unui ansamblu de locuințe și dotări aferente precum școală/grădiniță, spații comerciale și spații verzi. Din punct de vedere al funcțiunii propuse, investiția este compatibilă cu tendințele de dezvoltare a zonei, având în vedere că, conform P.U.Z. *Vest Slobozia, tarlăua A357 și introducerea în intravilanul localității a suprafeței de 43,08 ha, teren situat în partea de vest, având destinația de teren agricol* aprobat prin HCL nr. 69.27.03.2008, actualizat conform HCL 132/2008, care propune o zonă de locuit, zonă mixtă, zona spațiilor plantate publice și zona circulațiilor.

Investiția propusă respectă Obiectivul 1 - Asigurarea unei dezvoltări urbane complexe și integrate, care să contribuie la îmbunătățirea calității factorilor de mediu, a eficienței energetice și a energiilor regenerabile (pagina 379) a Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană a Municipiului Slobozia 2021-2027, document strategic și program de dezvoltare al localității, aprobat prin HCL nr. 4851/2022.

La momentul actual, terenul pe care se urmărește realizarea investiției este needificat. Folosința actuală a terenului este teren agricol, iar destinația acestuia conform PUZ și RLU aferent, aprobat prin HCL nr. 69/27.03.2008, actualizat conform HCL 132/2008, este zonă de locuit, zonă mixtă, zona spațiilor plantate publice și zona circulațiilor. Scopul prezentului studiu urbanistic este de lotizare a unei zone rezidențiale propuse, configurare a tramei stradale precum și de dezvoltare a zonei într-un mod unitar prin atribuirea unor reglementări corelate cu documentațiile aprobate în zonă.

Pe terenul care a generat P.U.Z., în suprafață de 125000 mp, se intenționează realizarea unei zone rezidențiale ce dispune de mai multe tipologii de locuire, funcțiuni conexe și o serie de spații verzi ce completează ambianța. Disponibilitatea volumetrică a construcțiilor se raportează la tipologia de locuire. De asemenea se intenționează realizarea unui parc fotovoltaic.

3.10. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul Municipiului Slobozia

Planul Urbanistic Zonal va avea următoarele consecințe:

- Se va asigura o circulație carosabilă fluentă în interiorul zonei de studiu care deservește și terenul amplasat la est de zona de studiu PUZ;
- Întreaga zonă va beneficia de suprafețe de spațiu verde de-a lungul circulațiilor (platbande, aliniamente arbori) ceea ce va contribui la o imagine ambientală calitativă;
- Creșterea valorii imobiliare a zonei prin organizarea spațială a terenurilor, creșterea accesibilității la infrastructură de circulații și de rețele edilitare;
- construirea terenurilor aflate în zona de studiu va produce noi spații care vor genera locuri de muncă;
- construirea are drept efect consolidarea veniturilor directe ale UAT Municipiul Slobozia (respectiv taxe și impozite pe clădiri);

- realizarea acestei investiții în zonă va oferi posibilitatea dezvoltării unor funcțiuni compatibile în cadrul terenurilor din vecinătate (locuire, panouri fotovoltaice etc.);

3.11. Costuri aferente investiției (private, publice la nivelul administrației publice locale)

Costurile aferente investiției vizează:

- realizarea infrastructurii edilitare în zonele noilor intervenții - investitor privat;
- operațiuni de realizare a infrastructurii rutiere - costuri ale APL și finanțări externe;
- edificarea loturilor private - costuri private ale investitorilor.

Planul Urbanistic Zonal va genera costuri în ceea ce privește extinderea rețelei edilitare din zonă, a infrastructurii de circulații, edificării și sistematizării terenului. Costurile de dezvoltare a infrastructurii vor fi suportate de regiile specifice, de Administrația Publică Locală și de investitori privați, conform protocoalelor încheiate de părți, în acest sens. De asemenea, realizarea construcțiilor și amenajarea terenurilor va genera costuri pentru amenajarea și edificarea parcelelor și pentru racordarea la rețelele edilitare, suportate de investitorii privați.

Șef proiect

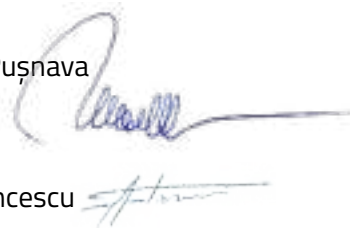
urb. Mihaela Pușnavă



Echipă de elaborare

urb. Mihaela Pușnavă

urb. Anda Stăncescu



PLAN URBANISTIC ZONAL LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE REZIDENȚIALE, TRAMĂ STRADALĂ, PIETONALĂ ȘI UTILITĂȚI PE CELE 12,5 HA PE CARE S.C. LUCMAR IMOBILIARE S.R.L. LE DEȚINE ÎN PROPRIETATE ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA

VOLUMUL II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE REZIDENȚIALE, TRAMĂ STRADALĂ, PIETONALĂ ȘI UTILITĂȚI PE CELE 12,5 HA PE CARE S.C. LUCMAR IMOBILIARE S.R.L. LE DEȚINE ÎN PROPRIETATE ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA - DN2A, SLOBOZIA**

Amplasamentul: **IMOBIL N.C. 32116, DN2A, tarla 357/1, MUNICIPIUL SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA**

Inițiatorul documentației de urbanism: **S.C. LUCMAR IMOBILIARE S.R.L.**

Nr contract: **177/09.02.2022**

Elaboratorul documentației de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Șef de proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



Cuprins

I. DISPOZIȚII GENERALE	3
1.1. Rolul RLU	3
1.2. Baza legală a elaborării	3
1.3. Domeniul de aplicare	5
1.4. Precondiții de aplicare a RLU	5
II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	6
III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	8
V. ANEXE	69
Anexa 1. Paletar culori propus pentru finisajele fațadei	69
Anexa 2. Paletar culori propus pentru împrejurimi	70

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

1.1.a. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul zonei de studiu. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii în vederea executării de construcții în limitele zonei de studiu prevăzute în planșa de Reglementări.

1.1.b. Regulamentul local de urbanism însoțește **Planul Urbanistic Zonal Lotizare pentru locuințe rezidențiale, tramă stradală, pietonală și utilități pe cele 12,5 ha pe care S.C. LUCMAR IMOBILIARE S.R.L. le deține în proprietate în Municipiul Slobozia** și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

1.1.c. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.1.d. Orice documentație de urbanism, ulterioară **Planul Urbanistic Zonal Lotizare pentru locuințe rezidențiale, tramă stradală, pietonală și utilități pe cele 12,5 ha pe care S.C. LUCMAR IMOBILIARE S.R.L. le deține în proprietate în Municipiul Slobozia** care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

1.1.e. Modificarea Regulamentului local de urbanism al **Planul Urbanistic Zonal Lotizare pentru locuințe rezidențiale, tramă stradală, pietonală și utilități pe cele 12,5 ha pe care S.C. LUCMAR IMOBILIARE S.R.L. le deține în proprietate în Municipiul Slobozia** se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se pot face numai cu respectarea parcursului de avizare/ aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.2. Baza legală a elaborării

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **Planului Urbanistic Zonal Lotizare pentru locuințe rezidențiale, tramă stradală, pietonală și utilități pe cele 12,5 ha pe care S.C. LUCMAR IMOBILIARE S.R.L. le deține în proprietate în Municipiul Slobozia** au stat, în principal:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Slobozia aprobat prin HCL nr. 25/29.03.1996, prelungit prin HCL nr. 186/27.09.2018;
- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
 - H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
 - Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
 - Ordin M.T.C.T nr. 562 din 20.10.2003 pentru aprobare Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare - cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 123 din 10 iulie 2020 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului;
 - Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare;
 - Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat cu Ordin Ministerul Sănătății nr. 994 din 2018;
 - Legea 114/1996 a locuinței, cu modificările și completările ulterioare
 - HCL 460/2022 H O T Ă R Ă R E referitoare la modificarea și completarea HCL nr. 281/18.12.2019 privind aprobarea „REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, referitor la măsuri pentru creșterea calității arhitectural - ambientalea clădirilor în Municipiul Slobozia”
 - Legea 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare
 - Strategia integrată de dezvoltare urbană a Municipiului Slobozia 2021-2027 aprobată prin HCL nr. 27.01.2022

1.2.b. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și prevederile **Planului Urbanistic General Municipiul Slobozia** în vigoare la momentul realizării prezentei documentații.

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planului Urbanistic Zonal Lotizare pentru locuințe rezidențiale, tramă stradală, pietonală și utilități pe cele 12,5 ha pe care S.C. LUCMAR IMOBILIARE S.R.L. le deține în proprietate în Municipiul Slobozia** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată prin PUZ, definită conform Avizului de Oportunitate nr. 54 din 08.12.2022.

1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

1.3.c. Zona de aplicare a RLU aferent PUZ este definită prin Avizul de Oportunitate nr. 54 din 08.12.2022 și include terenul aflat în proprietatea privată a SC Lucmar Imobiliare SRL cu nr. cadastral (la momentul elaborării documentației PUZ) 32116.

Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană, care se desfășoară într-o localitate, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată și au indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în Regulamentul local de urbanism și corelați cu anexa nr. 2 la RGU.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția admiterii funcțiunii propuse în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită la nivel de RLU și cu anexa nr. 1 din RGU.

1.4. Precondiții de aplicare a RLU

Reglementările propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal vor face obiectul unor noi intervenții în cadrul zonei de studiu și stau la baza unei dezvoltări coerente la nivelul acesteia. În cazul construcțiilor existente, acestea se mențin, iar funcțiunile existente continuă să fie admise atât timp cât nu se solicită o nouă autorizație de construire. În cazul unor intervenții care vor necesita autorizații de construire pentru construcții noi sau extinderi ale celor existente la momentul aprobării prezentului PUZ, acestea se vor emite în baza prezentului Regulament.

Propunerea de lotizare din cadrul fiecărui UTR reprezentată în planșa de reglementări urbanistice reprezintă o ilustrare în vederea organizării spațiale-volumetrică. Ulterior aprobării PUZ sunt admise operațiuni cadastrale de comasare alipire în condițiile legislației în vigoare. Orice parcelă nouă, în vederea edificării, se va supune reglementărilor din prezentul Regulament.

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1.1 Unități și subunități funcționale

La nivelul PUZ, se regăsesc 6 unități teritoriale de referință, după cum urmează:

UTR L1m - Subzona locuire colectivă

POT max = 30%

CUT max = 1,5 mp A.D.C./ mp teren

RH max = P+4E

H max = 17 m la cornișă/atic

UTR L2m - Subzona locuire individuală

POT max = 35%

CUT max = 0,7 mp A.D.C./ mp teren

RH max = P+1E

H max = 7 m la cornișă/atic

UTR CMm - Subzona mixtă

POT max = 40%

CUT max = 1,2 mp A.D.C./ mp teren

RH max = P+2E

H max = 14 m la cornișă/atic

UTR A1 - Parc tehnologic fotovoltaic

POT max = 80% (suprafață ocupată de panouri, construcții și dotări aferente)*

* din care POT max. 10% pentru clădiri administrative

CUT max = 0,9 mp A.D.C./ mp teren pentru panouri fotovoltaice, construcții și dotări aferente*

* din care CUT max 0,2 mp A.D.C./ mp teren pentru clădiri administrative

RH max = P+1E

H max = 7 m la cornișă/atic

UTR V1 - Spațiu verde

POT max = 10%

CUT max = 0,1

RH max = P

H max = 4 m la cornișă/atic

UTR V5 - Spațiu verde de protecție

POT max = 10%

CUT max = 0,1

RH max = P

H max = 4 m la cornișă/atic

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

L1m - subzona locuire colectivă

POT max = 30%

CUT max = 1,5 mp A.D.C./ mp teren

RH max = P+4E

H max = 17 m la cornișă/atic

Nr. niveluri supraterane = 5

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, țărcuri pentru animale, amenajări de sport pentru tineret;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Spații comerciale mici (comerț en-detail), alimentație publică (restaurante, cafenele, baruri, cofetării etc.), spații pentru profesii liberale (de exemplu: avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.), funcțiuni administrative (sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sedii firme/companii), sau alte servicii cu acces public, cu următoarele condiții:
 - (a) Spațiile comerciale și de alimentație publică cu suprafața de vânzare/servire de maximum 100 mp;
 - (b) Spațiile destinate publicului vor avea un acces separat față de cel al locatarilor;
 - (c) Să fie dispuse exclusiv la nivelul parterului;
 - (d) Să dispună de locuri de parcare pentru vizitatori conform cerințelor legislației locale privind asigurarea locurilor de parcare;
 - (c) Activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.

- Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor menajere și de colectare selectivă aferente funcțiunii principale de pe lot, cu condiția ca acestea să fie realizat îngropat, integrate în arhitectura construcțiilor sau a amenajărilor sau să fie înconjurate de o plantație densă de vegetație pentru a nu fi ușor vizibilă din spațiul public;
- Sunt admise construcțiile de tip rampă sau scară pentru realizarea accesului în spațiile localizate la parterul blocurilor care au altă funcțiune decât locuirea, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv circulației persoanelor (exclus jardiniere, terase, pergole ș.a.)
- Sunt admise echipamente tehnice de tipul: puncte termice, puncte de transformare, etc., aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în arhitectura imobilului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive;
- Depozitare și comerț cu ridicata sau de mic-gros;
- Depozitări de materiale refolosibile și platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- Orice alte funcțiuni nemenționate la admise și admise cu condiționări;

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Suprafața parcelei construibile este de 1500 mp, având deschidere la stradă de minimum 30 metri;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public. Limitele de proprietate către străzile propuse FN1 și FN2 se vor trata ca și aliniamente, indiferent de situația juridică a străzilor FN1 și FN2 de la momentul edificării loturilor.

- Terenul care face obiectul reglementărilor este considerat cel cuprins în interiorul conturului care definește zona L1m, iar amplasarea clădirilor în teren se va face prin raportarea la limita exterioară a zonei L1m, indiferent de componența cadastrală (forma și numărul parcelelor) a acestuia.
- **Față de aliniamentul dinspre strada FN2 către est** se va respecta o retragere minimă de **5 metri**;
- **Față de aliniamentul străzii FN2 către nord-est** se va respecta o retragere minimă de **17 metri care corespunde zonei de protecție de 200 m față de conducta Transgaz.**

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

- Terenul care face obiectul reglementărilor este considerat cel cuprins în interiorul conturului care definește zona L1m, iar amplasarea clădirilor în teren se va face prin raportarea la limita exterioară a zonei L1m, indiferent de componența cadastrală (forma și numărul parcelelor) a acestuia;
- **Limitele de proprietate către zonele V5 și V1** se constituie ca **limite laterale** de proprietate;
- **Față de limitele zonei V5, către vest**, se va respecta o retragere de minimum **21 metri**;
- Către sud zona maxim edificabilă va respecta zona de protecție a DN2A. **Față de limita zonei V5, către sud**, aceasta presupune o retragere de minimum **27,1 metri**;
- **Față de limitele zonei V1** se va respecta o retragere de minimum **5 metri**;
- Față de orice alte limite laterale sau posterioare care se constituie în interiorul zonei L1m se va respecta o retragere suficientă astfel încât între două construcții realizate izolat să fie o distanță egală cu cel puțin înălțimea celei mai înalte dintre ele;
- Este admisă edificarea la limita corpurilor cadastrale în vederea realizării unor construcții în regim cuplat (alipite), atâta timp cât edificarea se realizează în interiorul zonei maxim edificabile definită conform retragerilor față de limitele zonei L1m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Pe o parcelă sunt admise construcții realizate în mod izolat sau alipit. Între două construcții de locuințe colective realizate în regim izolat se va respecta o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele. Este admisă reducerea distanței la 5 metri între fațadele pe care nu sunt dispuse ferestre sau sunt ferestre exclusiv ale spațiilor comune, ale spațiilor de depozitare sau ale băilor.
- Se va urmări respectarea unei distanțe cel puțin egale cu înălțimea celei mai înalte dintre două construcții de locuințe colective realizate în cadrul zonei L1m, indiferent de configurația cadastrală a zonei L1m la momentul edificării.

- Sunt admise construcții tehnico-edilitare, instalații tehnice care vor fi amplasate la o distanță de cel puțin 3 metri față de orice fațadă a locuințelor colective, dar nu mai puțin decât normele tehnice de proiectare și de siguranță specifice fiecărei infrastructuri edilitare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul auto cu lățimea de minimum 4 metri dintr-o circulație publică, în mod direct sau printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- Se va asigura accesul autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere astfel încât staționarea acestora să nu incomodeze circulația publică.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu rotile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși. Racordarea între suprafața pietonală și cea carosabilă se va realiza în dreptul trecerilor pentru pietoni, printr-o rampă cu lățimea de minimum 1,5 metri. Diferență de nivel maximă între trotuar și carosabil va fi de 20 cm. În aceste condiții pantă rampei va avea o înclinare recomandată de 8%, dar nu mai mare de 15%. La joncțiunea între carosabil și rampa de acces pietonal nu trebuie să existe diferență de nivel mai mare de 2 cm. Această diferență maximă de 2 cm va fi realizată cu muchie teșită sau rotunjită.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcarea/gararea se poate face numai în interiorul unității teritoriale L1m;
- Este admisă parcarea/gararea pe terenuri care se află la o distanță de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcției cu condiția ca pentru acestea să existe un drept real de deținere sau utilizare. În această situație, se va înscrie în cartea funciară a imobilului respectiv servitutea referitoare la locurile de parcare.
- Se interzice staționarea pe suprafețe non-carosabile sau nemarcate ca parcare.
- Spațiile amenajate pentru parcarea autovehiculelor vor fi situate la distanță de minimum 5m față de ferestrele camerelor conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014, art. 4.
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației în vigoare privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Slobozia. În lipsa acesteia, se va respecta necesarul de parcaje conform Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, anexa 5, dar nu mai puțin de 1 loc de parcare/unitate locativă.
- Pentru spațiile mixte de comerț-alimentație publică-servicii etc., calculul necesarului de locuri de parcare se va face luând în considerare suprafețele delimitate distinct pentru fiecare funcțiune utilizând repere fixe precum pereți sau repere estimate atunci când liniile de demarcație nu sunt fizice.

- Se va asigura un spațiu, ce poate fi închis și/sau acoperit (prin pergole), destinat depozitării bicicletelor cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare 4 apartamente.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ialomița. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului P.U.Z., sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.

Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streașina acoperișului

Atic = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Demisol = nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

- Regimul maxim de înălțime al clădirilor va fi **P+4, echivalentul unui H maxim = 17 m la cornișă/atic, respectiv maximum 4 niveluri supraterane**. Înălțimea se va măsura de la cota terenului amenajat, la nivelul de călcare al terenului în jurul construcției și până la atic/cornișă.
- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.
- Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri.
- Prezentul regulament nu impune realizarea demisolului pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb admite construirea acestuia. În cazul realizării demisolului, acesta va fi îngropat pe o înălțime egală cu cel puțin o treime din înălțimea totală a acestuia. Sunt admise subsolurile fără a fi obligatorie realizarea acestora. Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

În vederea aspectului construcțiilor, se va respecta REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM, referitor la măsuri pentru creșterea calității arhitectural - ambientale a clădirilor în Municipiul Slobozia, aflată în vigoare.

Aspectul general al construcțiilor

- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei;
- Construcțiile se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;
- Sunt admise acoperirile în sistem terasă și șarpantă;
- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;
- Se va urmări păstrarea coerenței de imagine la nivelul grupurilor de clădiri unitare din punct de vedere arhitectural sau urbanistic: clădiri din jurul unei aceleiași incinte, fronturi unitare, ansambluri configurate după o regulă spațială evidentă etc.;
- Toate intervențiile se vor realiza la nivelul întregului imobil și ținând cont de restul imobilelor ce alcătuiesc ansamblul. Sunt interzise intervențiile ce vizează o singură unitate locativă (apartament): anvelopare, schimbarea finisajelor sau a cromaticii fațadei numai la nivelul unității respective, acoperirea, micșorarea sau lărgirea golurilor etc.
- În cazul parterelor comerciale, suprafețele respective vor fi tratate într-o manieră asemănătoare sau complementară întregului imobil.
- Nu sunt permise extinderile pe domeniul public/privat ale clădirilor de locuințe colective, cu excepția spațiilor comerciale construite la parterul acestora și numai în baza Autorizației de construire eliberată în condițiile Legii 50/1991;

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**
- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren;
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.

- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale ce corespund standardelor de calitate în construcții și care dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**
- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplărilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;
- Este permisă tratarea diferită a fațadelor spațiilor comerciale, de alimentație publică ș.a. de la nivelurile demisol și parter, însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepanță vizuală la nivelul întregii clădiri, folosind finisaje care se îmbină armonios precum lemnul, cărămida aparentă etc.;



Exemplu tratare parter comercial

Sursa: <http://www.gbdarchitects.com/portfolio-item/ll-hawkins/>

- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și al parterului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală parcașilor la nivel de imagine percepută.



Exemplu tratare fațadă - finisaje, Sursa: <https://mazm.pl/nova-atmosfera>, <https://alsmimarlik.com/>

Cromatică

- Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%. Pentru elementele de detaliu, reduse ca suprafață se pot folosi culori mai închise, dar cu grad de luminozitate minim 20%;
- Pentru cromatica fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;



sursa: Numărescu 34, ADNBA



sursa: PETITDIDIERPRIoux Architects

Exemple de tratări ale fațadelor. Sursa: ADN BA, PETITDIDIERPRIoux Architects

- Nuanțele de culori necontrastante se pot folosi pe clădirile aflate pe străzi înguste, iar accentele cromatice mai intense se pot folosi pe clădirile din spații mai largi.
- Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri-bej, gri, conform Paletarului Anexa*:
- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei.* Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc.
- Înainte de finisarea fațadei, constructorul are obligația realizării probei de culoare, care va fi confirmată de proiectant și beneficiar.
- Clădirile compuse din volume amplasate liber (tipologii bară, lamă, punct, turn) vor primi, de regulă o tratare cromatică unitară pentru toate fațadele, fără diferențe semnificative între fațadele aflate pe laturile opuse. O excepție de la această regulă se aplică în cazul fronturilor foarte lungi (de regulă dispuse de-a lungul marilor bulevarde, ce printr-o tratare uniformă ar produce un efect de monotonie, anonimitate, scară excesivă a fronturilor în raport cu cea pietonală și ar cauza o lipsă de orientare pentru trecători. Astfel, se recomandă utilizarea accentelor cromatice, în urma unui ritm specific pentru fiecare clădire în parte, dat de elemente cum ar fi: balcoane, logii, accesuri, goluri specifice casei scării, etc;
- Numărul nuanțelor utilizate pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadele. În cele mai frecvente situații, se recomandă păstrarea acestei reguli simple de asociere a cromaticii cu arhitectura și chiar o restrângere suplimentară a numărului de culori.
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;



Imag. Exemple de tratări ale fațadelor - Accente de culoare. Sursa: TVK Architectes. ZAC du Chaperon Vert, Arcueil

- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;
- În cazul locuințelor colective, este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției;
- În cazul construcțiilor având funcțiuni compatibile cu locuirea se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază și culori mai intense pentru accente.
- În cazul existenței calcanelor, acestea pot fi valorificate prin aplicarea unei cromatici distincte față de context, în scopul îmbunătățirii imaginii urbane și creșterea identității unui loc, clădire sau grup de clădiri. Acest tratament poate avea caracter decorativ, sau poate avea calitatea unei lucrări de artă în spațiul public, situație în care este necesară selectarea atentă a soluției. Din acest motiv, se recomandă ca, pentru acest tip de situații, să fie organizate concursuri de idei, iar pentru evaluarea propunerilor să fie cooptate jurii de specialitate.
- Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.

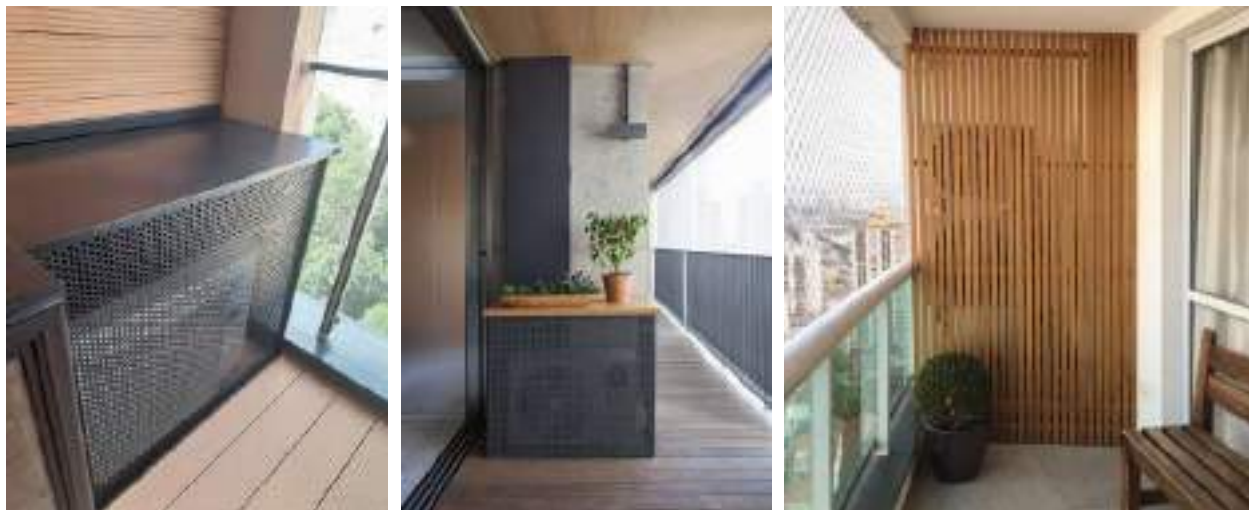
Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale ce corespund standardelor de calitate, din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.

- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie.
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, decât în cazuri bine argumentate compozițional.
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei.
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
- Șpaleții ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează) sau pot fi vopsiți în culoare tâmplăriei;
- În cazul locuințelor colective dezvoltate înainte de 1989, se interzice realizarea de goluri ce depășesc dimensiunile celor inițiale, sau zidirea (totală sau parțială) a golurilor.

Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)

- Nu se permite închiderea balcoanelor dacă în Autorizația de Construire nu este stipulat acest lucru;
- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal.
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- Se permite montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadă sau balcon cu condiția să fie mascate cu tablă perforată în aceeași culoare ca tencuiala/materialul aplicat pe fațadă sau, în interiorul balconului, cu riflaj de lemn;



Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe balcon. a. Tablă perforată b. Riflaj lemn

sursă: https://www.archdaily.com/871231/apartment-with-partitions-casa100-arquitetura/5917fff0e58eceade1000283-apartment-with-partitions-casa100-arquitetura-photo?next_project=no
https://www.climahorro.es/smartblog/754_Bonitas-ideas-para-ocultar-el-aire-acondicion.html



*Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe fațadă cu tablă perforată
sursă: <https://archimatika.com/en/projects/fayna-town>*

Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului sau îngropate;
- Spațiile destinate colectării deșeurilor vor fi tratate într-o manieră similară funcțiunii principale, cu condiția asigurării unei ventilații naturale



Tratarea spațiilor destinate colectării deșeurilor într-o manieră similară funcțiunii principale. Sursă: Marmalade Lane, Cambridge

- Se recomandă realizarea spațiilor de colectare a deșeurilor în subteran, cu platforme mecanizate. Altfel, se recomandă utilizarea pergolelor verzi (plantate) pentru a minimiza efectul vizual pe care acestea îl pot avea, cât și pentru asigurarea ventilației naturale;



Proiectarea unor spații închise cu acoperișuri verzi

- Se recomandă utilizarea materialelor opace, cu condiția asigurării ventilației naturale;
- Sunt permise finisajele de tipul: cărămidă aparentă, piatră, lemn etc., tratate în culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.
- Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor conform ordinul 119/2014, art. 4.

Signalistică și elemente publicitare

- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.
- Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea programului, se va întrerupe iluminarea interioară sau se va reduce pentru a economisi energie și pentru a nu afecta locuirea pe timpul nopții;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înnierbate. Racordarea burlanelor se va face direct la canalizarea pluvială.
- Toate noile branșamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat;

- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;
- La nivelul spațiului comunitar, se vor prevedea spații destinate colectării deșeurilor menajere și spații pentru colectarea selectivă a deșeurilor care vor fi integrate în spații închise (de preferat îngropat, pe platforme mecanizate), semipermeabile și cu o arhitectură care să le integreze în amenajările exterioare comune.
- Conform avizul nr. 27594/725/11.04.2023 emis de Societatea Națională de Transport Gaze Naturale Transgaz, terenul este traversat de o conductă de transport gaze Ø20" Jugureanu - Slobozia față de care se vor respecta următoarele distanțe minime stabilite conform "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale", Ordinul A.N.R.E. nr. 118/2013:
 - 20m - locuințe individuale/colective, cu până la trei etaje inclusiv, dacă în unitatea de clasă de locație (UCL) există până la 45 de clădiri/unități separate dintr-o locuință colectivă, dacă în UCL există peste 46 de clădiri/unități separate dintr-o locuință colectivă, distanța minimă este de 200m; (UCL = suprafața de teren care se întinde pe o lățime de 200m de fiecare parte a axei unei conducte cu o lungime de 1600m)
 - locuințe individuale/colective, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman, cu regimul maxim de înălțime P+3E
 - organizări de șantier, față de orice zone de relaxare, recreere, locuri de fumat etc.
 - stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice
 - 100m - clădire sau spațiu exterior cu o suprafață bine definită (teren de joacă, parc, zonă de recreere sau alt loc public etc.) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel puțin 5 zile pe săptămână, timp de 10 săptămâni, în orice perioadă de 12 luni (zilele și săptămânile nu trebuie să fie consecutive) în situația în care sunt mai puțin de 45 de clădiri în UCL, iar dacă există peste 46 de clădiri distanța minimă este de 200m.
 - 200m - clădiri cu patru sau mai multe etaje
 - 18m - paralelism cu drumuri vecinale, comunale, străzi - din ax
 - 6m - construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni
 - platforme betonate, parcări auto, alei, împrejurimi - din marginea acestora
 - paralelism cu drumuri de incintă/privată, alei pietonale - din marginea acestora
 - cămine de vizitare
 - 5m - paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații etc.)

- ▶ În zona de protecție a conductei de gaze, de 6m de o parte și de alta a conductei, sunt interzise circulația vehiculelor, depozitări de materiale, precum și lucrările ce ar putea afecta conducta de gaze, zona având destinația de spațiu verde și nu se vor planta arbori și arbuști cu rădăcini profunde (mai mari de 50cm).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu **30%** din suprafața fiecărei zone, amenajată la nivelul solului. Acest procent poate fi completat de terase verzi, parcări realizate din dale înierbate, tipuri de paviment, pergole verzi etc
- spațiile libere și neutilizate ca circulații pietonale și carosabile vor fi amenajate ca spații verzi.
- spațiile neconstruite sau neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp;
- este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină;
- se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile;
- se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.
- se recomandă amenajarea de spații verzi ca grădini de fațadă, cu o diversitate de plante și arbori și mobilier urban de relaxare și odihnă;
- De-a lungul circulațiilor pietonale se vor realiza plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto.
- Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Slobozia pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Nu se vor realiza împrejmuiri. Singurele împrejmuiri admise vor fi sub forma unor plantații de aliniament, formate din arbori mici sau medii/ arbuști, dispuși de-a lungul limitelor parcelei, exceptând zonele de acces (atât carosabile, cât și pietonale).
- Spațiul liber rămas între construcții va fi amenajat și utilizat în comun de către locatari. Se permit delimitări determinate de aliniamente verzi realizate din vegetație înaltă și joasă, însă acestea nu vor fi continue și vor permite deplasările neîngrădite între spațiile publice

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - $POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

- **POT maxim = 30% - calculat la nivelul întregului UTR L1m**
- Limita UTR L1m se va considera limita parcelei pentru calcularea indicatorilor urbanistici.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - $CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$

- **CUT maxim = 1,5 mp ADC/mp teren - calculat la nivelul întregului UTR L1m**
- Limita UTR L1m se va considera limita parcelei pentru calcularea indicatorilor urbanistici.

L2m - subzona locuire individuală

POT max = 35%

CUT max = 0,7 mp A.D.C./ mp teren

RH max = P+1E

H max = 7 m la cornișă/atic

Nr. maxim niveluri supraterane: 2

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- Parcaje la sol cu sistem de acoperire deschis de tip pergolă cu terasă verde;
- Spații verzi și plantate;
- Alei de acces.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Spații pentru profesii liberale (de exemplu: avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.), funcțiuni administrative (sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sedii firme/companii), sau alte servicii cu acces public, cu următoarele condiții:
 - (a) Să dispună de locuri de parcare pentru vizitatori conform cerințelor legislației locale privind asigurarea locurilor de parcare;
 - (b) Activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în interiorul lotului;
- Foișoare/garaje a căror suprafață construită să nu depășească 50 mp;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire colectivă;
- Alte funcțiuni decât locuirea dintre cele admise cu condiționări, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, și/sau produc poluare;

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, sau prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- Funcțiuni turistice: hoteluri, moteluri, pensiuni etc.
- Unități de educație și formare cu program scurt: școală, școală profesională, liceu etc.;
- Funcțiuni din sfera activităților culturale;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producția de subzistență;
- Depozitare en-gros;
- autobaze, stații GPL, stații de întreținere și spălătorii auto;
- depozitare de materiale refofosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții simultan:

regimul de construire	dimensiunea minimă a parcelei	
	suprafața min. (mp)	front/deschidere min. la stradă (m)
Cuplat	290	12
Izolat	500	15

În situația în care un lot nu îndeplinește condițiile enunțate mai sus atunci ele pot deveni construibile doar prin operațiuni cadastrale de alipire / dezmembreare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public. Limitele de proprietate către străzile propuse FN1 - FN5 se vor trata ca și aliniamente, indiferent de situația juridică a străzilor FN1 - FN5 de la momentul edificării loturilor.

- Clădirile se vor retrage față de oricare limită de proprietate către o stradă (aliniament) cu o distanță de minim 5 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

Atic = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

- Este permisă amplasarea construcțiilor în regim izolat sau cuplat.
- În cazul construirii în regim **izolat**, construcțiile se vor retrage de la ambele limite laterale cu o distanță egală cu **cel puțin jumătate din înălțimea măsurată la cornișă/atic (H/2), dar nu mai puțin de 3 metri**.
- În cazul regimului de construire **cuplat**, construcțiile se vor retrage de la latura opusă alipirii cu o distanță egală cu **cel puțin jumătate din înălțimea măsurată la cornișă/atic (H/2), dar nu mai puțin de 3 metri**. Lungimea calcanului comun va fi de maximum 15 metri;
- În cazul în care parcela destinată edificării se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase având fațadele cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.
- **Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 5 metri.**
- Dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară de proprietate este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea împrejuririi.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire, dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Pe aceeași parcelă construcțiile pot fi realizate izolat sau alipit.
- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă, cu funcțiunea de locuire, va fi egală cu înălțimea la cornișă/atic a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4 metri. Se admite amplasarea construcțiilor cu alte funcțiuni decât locuirea (foișor, garaj, magazie etc.) la o distanță de până la 2 metri de construcția principală de locuit, cu condiția respectării condițiilor de însorire a încăperilor de locuit.
- În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile de locuit este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi un studiu de însorire, respectându-se condițiile prezente în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, de minim 4 metri lățime.
- Se va autoriza un singur acces carosabil pe fiecare parcelă

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare/ garare va fi asigurat conform legislației locale în vigoare privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Slobozia. În lipsa acesteia se va respecta necesarul de parcaje conform Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, anexa 5: câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu.
- Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ialomița. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului P.U.Z., sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.

Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

Atic = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Demisol = nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

- Regimul maxim de înălțime al clădirilor va fi **P+1, echivalentul unui H maxim = 7 m la cornișă/atic, respectiv maximum 2 niveluri supraterane**, cu condiția ca aceasta să respecte înălțimea medie.
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat în jurul construcției (nivelul de călcare al terenului) și până la cornișă/atic. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri. Construcțiile tehnice se pot amplasa pe terasa ultimului nivel cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public.
- Prezentul regulament nu impune realizarea demisolului pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb admite construirea acestuia, caz în care se va respecta înălțimea maximă a construcției de 9 metri.
- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate. În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu o volumetrie care să se încadreze în regimul maxim de înălțime și de ocuparea la sol prevăzuți de prezentul Regulament pentru parcela respectivă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

- Construcțiile se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;
- Sunt admise atât acoperirile în terasă, cât și cu șarpantă.

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;

- Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile. Se recomandă utilizarea cu precădere a învelitorii cu aspect tradițional sub formă de plăci ondulate (olane);
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**
- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren;
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplărilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;
- Orice intervenție adusă asupra fațadei implică obligativitatea refacerii complete a fațadei.





Exemplu tratare fațadă - finisaje, sursă: AW Studio

Cromatică

- Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense se nu se vor folosi culori saturate;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%. Pentru elementele de detaliu, reduse ca suprafață se pot folosi culori mai închise, dar cu grad de luminozitate minim 20%;
- Pentru cromatica fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Nuanțele de culori necontrastante se pot folosi pe clădirile aflate pe străzi înguste, iar accentele cromatice mai intense se pot folosi pe clădirile din spații mai largi.

- Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri-bej, gri, conform paletarului din Anexa 1.
- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei.* Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc.
- Înainte de finisarea fațadei, constructorul are obligația realizării probei de culoare, care va fi confirmată de proiectant și beneficiar.
- numărul nuanțelor utilizate pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadele. În cele mai frecvente situații, se recomandă păstrarea acestei reguli simple de asociere a cromaticii cu arhitectura și chiar o restrângere suplimentară a numărului de culori;
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;
- În cazul construcțiilor având funcțiuni compatibile cu locuirea se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază și culori mai intense pentru accente.
- Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.

Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie.
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, decât în cazuri bine argumentate compozițional.
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei.
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
- Șpaleții ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează) sau pot fi vopsiți în culoare tâmplăriei;

Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal.
- Nu se permite închiderea balcoanelor dacă în Autorizația de Construire nu este stipulat acest lucru;

- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- Se permite montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadă sau balcon cu condiția să fie mascate cu tablă perforată în aceeași culoare ca tencuiala/materialul aplicat pe fațadă sau, în interiorul balconului, cu riflaj de lemn;



Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe balcon. a. Tablă perforată b. Riflaj lemn

sursă: https://www.archdaily.com/871231/apartment-with-partitions-casa100-arquitetura/5917fff0e58eade1000283-apartment-with-partitions-casa100-arquitetura-photo?next_project=no
https://www.climahorro.es/smartblog/754_Bonitas-ideas-para-ocultar-el-aire-acondicion.html

Signalistică și elemente publicitare

- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.
- Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea programului, se va întrerupe iluminarea interioară sau se va reduce pentru a economisi energie și pentru a nu afecta locuirea pe timpul nopții.

Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor menajere și colectării selective pentru toți rezidenții în comun, în sisteme realizate îngropat, cu platforme mecanizate, în raza a maxim 250 metri de locuință;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

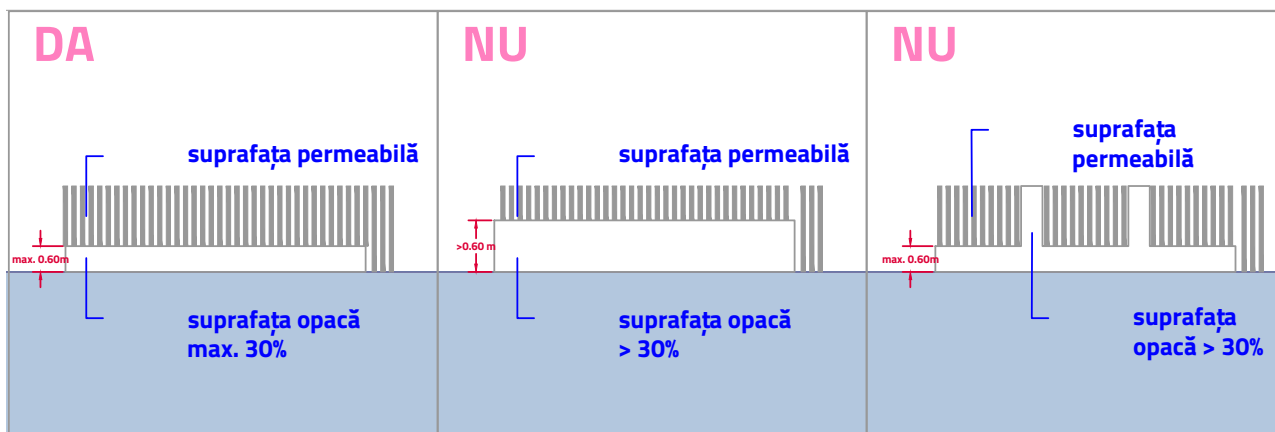
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, de-a lungul circulațiilor publice și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit sau a aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.
- Conform avizul nr. 27594/725/11.04.2023 emis de Societatea Națională de Transport Gaze Naturale Transgaz, terenul este traversat de o conductă de transport gaze Ø20" Jugureanu - Slobozia față de care se vor respecta următoarele distanțe minime stabilite conform "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale", Ordinul A.N.R.E. nr. 118/2013:
 - 20m - locuințe individuale cu până la trei etaje inclusiv, dacă în unitatea de clasă de locație (UCL) există până la 45 de clădiri/unități separate dintr-o locuință colectivă, dacă în UCL există peste 46 de clădiri/unități separate dintr-o locuință colectivă, distanța minimă este de 200m; (UCL = suprafața de teren care se întinde pe o lățime de 200m de fiecare parte a axei unei conducte cu o lungime de 1600m)
 - locuințe individuale cu regimul maxim de înălțime P+3E
 - 100m - clădire sau spațiu exterior cu o suprafață bine definită (teren de joacă, parc, zonă de recreere sau alt loc public etc.) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel puțin 5 zile pe săptămână, timp de 10 săptămâni, în orice perioadă de 12 luni (zilele și săptămânile nu trebuie să fie consecutive) în situația în care sunt mai puțin de 45 de clădiri în UCL, iar dacă există peste 46 de clădiri distanța minimă este de 200m.
 - 18m - paralelism cu drumuri vecinale, comunale, străzi - din ax
 - 6m - construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni
 - platforme betonate, parcări auto, alei, împrejuriri - din marginea acestora
 - paralelism cu drumuri de incintă/privată, alei pietonale - din marginea acestora
 - cămine de vizitare
 - 5m - paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații etc.)

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini de fațadă;
- Spațiile libere și neutilizate ca circulații pietonale, carosabile și parcare vor fi amenajate ca spații verzi și vor fi plantate cu minimum un arbore la fiecare 100 mp.
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru alei și accese;
- Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață egală cu **minimum 30%** din suprafața totală a parcelei, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți. Aceasta suprafață poate fi completată de terase verzi, parcări realizate din dale înierbate.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2 metri și minim 1,8 metri, din care un soclu opac de 0,6 metri și o parte semi-permeabilă din metal sau din lemn tratat. Împrejmuirile laterale și posterioare vor avea înălțimea de maximum 2,5 metri și vor fi opace.
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);
- Pentru un plus de intimitate, este posibilă dublarea împrejmuirii cu arbuști ornamentali amplasați în interiorul lotului;
- Împrejmuirile semi-permeabile vor dispune de o suprafață opacă (plină) ce nu va depăși 30% din totalul împrejmuirii.



Exemplu de realizare a împrejurimilor către stradă cu ilustrarea raportului opac/permeabil

- Cromatica și finisajele împrejurimilor semi-permeabile vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă, conform paletarului ilustrat.
- În cazul suprafețelor semi-permeabile se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pașișele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

POT maxim = 35%;

- Terasele acoperite, garajele și alte spații anexă, construcții independente sau lipite de corpul principal de clădire se iau în calculul AC.

**Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - $CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$

- CUT maxim = **0,7 mp A.D.C./mp teren.**

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;*
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.*

CMm - subzonă mixtă: comerț și echipamente publice

POT max = 40%

CUT max = 1,2 mp A.D.C./ mp teren

RH max = P+2E

H max = 14 m la cornișă/atic

Nr. max. niveluri supraterane = 3

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Unități de educație: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee;
- Săli de sport sau alte echipamente sportive (piste de alergare, terenuri de sport etc.), aferente unităților de învățământ
- Funcțiuni comerciale și de alimentație publică: comerț cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, restaurante, cafenele, baruri, cofetării etc.
- Instituții, servicii și echipamente publice;
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc;
- Servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, săli conferințe, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie ș.a.);
- Spații pentru profesii liberale (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- Servicii sociale;
- Parcaje la sol cu sistem de acoperire deschis de tip pergolă cu terasă verde, parcaje subterane sau parcaje supraterane multietajate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor menajere și de colectare selectivă aferente funcțiunii principale de pe lot, cu condiția ca acestea să fie realizat îngropat, integrate în arhitectura construcțiilor sau a amenajărilor sau să fie înconjurate de o plantație densă de vegetație pentru a nu fi ușor vizibilă din spațiul public;

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe de orice tip;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- depozite de carburant;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, unitați de transport și stații de întreținere auto;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- Orice alte funcțiuni nemenționate la admise și admise cu condiționări;

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de **3000 mp** cu un front la stradă de minimum 30 metri;
- Parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin servitute instituită;
- În situația în care un lot nu îndeplinește condițiile enunțate mai sus atunci ele pot deveni construibile doar prin operațiuni cadastrale de alipire/dezmembrare.
- În situația în care un lot nu îndeplinește condițiile enunțate mai sus atunci ele pot fi amenajate ca spații verzi, parcaje la sol, loc de joacă sau alte tipuri de amenajări dintre cele admise și admise cu condiționări.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public. Limitele de proprietate către strada propusă FN2 se vor trata ca și aliniamente, indiferent de situația juridică a străzii FN2 de la momentul edificării loturilor.

- Față de aliniament se va respecta o retragere de minimum **5 metri**;

- În cazul unităților educaționale, față de aliniament se va respecta o retragere de minimum **25 metri** conform ordinului MS nr. 1456/2020, spațiul dintre aliniament și fațadă fiind amenajat ca spațiu verde.
- În spațiul dintre fațadă și aliniament sunt permise amenajarea de circulații pietonale, spații plantate, amenajări peisagistice, terase descoperite ale spațiilor de alimentație publică (acolo unde alimentația publică este funcțiune admisă). Se admite realizarea unor acoperiri retractabile și nepermanente ale teraselor exterioare (pergolă, marchiză etc.).
- Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții: (1) acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservește și (2) acestea să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătatea. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.
- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public și cu respectarea reglementărilor din Articolul 11-ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR al prezentului regulament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

- Față de limitele laterale se va respecta o retragere de minimum **5 metri**;
- Către sud zona maxim edificabilă va respecta zona de protecție a DN2A. Astfel, față de limita zonei V1 către sud aceasta presupune o retragere de minimum **13 metri**.
- Se va respecta o zonă de protecție sanitară de minimum 15m între echipamentele educaționale și clădirile de locuit (măsurată între fațada locuinței și perimetrul unității - creșă, grădiniță etc) conform ordinului MS nr. 119/2014 art. 5, art. 14. Astfel, față de limita zonei L2m se va respecta o retragere de minimum **15 metri**.
- Retragerea față de **limita posterioară** a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5 metri**.
- Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții: (1) acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservește și (2) acestea să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătatea. Este permisă amplasarea construcțiilor

tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limitele laterale sau posterioare, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public și cu respectarea reglementărilor din Articolul 11-ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR al prezentului regulament.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Pe fiecare parcelă se poate construi fie o clădire principală, fie mai multe clădiri, în funcție de suprafața și dimensiunile parcelei. Sunt admise construcțiile alipite.
- Clădirile dispuse izolat de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță de cel puțin 6 m. Distanța se poate reduce la jumătate (3 metri) numai dacă pe fațadele respective sunt orientate strict spații anexe sau alte funcțiuni care nu necesită iluminat direct.
- Sunt permise amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă cu respectarea normelor de securitate la incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor, dar cu lățimea nu mai puțin de 1,5 metri;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare.
- La ieșirea din incinta unităților de educație se vor monta balustrade de protecție la limita trotuarului, care să limiteze ieșirea bruscă în carosabil.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Este admisă parcare/gararea pe terenuri care se află la o distanță de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcției cu condiția ca pentru acestea să existe un drept real de deținere sau utilizare. În această situație, se va înscrie în cartea funciară a imobilului respectiv servitutea referitoare la locurile de parcare.
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației în vigoare privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Slobozia. În lipsa acesteia, se va respecta necesarul de parcaje conform Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, anexa 5:

Pentru funcțiunile de **învățământ**:

- 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafață desfășurată mai mare de 600mp/ construcție;
- La numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 60% pentru clienți/ public;

Pentru funcțiunile **comerciale**:

- 1 loc de parcare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp;
- 1 loc de parcare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600mp;
- 1 loc de parcare la 50mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale între 600-2000mp;
- 1 loc de parcare la 40mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 2000mp;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ialomița. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului P.U.Z., sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.

Atic = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streașina acoperișului.

Demisol = un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P1 18-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Prezentul regulament nu impune realizarea **demisolului** pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb **admite construirea acestuia**.

Este admisă realizarea subsolurilor, însă numărul acestora nu se normează. Numărul de niveluri subterane va fi stabilit în funcție de soluția de arhitectură și condițiile geotehnice.

- Înălțimea clădirilor nu va depăși **14 m**, măsurați de la cota terenului amenajat, mai exact nivelul de călcare al terenului în jurul construcției și până la nivelul cornișei/aticului. Regimul de înălțime aferent acestei înălțimi maxime este **P+2, echivalentul a 3 niveluri supratere.** Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei;
- Se admit acoperirile în sistem terasat sau cu șarpantă;
- Construcțiile se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017;**
- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren;
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale ce corespund standardelor de calitate în construcții;
- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplărilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;
- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și al parterului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală parcajilor la nivel de imagine percepută.



Exemplu alăturare finisaje

Sursa: <https://www.floornature.com/design-trends/strongi-would-go-back-kindergarten-strong-15512/>

Cromatică

- Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%. Pentru elementele de detaliu, reduse ca suprafață se pot folosi culori mai închise, dar cu grad de luminozitate minim 20%;

- Pentru cromatica fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Nuanțele de culori necontrastante se pot folosi pe clădirile aflate pe străzi înguste, iar accentele cromatice mai intense se pot folosi pe clădirile din spații mai largi.
- Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri-bej, gri, conform Paletarului Anexa*
- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc.
- Înainte de finisarea fațadei, constructorul are obligația realizării probei de culoare, care va fi confirmată de proiectant și beneficiar.
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;
- În cazul construcțiilor având funcțiuni compatibile cu locuirea se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază și culori mai intense pentru accente.
- Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.

Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie.
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei.
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
- Șpaleții ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează) sau pot fi vopsiți în culoare tâmplăriei;

Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal.
- Nu se permite închiderea balcoanelor dacă în Autorizația de Construire nu este stipulat acest lucru;

- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- Se permite montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadă cu condiția să fie mascate cu tablă perforată în aceeași culoare ca tencuiala/materialul aplicat pe fațadă;



*Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe fațadă cu tablă perforată
sursă: <https://archimatika.com/en/projects/fayna-town>*

Signalistică și elemente publicitare

- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.
- Este permisă montarea firmelor luminoase, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea programului, se va întrerupe iluminarea interioară sau se va reduce pentru a economisi energie și pentru a nu afecta pe timpul nopții locuirea din vecinătate.

PUZ LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE REZIDENȚIALE, TRAMĂ STRADALĂ, PIETONALĂ ȘI UTILITĂȚI PE CELE 12,5 HA PE CARE SC LUCMAR IMOBILIARE SRL LE DEȚINE ÎN PROPRIETATE ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA



Exemplu de bună practică - signalistică. sursă: <https://www.pinterest.es/carpinterialour/cafeterias-modernas/>, <https://www.equipanorte.com/portfolio/farmacia-linaza/>, <https://www.pinterest.com/mjbelgarcia/opticas/>

Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului cât și îngropate;
- Spațiile destinate colectării deșeurilor vor fi tratate într-o manieră similară funcțiunii principale, cu condiția asigurării unei ventilații naturale



Tratarea spațiilor destinate colectării deșeurilor într-o manieră similară funcțiunii principale. Sursă: Marmalade Lane, Cambridge

- Se recomandă utilizarea pergolelor verzi (plantate) pentru a minimiza efectul vizual pe care acestea îl pot avea, cât și pentru asigurarea ventilației naturale;



Proiectarea unor spații închise cu acoperișuri verzi

- Se recomandă utilizarea materialelor opace, cu condiția asigurării ventilației naturale;
- Sunt permise finisajele de tipul: cărămidă aparentă, piatră, lemn etc., tratate în culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înnierbate. Racordarea burlanelor se va face direct la canalizarea pluvială.
- Toate noile branșamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află. Echipamentele tehnice se vor amplasa, cu precădere, pe acoperișul/terasa construcției, în subteran, în firide special concepute pentru acestea, sau în interiorul construcției, în funcție de condițiile tehnice ce operează și necesități de intervenție asupra acestora.
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau în construcții închise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice).
- Conform avizul nr. 27594/725/11.04.2023 emis de Societatea Națională de Transport Gaze Naturale Transgaz, terenul este traversat de o conductă de transport gaze Ø20" Jugureanu - Slobozia față de

care se vor respecta următoarele distanțe minime stabilite conform "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale", Ordinul A.N.R.E. nr. 118/2013:

- 20m - locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative cu până la trei etaje inclusiv, dacă în unitatea de clasă de locație (UCL) există până la 45 de clădiri/unități separate dintr-o locuință colectivă, dacă în UCL există peste 46 de clădiri/unități separate dintr-o locuință colectivă, distanța minimă este de 200m; (UCL = suprafața de teren care se întinde pe o lățime de 200m de fiecare parte a axei unei conducte cu o lungime de 1600m)
 - locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman, cu regimul maxim de înălțime P+3E
 - organizări de șantier, față de orice zone de relaxare, recreere, locuri de fumat etc.
 - stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice
- 100m - clădire sau spațiu exterior cu o suprafață bine definită (teren de joacă, parc, zonă de recreere sau alt loc public etc.) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel puțin 5 zile pe săptămână, timp de 10 săptămâni, în orice perioadă de 12 luni (zilele și săptămânile nu trebuie să fie consecutive) în situația în care sunt mai puțin de 45 de clădiri în UCL, iar dacă există peste 46 de clădiri distanța minimă este de 200m.
- 200m - clădiri cu patru sau mai multe etaje
- 18m - paralelism cu drumuri vecinale, comunale, străzi - din ax
- 6m - construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni
 - platforme betonate, parcări auto, alei, împrejurimi - din marginea acestora
 - paralelism cu drumuri de incintă/privată, alei pietonale - din marginea acestora
 - cămine de vizitare
- 5m - paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații etc.)

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere și neutilizate ca circulații pietonale și carosabile sau parcări vor fi amenajate ca spații verzi.
- spațiile neconstruite sau neocupate de circulații sau parcări vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp;

- Indiferent de funcțiunea predominantă, vor fi prevăzute spații verzi cu rol de protecție și decorativ pe o suprafață de minim **20%** din suprafața totală a parcelei, dispuse la sol. Acestea pot fi completate cu terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.).
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină;
- Se recomandă ca 75% din suprafețele teraselor necirculabile și 10% din terasele circulabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile;
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- în cazul funcțiunilor de educație sunt obligatorii împrejmuirile, vor avea înălțimea cuprinsă între 1,80 și 2,00 m. Acestea pot fi permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din metal, fier forjat etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în arhitectura imobilului. Se recomandă ca acestea să fie dublate prin aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă.
- în cazul celorlalte funcțiuni sunt admise împrejmuirile, dar nu sunt obligatorii;
- Sunt permise aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a realiza delimitări vizuale, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor către funcțiunile cu caracter public.
- În cazul în care se vor realiza împrejmuiri laterale și posterioare, acestea vor fi opace, însă dublate de gard viu la interior și nu vor depăși înălțimea de 2 metri.
- Cromatica și finisajele împrejmuirilor vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă, conform paletarului prezent în Anexa 1.
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este

suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

- **POT maxim = 40%**

**Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - $CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$

- **CUT maxim = 1,2 mp ADC/mp teren**

Excepții de calcul ai indicatorilor urbanistici POT și CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

A1 - parc tehnologic fotovoltaic

POT max = 80% (suprafață ocupată de panouri, construcții și dotări aferente)*

* din care POT max. 10% pentru clădiri administrative

CUT max = 0,9 mp A.D.C./ mp teren pentru panouri fotovoltaice, construcții și dotări aferente*

* din care CUT max 0,2 mp A.D.C./ mp teren pentru clădiri administrative

RH max = P+1E

H max = 7 m la cornișă/atic

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Panouri fotovoltaice;
- Construcții administrative, anexe pentru pază și protecție;
- Echipamente tehnice;
- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Alei pietonale și căi de acces carosabile;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Zona destinată instalării panourilor foto-voltaice este teritoriul cu suprafața de 3,75 ha identificată cu A1 în planșa de reglementări urbanistice.
- Zona A1 va putea fi subîmpărțită în mai multe trupuri cadastrale fără a influența condițiile de amplasare a instalațiilor foto-voltaice, altfel decât situația în care se menține un singur trup cadastral.

- Amplasarea instalațiilor pentru montarea panourilor foto-voltaice va respecta condițiile de siguranță impuse de traseul conductei Transgaz și de condițiile de vecinătate cu alte funcțiuni propuse în zonă.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public. Limitele de proprietate către străzile propuse FN1 și FN3 se vor trata ca și aliniamente, indiferent de situația juridică a străzilor FN1 și FN3 de la momentul autorizării intervențiilor în zona A1.

- Față de aliniament se va respecta o retragere de minimum **3 metri** pentru amplasarea panourilor foto-voltaice și a construcțiilor;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

- Față de limitele laterale și posterioare, la învecinarea cu UTR-urile L2m, CMm și cu teren extravilan (sau orice alte dezvoltări viitoare), se va respecta o retragere de minimum **3 metri** conform planșa 02. *Reglementări urbanistice;*
- Se va respecta zona de siguranță a conductei Transgaz conform normelor în vigoare A.N.R.E., dar nu mai puțin de 6m de o parte și de alta a conductei, aceasta reprezentând zonă non-aedificandi.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Se pot construi mai multe corpuri de clădire și panouri fotovoltaice pe aceeași parcelă;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor fotovoltaice la faza DTAC, se va face astfel încât să poată funcționa cu eficiență maximă și să faciliteze accesul personalului de exploatare și mentenanță;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Accesul auto la parcul tehnologic fotovoltaic se va realiza din străzile FN1 și FN3;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul zonei A1, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ialomița. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.

Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streașina acoperișului

Atic = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

- Regimul de înălțime maxim al clădirilor aferente parcului tehnologic fotovoltaic (clădiri administrative, clădiri anexe etc.) este de **P+1**, echivalentul unui **H maxim = 7 m** la cornișă/atic. Înălțimea se va măsura de la cota terenului amenajat în jurul construcției și până la atic/cornișă.
- Panourile fotovoltaice vor avea înălțimea conform specificațiilor tehnice ce se vor stabili ulterior, la faza DTAC.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul exterior al clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunilor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente conform necesităților și specificului;
- Echipamentele tehnice și tehnologice vor fi amplasate cu respectarea unei distanțe de siguranță față de zonele de locuințe, dar și față de alte rețele edilitare conform normelor specifice.
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.

- Conform avizul nr. 27594/725/11.04.2023 emis de Societatea Națională de Transport Gaze Naturale Transgaz, terenul este traversat de o conductă de transport gaze Ø20" Jugureanu - Slobozia față de care se vor respecta următoarele distanțe minime stabilite conform "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale", Ordinul A.N.R.E. nr. 118/2013:
 - 20m - locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative cu până la trei etaje inclusiv, dacă în unitatea de clasă de locație (UCL) există până la 45 de clădiri/unități separate dintr-o locuință colectivă, dacă în UCL există peste 46 de clădiri/unități separate dintr-o locuință colectivă, distanța minimă este de 200m; (UCL = suprafața de teren care se întinde pe o lățime de 200m de fiecare parte a axei unei conducte cu o lungime de 1600m)
 - locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman, cu regimul maxim de înălțime P+3E
 - organizări de șantier, față de orice zone de relaxare, recreere, locuri de fumat etc.
 - stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice
 - 100m - clădire sau spațiu exterior cu o suprafață bine definită (teren de joacă, parc, zonă de recreere sau alt loc public etc.) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel puțin 5 zile pe săptămână, timp de 10 săptămâni, în orice perioadă de 12 luni (zilele și săptămânile nu trebuie să fie consecutive) în situația în care sunt mai puțin de 45 de clădiri în UCL, iar dacă există peste 46 de clădiri distanța minimă este de 200m.
 - 200m - clădiri cu patru sau mai multe etaje
 - 18m - paralelism cu drumuri vecinale, comunale, străzi - din ax
 - 6m - construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni
 - platforme betonate, parcări auto, alei, împrejurimi - din marginea acestora
 - paralelism cu drumuri de incintă/privată, alei pietonale - din marginea acestora
 - cămine de vizitare
 - 5m - paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații etc.)
 - În zona de protecție a conductei de gaze, de 6m de o parte și de alta a conductei, sunt interzise circulația vehiculelor, depozitări de materiale, precum și lucrările ce ar putea afecta conducta de gaze, zona având destinația de spațiu verde și nu se vor planta arbori și arbuști cu rădăcini profunde (mai mari de 50cm).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.
- **Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 10% din suprafața UTR-ului** care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți).

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Din condiții de siguranță și securitate este obligatorie realizarea împrejmuirilor.
- Împrejmuirile se vor face cu gard din plasă cu înălțimea maximă de 2,5metri cu excepția celor către zonele de activități (L2m, CMm) care vor fi opace. Se recomandă ca acestea să fie dublate prin aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

$$(POT = mp AC / mp teren * 100)$$

POT maxim = 80% (suprafață ocupată de panouri, construcții și dotări aferente)*

* din care POT max. 10% pentru clădiri administrative

Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

CUT planimetric = mp ADC /mp teren

CUT maxim = 0,9 mp A.D.C./ mp teren pentru panouri fotovoltaice, construcții și dotări aferente*

* din care CUT max 0,2 mp A.D.C./ mp teren pentru clădiri administrative

Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

V1 - spațiu verde public

POT max = 10%

CUT max = 0,1

RH max = P

H max = 4 m la cornișă/atic

Nr. max. niveluri supraterane = 1

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Amenajări și instalații de agrement și loisir, locuri de joacă pentru copii;
- Alei pietonale și velo, mobilier urban;
- Parcaje la sol sau subterane.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.
- Instalații și construcții tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare publice cu condiția ca acestea să fie realizate îngropat sau să fie integrate în amenajarea spațiului public;
- Se admit puncte de colectare a deșeurilor menajere și pentru colectare selectivă destinate zonelor funcționale L1m, L2m și CMm, cu condiția realizării acestora îngropat cu platforme mecanizate sau îngrădirea zonei cu plantație deasă de arbuști pentru integrarea acestora în amenajarea spațiului verde.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Nu este cazul;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public. Limitele de proprietate către străzile propuse FN1 - FN5 se vor trata ca și aliniamente, indiferent de situația juridică a străzilor FN1 - FN5 de la momentul edificării loturilor.

- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de aliniament.
- Se vor respecta distanțele minime de protecție impuse de normativele în vigoare referitoare la infrastructurile edilitare.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de limitele laterale sau posterioare.
- Se vor respecta distanțele minime de protecție impuse de normativele în vigoare referitoare la infrastructurile edilitare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Toate grădinile și parcurile publice vor avea în mod obligatoriu un acces carosabil.
- Toate spațiile verzi cu acces pietonal vor avea alei care permit accesul persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu rotile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși. Racordarea între suprafața pietonală și cea carosabilă se va realiza în dreptul trecerilor pentru pietoni, printr-o rampă cu lățimea de mini-

mum 1,5 metri. Diferență de nivel maximă între trotuar și carosabil va fi de 20 cm. În aceste condiții pantă rampei va avea o înclinare recomandată de 8%, dar nu mai mare de 15%. La joncțiunea între carosabil și rampa de acces pietonal nu trebuie să existe diferență de nivel mai mare de 2 cm. Această diferență maximă de 2 cm va fi realizată cu muchie teșită sau rotunjită.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Accesul în zona V1 este permis exclusiv mijloacelor de deplasare nemotorizate și pietonilor. Excepție fac autovehiculele destinate mentenanței echipamentelor și spațiului public, în cazuri excepționale în care este necesar accesul acestora și al mijloacelor de intervenție (ambulanță, pompieri etc.). Pavajul suprafețelor pietonale sau al căilor de acces în parc va fi prevăzut cu o grosime și din materiale care permit accesul autospecialelor de mare tonaj.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se interzice parcare în parcuri și grădini publice. Staționarea autovehiculelor este permisă exclusiv la nivelul parcarilor special amenajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ialomița. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.

Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului

Atic = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Înălțimea maximă a clădirilor va fi de **4 metri** măsurați la cornișă/atic, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P**.

Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat, mai exact nivelul de călcare al terenului în jurul construcției și până la atic/cornișă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se recomandă ca toate construcțiile edilitare și instalațiile tehnice să fie realizate îngropat. În situațiile în care condițiile tehnice nu permit acest mod de amplasare, construcțiile vor fi realizate din materiale, finisaje și culori construcțiilor din imediata vecinătate, pentru o integrarea vizuală cât mai bună. De asemenea, se vor realiza împrejmuiri cu arbuști cu foliaj cu densitate mai mare de 70% pentru a izola vizual obiectivul de restul spațiului verde.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul procentual dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = mp \text{ AC suprafețe mineralizate} / mp \text{ teren} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definierea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

În cazul realizării parcarilor, acestea se vor realiza pe suport de dale înierbate pentru a reduce suprafața mineralizată.

Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 70% din suprafața UTR-ului care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Slobozia pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât

mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se acceptă doar împrejmuiri sub forma unor plantații de aliniament, formate din arbori mici sau medii/arbuști.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

$(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

POT maxim = 10%

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

$CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$

CUT maxim = 0,1 mp ADC /mp teren

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;*
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.*

V5 - spații verzi de protecție

POT max = 10%

CUT max = 0,1

RH max = P

H max = 4 m la cornișă/atic

Nr. max. niveluri supraterane = 1

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Perdele verzi de protecție
- Spații verzi și plantate de folosință generală;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Instalații și construcții tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare publice cu condiția ca acestea să fie realizate îngropat sau să fie integrate în amenajarea spațiului public;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Nu este cazul;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public. Limitele de proprietate către străzile propuse FN1 - FN5 se vor trata ca și aliniamente, indiferent de situația juridică a străzilor FN1 - FN5 de la momentul edificării loturilor.

- Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de aliniament. Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană, să fie integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public sau să fie amplasate în subteran și să asigure o lățime a spațiului verde de minim 5 metri și cel puțin un rând de arbori înalți.
- Se vor respecta deopotrivă condițiile impuse de zona de siguranță și protecție a DN2A și a infrastructurilor de utilități.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

- Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de limitele laterale sau posterioare. Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană, să fie integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public sau să fie amplasate în subteran și să asigure o lățime a spațiului verde de minim 5 metri și cel puțin un rând de arbori înalți.
- Se vor respecta deopotrivă condițiile impuse de zona de siguranță și protecție a DN2A și a infrastructurilor de utilități

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană, să fi integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public sau să fie amplasate în subteran și să asigure o lățime a spațiului verde de minimum 5 metri și cel puțin un rând de arbori înalți;
- Se vor respecta deopotrivă condițiile impuse de zona de siguranță și protecție a DN2A și a infrastructurilor de utilități

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Accesul în zona V5 este permis exclusiv mijloacelor de deplasare nemotorizate și pietonilor. Excepție fac autovehiculele destinate mentenanței echipamentelor și spațiului public, în cazuri excepționale în care este necesar accesul acestora și al mijloacelor de intervenție (ambulanță, pompieri etc.)

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Nu este admisă staționarea autovehiculelor destinate publicului general.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ialomița. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.

Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streașina acoperișului

Atic = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Înălțimea maximă a clădirilor va fi de **4 metri** măsurați la cornișă/atic, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P**.

Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat, mai exact nivelul de călcare al terenului în jurul construcției și până la cornișă/atic.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se recomandă ca toate construcțiile edilitare și instalațiile tehnice să fie realizate îngropat. În situațiile în care condițiile tehnice nu permit acest mod de amplasare, construcțiile vor fi realizate din materiale, finisaje și culori construcțiilor din imediata vecinătate, pentru o integrarea vizuală cât mai bună. De asemenea, se vor realiza împrejmuiri cu arbuști cu foliaj cu densitate mai mare de 70% pentru a izola vizual obiectivul de restul spațiului verde.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Suprafețele mineralizate vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua de canalizare pluvială.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Întreaga suprafață a UTR-ului se va amenaja ca spațiu verde în care sunt admise construcții edilitare.

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul procentual dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual (GOT) = $\frac{mp\ AC\ suprafețe\ mineralizate}{mp\ teren} * 100$. Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definierea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 70% din suprafața UTR-ului care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți). Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Slobozia pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se acceptă doar împrejmuiri sub forma unor plantații de aliniament, formate din arbori mici sau medii/arbuști.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

$(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

Nu este cazul. Sunt permise doar construcții edilitare și tehnice pentru care se va respecta un POT maxim = 10%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

$CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$

Nu este cazul. Sunt permise doar construcții edilitare și tehnice pentru care se va respecta un CUT maxim = 0,1 mp ADC /mp teren.

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

La nivelul P.U.Z., se regăsesc 6 UTR-uri:

Unități Teritoriale de Referință propuse				
	POT	CUT	RH max	H max la atic/ cornișă
L1m - locuire colectivă	30%	1,5 mp adc/mp teren	P+4	17 m
L2m - locuire individuală	35%	0,7 mp adc/mp teren	P+1	7 m
CMm - subzonă mixtă	40%	1,2 mp adc/mp teren	P+2	14 m
A1 - parc tehnologic fotovoltaic	80% (suprafață ocupată de panouri, construcții și dotări aferente)* * din care POT max. 10% pentru clădiri administrative	0,9 mp A.D.C./ mp teren pentru panouri fotovoltaice, construcții și dotări aferente* * din care CUT max 0,2 mp A.D.C./ mp teren pentru clădiri administrative	P+1	7 m
V1 - spații verzi publice	10%	0,1 mp adc/mp teren	P	4 m
V5 - spații verzi de protecție	10%	0,1 mp adc/mp teren	P	4 m

Unități Teritoriale Propuse, sursa: prelucrare proprie

V. ANEXE

Anexa 1. Paletar culori propus pentru finisajele fațadei

Culori fond (*conform NCS)			
	ALB	NCS S 0300-N	
	S 0500-N	S 1000-N	S 1500-N

*Notă:

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Imaginile au caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist.

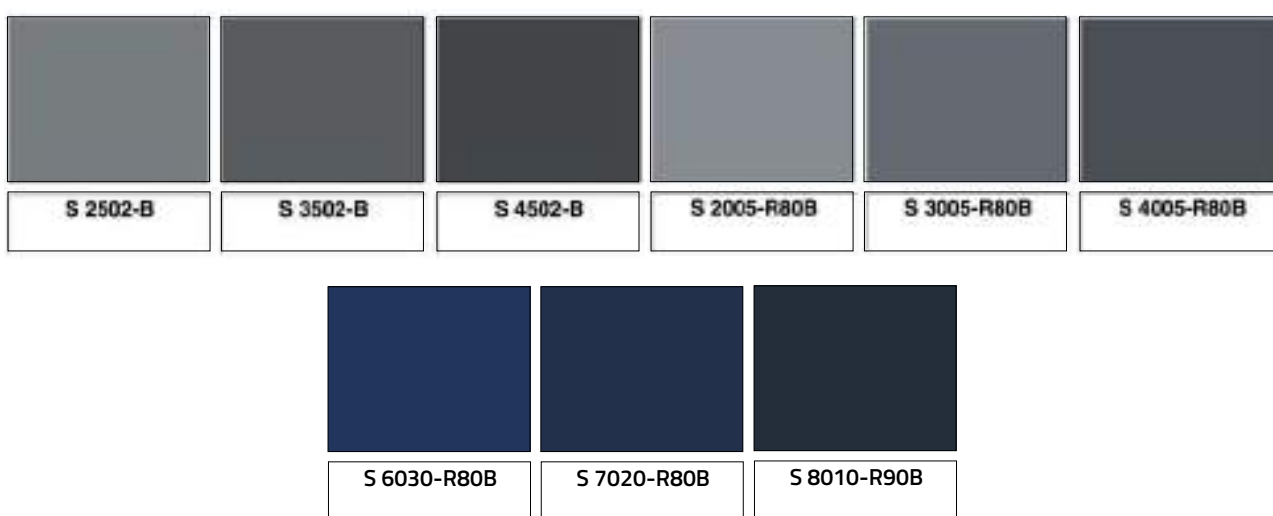
Culori accent (*conform NCS) notă: acestea nu se vor folosi pe mai mult de 15% din suprafața totală a fațadei			
	S 2502-B	S 3502-B	S 4502-B
	S 2005-R80B	S 3005-R80B	S 4005-R80B
	S 6030-R80B	S 7020-R80B	S 8010-R90B

**Notă:*

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Imaginile au caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist.

Anexa 2. Paletar culori propus pentru împrejuriri



Șef proiect

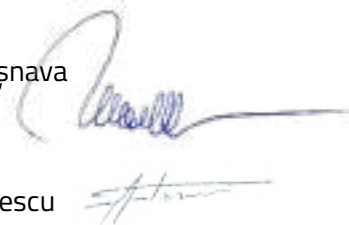
urb. Mihaela Pușnava



Echipă de elaborare

urb. Mihaela Pușnava

urb. Anda Stăncescu



ÎNCADRARE ÎN PLANUL URBANISTIC ZONAL VEST SLOBOZIA, TARLAUA A357 ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII A SUPRAF DE 43,08 HA, TEREN SITUAT ÎN PARTEA DE VEST, AVÂND DESTINAȚIA DE TEREN AGRICOL, NECESAR CONSTITUIRII UNUI CARTIER DE LOCUINȚE, sc 1:4 000



PLAN URBANISTIC ZONAL LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE REZIDENȚIALE, TRAMĂ STRADALĂ, PIETONALĂ ȘI UTILITĂȚI PE CELE 12,5 HA PE CARE S.C.LUCMAR IMOBILIARE S.R.L. LE DEȚINE ÎN PROPRIETATE ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA

LEGENDĂ

- LIMITE**
- LIMITA ZONEI DE STUDIU PUZ
 - LIMITĂ INTRAVILAN MUNICIPIUL SLOBOZIA
 - LIMITA CADASTRALĂ A IMOBILELOR cf. Geoportal A.N.C.P.I. (eTerra)
 - LIMITĂ P.U.Z. APROBAT
 - LIMITĂ U.T.R.-uri conform P.U.G. SLOBOZIA

- CIRCULAȚII**
- ARTERĂ MAJORĂ LA NIVEL TERITORIAL - DN2A (E60)

Conform P.U.Z. VEST SLOBOZIA, TARLAUA A357 ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII A SUPRAF DE 43,08 HA, TEREN SITUAT ÎN PARTEA DE VEST, AVÂND DESTINAȚIA DE TEREN AGRICOL, NECESAR CONSTITUIRII UNUI CARTIER DE LOCUINȚE, terenul se încadrează în:

L1 - LOCUINȚE COLECTIVE MICI ȘI LOCUINȚE INDIVIDUALE DE TIP URBAN P+1, P+2
POT max = 30%
CUT max = 1
RH max = P+2

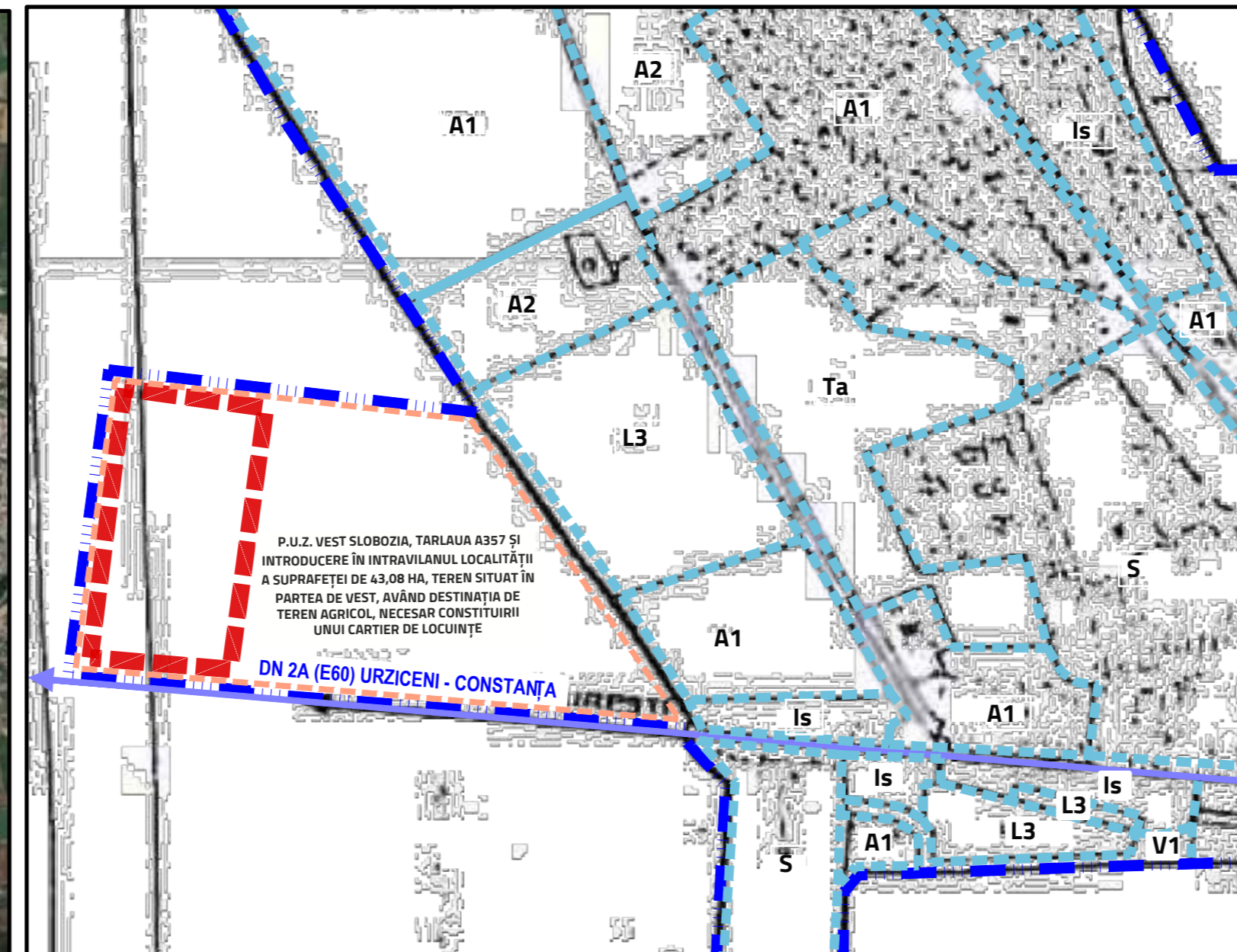
L2 - LOCUINȚE INDIVIDUALE CU GOSPODĂRII DE TIP RURAL P, P+1
POT max = 30%
CUT max = 0,6
RH max = P+1

CM - ZONA MIXTĂ GRUPĂND COMERȚ, SERVICII PENTRU ÎNȚEPRINDERI, SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, HOTELURI-PENSIUNI, RESTAURANTE, LOCUINȚE, ATELIERE MANUFACTURIERE
POT max = 50%
CUT max = 1,75
RH max = P+2

ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA



ÎNCADRARE ÎN PLANUL URBANISTIC GENERAL AL UAT MUNICIPIUL SLOBOZIA, SC 1:10 000



ELABORATOR PUZ

agora
pOlis

BENEFICIAR
LUCMAR IMOBILIARE SRL

ȘEF PROIECT

urb. Mihaela PUȘNAVA



ECHIPĂ PROIECTARE

urb. Mihaela PUȘNAVA

urb. Teodor MANEA

urb. Anda STĂNCESCU

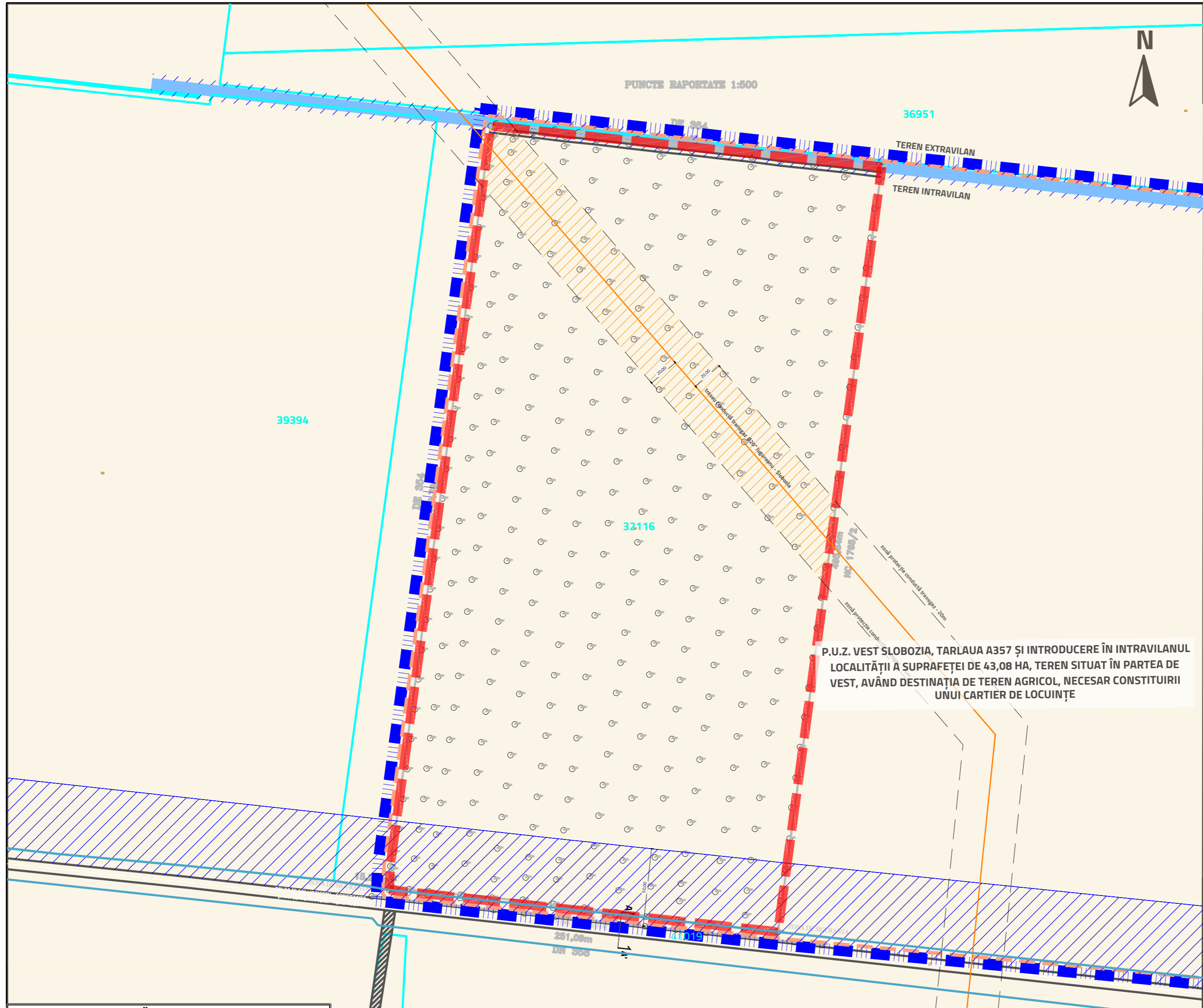
DENUMIRE PROIECT
PLAN URBANISTIC ZONAL LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE REZIDENȚIALE, TRAMĂ STRADALĂ, PIETONALĂ ȘI UTILITĂȚI PE CELE 12,5 HA PE CARE S.C.LUCMAR IMOBILIARE S.R.L. LE DEȚINE ÎN PROPRIETATE ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA

AMPLASAMENT
DN2A, SLOBOZIA, JUDEȚUL IALOMIȚA

TITLU PLANȘĂ
ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚIA DE URBANISM

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
PROPUȘIUNI PRELIMINARE	2023	00	1:1000

PLAN URBANISTIC ZONAL LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE REZIDENȚIALE, TRAMĂ STRADALĂ, PIETONALĂ ȘI UTILITĂȚI PE CELE 12,5 HA PE CARE S.C.LUCMAR IMOBILIARE S.R.L. LE DEȚINE ÎN PROPRIETATE ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA



P.U.Z. VEST SLOBOZIA, TARLAUA A357 ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII A ȘUPRAFEȚII DE 43,08 HA, TEREN SITUAT ÎN PARTEA DE VEST, AVÂND DESTINAȚIA DE TEREN AGRICOL, NECESAR CONSTITUIRII UNUI CARTIER DE LOCUINȚE

LEGENDĂ

- LIMITE**
- LIMITA ZONEI DE STUDIU P.U.Z.
 - LIMITĂ P.U.Z. APROBAT
 - LIMITĂ CADASTRALĂ A IMOBILELOR cf. Geoportal A.N.C.P.I. (eTerra)
 - LIMITĂ INTRAVILAN
 - CONSTRUCȚII EXISTENTE cf. Geoportal A.N.C.P.I. (eTerra)

TABEL COORDONATE - STEREO 70
- LIMITĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

X=684816.8950	Y=343782.1410
X=684750.2320	Y=343290.8040
X=684500.6000	Y=343317.8000
X=684501.3000	Y=343333.0000
X=684565.8000	Y=343808.4000

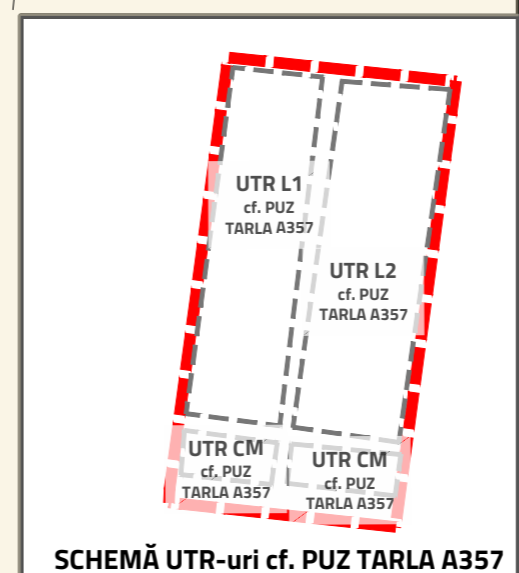
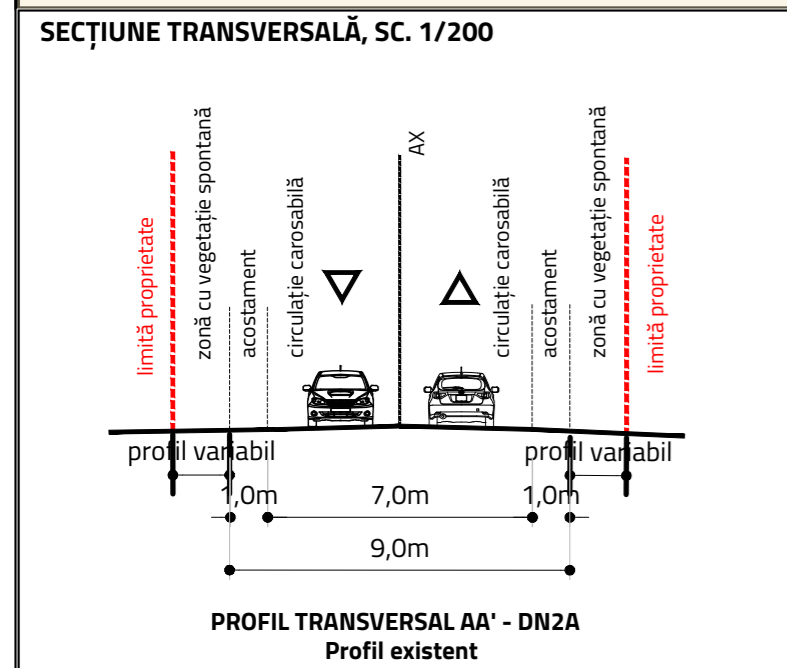
- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**
- ARABIL
 - CANAL
- CIRCULAȚII**
- CIRCULAȚII CAROSABILE
 - CIRCULAȚII NEASFALTATE (DRUM DE EXPLOATARE)

- RESTRIȚII CONSTRUCTIVE**
- ZONĂ NON-AEDIFICANDI 6m - ÎN CAZUL ÎN CARE SE PĂSTREAZĂ CANALUL PE AMPLASAMENTUL ACTUAL - CONSTRUIBILĂ CU CONDIȚIA DEVIERII/CANALIZĂRII ACESTUIA ÎN CONFORMITATE CU NORMELE ÎN VIGOARE
 - ZONĂ DE PROTECȚIE CONDUCTĂ TRANSGAZ
 - ZONĂ NON-AEDIFICANDI AFERENTĂ CONDUCTA TRANSGAZ



BILANȚ TERITORIAL EXISTENT- PARCELĂ

Utilizarea terenurilor	Suprafață (mp)	POT max	CUT max	RH max
TEREN ARABIL	125 000	0%	0	-
TOTAL	125 000	-	-	-



ELABORATOR PUZ

ȘEF PROIECT
Urb. Mihaela PUȘNAVA

ECHIPĂ PROIECTARE
urb. Mihaela PUȘNAVA
urb. Teodor MANEA
urb. Anda STĂNCESCU



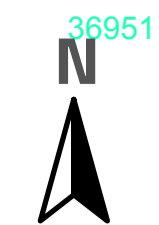
BENEFICIAR
LUCMAR IMOBILIARE SRL

DENUMIRE PROIECT
PLAN URBANISTIC ZONAL LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE REZIDENȚIALE, TRAMĂ STRADALĂ, PIETONALĂ ȘI UTILITĂȚI PE CELE 12,5 HA PE CARE S.C.LUCMAR IMOBILIARE S.R.L. LE DEȚINE ÎN PROPRIETATE ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA

AMPLASAMENT
DN2A, SLOBOZIA, JUDEȚUL IALOMIȚA

TITLU PLANȘĂ
SITUAȚIA EXISTENTĂ

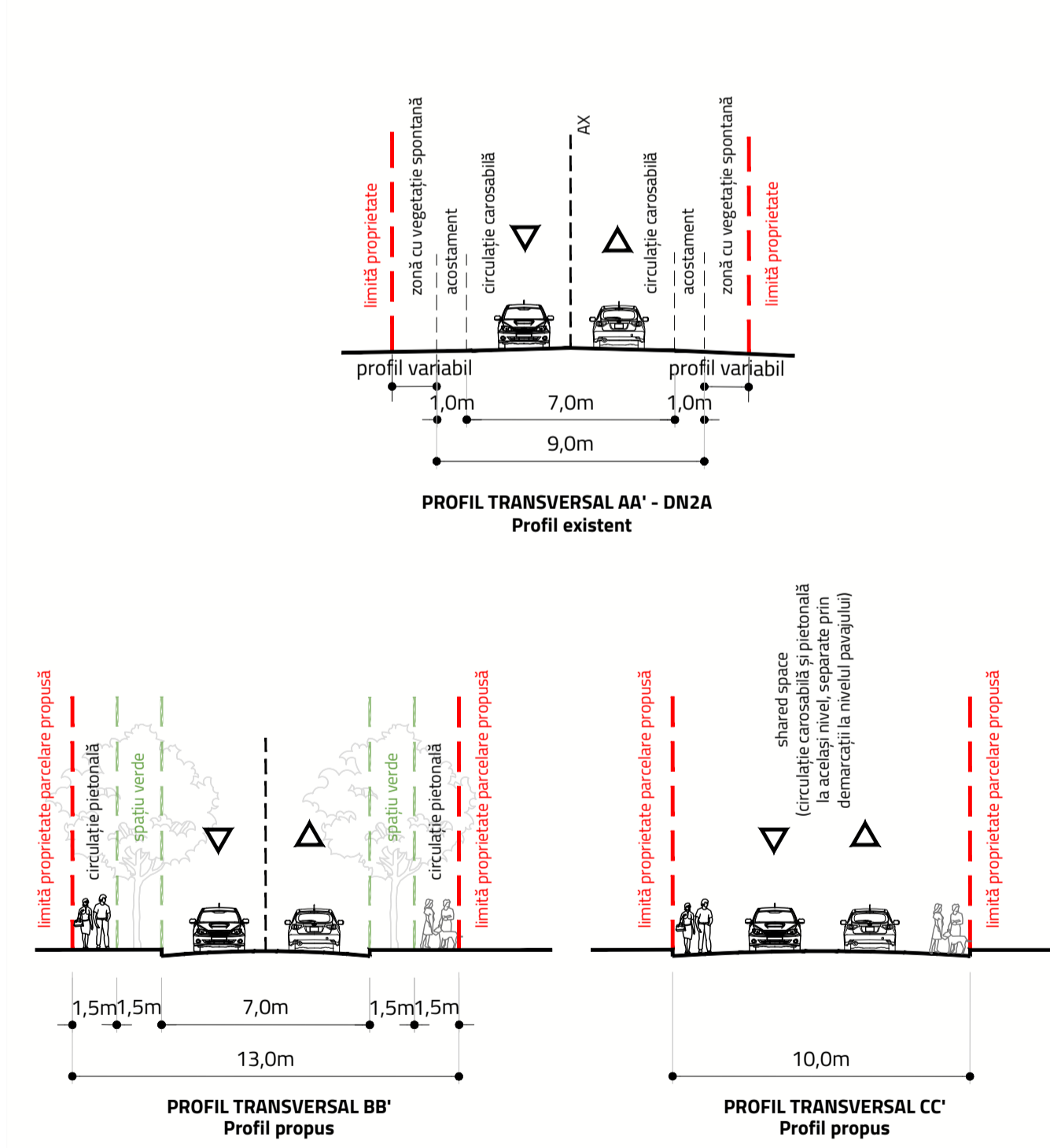
FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
PROPUNERI PRELIMINARE	2023	01	1:2000



LEGENDĂ

- LIMITE**
- ZONĂ DE STUDIU P.U.Z.
 - LIMITĂ INTRAVILAN
 - LIMITĂ ÎMOBILE INTABULATE ÎN BAZA DE DATE ETERRA
 - LIMITĂ DE PROTECȚIE DN2A-50M
 - LIMITĂ U.T.R.-uri
- ZONIFICARE**
- LOCUINȚE INDIVIDUALE
 - LOCUINTE COLECTIVE
 - EDUCAȚIE
 - SERVICI - COMERT
 - SPATIU VERDE AMENAJAT - PARC
 - SPATIU VERDE DE ALINIAMENT AFERENT CIRCULAȚIILOR PUBLICE
 - SPATIU VERDE NEAMENAJAT (zonă nereglementată)
 - ARABIL
 - PARC TEHNOLOGIC FOTOVOLTAIC
 - CANAL ANIF
- CIRCULAȚII**
- CIRCULAȚII CAROSABILE
 - CIRCULAȚII PIETONALE
 - CIRCULAȚII PROPUSE DE TIP SHARED SPACE (circulație carosabilă și pietonală folosită în comun, amplasate la același nivel, separate prin demarcații la nivelul pavajului)
- RESTRIȚII CONSTRUCTIVE**
- ZONĂ DE PROTECȚIE CONDUCTĂ TRANSGAZ
 - ZONĂ NON-AEDIFICANDI (AFERENTĂ CONDUCTĂ TRANSGAZ)
 - ZONĂ SIGURANȚĂ (AFERENTĂ CANAL ANIF ȘI DN)
 - ZONĂ DE PROTECȚIE SANITARĂ (de min. 15m între echipamentele educaționale și clădirile de locuit conform ordinului MS nr. 119/2014 art. 5, art. 14)
- ELEMENTE DE REGLEMENTARE**
- EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ
 - RETRAGERE MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE
 - LIMITĂ PARCELE PROPUSE

SECȚIUNI TRANSVERSALE, SC. 1/200



BILANȚ TERITORIAL - PROPUȘ LA NIVEL DE TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

UTR	Suprafață [mp]	Suprafață [%]	POT max	CUT max	SCD max [mp]	RH max	H max cornișă /atic
L1m - locuire colectivă	18111	14,5%	30%	1,5 mp ADC/mp teren	27167	P+4E	17m
L2m - locuire individuală	35192	28,2%	35%	0,7 mp ADC/mp teren	24634	P+1E	7m
CMm - zonă mixtă	10257	8,2%	40%	1,2 mp ADC/mp teren	12308	P+2E	14m
V1 - spații verzi publice	4084	3,3%	10%	0,1 mp ADC/mp teren	408	P	4m
V5 - spații verzi de protecție	4067	3,3%	10%	0,1 mp ADC/mp teren	407	P	4m
A1 - parc tehnologic fotovoltaic	37571	30,1%	80% (suprafață ocupată de panouri, construcții și dotări aferente)* * din care POT max. 10% pentru clădiri administrative	0,9 mp ADC / mp teren pentru panouri fotovoltaice, construcții și dotări aferente* * din care CUT max 0,2 mp ADC / mp teren pentru clădiri administrative	33814	P+1E	7m
CIRCULAȚII PUBLICE	15125	12,1%	-	-	-	-	-
Canal ANIF	593	0,5%	-	-	-	-	-
TOTAL ZONĂ DE STUDIU	125000	100,0%					

ELABORATOR PUZ: **agora pOlis**

BENEFICIAR: LUCMAR IMOBILIARE SRL

SEF PROIECT: Urb. Mihaela PUȘNAVA

ECHIPĂ PROIECTARE: urb. Teodor MANEA, urb. Anda STĂNCESCU

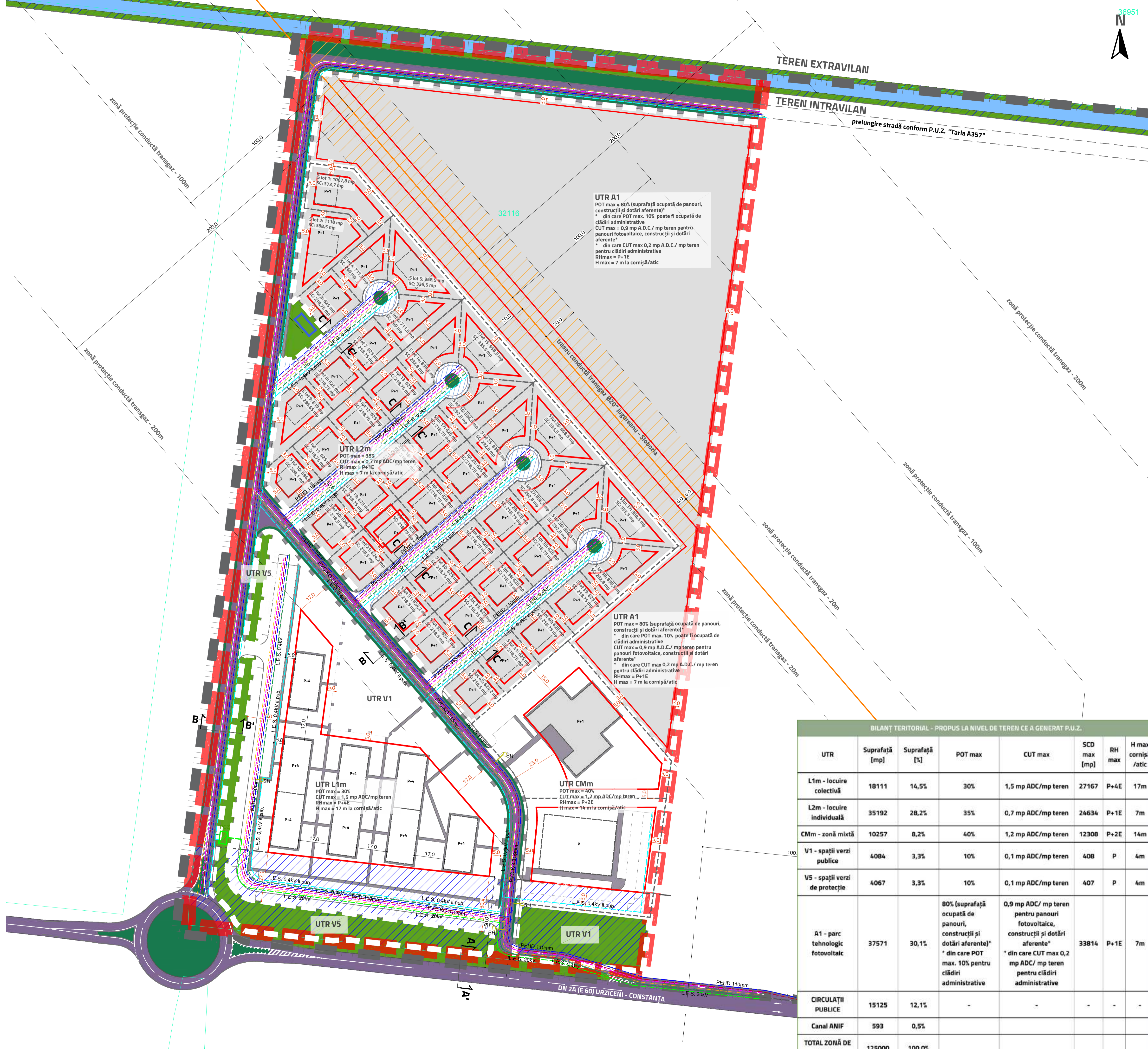
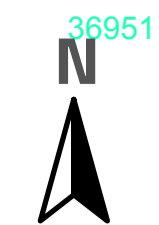
DENUMIRE PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL LOTIZARE PENTRU LOCUINTE REZIDENȚIALE, TRAMĂ STRADALĂ, PIETONALĂ ȘI UTILITĂȚI PE CELE 12,5 HA PE CARE S.C.LUCMAR IMOBILIARE S.R.L. LE DEȚINE ÎN PROPRIETATE ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA

AMPLASAMENT: DN2A SLOBOZIA, JUDEȚUL IALOMIȚA

TITLU PLANȘĂ: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
PROPUNERI PRELIMINARE	2023	02	1:1000





UTR A1
 POT max = 80% (suprafață ocupată de panouri, construcții și dotări aferente)*
 * din care POT max. 10% poate fi ocupată de clădiri administrative
 CUT max = 0,9 mp A.D.C./ mp teren pentru panouri fotovoltaice, construcții și dotări aferente*
 din care CUT max 0,2 mp A.D.C./ mp teren pentru clădiri administrative
 RHmax = P+1E
 H max = 7 m la cornișă/atic

UTR L2m
 POT max = 39%
 CUT max = 0,7 mp ADC/mp teren
 RHmax = P+1E
 H max = 7 m la cornișă/atic

UTR A1
 POT max = 80% (suprafață ocupată de panouri, construcții și dotări aferente)*
 * din care POT max. 10% poate fi ocupată de clădiri administrative
 CUT max = 0,9 mp A.D.C./ mp teren pentru panouri fotovoltaice, construcții și dotări aferente*
 din care CUT max 0,2 mp A.D.C./ mp teren pentru clădiri administrative
 RHmax = P+1E
 H max = 7 m la cornișă/atic

UTR L1m
 POT max = 30%
 CUT max = 1,5 mp ADC/mp teren
 RHmax = P+4E
 H max = 17 m la cornișă/atic

UTR CMm
 POT max = 40%
 CUT max = 1,2 mp ADC/mp teren
 RHmax = P+2E
 H max = 14 m la cornișă/atic

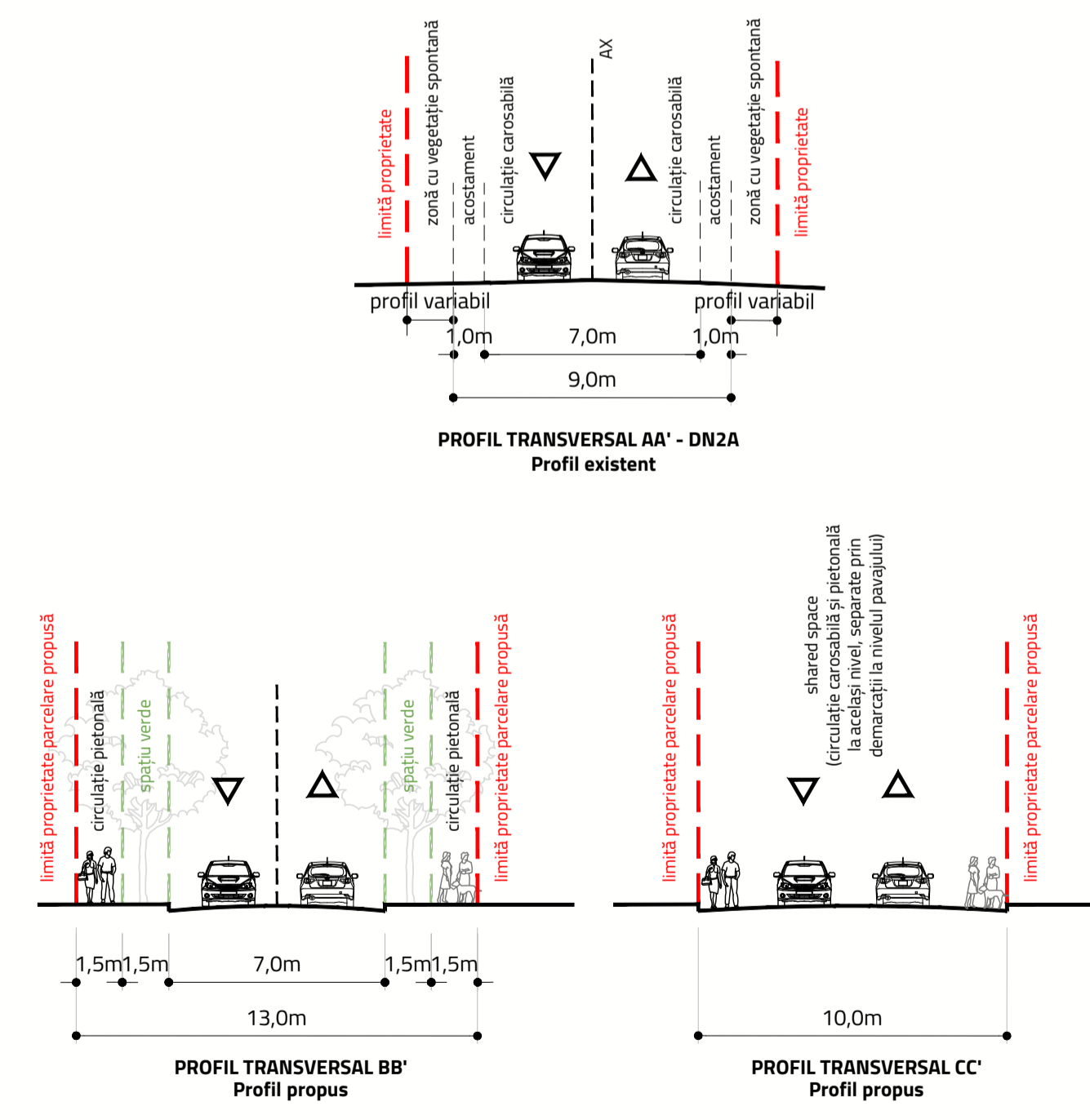
BILANȚ TERITORIAL - PROPUȘ LA NIVEL DE TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

UTR	Suprafață [mp]	Suprafață [%]	POT max	CUT max	SCD max [mp]	RH max	H max cornișă /atic
L1m - locuire colectivă	18111	14,5%	30%	1,5 mp ADC/mp teren	27167	P+4E	17m
L2m - locuire individuală	35192	28,2%	35%	0,7 mp ADC/mp teren	24634	P+1E	7m
CMm - zonă mixtă	10257	8,2%	40%	1,2 mp ADC/mp teren	12308	P+2E	14m
V1 - spații verzi publice	4084	3,3%	10%	0,1 mp ADC/mp teren	408	P	4m
V5 - spații verzi de protecție	4067	3,3%	10%	0,1 mp ADC/mp teren	407	P	4m
A1 - parc tehnologic fotovoltaic	37571	30,1%	80% (suprafață ocupată de panouri, construcții și dotări aferente)* * din care POT max. 10% pentru clădiri administrative	0,9 mp ADC/ mp teren pentru panouri fotovoltaice, construcții și dotări aferente* * din care CUT max 0,2 mp ADC/ mp teren pentru clădiri administrative	33814	P+1E	7m
CIRCULAȚII PUBLICE	15125	12,1%	-	-	-	-	-
Canal ANIF	593	0,5%	-	-	-	-	-
TOTAL ZONĂ DE STUDIU	125000	100,0%	-	-	-	-	-

LEGENDĂ

- LIMITE**
- ZONĂ DE STUDIU P.U.Z.
 - LIMITĂ IMOBILE INTABULATE ÎN BAZA DE DATE ETERRA
 - LIMITĂ DE PROTECȚIE DN2A-50M
 - LIMITĂ U.T.R.-uri
- CIRCULAȚII**
- CIRCULAȚII CAROSABILE
 - CIRCULAȚII PIETONALE
 - CIRCULAȚII PROPUSE DE TIP SHARED SPACE (circulație carosabilă și pietonală folosită în comun, amplasate la același nivel, separate prin demarcații la nivelul pavajului)
- RESTRIȚII CONSTRUCTIVE**
- ZONĂ DE PROTECȚIE CONDUCTĂ TRANSGAZ
 - ZONĂ NON-AEDIFICANDI
 - ZONĂ SIGURANȚĂ (AFERENTĂ CANAL ANIF ȘI DN)
- ELEMENTE DE REGLEMENTARE**
- EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ
 - RETRAGERE MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE
 - LIMITĂ PARCELE PROPUȘE
- ELEMENTE CU ROL DE ILUSTRARE**
- CONSTRUCȚII PROPUȘE
 - AMPLASAMENT GHENE DEȘEURI MENAJERE ȘI COLECTARE SELECTIVĂ, ÎN SISTEME REALIZATE ÎNGROPAT
- REȚELE EDILITARE**
- REȚEA TRANSPORT GAZE NATURALE EXISTENTĂ
 - REȚEA GAZE NATURALE PROPUȘĂ
 - REȚEA CANALIZARE ÎN SISTEM UNITAR PROPUȘĂ
 - REȚEA APĂ PROPUȘĂ
 - SEPARATOR DE HIDROCARBURI PROPUȘ
 - REȚEA CANALIZARE PLUVIALĂ PROPUȘĂ
 - SH
 - SEPARATOR DE HIDROCARBURI PROPUȘ
 - REȚEA CANALIZARE PLUVIALĂ PROPUȘĂ
 - L.E.A. 110kV
 - L.I.E.S. 20kV
 - PCZ
 - POST DE TRANSFORMARE 20/0,4kV PROPUȘ
 - L.I.E.S. 0,4kV
 - L.I.E.S. 0,4kV il.pub.
 - L.I.E.S. 0,4kV il.pub.
 - LINE ELECTRICĂ SUBTERANĂ DE JOASĂ TENSIUNE 0,4kV ILUMINAT PUBLIC PROPUȘĂ
 - REȚEA TELECOMUNICAȚII PROPUȘĂ

SECȚIUNI TRANSVERSALE, SC. 1/200



ELABORATOR PUZ
 agora p0lis

BENEFICIAR
 LUCMAR IMOBILIARE SRL

DENUMIRE PROIECT
 PLAN URBANISTIC ZONAL LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE REZIDENȚIALE, TRAMĂ STRADALĂ, PIETONALĂ ȘI UTILITĂȚI PE CELE 12,5 HA PE CARE S.C.LUCMAR IMOBILIARE S.R.L. LE DEȚINE ÎN PROPRIETATE ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA

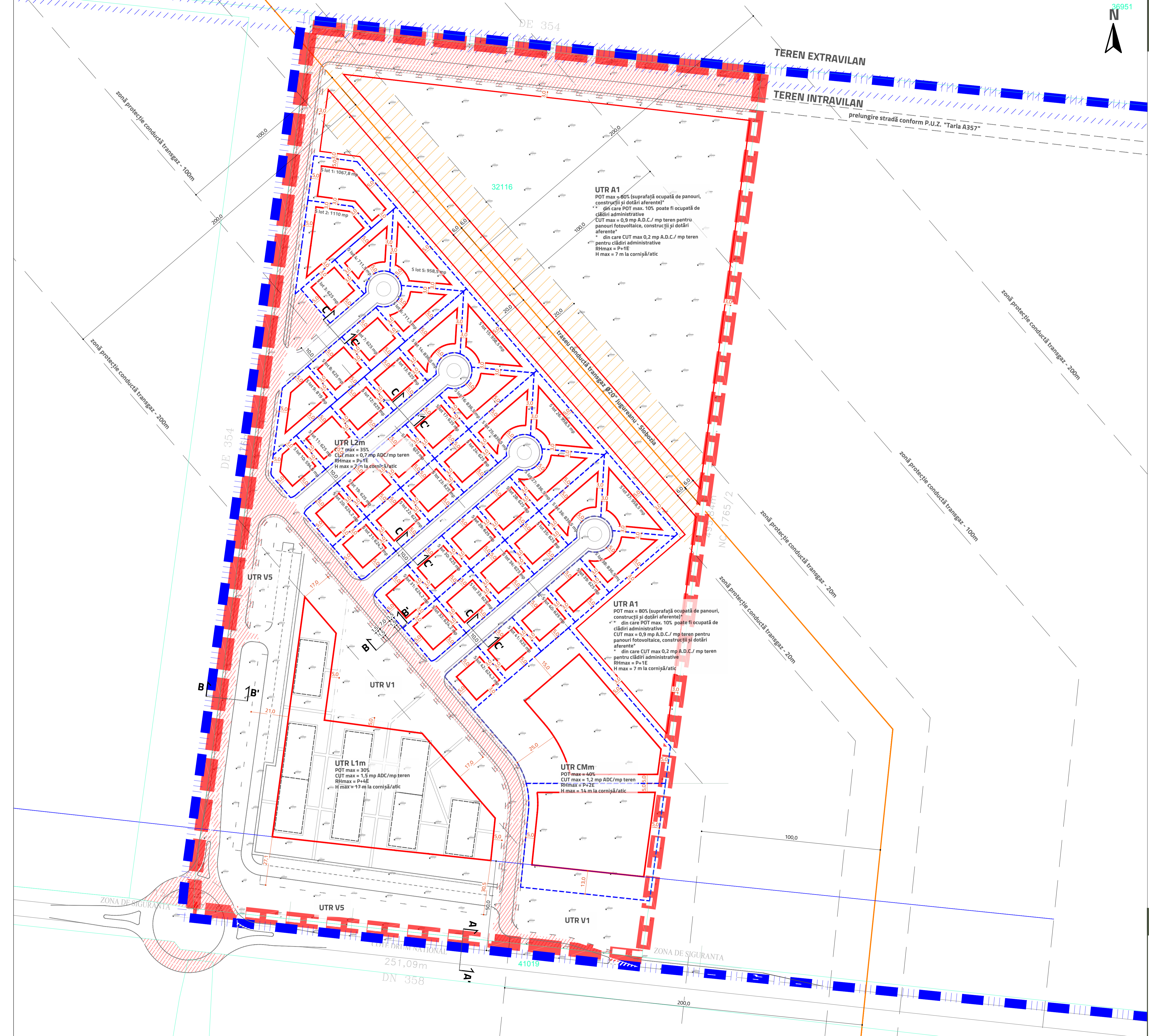
AMPLASAMENT
 DN2A SLOBOZIA, JUDEȚUL IALOMIȚA

TITLU PLANȘĂ
 ECHIPARE EDILITARĂ

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
PROJUNERI PRELIMINARE	2023	03	1:1000

SEF PROIECT
 Urb. Mihaela PUȘNAVA

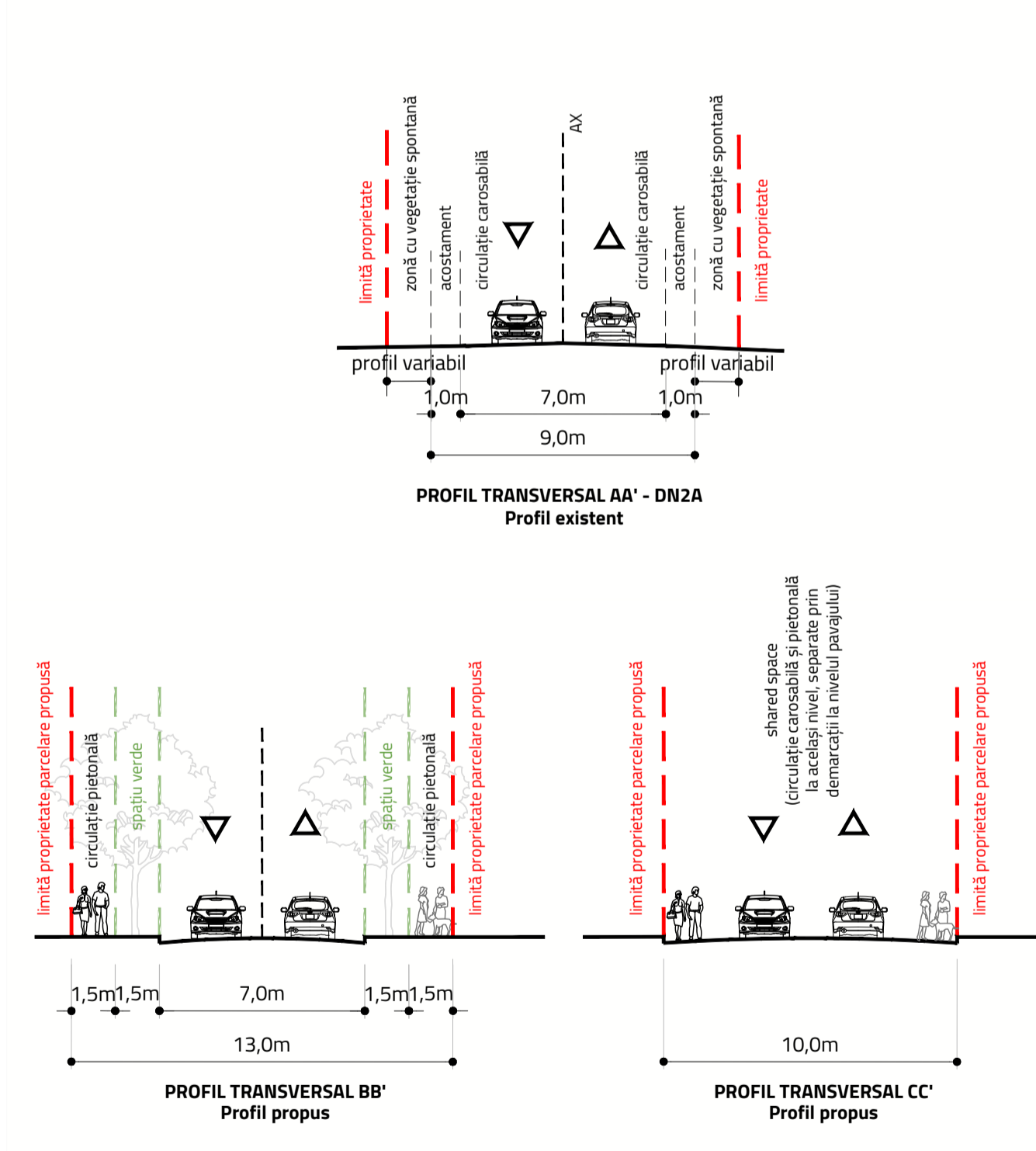
ECHIPĂ PROIECTARE
 Urb. Mihaela PUȘNAVA
 Ing. Emilia MOGOȘ



LEGENDĂ

- LIMITE**
- ZONĂ DE STUDIU P.U.Z.
 - LIMITĂ INTRAVILAN
 - LIMITĂ ÎMOBILE ÎNTABULATE ÎN BAZA DE DATE ETERRA
 - LIMITĂ DE PROTECȚIE DN2A-50M
 - LIMITĂ U.T.R.-uri
- RESTRIȚII CONSTRUCTIVE**
- ZONĂ DE PROTECȚIE CONDUCTĂ TRANSGAZ
 - ZONĂ NON-AEDIFICANDI
- ELEMENTE DE REGLEMENTARE**
- EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ
 - RETRAGERE MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE
 - LIMITĂ PARCELE PROPUȘE
- REGIMUL DE PROPRIETATE**
- PROPRIETATE PUBLICĂ**
- DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI ROMÂN, ÎN CONCESIUNE CNAIR
- PROPRIETATE PRIVATĂ**
- TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE ȘI JURIDICE
- ELEMENTE CU ROL ORIENTATIV LEGATE DE CIRCULAȚIA TERENURILOR**
- TEREN REZERVAT CIRCULAȚIEI PUBLICE/ TREGERII ÎN DOMENIUL PUBLIC

SECȚIUNI TRANSVERSALE, SC. 1/200



ELABORATOR PUZ: **agora pOllis**

SEF PROIECT: Urb. Mihaela PUȘNAVA

ECHIPĂ PROIECTARE: Urb. Mihaela PUȘNAVA, Urb. Teodor MANEA, Urb. Anda STĂNCESCU

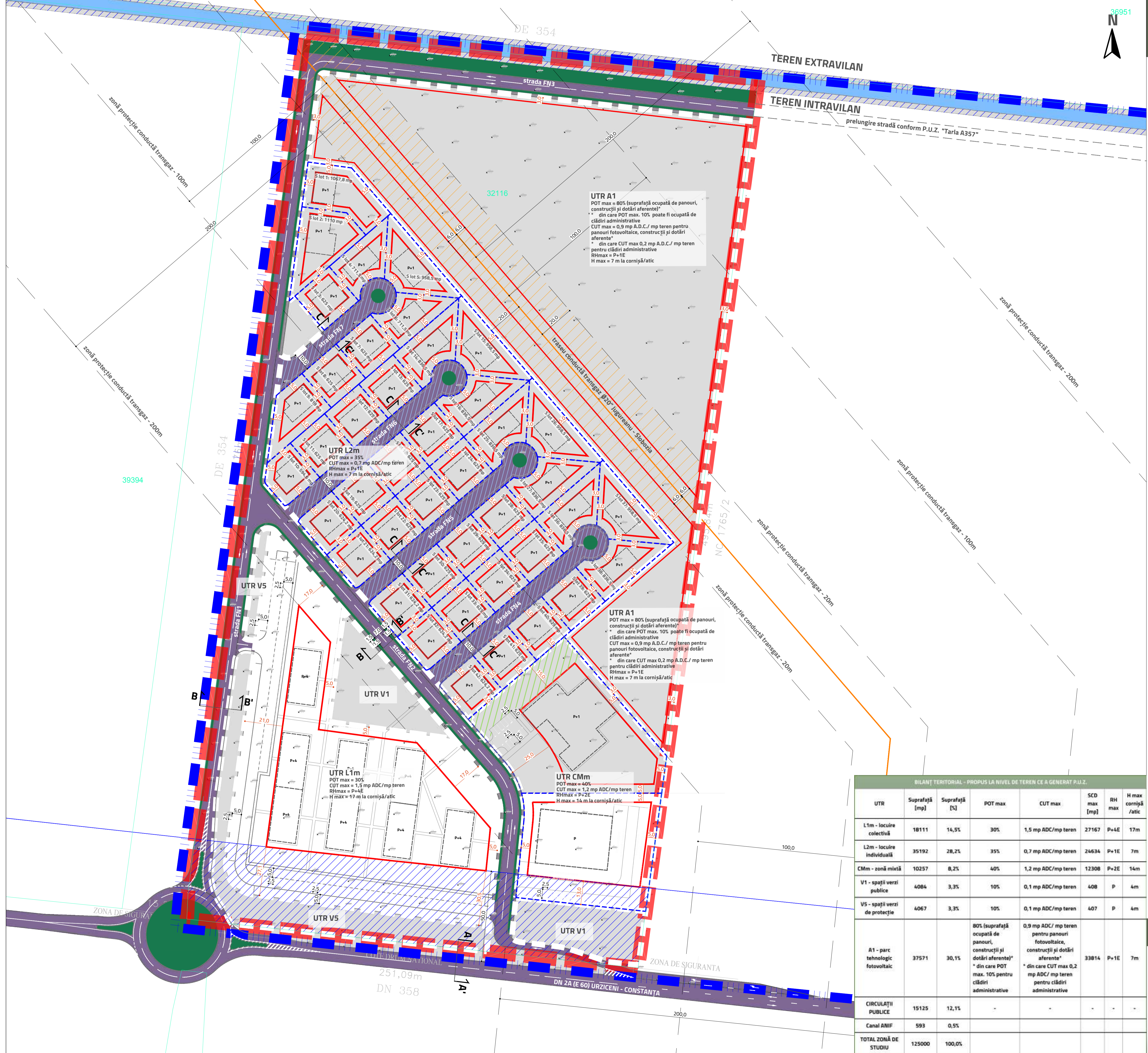
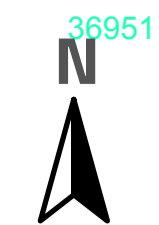
BENEFICIAR: LUCMAR IMOBILIARE SRL

DENUMIRE PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE REZIDENȚIALE, TRAMĂ STRADALĂ, PIETONALĂ ȘI UTILITĂȚI PE CELE 12,5 HA PE CARE S.C.LUCMAR IMOBILIARE S.R.L. LE DEȚINE ÎN PROPRIETATE ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA

AMPLASAMENT: DN2A SLOBOZIA, JUDEȚUL IALOMIȚA

TITLU PLANȘĂ: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
PROIECTARE PRELIMINARĂ	2023	04	1:1000



UTR A1
 POT max = 80% (suprafață ocupată de panouri, construcții și dotări aferente)
 * din care POT max. 10% poate fi ocupată de clădiri administrative
 CUT max = 0,9 mp A.D.C./ mp teren pentru panouri fotovoltaice, construcții și dotări aferente*
 * din care CUT max 0,2 mp A.D.C./ mp teren pentru clădiri administrative
 RHmax = P+1E
 H max = 7 m la cornișă/atic

UTR L2m
 POT max = 35%
 CUT max = 0,7 mp ADC/mp teren
 RHmax = P+1E
 H max = 7 m la cornișă/atic

UTR A1
 POT max = 80% (suprafață ocupată de panouri, construcții și dotări aferente)
 * din care POT max. 10% poate fi ocupată de clădiri administrative
 CUT max = 0,9 mp A.D.C./ mp teren pentru panouri fotovoltaice, construcții și dotări aferente*
 * din care CUT max 0,2 mp A.D.C./ mp teren pentru clădiri administrative
 RHmax = P+1E
 H max = 7 m la cornișă/atic

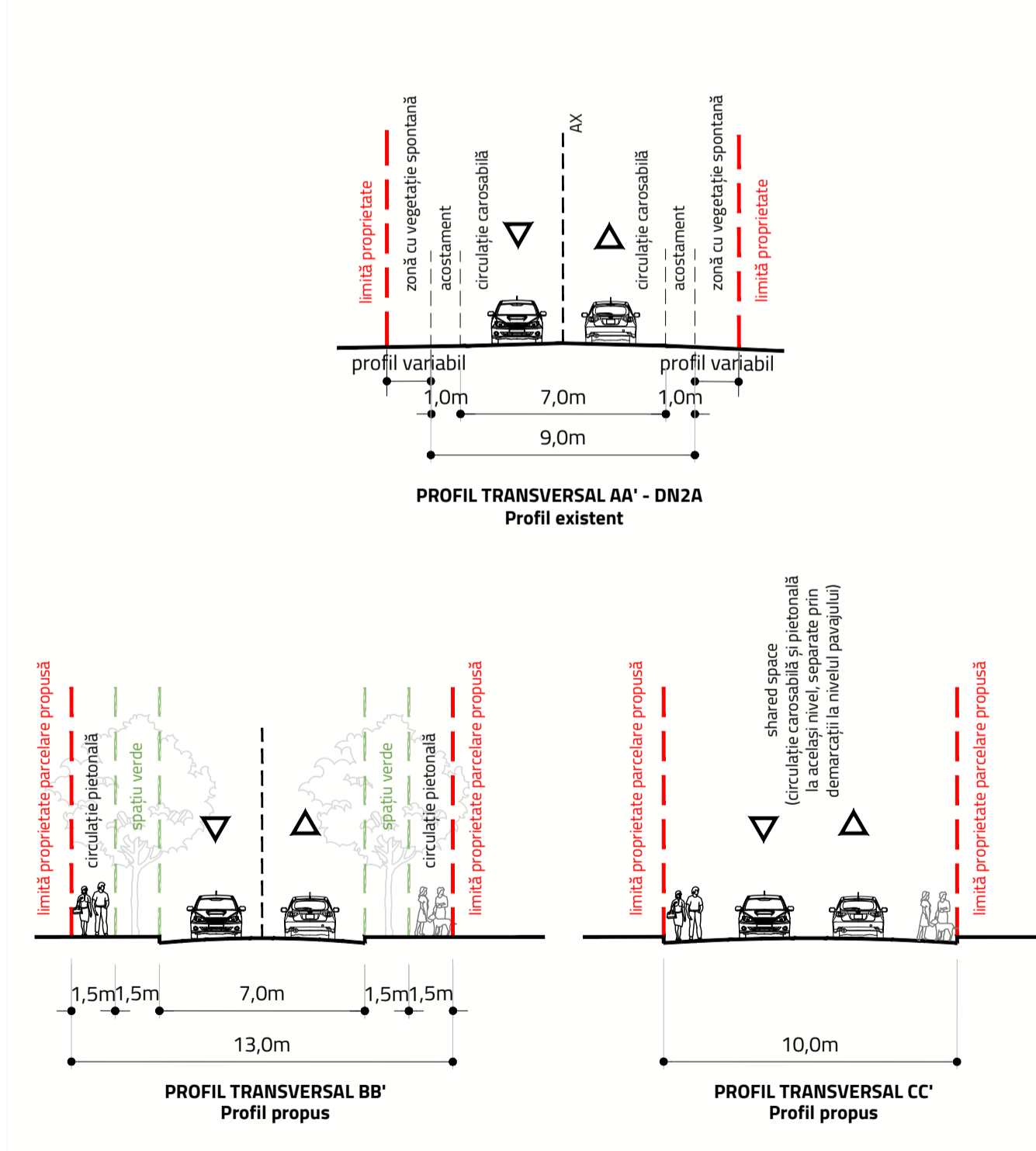
UTR L1m
 POT max = 30%
 CUT max = 1,5 mp ADC/mp teren
 RHmax = P+4E
 H max = 17 m la cornișă/atic

UTR CMm
 POT max = 40%
 CUT max = 1,2 mp ADC/mp teren
 RHmax = P+2E
 H max = 14 m la cornișă/atic

LEGENDĂ

- LIMITE**
- ZONĂ DE STUDIU P.U.Z.
 - LIMITĂ INTRAVILAN
 - LIMITĂ ÎMOBILE INTABULATE ÎN BAZA DE DATE ETERRA
 - LIMITĂ DE PROTECȚIE DN2A-50M
 - LIMITĂ U.T.R.-uri
 - CANAL ANIF
- CIRCULAȚII**
- CIRCULAȚII CAROSABILE
 - CIRCULAȚII PIETONALE
 - CIRCULAȚII PROPUSE DE TIP SHARED SPACE (circulație carosabilă și pietonală folosită în comun, amplasate la același nivel, separate prin demarcații la nivelul pavajului)
 - SPAȚIU VERDE DE ALINIAMENT AFERENT CIRCULAȚIILOR PUBLICE
- RESTRIȚII CONSTRUCTIVE**
- ZONĂ DE PROTECȚIE CONDUCTĂ TRANSGAZ
 - ZONĂ NON-AEDIFICANDI (AFERENTĂ CONDUCTĂ TRANSGAZ)
 - ZONĂ SIGURANȚĂ (AFERENTĂ CANAL ANIF ȘI DN)
 - ZONĂ DE PROTECȚIE SANITARĂ (de min. 15m între echipamentele educaționale și clădirile de locuit conform ordinului MS nr. 119/2014 art. 5, art. 14)
- ELEMENTE DE REGLEMENTARE**
- EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ
 - RETRAGERE MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE
 - LIMITĂ PARCELE PROPUȘ
- ELEMENTE CU ROL DE ILUSTRARE**
- CONSTRUCȚII PROPUȘ

SECȚIUNI TRANSVERSALE, SC. 1/200



BILANȚ TERITORIAL - PROPUS LA NIVEL DE TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

UTR	Suprafață [mp]	Suprafață [%]	POT max	CUT max	SCD max [mp]	RH max	H max cornișă /atic
L1m - locuire colectivă	18111	14,5%	30%	1,5 mp ADC/mp teren	27167	P+4E	17m
L2m - locuire individuală	35192	28,2%	35%	0,7 mp ADC/mp teren	24634	P+1E	7m
CMm - zonă mixtă	10257	8,2%	40%	1,2 mp ADC/mp teren	12308	P+2E	14m
V1 - spații verzi publice	4084	3,3%	10%	0,1 mp ADC/mp teren	408	P	4m
V5 - spații verzi de protecție	4067	3,3%	10%	0,1 mp ADC/mp teren	407	P	4m
A1 - parc tehnologic fotovoltaic	37571	30,1%	80% (suprafață ocupată de panouri, construcții și dotări aferente)* * din care POT max. 10% pentru clădiri administrative	0,9 mp ADC/ mp teren pentru panouri fotovoltaice, construcții și dotări aferente* * din care CUT max 0,2 mp ADC/ mp teren pentru clădiri administrative	33814	P+1E	7m
CIRCULAȚII PUBLICE	15125	12,1%	-	-	-	-	-
Canal ANIF	593	0,5%	-	-	-	-	-
TOTAL ZONĂ DE STUDIU	125000	100,0%					

ELABORATOR PUZ
 agora p0lis

BENEFICIAR
 LUCMAR IMOBILIARE SRL

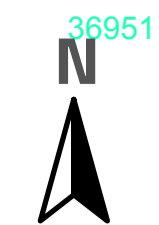
DENUMIRE PROIECT
 PLAN URBANISTIC ZONAL LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE REZIDENȚIALE, TRAMĂ STRADALĂ, PIETONALĂ ȘI UTILITĂȚI PE CELE 12,5 HA PE CARE S.C.LUCMAR IMOBILIARE S.R.L. LE DEȚINE ÎN PROPRIETATE ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA

AMPLASAMENT
 DN2A SLOBOZIA, JUDEȚUL IALOMIȚA

TITLU PLANȘĂ
 REGLENTĂRI - CIRCULAȚII

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
PROPUNERI PRELIMINARE	2023	05	1:1000

PROIECTANT SPECIALITATEA STUDIULUI CIRCULAȚII
 360 INGINERIE | URBANISM | ARHITECTURA
 ing. Mihai MĂLEANU



UTR A1
 POT max = 80% (suprafață ocupată de panouri, construcții și dotări aferente)*
 * din care POT max. 10% poate fi ocupată de clădiri administrative
 CUT max = 0,9 mp A.D.C./ mp teren pentru panouri fotovoltaice, construcții și dotări aferente*
 * din care CUT max 0,2 mp A.D.C./ mp teren pentru clădiri administrative
 RHmax = P+1E
 H max = 7 m la cornișă/atic

UTR L2m
 POT max = 35%
 CUT max = 0,7 mp ADC/mp teren
 RHmax = P+1E
 H max = 7 m la cornișă/atic

UTR A1
 POT max = 80% (suprafață ocupată de panouri, construcții și dotări aferente)*
 * din care POT max. 10% poate fi ocupată de clădiri administrative
 CUT max = 0,9 mp A.D.C./ mp teren pentru panouri fotovoltaice, construcții și dotări aferente*
 * din care CUT max 0,2 mp A.D.C./ mp teren pentru clădiri administrative
 RHmax = P+1E
 H max = 7 m la cornișă/atic

UTR L1m
 POT max = 30%
 CUT max = 1,5 mp ADC/mp teren
 RHmax = P+4E
 H max = 17 m la cornișă/atic

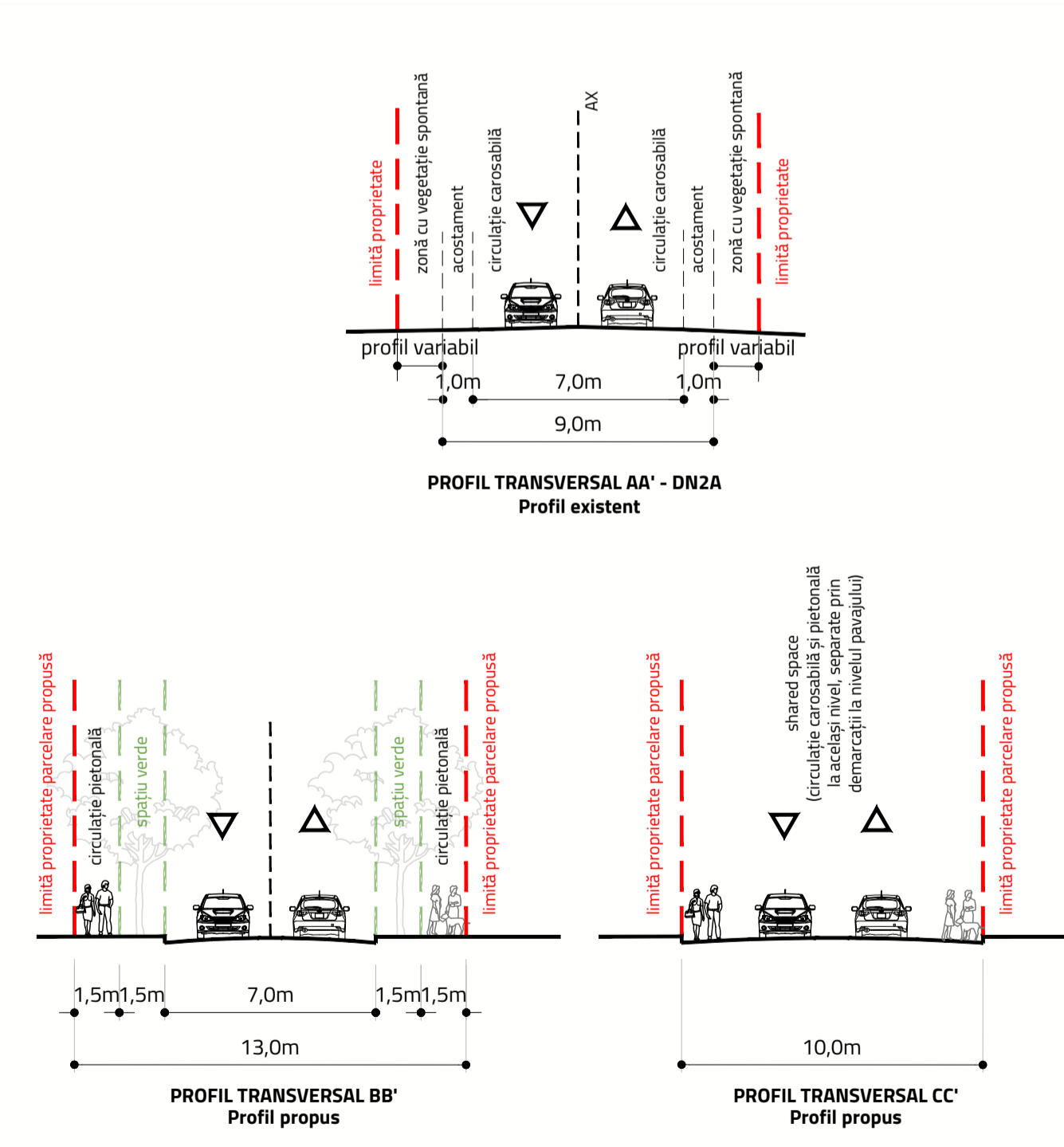
UTR CMm
 POT max = 40%
 CUT max = 1,2 mp ADC/mp teren
 RHmax = P+2E
 H max = 14 m la cornișă/atic

BILANȚ TERITORIAL - PROPUȘ LA NIVEL DE TEREN CE A GENERAT P.U.Z.							
UTR	Suprafață [mp]	Suprafață [%]	POT max	CUT max	SCD max [mp]	RH max	H max cornișă /atic
L1m - locuire colectivă	18111	14,5%	30%	1,5 mp ADC/mp teren	27167	P+4E	17m
L2m - locuire individuală	35192	28,2%	35%	0,7 mp ADC/mp teren	24634	P+1E	7m
CMm - zonă mixtă	10257	8,2%	40%	1,2 mp ADC/mp teren	12308	P+2E	14m
V1 - spații verzi publice	4084	3,3%	10%	0,1 mp ADC/mp teren	408	P	4m
V5 - spații verzi de protecție	4067	3,3%	10%	0,1 mp ADC/mp teren	407	P	4m
A1 - parc tehnologic fotovoltaic	37571	30,1%	80% (suprafață ocupată de panouri, construcții și dotări aferente)* * din care POT max. 10% pentru clădiri administrative	0,9 mp ADC/ mp teren pentru panouri fotovoltaice, construcții și dotări aferente* * din care CUT max 0,2 mp ADC/ mp teren pentru clădiri administrative	33814	P+1E	7m
CIRCULAȚII PUBLICE	15125	12,1%	-	-	-	-	-
Canal ANIF	593	0,5%	-	-	-	-	-
TOTAL ZONĂ DE STUDIU	125000	100,0%	-	-	-	-	-

LEGENDĂ

- LIMITE**
- ZONĂ DE STUDIU P.U.Z.
 - LIMITĂ IMOBILE INTABULATE ÎN BAZA DE DATE ETERRA
 - LIMITĂ DE PROTECȚIE DN2A-50M
 - LIMITĂ U.T.R.-uri
- ZONIFICARE**
- LOCUINȚE INDIVIDUALE
 - LOCUINȚE COLECTIVE
 - EDUCAȚIE
 - SERVICII - COMERT
 - SPAȚIU VERDE AMENAJAT - PARC
 - SPAȚIU VERDE DE ALINIAMENT AFERENT CIRCULAȚIILOR PUBLICE
 - SPAȚIU VERDE AFERENT ZONEI DE LOCUIRE COLECTIVĂ
 - SPAȚIU VERDE DE INCINTĂ
 - SPAȚIU VERDE NEAMENAJAT (zonă nereglementată)
 - ARABIL
 - PARC TEHNOLOGIC FOTVOLTAIC
 - CANAL ANIF
- CIRCULAȚII**
- CIRCULAȚII CAROSABILE
 - CIRCULAȚII PIETONALE
 - CIRCULAȚII PROPUSE DE TIP SHARED SPACE (circulație carosabilă și pietonală folosită în comun, amplasate la același nivel, separate prin demarcații la nivelul pavajului)
- RESTRIȚII CONSTRUCTIVE**
- ZONĂ DE PROTECȚIE CONDUCTĂ TRANSGAZ
 - ZONĂ NON-AEDIFICANDI (AFERENTĂ CONDUCTĂ TRANSGAZ)
 - ZONĂ SIGURANȚĂ (AFERENTĂ CANAL ANIF ȘI DN)
- ELEMENTE DE REGLEMENTARE**
- EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ
 - RETRAGERE MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE
 - LIMITĂ PARCELE PROPUSE
- ELEMENTE CU ROL DE ILUSTRARE**
- CONSTRUCȚII PROPUSE
 - AMPLASAMENT GHENE DEȘURI MENAJIERE ȘI COLECTARE SELECTIVĂ, ÎN SISTEME REALIZATE ÎNGROPAT

SECȚIUNI TRANSVERSALE, SC. 1/200



ELABORATOR PUZ: agora pOlis

BENEFICIAR: LUCMAR IMOBILIARE SRL

ȘEF PROIECT: Urb. Mihaela PUȘNAVA

DENUMIRE PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE REZIDENȚIALE, TRAMĂ STRADALĂ, PIETONALĂ ȘI UTILITĂȚI PE CELE 12,5 HA PE CARE S.C.LUCMAR IMOBILIARE S.R.L. LE DEȚINE ÎN PROPRIETATE ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA

AMPLASAMENT: DN2A SLOBOZIA, JUDEȚUL IALOMIȚA

TITLU PLANȘĂ: ILUSTRARE URBANISTICĂ

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
PROPUNERI PRELIMINARE	2023	06	1:1000

ECHIPĂ PROIECTARE: urb. Mihaela PUȘNAVA, urb. Teodor MANEA, urb. Ando STĂNCESCU



Vedere aeriană asupra zonei de locuințe colective, perspectivă dinspre DN2A



Vedere aeriană asupra zonei de locuințe colective și a zonei de locuințe individuale, perspectivă nord-vest

PLAN URBANISTIC ZONAL LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE REZIDENȚIALE, TRAMĂ STRADALĂ, PIETONALĂ ȘI UTILITĂȚI PE CELE 12,5 HA PE CARE S.C.LUCMAR IMOBILIARE S.R.L. LE DEȚINE ÎN PROPRIETATE ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA



Vedere de la nivelul omului asupra străzii din zona de locuire individuală, vedere spre sud-vest către zona de locuire colectivă

ELABORATOR PUZ

agora
polis

BENEFICIAR
LUCMAR IMOBILIARE SRL



SEF PROIECT
urb. Mihaela PUȘNAVA



DENUMIRE PROIECT
PLAN URBANISTIC ZONAL LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE REZIDENȚIALE, TRAMĂ STRADALĂ, PIETONALĂ ȘI UTILITĂȚI PE CELE 12,5 HA PE CARE S.C.LUCMAR IMOBILIARE S.R.L. LE DEȚINE ÎN PROPRIETATE ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA

AMPLASAMENT
DN2A, SLOBOZIA, JUDEȚUL IALOMIȚA

ECHIPĂ PROIECTARE
urb. Mihaela PUȘNAVA

urb. Teodor MANEA

urb. Anda STĂNCESCU

TITLU PLANȘĂ
ILUSTRARE DE ARHITECTURĂ

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
PROPUNERI PRELIMINARE	2023	07	1:1000



**PRIMAR
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. 111847/02.11.2023

REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației
P.U.Z. „LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE REZIDENȚIALE, TRAMĂ STRADALĂ,
PIETONALĂ ȘI UTILITĂȚI PE CELE 12,5 HA PE CARE S.C. LUCMAR IMOBILIARE
S.R.L. LE DEȚINE ÎN PROPRIETATE ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA” - Municipiul
Slobozia, T357/1, P9**

Supunem spre analiză și aprobare prezentul proiect de hotărâre care are la bază Raportul de specialitate al Direcției de Urbanism și Serviciu Utilități Publice, înregistrat la Primăria Slobozia sub nr. 96567/14.09.2023, prin care se argumentează necesitatea aprobării documentației P.U.Z. „LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE REZIDENȚIALE, TRAMĂ STRADALĂ, PIETONALĂ ȘI UTILITĂȚI PE CELE 12,5 HA PE CARE S.C. LUCMAR IMOBILIARE S.R.L. LE DEȚINE ÎN PROPRIETATE ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA” - Municipiul Slobozia, T357/1, P9.

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.

Conform P.U.G. și R. L.U. al municipiului Slobozia, amplasamentul este situat în intravilan, are categoria de folosința teren arabil; Terenul se află într-o zonă cu folosință agricolă, cu tendințe de urbanizare recente, conform documentațiilor de urbanism aprobate.

Scopul documentației este stabilirea obiectivelor, priorităților, acțiunilor de urbanism necesare a fi aplicate în organizarea și utilizarea terenului, în acord cu opțiunile populației, în vederea realizării unui cartier rezidențial și a unui parc fotovoltaic.

Obiectivul lucrării îl constituie realizarea unei zone rezidențiale ce dispune de mai multe tipologii de locuire, funcțiuni conexe și dotări aferente precum școală/grădiniță, spații comerciale și o serie de spații verzi ce completează ambianța, respectiv realizarea unui parc fotovoltaic.

Planul Urbanistic Zonal poate reglementa urbanistic zona, în sensul schimbării funcțiunii urbanistice, astfel încât obiectivul de investiție să se poată edifica pe terenul în suprafață de 125000 mp, identificat prin Cartea funciară nr. 32116 și nr. cadastral 32116, categoria de folosință arabil.

Față de cele mai sus menționate, propun spre aprobare documentația P.U.Z. - „LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE REZIDENȚIALE, TRAMĂ STRADALĂ, PIETONALĂ ȘI UTILITĂȚI PE CELE 12,5 HA PE CARE S.C. LUCMAR IMOBILIARE S.R.L. LE DEȚINE ÎN PROPRIETATE ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA” - Municipiul Slobozia, T357/1, P9.

**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. 96567/14.09.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

Biroul de Urbanism, Amenajarea Teritoriului propune spre analiză și aprobare intenția de elaborare a unui P.U.Z. „LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE REZIDENȚIALE, TRAMĂ STRADALĂ, PIETONALĂ ȘI UTILITĂȚI PE CELE 12,5 HA PE CARE S.C. LUCMAR IMOBILIARE S.R.L. LE DEȚINE ÎN PROPRIETATE ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA” - Municipiul Slobozia, T357/1, P9

Zona studiată și reglementată prin P.U.Z. are suprafața de 125000 mp, din care suprafața de teren de 125000mp reprezintă parcela propusă spre organizare, pentru a servi ca amplasament pentru viitorul cartier rezidențial și pentru parcul fotovoltaic. Din această suprafață, 125000mp reprezintă suprafața destinată construirii, aceasta fiind suprafața edificabilă pe parcelă.

Se propune prin acest studiu realizarea unei zone rezidențiale ce dispune de mai multe tipologii de locuire, funcțiuni conexe și dotări aferente precum școală/grădiniță, spații comerciale și o serie de spații verzi ce completează ambianța. Dispunerea volumetrică a construcțiilor se raportează la tipologia de locuire. De asemenea se intenționează realizarea unui parc fotovoltaic.

Imobilul care a generat P.U.Z. se află pe DN2A (nr. cadastral 32116), în intravilan, în zona vestică a municipiului Slobozia, într-un parcelar arabil, cu acces la circulația publică DN2A.

Potențialul de dezvoltare al zonei este dat de resursele de teren ample ce permit o dezvoltare urbană în apropierea municipiului Slobozia și a localității Păltinișu, având accesibilitate bună prin DN 2A(E60) Slobozia-Urziceni.

Vecinătăți:

- la nord - canal ANIF și drum de exploatare 354, domeniul public;
- la est proprietate privată fără intabulare electronică;
- la sud DN2A Urziceni-Constanța - domeniu public;
- la vest drum de exploatare 354, domeniu public.

Imobilul se află în intravilanul Municipiului Slobozia, situat la aproximativ 2,4 km vest de Gara Slobozia Veche, respectiv la 3,5 km vest de zona centrală, respectiv la 1,3 km est de localitatea Păltiniș. Terenul se află într-o zonă cu folosință agricolă, cu tendințe de urbanizare recente, conform documentațiilor de urbanism aprobate. Accesul carosabil și pietonal pe lot, se va putea realiza prin circulația publică - bandă de decelerare aferentă DN2 A la care se vor conecta circulațiile propuse pe terenul studiat. În interiorul zonei de intervenție, paralel cu drumul de exploatare se va propune strada FN1 (profil BB) care irigă terenul N-S. Aceasta va avea un gabarit de 13 m, compus din carosabil 7 m și trotuare de 1,5 m pe fiecare parte, separate de carosabil prin spațiu verde de 1,5m. De asemenea în zona de locuire individuală se propun circulații de tip shared space (circulație folosită comun de autovehicule și pietoni, partea carosabilă și pietonală aflate la același nivel însă departajată prin tipuri diferite de pavaj sau demarcații). Se vor realiza, la marginea părții carosabile, guri de scurgere/șanțuri care să preia apele pluviale rezultate de pe drumul de acces și parcuri. Scurgerea apelor pluviale se face prin pante longitudinale și transversale către punctele de minim unde se vor realiza guri de scurgere, pentru a fi preluate în sistemul public. Locurile de parcare se vor asigura în afara circulației publice.

Viitoarele construcții aferente terenului reglementat în prezentul P.U.Z. se vor racorda la rețele de utilități conform studiului de echipare edilitară.

Se propune realizarea unui parc fotovoltaic cu o suprafață aproximativă de 2 hectare. Se vor respecta zonele de siguranță impuse de conducta Transgaz de transport gaze Ø20" Jugureanu - Slobozia ce traversează terenul. Apele pluviale vor fi preluate prin intermediul gurilor de scurgere de canale dimensionate și la debitele de ploaie din zona respectivă. Apele meteorice se vor colecta în rețeaua de canalizare de tip unitar prevăzută pe străzile noi prevăzute și, prin racordarea acestora la rețeaua de canalizare din proximitatea zonei, vor fi transportate către stația de epurare a orașului.

În zona de studiu nu se află zone naturale protejate. Prin realizarea infrastructurii de canalizare la nivelul imobilului, nu se vor deversa apele uzate direct în corpurile de apă, pe sol sau în pânza freatică. De asemenea, deșeurile menajere și cele rezultate în urma activității desfășurate pe parcelă, vor fi colectate selectiv și preluate de un operator autorizat.

Prin P.U.Z.-ul în studiu se propun următoarele unități teritoriale de referință:

UTR L1m - Subzona locuire colectivă **POT max = 30%** **CUT max = 1,5 mp** A.D.C./ mp teren **RH max = P+4E** **H max = 17 m** la cornișă/atic. Funcțiuni admise: • Locuire colectivă • Parcare la sol Funcțiuni admise cu condiționări: • Servicii, spații comerciale amplasate la nivelul parterului

UTR L2m - Subzona locuire individuală **POT max = 35%** **CUT max = 0,7 mp** A.D.C./ mp teren **RH max = P+1E** **H max = 7 m** la cornișă/atic. Funcțiuni admise: • locuire individuală

UTR CMm - Subzona mixtă **POT max = 40%** **CUT max = 1,2 mp** A.D.C./ mp teren **RH max = P+2E** **H max = 14 m** la cornișă/atic. Funcțiuni admise: • Educație (școală, grădiniță etc) • Comerț • Servicii

UTR A1 - Parc tehnologic fotovoltaic **POT max = 80%** (suprafață ocupată de panouri, construcții și dotări aferente)** din care **POT max. 10%** pentru clădiri administrative **CUT max = 0,9 mp** A.D.C./ mp teren pentru panouri fotovoltaice, construcții și dotări aferente** din care **CUT max 0,2 mp** A.D.C./ mp teren pentru clădiri administrative **RH max = P+1E** **H max = 7 m** la cornișă/atic. Funcțiuni admise: • Panouri fotovoltaice • Construcții administrative • Echipamente tehnice

UTR V1 - Spațiu verde **POT max = 10%** **CUT max = 0,1** **RH max = P** **H max = 4 m** la cornișă/atic. Funcțiuni admise: • Spații verzi amenajate

UTR V5 - Spațiu verde de protecție **POT max = 10%** **CUT max = 0,1** **RH max = P** **H max = 4 m** la cornișă/atic. Funcțiuni admise: • Perdele verzi de protecție

Propunem aprobarea P.U.Z. „LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE REZIDENȚIALE, TRAMĂ STRADALĂ, PIETONALĂ ȘI UTILITĂȚI PE CELE 12,5 HA PE CARE S.C. LUCMAR IMOBILIARE S.R.L. LE DEȚINE ÎN PROPRIETATE ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA” - Municipiul Slobozia, T357/1, P9.

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 28.11.2022

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Slobozia numită în baza H.C.L. nr. 416/24.11.2022, s-a întrunit în data de 28.11.2022 în ședință de analiză și verificare a documentației privind elaborarea avizului de oportunitate pentru **P.U.Z. - „ LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE REZIDENȚIALE, TRAMĂ STRADALĂ, PIETONALĂ ȘI UTILITĂȚI PE CELE 12,5 HA PE CARE S.C. LUCMAR IMOBILIARE S.R.L. LE DEȚINE ÎN PROPRIETATE ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA, DN 2A”**, situat în municipiul Slobozia, TARLA 357/1, DN2A beneficiar fiind, **S.C. LUCMAR IMOBILIARE R.R.L.**

La ședința de astăzi, dintre membrii comisiei, participă următoarele persoane: dl Mușat Gabriel, d-na arh. Niculae Ioana, dl Radu Florin Cristian, dl arh. Condruț Sorin, dl Roșca Petre-Valeriu, dl Radu Marian, dl Plăiașu Eduard, dl Nedelcu Valentin , dl Andrei Ștefan Sabău, dna Mardale Diana, dl Dulgheru Gabriel 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 cu un număr de 10 voturi „pentru” și un vot „împotrivă”(dl arh. Condruț Sorin).

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism

avizează favorabil

Documentația pentru avizul de oportunitate în vederea elaborării P.U.Z.- „LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE REZIDENȚIALE, TRAMĂ STRADALĂ, PIETONALĂ ȘI UTILITĂȚI PE CELE 12,5 HA PE CARE S.C. LUCMAR IMOBILIARE S.R.L. LE DEȚINE ÎN PROPRIETATE ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA, DN 2A”, situat în municipiul Slobozia, TARLA 357/1, DN2A, beneficiar **S.C. LUCMAR IMOBILIARE S.R.L.**

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. 97449/19.09.2023

AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF

privind elaborarea P.U.Z. „LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE REZIDENȚIALE, TRAMĂ STRADALĂ, PIETONALĂ ȘI UTILITĂȚI PE CELE 12,5 HA PE CARE S.C. LUCMAR IMOBILIARE S.R.L. LE DEȚINE ÎN PROPRIETATE ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA” - Municipiul Slobozia, T357/1, P9.

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. 120031 din 29.11.2022 al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

AVIZEAZĂ FAVORABIL

PLANUL URBANISTIC ZONAL – „LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE REZIDENȚIALE, TRAMĂ STRADALĂ, PIETONALĂ ȘI UTILITĂȚI PE CELE 12,5 HA PE CARE S.C. LUCMAR IMOBILIARE S.R.L. LE DEȚINE ÎN PROPRIETATE ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA” - Municipiul Slobozia, T357/1, P9.

Zona studiată și reglementată prin P.U.Z. are suprafața de 125000 mp, din care suprafața de teren de 125000mp reprezintă parcela propusă spre organizare, pentru a servi ca amplasament pentru viitorul cartier rezidențial și pentru parcul fotovoltaic. Din această suprafață, 125000mp reprezintă suprafața destinată construirii, aceasta fiind suprafața edificabilă pe parcelă

Terenul se află în intravilanul Municipiului Slobozia, situat la aproximativ 2,4 km vest de Gara Slobozia Veche, respectiv la 3,5 km vest de zona centrală, respectiv la 1,3 km est de localitatea Păltinișu. Terenul se află într-o zonă cu folosință agricolă, cu tendințe de urbanizare recente, conform documentațiilor de urbanism aprobate. Accesul carosabil și pietonal pe lot, se va putea realiza prin circulația publică - bandă de decelerare aferentă DN2 A la care se vor conecta circulațiile propuse pe terenul studiat. În interiorul zonei de intervenție, paralel cu drumul de exploatare se va propune strada FN1 (profil BB) care irigă terenul N-S. Aceasta va avea un gabarit de 13 m, compus din carosabil 7 m și trotuare de 1,5 m pe fiecare parte, separate de carosabil prin spațiu verde de 1,5m. De asemenea în zona de locuire individuală se propun circulații de tip shared space (circulație folosită comun de autovehicule și pietoni, partea carosabilă și pietonală aflate la același nivel însă departajată prin tipuri diferite de pavaj sau demarcații). Se vor realiza, la marginea părții carosabile, guri de scurgere/șanțuri care să preia apele pluviale rezultate de pe drumul de acces și parcări. Scurgerea apelor pluviale se face prin pante longitudinale și transver-sale către punctele de minim unde se vor realiza guri de scurgere, pentru a fi preluate în sistemul public. Locurile de parcare se vor asigura în afara circulației publice.

Vecinătăți:

- la nord - canal ANIF și drum de exploatare 354, domeniul public;
- la est proprietate privată fără intabulare electronică;
- la sud DN2A Urziceni-Constanța - domeniu public;
- la vest drum de exploatare 354, domeniu public.

Se propune prin acest studiu realizarea unei zone rezidențiale ce dispune de mai multe tipologii de locuire, funcțiuni conexe și dotări aferente precum școală/grădiniță, spații comerciale și o serie de spații verzi ce completează ambianța. Disponerea volumetrică a construcțiilor se raportează la tipologia de locuire. De asemenea se intenționează realizarea unui parc fotovoltaic.

Prin P.U.Z.-ul în studiu se propun următoarele unități teritoriale de referință:

UTR L1m - Subzona locuire colectivă **POT max = 30%** **CUT max = 1,5 mp** A.D.C./ mp teren **RH max = P+4E** **H max = 17 m** la cornișă/atic. Funcțiuni admise: • Locuire colectivă • Parcare la sol Funcțiuni admise cu condiționări: • Servicii, spații comerciale amplasate la nivelul parterului

UTR L2m - Subzona locuire individuală **POT max = 35%** **CUT max = 0,7 mp** A.D.C./ mp teren **RH max = P+1E** **H max = 7 m** la cornișă/atic. Funcțiuni admise: • locuire individuală

UTR CMm - Subzona mixtă **POT max = 40%** **CUT max = 1,2 mp** A.D.C./ mp teren **RH max = P+2E** **H max = 14 m** la cornișă/atic. Funcțiuni admise: • Educație (școală, grădiniță etc) • Comerț • Servicii

UTR A1 - Parc tehnologic fotovoltaic **POT max = 80%** (suprafață ocupată de panouri, construcții și dotări aferente)** din care **POT max. 10%** pentru clădiri administrative **CUT max = 0,9 mp** A.D.C./ mp teren pentru panouri fotovoltaice, construcții și dotări aferente** din care **CUT max 0,2 mp** A.D.C./ mp teren pentru clădiri administrative **RH max = P+1E** **H max = 7 m** la cornișă/atic. Funcțiuni admise: • Panouri fotovoltaice • Construcții administrative • Echipamente tehnice

UTR V1 - Spațiu verde **POT max = 10%** **CUT max = 0,1** **RH max = P** **H max = 4 m** la cornișă/atic. Funcțiuni admise: • Spații verzi amenajate

UTR V5 - Spațiu verde de protecție **POT max = 10%** **CUT max = 0,1** **RH max = P** **H max = 4 m** la cornișă/atic. Funcțiuni admise: • Perdele verzi de protecție

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

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

ARHITECT ȘEF,
arh. Niculae Ioana - Iulia

F1 – Aviz de oportunitate eliberat de către UAT de bază

ROMÂNIA
Județul Ialomița
Primăria municipiului Slobozia



Aprobat,
Primar
Soare Dragoș

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ S.C. LUCMAR IMOBILIARE S.R.L. cu sediul în București, Estrada Ion Câmpineanu, nr.11, et.4, sector 1, reprezentată prin administrator Mihăilă Florentina, înregistrată la nr. 96323 din 29.09.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 54din 08.12.2022

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru²⁾ " LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE REZIDENȚIALE, TRAMĂ STRADALĂ, PIETONALĂ ȘI UTILITĂȚI PE CELE 12,5 HA PE CARE S.C. LUCMAR IMOBILIARE S.R.L. LE DEȚINE ÎN PROPRIETATE ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA - DN2A "generat de imobilul situat în Municipiul Slobozia, Tarla 357/1, DN2A, identificat prin nr. Cadastral 32116, carte funciară nr.32116, în suprafață de 125.000 mp.,cu respectarea următoarelor condiții:

1. *Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:*

Imobilul care a generat P.U.Z. se află în intravilanul municipiului Slobozia, Tarla 357/1, DN2A, conform extrasului de carte funciară nr.32116 și conform P.U.Z. Vest Slobozia, tarlaua A357 pentru introducerea în intravilanul localității a suprafeței de 43,08 ha, teren situat în partea de vest, având destinația de teren agricol, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Slobozia nr.69/ 27.03.2008.

Conform Anexei la prezentul aviz, teritoriul este delimitat, după cum urmează:

- la nord - canal ANIF și drum de exploatare 354, domeniul public;
- la est proprietate privată fără intabulare electronică;
- la sud DN2A Urziceni-Constanța - domeniu public;
- la vest drum de exploatare 354, domeniu public.

2. *Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:*

Imobilul care a generat P.U.Z. are o suprafață de teren de 125 000 mp, și are categoria de folosință teren arabil, conform extrasului de carte funciară nr.32116 și conform P.U.Z. Vest Slobozia, tarlaua A357 pentru introducerea în intravilanul localității a suprafeței de 43,08 ha, teren situat în partea de vest, având destinația de teren agricol, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Slobozia nr.69/ 27.03.2008. Acesta este liber de construcții, se află într-o zonă cu folosință agricolă, cu tendințe de urbanizare recente, conform documentațiilor de urbanism aprobate. În ultimii anii nu există modificări ale fondului construit sau alte modificări majore în zonă.

- 200m - clădiri cu patru sau mai multe etaje
- 18m - paralelism cu drumuri vecinale, comunale, străzi - din ax
- 6m - construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni
- platforme betonate, parcuri auto, alei, împrejuriri - din marginea acestora - paralelism cu drumuri de incintă/privată, alei pietonale - din marginea acestora - cămine de vizitare
- 5m - paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații etc.)

În zona de protecție a conductei de gaze, de 6m de o parte și de alta a conductei, sunt interzise circulația vehiculelor, depozitări de materiale, precum și lucrările ce ar putea afecta conducta de gaze, zona având destinația de spațiu verde și nu se vor planta arbori și arbuști cu rădăcini profunde (mai mari de 50cm).

În zona/zonelor de intersecție cu drumul/drumurile de incintă, conducta de transport gaze se va proteja cu tub metallic, în conformitate cu normele tehnice precizate mai sus și STAS 9312-87.

Conform avizului Transgaz SA nr. 21909/569/10.04.2019 referitor la actualizare PATJ Ialomița, beneficiar CJ Ialomița, accesul peste conductele de gaze în zonele de intersecție cu diverse categorii de drumuri, se va face strict după o protejare în prealabil a acestora cu tub metallic conform Norme tehnice precizate mai sus și STAS 9312-87, sau după caz cu dale din beton armat.

Traseul conductei pe teren se va delimita distinct și se va marca vizibil prin borne speciale prevăzute cu plăcuțe indicatoare, pe care să fie evidențiat clar denumire TRANSGAZ și Telefonul Verde.

Viitoarele construcții aferente terenului reglementat în prezentul P.U.Z. se vor racorda la rețele de utilități conform studiului de echipare edilitară.

Se propune realizarea unui parc fotovoltaic cu o suprafață aproximativă de 2 hectare. Se vor respecta zonele de siguranță impuse de conducta Transgaz ce traversează terenul. Astfel se va păstra o zonă de siguranță de 20m din ax de o parte și de alta care nu se va planta.

5. Capacitățile de transport admise

Accesul carosabil și pietonal pe lot, se va putea realiza prin circulația publică - bandă de decelerare aferentă DN2A la care se vor conecta circulațiile propuse pe terenul studiat.

În interiorul zonei de intervenție, paralel cu drumul de exploatare se va propune strada FN1 (profil BB) care irigă terenul N-S. Aceasta va avea un gabarit de 13 m, compus din carosabil 7 m și trotuare de 1,5 m pe fiecare parte, separate de carosabil prin spațiu verde de 1,5m.

6. Acorduri / avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ Aviz de oportunitate.

- Aviz Salubritate ✓
- Aviz Enel ✓
- Aviz Urban ✓
- Aviz Distrigaz ✓
- Aviz Autoritatea pentru Protecția Mediului ✓
- Aviz Transgaz ✓
- Aviz Transelectrica ✓
- Aviz ISU ✓
- Aviz CNAIR ✓
- Aviz Poliția Rutieră ✓
- Aviz SDN Ialomița ✓
- Aviz Direcția Județeană de Agricultură Ialomița ✓
- Aviz Apele Române (zonă inundabilă) ✓
- Aviz ANIF ✓

Studii

- Studiu de precoordonare rețele edilitare - Vizat de urbanist rețele ✓
- Studiu Geotehnic ✓
- Ridicare topografică ✓
- Studiu Insorire ✓

7. Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 23565 din 28.11.2020 emis de Primăria Municipiului Slobozia.

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

Arhitect - Șef,
Niculae Joana-Lulia



1) Numele și prenumele solicitantului.

- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

2) Adresa solicitantului.

- Pentru persoană fizică, se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- Pentru persoană juridică, se completează cu date privind sediul social al firmei.

3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

5) Una sau mai multe piese desenate ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a PUZ.

*) Se completează, după caz:

- Primăria municipiului Slobozia;
- Primăria municipiului..... ;
- Primăria orașului..... ;
- Primăria comunei

**) Se completează, după caz:

- Primarul municipiului Slobozia;
- Primar.

***) Se va semna de arhitectul-șef sau, «pentru arhitectul-șef», de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.