



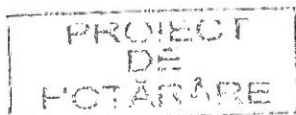
ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA

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. 76081/16.07.2024



HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației

P.U.Z.- „CONSTRUIRE SALĂ FITNESS ȘI LOCUINȚĂ P+1E”

- Municipiul Slobozia, strada Gheorghe Doja, nr. 1A

Consiliul Local al municipiului Slobozia, județul Ialomița, întrunit în ședința ordinară din data de 2024 ,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al d-lui Primar **Ștefan Tragoș**
- Raportul de specialitate al Direcției Urbanism și Servicii Utilități Publice, Biroul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, 75920/16.07.2024;
- 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 24830 din 07.02.2024;
- Avizul favorabil al Arhitectului Șef al municipiului Slobozia nr.75871/16.07.2024;
- 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 „CONSTRUIRE SALĂ FITNESS ȘI LOCUINȚĂ P+1E” - Municipiul Slobozia, strada Gheorghe Doja, nr. 1A

2) Se aprobă documentația „CONSTRUIRE SALĂ FITNESS ȘI LOCUINȚĂ P+1E” - Municipiul Slobozia, strada Gheorghe Doja, nr. 1A 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, strada Gheorghe Doja, nr. 1A, poate reglementa urbanistic zona, în sensul schimbării funcțiunii urbanistice, astfel încât obiectivul de investiție "CONSTRUIRE SALĂ FITNESS ȘI LOCUINȚĂ P+1E" să se poată edifica pe terenul în suprafața de 526 mp, identificat prin Cartea funciară nr.38424 și nr. cadastral 38424, având următoarele elemente de vecinătate:

- nord – str. Gheorghe Doja;
- sud – nr. cad. 32198;
- est - str. Eternității;
- vest – proprietate privată.

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 _____ 2024



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 Relații cu publicul, Comunicare și transparență decizională
Nr. 87329 din 03.09.2024

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 documentație P.U.Z. „ CONSTRUIRE SALĂ DE FITNESS ȘI LOCUINȚĂ P+1E” - Municipiul Slobozia, Strada Gheorghe Doja , nr.1A .

Persoanele interesate pot formula propuneri, sugestii, opinii în vederea îmbunătățirii proiectului de hotărâre la sediul Primăriei Municipiului Slobozia, la dl. Murarașu 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.

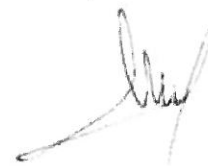
Proiectul de hotărâre, însoțit de expunerea de motive, raportul compartimentului de specialitate este afișat la Sediul Municipiului Slobozia și poate fi accesat pe site-ul primăriei www.municipiulslobozia.ro, în secțiunea Informații de interes public/ Transparență Decizională .

Data afișării : 03.09.2024

Șef S.R.U.M.I
Deda Maria



Întocmit
Consilier transparență decizională
Murarașu Cristian





**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. 87267/03.09.2024

REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației
P.U.Z. - „Construire Sală Fitness și Locuință P+1E” - Municipiul Slobozia, strada Gheorghe
Doja, nr. 1A**

Supunem spre analiză și aprobare prezentul proiect de hotărâre care are la bază Raportul de specialitate al Direcției de Urbanism și Servicii Utilități Publice, înregistrat la Primăria Slobozia sub nr. 75920/2024, prin care se argumentează necesitatea aprobării documentației P.U.Z.- „Construire Sală Fitness și Locuință P+1E” - Municipiul Slobozia, strada Gheorghe Doja, nr. 1A.

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.

Zona studiată și reglementată prin P.U.Z. are suprafața de 526 mp, din care suprafața de teren de 526mp reprezintă parcela propusă spre organizare, pentru a servi ca amplasament pentru locuința parter + etaj și sală de fitness. Din această suprafață, 250,90 mp reprezintă suprafața destinată construirii, aceasta fiind suprafața edificabilă pe parcelă.

Se propune prin acest studiu construirea unei locuințe parter + etaj și sală de fitness, parcaje suprateerane, circulații pietonale și spații verzi.

Suprafața edificabilă totală, reglementată prin P.U.Z. va fi de 526mp. Zona studiată se află în intravilan, în proximitatea zonei centrale a localității: str. Gheorghe Doja, nr.1A, având categoria de folosința curți construcții cf. actelor cadastrale. În arealul de interes se află zone de locuințe individuale, comerț, servicii diverse, parcaje, garaje.

Vecinătăți:

- nord – str. Gheorghe Doja;
- sud – nr. cad. 32198;
- est - str. Eternității;
- vest – proprietate privată.

Accesul se asigură din strada Gheorghe Doja care face legătura cu strada Eternității.

Parcarea autovehiculelor atrase ocazional de funcțiunea urbanistică dezvoltată pe amplasamentul reglementat se asigură în interiorul parcelei pe care se va materializa inițiativa investițională. Vor fi prevăzute 6 locuri de parcare la nivelul solului în incintă. Proiectul urbanistic inițiat va utiliza cele două străzi, astfel ca fluenta circulației pe acestea să fie cât mai puțin afectată, iar volumul de trafic să se poată menține în limitele actuale. Construcția va fi racordată la toate tipurile de rețele tehnico-edilitare. În interiorul lotului, în interesul unei bune exploatabilități, se vor executa utilitățile tehnico-edilitare: alimentare cu apă de la rețeaua publică stradală, încălzire cu pompe de căldură, racord la colectorul public de canalizare menajeră, bransament subteran la rețeaua publică de distribuție, pentru asigurarea cu energie electrică.

Reziduurile de tip menajer se vor colecta în eurocontainere (septice) în incintă, de unde vor fi preluate prin contract de către firma municipală de salubritate.

Indicatori de urbanism în cadrul P.U.Z. "CONSTRUIRE SALĂ FITNESS ȘI LOCUINȚĂ P+1E": - P.O.T. maxim: 60%; -C.U.T. Maxim 1.75; - Regim de înălțime maxim: P+1.

Față de cele mai sus menționate, propun spre aprobare documentația P.U.Z. - „Construire Sală Fitness și Locuință P+1E” - Municipiul Slobozia, strada Gheorghe Doja, nr. 1A.

PRIMAR,
POTOR Dănuț Alexandru



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. 75920/16.07.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

Direcția Urbanism și Servicii Utilități Publice, propune spre analiză și aprobare intenția S.C. LIFE-GYM S.R.L. de elaborare a unui plan urbanistic zonal pe teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, județul Ialomița, strada Gheorghe Doja, nr. 1A, P.U.Z. "Construire Sală Fitness și Locuință P+1E".

Zona studiată și reglementată prin P.U.Z. are suprafața de 526 mp, din care suprafața de teren de 526mp reprezintă parcela propusă spre organizare, pentru a servi ca amplasament pentru locuința parter + etaj și sală de fitness. Din această suprafață, 250,90 mp reprezintă suprafața destinată construirii, aceasta fiind suprafața edificabilă pe parcelă.

Se propune prin acest studiu construirea unei locuințe parter + etaj și sală de fitness, parcaje suprateerane, circulații pietonale și spații verzi.

Suprafața edificabilă totală, reglementată prin P.U.Z. va fi de 526mp. Zona studiată se află în intravilan, în proximitatea zonei centrale a localității: str. Gheorghe Doja, nr.1A, având categoria de folosința curți construcții cf. actelor cadastrale. În arealul de interes se află zone de locuințe individuale, comerț, servicii diverse, parcaje, garaje.

Vecinătăți:

- nord – str. Gheorghe Doja;
- sud – nr. cad. 32198;
- est - str. Eternității;
- vest – proprietate privată.

Accesul se asigură din strada Gheorghe Doja care face legătura cu strada Eternității.

Parcarea autovehiculelor atrase ocazional de funcțiunea urbanistică dezvoltată pe amplasamentul reglementat se asigură în interiorul parcelei pe care se va materializa inițiativa investițională. Vor fi prevăzute 6 locuri de parcare la nivelul solului în incintă. Proiectul urbanistic inițiat va utiliza cele două străzi, astfel ca fluența circulației pe acestea să fie cât mai puțin afectată, iar volumul de trafic să se poată menține în limitele actuale. Construcția va fi racordată la toate tipurile de rețele tehnico-edilitare. În interiorul lotului, în interesul unei bune exploatabilități, se vor executa utilitățile tehnico-edilitare: alimentare cu apă de la rețeaua publică stradală, încălzire cu pompe de căldură, racord la colectorul public de canalizare menajeră, bransament subteran la rețeaua publică de distribuție, pentru asigurarea cu energie electrică.

Reziduurile de tip menajer se vor colecta în eurocontainere (septice) în incintă, de unde vor fi preluate prin contract de către firma municipală de salubritate.

Indicatori de urbanism în cadrul P.U.Z. "CONSTRUIRE SALĂ FITNESS ȘI LOCUINȚĂ P+1E": - P.O.T. maxim: 60%; -C.U.T. Maxim 1.75; - Regim de înălțime maxim: P+1;

Propunem aprobarea P.U.Z. – „CONSTRUIRE SALĂ FITNESS ȘI LOCUINȚĂ P+1E” - Municipiul Slobozia, strada Gheorghe Doja, nr. 1A.

Față de cele prezentate vă rugăm să dispuneți.

Șef Serviciu,
Radu Florin-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. 75871/16.07.2024

AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF

privind elaborarea **P.U.Z. – „CONSTRUIRE SALĂ FITNESS ȘI LOCUINȚĂ P+1E”** -
Municipiul Slobozia, strada Gheorghe Doja, nr. 1A

În conformitate cu prevederile punctului i 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. 24830 din 07.02.2024 al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

AVIZEAZĂ FAVORABIL

PLANUL URBANISTIC ZONAL – „CONSTRUIRE SALĂ FITNESS ȘI LOCUINȚĂ
P+1E” - Municipiul Slobozia, strada Gheorghe Doja, nr. 1A

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Slobozia, în proximitatea zonei centrale a localității: str. Gheorghe Doja, nr.1A, având categoria de folosința curți construcții cf. actelor cadastrale. În arealul de interes se află zone de locuințe individuale, comerț, servicii diverse, parcaje, garaje.

Zona studiată și reglementată prin P.U.Z. are suprafața de 526 mp, din care suprafața de teren de 526mp reprezintă parcela propusă spre organizare, pentru a servi ca amplasament pentru locuința parter + etaj și sală de fitness. Din această suprafață, 250,90 mp reprezintă suprafața destinată construirii, aceasta fiind suprafața edificabilă pe parcelă.

Accesul se asigură din strada Gheorghe Doja care face legătura cu strada Eternității.

Parcarea autovehiculelor atrase ocazional de funcțiunea urbanistică dezvoltată pe amplasamentul reglementat se asigură în interiorul parcelei pe care se va materializa inițiativa investițională. Vor fi prevăzute 6 locuri de parcare la nivelul solului în incintă. Proiectul urbanistic inițiat va utiliza cele două străzi, astfel ca fluența circulației pe acestea să fie cât mai puțin afectată, iar volumul de trafic să se poată menține în limitele actuale. Construcția va fi racordată la toate tipurile de rețele tehnico-edilitare.

Vecinătăți:

- nord – str. Gheorghe Doja;
- sud – nr. cad. 32198;
- est - str. Eternității;
- vest – proprietate privată.

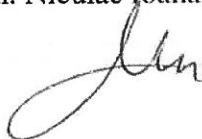
Se propune prin acest P.U.Z. construirea unei locuințe parter + etaj și sală de fitness, parcaje supraterane, circulații pietonale și spații verzi. Lucrarile de investii preconizate nu vor aduce nici un prejudiciu din punct de vedere al protecției mediului.

Indicatori de urbanism în cadrul P.U.Z. "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 ȘI REALIZARE ÎMPREJMUIRE": - P.O.T. 60%; -C.U.T. Maxim 1,75; - Regim de înălțime maxim: P+1;

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



AVIZ

**privind dezbaterile Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism
din data de 07.02.2024**

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 07.02.2024 în ședință de analiză și verificare a documentației privind emiterea Avizului de oportunitate pentru elaborare PUZ „CONSTRUIRE SALĂ FITNESS ȘI LOCUINȚĂ P+1E”, situat în municipiul Slobozia, strada Gheorghe Doja, nr. 1A, beneficiar S.C. LIFE-GYM S.R.L.

La ședința de astăzi, dintre membri comisiei, participă următoarele persoane: dl Mușat Gabriel, președinte, d-na arh. Niculae Ioana, dl Radu Florin Cristian, dl arh. Condruț Sorin, dl Roșca Petre-Valeriu, dl Dulgheru Gabriel, dl Radu Marian, dl Plăiașu Eduard, dl Nedelcu Valentin, dna Mardale Diana, dl Andrei Sabău.

Secretariatul a fost asigurat de Aron Virginia - secretar fără drept de vot.

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

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism

Avizează favorabil

**Documentația pentru aviz de oportunitate în vederea elaborării
PUZ „CONSTRUIRE SALĂ FITNESS ȘI LOCUINȚĂ P+1E”, situat în municipiul
Slobozia, strada Gheorghe Doja, nr. 1A, beneficiar S.C. LIFE-GYM S.R.L.**



Secretar,
Aron Virginia

P.F.A. LAZĂR IONUT- GABRIEL C.U.I. 43664207 Slobozia	CONTRACT	FAZA
S.C. ARHITECT S.R.L. – J21/851/1994	C665A/2023	PLAN URBANISTIC ZONAL
INTOCMIRE PUZ „CONSTRUIRE SALĂ FITNESS ȘI LOCUINȚĂ P+1E”, STR GHEORGHE DOJA NR 1A SLOBOZIA – VERSIUNEA A V-A – APRILIE 2024		
BENEFICIAR: S.C. LIFE-GYM S.R.L. SLOBOZIA		

P.U.Z. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL «CONSTRUIRE SALĂ FITNESS ȘI LOCUINȚĂ P+1E», str. Gheorghe Doja Nr. 1A, Mun. Slobozia.

Amplasamentul este situat în vecinătatea nord-vestică a actualului Bazar (CP – zona centrală nucleul principal) al municipiului Slobozia, în Unitatea Teritorială de Referință L3 (subzona locuințelor individuale P și P+1 din intravilan), conform PUG aprobat. Terenul, aflat în intravilanul municipiului, aparține persoanelor fizice DRĂGĂNESCU Elena și DRĂGĂNESCU Stan, locuitori al municipiului Slobozia.

Beneficiar: S.C. LIFE-GYM S.R.L., beneficiarul unui contract de suprafață încheiat cu proprietarii imobilului (teren, construcții și utilități tehnico-edilitare funcționale pe teren). De această lucrare beneficiază, în mod indirect, municipiul Slobozia, care poate reglementa urbanistic o zonă de dezvoltare aflată în stare de blocaj, datorită prevederilor PUG în vigoare, depășite/expirate.

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

Data elaborării: septembrie 2023;

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Elaborarea prezentului plan urbanistic zonal (P.U.Z.) este determinată, la inițiativa S.C. LIFE-GYM S.R.L., de edificare a unui volum construit în cadrul căruia urmează să amenajeze o sală pentru activități specifice de fitness, cu funcțiunile auxiliare aferente acestora și o locuință unifamilială.

PUG în vigoare la data realizării acestui proiect urbanistic, situează amplasamentul în UTR L3 – locuințe individuale cu P și P+E, ceea ce nu mai corespunde realităților din zona imediat învecinată, în care s-au dezvoltat funcțiuni urbanistice de tip mixt (CM – comerț cu amănuntul și cu ridicata, servicii diverse pentru întreprinderi, servicii sociale, colective și personale, hoteluri, pensiuni, restaurante, locuințe colective mici P+2, P+1, ateliere manufacturiere nenocive și fără transporturi importante, parcaje, garaje).

Coeficienții urbanistici maximali, reglementați prin PUG în vigoare pentru UTR “CM” sunt : POTmaxim = 60%, CUT maxim = 1,75

Prin P.U.Z.-ul inițiat de proprietarul terenului din str Gheorghe Doja Nr 1A se urmărește constituirea unei astfel de Unități Teritoriale de Referință de tip “CM” pe amplasament, pentru a se putea materializa o investiție din categoria “servicii sociale, colective și personale și locuințe”, așa cum aceasta este definită și reglementată prin Regulamentul Local de Urbanism aflat în vigoare.

Conform legii, o Unitate Teritorială de Referință (U.T.R.) se delimitează pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională.

Prin urmare, inițiativa realizării lucrării este determinată de faptul că destinația dispusă prin P.U.G. pentru terenul din str Gheorghe Doja nr 1A (UTR “L3”) este în contradicție cu tendințele urbanistice din zonă, cât și cu interesele proprietarului de teren.

În ceea ce privește situația terenului înscris în Cartea funciară 38424, situat în str. Gheorghe Doja nr. 1A, se consemnează faptul că, până în anul 2023, a fost alocat unei locuințe parter, care a fost desființată, în condițiile prevăzute de lege. Așadar, amplasamentul este liber de construcții, dar păstrează, în continuare, cu contracte de furnizare active, branșamentele la apă curentă și canalizare menajeră, la energie electrică și gaze naturale.

P.F.A. LAZĂR IONUT- GABRIEL C.U.I. 43664207 Slobozia	CONTRACT	FAZA
S.C. ARHITECT S.R.L. – J21/851/1994		
INTOCMIRE PUZ „CONSTRUIRE SALĂ FITNESS ȘI LOCUINȚĂ P+1E”, STR GHEORGHE DOJA NR 1A SLOBOZIA – VERSIUNEA A V-A – APRILIE 2024	C665A/2023	PLAN URBANISTIC ZONAL
BENEFICIAR: S.C. LIFE-GYM S.R.L. SLOBOZIA		

Investitorul este interesat să utilizeze terenul pentru edificarea unui volum construit care va cuprinde o sală de fitness, cu funcțiunile auxiliare acesteia și o locuință unifamilială.

Potrivit PUG în vigoare și prevederilor Certificatului de urbanism, pe terenul în suprafață de 526 mp se poate delimita o suprafață edificabilă de 298,55 mp. Dar, așa cu reglementează PUG și RLU în vigoare pentru UTR L3, în suprafața edificabilă se poate construi doar în limita unui POT = 30%, respectiv a unui CUT = 0,60. Aceste baremuri fac ca investiția să nu se poată materializa, mai ales că obiectivul de investiție nu se încadrează în funcțiunea urbanistică L3 reglementată.

Prin urmare, obiectul lucrării îl constituie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal prin intermediul căruia se va întreprinde o acțiune de actualizare a unor reglementări urbanistice depășite.

Prin PUZ, pe amplasamentul studiat se definesc coeficienții urbanistici specifici pentru o unitate teritorială de referință de tip "CM", cu semnificația permisiunilor pentru: comerț cu amănuntul și cu ridicata, servicii diverse pentru întreprinderi, servicii sociale, colective și personale, hoteluri, pensiuni, restaurante, locuințe colective mici P+2, P+1, ateliere manufacturiere nenocive și fără transporturi importante, parcaje, garaje, așa cum aceasta este reglementată prin PUG și RLU în vigoare, sub simbolul "CM".

Suprafața edificabilă de pe parcelă va fi de 250,90 mp, în condițiile în care se va asigura alinierea construcțiilor la distanța de 0,60m față de limita proprietății către str. Eternității, din cauza cablului electric aerian public care trece peste proprietate, iar pe latura de sud se va asigura distanța minimă de 0,60m față de limita proprietății, respectându-se dispozițiile Codului civil (art. 603 și art. 612 cu privire la vecinătăți) astfel ca demersul de reglementare urbanistică să-și poată menține viabilitatea pe durata existenței construcției. Către str. Gheorghe Doja distanța construcției față de limita proprietății va fi de 3,50m, iar față de proprietatea dinspre vest, distanța va fi de 8,05m, pentru a se asigura spațiul necesar amenajării celor 5 locuri de parcare, cerute de către Comisia tehnică a Primăriei.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

- Cadastru Slobozia
- Ortofotoplan zona Vest Slobozia
- Analiza evoluțiilor curente din zonă pe durata ultimilor 25 ani.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

În zona studiată și în proximitatea acesteia, spre nord-vest s-a constituit, în perioada de după anul 1926, o lotizare în care au primit loturi pentru constituirea de gospodării individuale, persoanele emigrate din Cadrilater. Zona a fost mobilată în timp, iar faptul urbanistic s-a împlinit în circa un secol. În zona învecinată spre est sud-est a funcționat, vreme de mai multe secole, cimitirul Sloboziei. Acesta a fost strămutat în perioada 1975 – 1980. După anul 1990, pe platoul rezultat în urma strămutării cimitirului, s-a constituit, treptat, o zonă a micilor comercianți. Perimetrul a căpătat denumirea generică "Bazar".

P.F.A. LAZĂR IONUT- GABRIEL C.U.I. 43664207 Slobozia	CONTRACT	FAZA
S.C. ARHITECT S.R.L. – J21/851/1994		
ÎNTOCMIRE PUZ „CONSTRUIRE SALĂ FITNESS ȘI LOCUINȚĂ P+1E”, STR GHEORGHE DOJA NR 1A SLOBOZIA – VERSIUNEA A V-A – APRILIE 2024	C665A/2023	PLAN URBANISTIC ZONAL
BENEFICIAR: S.C. LIFE-GYM S.R.L. SLOBOZIA		

Așadar, parcela studiată se află situată la intersecția străzilor Gheorghe Doja și Eternității, în lotizarea care datează din anul 1926 și se învecinează în mod direct, către sud-est cu actualul Bazar.

În perioada ultimelor trei decenii, funcționalitatea urbanistică a zonei a evoluat și a înregistrat mutații complexe. Astfel, pe strada Eternității, frontul de vest este ocupat de construcții cu destinație comercială și cu spații pentru servicii diverse. De asemenea, frontul sudic al străzii Gheorghe Doja este alocat Bazarului.

Dar, ca o concluzie cuprinzătoare, întreaga zonă este complet destructurată sub aspect urbanistic și necesită o reglementare clară, neechivocă. Caracteristica principală a zonei este legată de construirea haotică, în lipsa oricăror reglementări urbanistice logice și clar definite. Autorizațiile de construire a diverselor obiecte construite, ca și toate dezmembrările de terenuri care s-au realizat în zona studiată au fost legalizate fără a se fi promovat vreun plan urbanistic în vederea reglementării urbanistice a regimului construirii.

Pe parcela situată pe strada Gheorghe Doja la nr. 1A, a existat o locuință parter, care însă a fost desființată, iar terenul a fost eliberat de sarcini.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Zona în care este situată parcela de pe str. Gheorghe Doja nr. 1A este amplasată în proximitatea zonei centrale a municipiului Slobozia. Terenul este cvasiorizontal, cu o declivitate nesemnificativă către nord.

Amplasamentul se găsește în intravilanul municipiului Slobozia, conform planșei de încadrare în teritoriul (URB.01).

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul de fundare este alcătuit dintr-o alternanță de argilă prăfoasă și praf argilos, plastic variabil caracterizată printr-o compresibilitate mare și medie - $E=8881-11229\text{KPa}$, conform prevederilor STAS 1243-88.

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găsește amplasamentul studiat se va face în conformitate cu Legea 575/2001: Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național-Secțiunea a V-a: zone de risc natural. Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și material pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru. Factorii de risc care se au în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.

1. Cutremurele de pământ: Zona de intensitate seismică 7_1 scara MSK și perioada de revenire de 50 de ani.

2. Inundații: Nu este cazul,

3. Alunecări de teren: Potențial de producere a alunecărilor-scazut,

Probabilitate de alunecare-practic zero.

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

Conform SR 11.100/1-93, amplasamentul se încadrează în zona cu grad 7_1 de macroseismicitate pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de minim 50 de ani)

P.F.A. LAZĂR IONUT- GABRIEL C.U.I. 43664207 Slobozia	CONTRACT	FAZA
S.C. ARHITECT S.R.L. – J21/851/1994		
INTOCMIRE PUZ „CONSTRUIRE SALĂ FITNESS ȘI LOCUINȚĂ P+1E”, STR GHEORGHE DOJA NR 1A SLOBOZIA – VERSIUNEA A V-A – APRILIE 2024	C665A/2023	PLAN URBANISTIC ZONAL
BENEFICIAR: S.C. LIFE-GYM S.R.L. SLOBOZIA		

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

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

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

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

În conformitate cu prevederile normativului NP 074/2022, anexa D, pe amplasament s-a executat un sondaj de verificare **S1**, identificându-se:

0.00m – 0.85m sol vegetal și umplutura,

0.85m – 3.00m argila nisipoasă, cenușie, plastic virtuoasă.

Orizontul freatic se află cantonat la adâncimea de cca. 1.90m. De menționat că în perioadele cu precipitații abundente, nivelul apei din sol poate urca cu până la 1.00m.

Prelucrarea, de tip corelativ, releva o valoare a indicelui de consistență în domeniul plastic variabil la plastic consistent, o porozitate mare și valori ale modulului de deformare liniară în domeniul foarte mare la mare.

adâncimea de îngheț = 70 cm

Categoria geotehnică exprimă riscul geotehnic și se stabilește în conformitate cu prevederile normativului privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare indicativ NP074/2022, luând în considerare următorii factori:

-condiții de teren:teren mediu punctaj 1;

-apa subterană:săpături fără epuizmente punctaj 2;

-categoria de importanță a construcției:normală punctaj 3;

-vecinătăți:risc redus punctaj 2;

-risc seismic $a_g \leq 0.25$ punctaj 2;

Prin însumarea punctajelor (total 10) rezultă categoria geotehnică 2, risc geotehnic moderat.

La realizarea eventualelor săpături de pe amplasament sunt indicate a se lua următoarele măsuri:

- neprogramarea lucrărilor de săpături în perioadele de îngheț sau / și de ploi;

- panta maximă de taluz stabil se va calcula în funcție de secțiunea propusă și nu va fi mai mare de 2:3;

- evacuarea părții superficiale de material de umplură pe adâncimi rationale;în funcție de cotele reliefului (morfologia terenului) se va organiza scurgerea gravitațională a apelor din precipitații în afara zonei viitoare construcții, operațiune care va trebui să fie însoțită de asigurarea unor lucrări auxiliare simple (mici canale, rigole etc.) prin care să se împiedice afluxul de ape în interiorul săpăturilor;

În execuție se vor lua măsuri de compactare a tuturor umpluturilor, la umiditatea optimă și atingerea unei densități în stare uscată de minim $1.60 t / m^3$.

Având în vedere adâncimea de îngheț stabilită de STAS 6455/77, terenul bun de fundare se consideră începând de la adâncimea de 0.90m, și se menține pe toată adâncimea prospectată.

În conformitate cu prevederile normativului NP 112/2014 presiunea convențională la adâncimea de 1m pentru fundații cu lățimea de 1m este de **150KPa**. Pentru alte adâncimi și

P.F.A. LAZĂR IONUT- GABRIEL C.U.I. 43664207 Slobozia	CONTRACT	FAZA
S.C. ARHITECT S.R.L. – J21/851/1994		
ÎNTOCMIRE PUZ „CONSTRUIRE SALĂ FITNESS ȘI LOCUINȚĂ P+1E”, STR GHEORGHE DOJA NR 1A SLOBOZIA – VERSIUNEA A V-A – APRILIE 2024	C665A/2023	PLAN URBANISTIC ZONAL
BENEFICIAR: S.C. LIFE-GYM S.R.L. SLOBOZIA		

latimi ale fundatiilor presiune conventionala se va modifica conform prevederilor din anexa D din normativul mentionat.

Conform Ts 1981, după modul de comportare a terenului la săpătura mecanizata, se încadrează în categoria II, teren mijlociu.

Tip litologic	Pozitiie	Proprietati coezive	Categoria de teren după modul de comportare la mecanizat			Afânare după execuția sa pături	Greutate volumică în situ (săpătura)	
			man ual	excav ator	buldo zer			screper
sol vegetal	3	slab coeziv	ușor	I	I	I	14-28	1200-1400
umplutura	62	slab coeziv	mijlociu	I	I	I	14-28	1600-1900
praf argilos	16	slab coeziv	mijlociu	II	II	II	8-17	1600-1700

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare privind bazele proiectării și acțiuni asupra construcțiilor. Acțiunea vântului indicativ CR 1-1-4-2012, presiunea de referință a vântului mediata 10min. la 10m, pe interval de 50ani de recurență este de 0.4KPa.

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare. Evaluarea acțiunii zapezii asupra construcțiilor, indicativ CR 1-1-3-2012, valoarea caracteristică a încărcării din zapada pe sol este de 2.0 KN/mp.

CONCLUZII ȘI RECOMANDARI GEOTEHNICE: Terenul bun de fundare se consideră începând de la adâncimea de 1.00 m și se menține pe toată adâncimea prospectată.

La nivelul zonei studiate nu sunt evidențiate, în mod oficial, potențiale riscuri naturale. De asemenea, zona nu este susceptibilă de a ascunde vestigii sau alte sarcini cu caracter arheologic semnificativ, de natură să condiționeze executarea sau amplasarea de construcții.

2.4 CIRCULAȚIA

Căile de comunicație existente, care deservește terenul studiat, este reprezentat de străzile Gheorghe Doja și Eternității, parcela fiind situată la intersecția acestor două străzi.

Traficul de circulație care se derulează pe cele două străzi este unul de interes local, cu intensitate moderată. Vehiculele care dezvoltă traficul sunt diverse, de la vehiculele cu tracțiune animală, autoturisme și autoutilitare până la 3,5 to, dar ocazional pot tranzita și autovehiculele de tip greu (tiruri și alte vehicule de aprovizionare sau intervenții). Frecvența cea mai mare în trafic o dețin autoturismele riveranilor și autoutilitarele. Zona carosabilă a străzii Gheorghe Doja este grevată de parcare autoturismelor riveranilor pe ambele părți ale carosabilului, astfel că profilul transversal real accesibil traficului este foarte mult diminuat.

Circulația carosabilă în situl studiat. În zona studiată sunt cuprinse segmente din cele două străzi, Gheorghe Doja și Eternității, care sunt străzi de Categorie a IV-a, străzi cu trafic urban moderat. Proiectul urbanistic inițiat va utiliza cele două străzi, astfel ca fluența circulației pe acestea să fie cât mai puțin afectată, iar volumul de trafic să se poată menține în limitele actuale.

Parcarea autovehiculelor atrase, ocazional, de funcțiunea urbanistică dezvoltată pe amplasamentul reglementat se asigură în interiorul parcelei pe care se va materializa inițiativa investițională.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat în cadrul prezentului Plan urbanistic zonal (P.U.Z.), este situat în partea central nord-vestică a municipiului Slobozia, fiind reprezentat de proprietatea în suprafață 526

P.F.A. LAZĂR IONUT- GABRIEL C.U.I. 43664207 Slobozia	CONTRACT	FAZA
S.C. ARHITECT S.R.L. – J21/851/1994		
ÎNTOCMIRE PUZ „CONSTRUIRE SALĂ FITNESS ȘI LOCUINȚĂ P+1E”, STR GHEORGHE DOJA NR 1A SLOBOZIA – VERSIUNEA A V-A – APRILIE 2024	C665A/2023	PLAN URBANISTIC ZONAL
BENEFICIAR: S.C. LIFE-GYM S.R.L. SLOBOZIA		

mp care aparține persoanelor fizice Drăgănescu Elena și Drăgănescu Stan, fiind dat în comodat către S.C. LIFE-GYM S.R.L., inițiatorul dezvoltării urbanistice.

În prezent parcela studiată este liberă de construcții, are destinația de teren intravilan cu categoria de folosință curți-construcții.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona ce urmează a fi reglementată sunt funcționale rețele publice de utilități astfel:

Alimentare cu apă: există rețea publică de alimentare cu apă curentă, atât pe str. Gheorghe Doja, cât și pe str. Eternității. Parcela este asigurată cu un branșament contorizat și funcțional.

Canalizare: Amplasamentul este asigurat cu echipare tehnico-edilitară stradală, menită să asigure evacuarea apelor de ploaie sau de natură menajeră. În incintă excesul meteoric va fi drenat în sol.

Gaz metan: parcela beneficiază de gaze naturale, având instalată pe împrejmuirea de pe str. Gheorghe Doja o firidă de alimentare cu regulator de presiune și contor.

Alimentare cu energie electrică: În zona amplasamentului studiat există rețea publică de alimentare cu energie electrică. Pe parcelă este amplasat un cofret de racord contorizat de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune.

2.7 PROBLEME DE MEDIU ȘI PATRIMONIU CULTURAL

În această zonă, în decursul timpului nu s-au înregistrat riscuri naturale, respectiv alunecări de teren, inundații și nici riscuri antropice, întrucât utilizarea terenului s-a făcut exclusiv pentru locuit.

Terenul studiat nu se află în interiorul zonelor cu regim de protecție sanitară a forajelor acvifere.

Amplasamentul nu se află în arii protejate aflate sub statutul siturilor “Natura 2000”.

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

2.8 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Pentru structurarea urbanistică a zonei și inițierea unui areal de dezvoltare, în interesul unei comunități urbane în expansiune a locuirii autonome, se desprind următoarele cerințe majore:

- Asigurarea unui regim de construire coerent, care să satisfacă exigențele de densitate construită caracteristice pentru Unitățile Teritoriale de Referință cu funcțiuni de comerț cu amănuntul și cu ridicata, servicii diverse pentru întreprinderi, servicii sociale, colective și personale, hoteluri, pensiuni, restaurante, locuințe colective mici P+2, P+1, ateliere manufacturiere nenocive și fără transporturi importante, parcaje, garaje, de tip “CM”, așa cum se reglementează prin P.U.G.-ul aprobat al municipiului Slobozia;

- Gradul de ocupare a terenurilor disponibile din zonă, precum și nivelul ridicat de destructurare urbanistică a proximității Bazarului, datorat schimbărilor esențiale produse în regimul proprietăților, cât și mutațiilor profunde din structura activităților social-economice, impune reorganizarea ansamblului urban în scopul constituirii unui sit de dezvoltare ordonată, coerentă, exigentă și eficientă, bazată pe criteriile urbanistice moderne;

- Încurajarea inițiativei private în domeniul investițiilor, prin constituirea unei noi zone de dezvoltare, în condițiile stabilite de lege, pe terenuri actualmente utilizate în mod neeficient, este

P.F.A. LAZĂR IONUT- GABRIEL C.U.I. 43664207 Slobozia	CONTRACT	FAZA
S.C. ARHITECT S.R.L. – J21/851/1994		
INTOCMIRE PUZ „CONSTRUIRE SALĂ FITNESS ȘI LOCUINȚĂ P+1E”, STR GHEORGHE DOJA NR 1A SLOBOZIA – VERSIUNEA A V-A – APRILIE 2024	C665A/2023	PLAN URBANISTIC ZONAL
BENEFICIAR: S.C. LIFE-GYM S.R.L. SLOBOZIA		

o opțiune semnificativă a comunității locale, care va deschide astfel și o piață a terenurilor din intravilan, echilibrată și stabilă.

- Dezvoltarea durabilă a activităților de investiții pentru modernizarea dotărilor și serviciilor de natură tehnico-edilitară, într-un sistem eficient al rețelelor publice de utilități;
- Realizarea sistemelor ecologice de gestionare a deșeurilor, în vederea asigurării protecției mediului și, implicit, a sănătății populației.
- Constituirea în zona “Bazar” a unui areal de dezvoltare în care construcțiile să pună în practică modele de asigurare a autonomiei energetice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul care face obiectul prezentei lucrări (în suprafață de 526 mp, aflat la dispoziția investitorului) este parte din intravilanul municipiului Slobozia, are formă de patrulater, fiind situat în zona centrului orașului. Parcela are categoria de folosință “curți construcții”.

Având în vedere condițiile favorizante pentru atractivitatea investițională se impune ca acestea să fie folosite pentru dezvoltarea durabilă a unei zone urbanistice dinamice, moderne, armonioase.

Pentru realizarea obiectivului propus sunt de rezolvat următoarele probleme:

- Realizarea, avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal conform anexei la Legea nr. 289/2006 care modifică Legea 350/2000 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Reglementarea urbanistică riguroasă a zonei și consolidarea circulației juridice a proprietăților, în conformitate cu planșa corespunzătoare din proiectul urbanistic.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G. Prin P.U.G.-ul aprobat al municipiului Slobozia, zona studiată în acest proiect a fost inclusă într-o Unitate Teritorială de Referință de tip L3 - Subzona locuințe individuale și gospodării de tip rural P, P+1 din intravilan.

Această funcțiune urbanistică este neconformă cu interesele proprietarului terenului, stânjenoare pentru orice inițiativă investițională și contrară politicilor municipale de modernizare urbanistică a zonei “Bazar”.

Oportunitatea investițională a fost identificată ca urmare a inițiativei private a proprietarului terenului de pe str. Gheorghe Doja nr. 1A, care dorește să asigure condițiile de a se investi în realizarea unei săli de fitness cu anexele funcționale corespunzătoare și a unei locuințe, fapt ce va conduce la valorificarea calităților urbanistice ale zonei. Prin aceste propuneri se urmărește îmbunătățirea prevederilor Planului urbanistic general (P.U.G.) al municipiului Slobozia, propuneri ce vor fi preluate la actualizarea P.U.G.-ul Slobozia.

Se precizează faptul că în proximitatea zonei studiate este deja conformată o Unitate Teritorială de tip “CM”, care stimulează dezvoltarea și investițiile în zonă.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin lucrările prevăzute în cadrul proiectului, elementele esențiale ale cadrului natural se vor conserva, soluțiile de integrare a construcțiilor și amenajărilor prevăzute urmărind gestionarea strictă și severă a funcțiunii urbanistice propuse nesusceptibilă să afecteze în vreun fel factorii naturali de mediu sau elementele de vecinătate a amplasamentului. Investiția se încadrează în specificul funcțional al zonei.

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

P.F.A. LAZĂR IONUT- GABRIEL C.U.I. 43664207 Slobozia	CONTRACT	FAZA
S.C. ARHITECT S.R.L. – J21/851/1994		
INTOCMIRE PUZ „CONSTRUIRE SALĂ FITNESS ȘI LOCUINȚĂ P+1E”, STR GHEORGHE DOJA NR 1A SLOBOZIA – VERSIUNEA A V-A – APRILIE 2024	C665A/2023	PLAN URBANISTIC ZONAL
BENEFICIAR: S.C. LIFE-GYM S.R.L. SLOBOZIA		

- orientarea favorabilă a construcției supraterane a investiției inițiate face posibilă utilizarea energiei solare atât pentru producerea energiei electrice, cât și pentru prepararea apei calde pentru uz menajer;
- încălzirea spațiilor interioare se poate realiza cu pompe de căldură, evitându-se folosirea combustibililor fosili;
- în amenajarea generală a amplasamentului investiției se va urmări conservarea solului vegetal de pe amplasamentul construcției, care, eventual, se va redistribui în interiorul proprietății reamenajate.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru asigurarea accesibilității carosabile și pietonale la dezvoltarea investițională propusă este necesară amenajarea accesului carosabil și pietonal din str. Gheorghe Doja, dar și crearea pe parcelă a circa cinci locuri de parcare ocazională, accesibile din str. Eternității, la dispoziția celor ce vor beneficia de activitățile de fitness.

În cadrul zonei studiate, profilul transversal al carosabilului, atât pe str. Gheorghe Doja, cât și pe str. Eternității, este asigurat la 7,00 m cu trotuare pietonale pe ambele părți ale celor două străzi.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI, INDICI URBANISTICI

Zona studiată și reglementată prin PUZ are suprafața de 526 mp, această suprafață aflându-se la dispoziția exclusivă a investitorului, așa cum rezultă din documentele cadastrale.

Bilanțul teritorial al zonei studiate prin PUZ se prezintă astfel:

Suprafața terenului studiat: 1 353 mp în care sunt cuprise:	
UTR – CM – comodat Life-Gym _____	526,00 mp
UTR - L3 – proprietate pers fizice _____	424,50 mp
Drumuri și străzi existente _____	260,00 mp

În cadrul UTR “CM - Bazar” propusă, suprafața de 526,00 mp, pe care se inițiază investiția cu obiectul sală fitness cu anexele specifice și locuință, își va structura folosințele terenului în:

- curți construcții _____ 526 mp, din care:
 - construcția D+P+E propriu-zisă: _____ 250,90 mp
 - trotuar de protecție în incintă: _____ 39,45 mp
 - spațiu verde în incintă: _____ 51,60 mp
 - parcare + carosabil în incintă: _____ 184,05 mp

INDICI URBANISTICI CARE REGLEMENTEAZĂ UTILIZAREA TERENULUI AFLAT LA DISPOZIȚIA INVESTITORULUI:

- P.O.T. _____ = 50%
- C.U.T. _____ = 1,30

Se propune prin intermediul acestui studiu, realizarea unei construcții cu demisol parțial, parter înalt și etaj parțial, cu destinație mixtă, respectiv sală de fitness cu anexele specifice, la demisolul parțial și la parter, respectiv locuință la etaj.

Suprafața edificabilă totală, reglementată prin P.U.Z. și determinată pe baza prevederilor Certificatului de urbanism nr. 25 062/18.09.2023, este de 250,90 mp, restul terenului aflat în proprietatea investitorului urmând să asigure distanțele normate față de vecinătăți, inclusiv suprafața necesară pentru parcare ocazională a cinci autoturisme, respectiv parcare permanentă a unui autoturism familial.

P.F.A. LAZĂR IONUT- GABRIEL C.U.I. 43664207 Slobozia	CONTRACT	FAZA
S.C. ARHITECT S.R.L. – J21/851/1994		
ÎNTOCMIRE PUZ „CONSTRUIRE SALĂ FITNESS ȘI LOCUINȚĂ P+1E”, STR GHEORGHE DOJA NR 1A SLOBOZIA – VERSIUNEA A V-A – APRILIE 2024	C665A/2023	PLAN URBANISTIC ZONAL
BENEFICIAR: S.C. LIFE-GYM S.R.L. SLOBOZIA		

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) propus pentru acest proiect urbanistic va fi de 50 %, iar coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) de 1,30.

Regimul de aliniere al construcțiilor. Aliniamentul la stradă reprezintă limita de separare a domeniului edificabil față de terenul din domeniul public, aferent circulațiilor stradale. Pe strada Gheorghe Doja aliniamentul este situat la distanța de 3,50 m față de limita de proprietate; pe strada Eternității aliniamentul este situat la 0,60m față de limita de proprietate, datorită prezenței rețelei electrice aeriene deasupra proprietății.

Pe părțile laterale ale parcelei, construcția supraterană va fi amplasată la minim 3,00m pe latura de vest, respectiv la 0,60, față de limita proprietății către sud, conform dispozițiilor Codului Civil - art. 603 și art. 612 cu privire la vecinătăți. Distanțele astfel definite trebuie să fie respectate obligatoriu în autorizația de construire.

Regimul de aliniere, în cazul de față, este reglementat prin planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Regimul de înălțime. Regimul de înălțime al construcției ce se va executa pe parcelă va fi demisol parțial, parter + etaj parțial, cu o înălțime maximă la cornișă de 8,00 m și, respectiv, o înălțime maximă la coame de 12,60 m.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

– Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivului din zona reglementată se asigură din rețeaua publică funcțională pe str. Gheorghe Doja, prin branșament existent funcțional.

– Canalizare menajeră

Pentru evacuarea apelor uzate de tip menajer (provenite de la grupurile sanitare ale obiectivului), se va asigura prin branșament la colectorul stradal de canalizare existent pe str. Gheorghe Doja.

- Canalizarea pluvială

Obiectivul nu necesită racord la colectorul pluvial.

- Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică se va utiliza branșamentul existent la rețeaua publică, conform avizului de furnizare al administratorului de rețea.

- Alimentarea cu gaz metan

Pentru alimentarea cu gaz metan pentru încălzire și uz menajer, amplasamentul beneficiază de un branșament funcțional, cu firida dispusă pe împrejurimea de pe str Gheorghe Doja.

– Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere

Reziduurile de tip menajer se vor colecta în eurocontainere (septice) în incintă, de unde vor fi preluate prin contract de către firma municipală de salubritate.

- Accesul în incinta pentru vizitatori va permis atât pietonal cât și cu mijloacele auto, fiind asigurate cinci locuri de parcare pentru vizitatori, respectiv încă un loc de parcare în incintă pentru proprietar.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Activitatea principală a obiectivului de investiție propus nu prezintă consecințe importante, determinând un impact nesemnificativ asupra factorilor naturali de mediu. Funcțiunea urbanistică propusă de tip „CM” se încadrează în categoria activităților nepoluante. În perioada de construire, șantierul constituie o sursă de poluare intrinsecă, fiind o obligație a antreprenorului să reducă nivelul de poluare sub limitele admisibile: zgomot, pulberi în atmosferă, reziduuri solide (molozuri, deșeuri metalice și din lemn). În exploatare, obiectivul va

P.F.A. LAZĂR IONUT- GABRIEL C.U.I. 43664207 Slobozia	CONTRACT	FAZA
S.C. ARHITECT S.R.L. – J21/851/1994		
INTOCMIRE PUZ „CONSTRUIRE SALĂ FITNESS ȘI LOCUINȚĂ P+1E”, STR GHEORGHE DOJA NR 1A SLOBOZIA – VERSIUNEA A V-A – APRILIE 2024	C665A/2023	PLAN URBANISTIC ZONAL
BENEFICIAR: S.C. LIFE-GYM S.R.L. SLOBOZIA		

utiliza surse de energie neconvenționale și regenerabile (energie solară, pompe de căldură), iar apele uzate de tip menajer, eventual și cele pluviale, vor fi evacuate în colectorul public stradal în condiții de siguranță ecologică. Reziduurile de tip menajer se vor colecta selectiv în eurocontainere (septice) în incintă, de unde vor fi preluate prin contract de către firma municipală de salubritate.

Incinta se va amenaja peisagistic, într-o concepție coerentă de reconstrucție ecologică durabilă.

În vederea protecției mediului se va acționa pe următoarele criterii:

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

Chiar dacă pe parcela supusă reglementării urbanistice este prevăzută amenajarea a șase locuri de parcare pentru autoturisme, este o obligație a unei comunități urbane responsabile să promoveze descurajarea circulației auto în oraș, în interesul deplasărilor pietonale și diminuării degajărilor toxice în atmosferă, cât și al restituirii spațiului public către pietoni.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publică sunt:

- crearea condițiilor de accesibilitate publică, din stradă în incintă, în vederea funcționalizării investiției propuse pe parcela reglementată.

4. CONCLUZII - MĂSURI IN CONTINUARE

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

- Obiectul construit al investiției este reprezentat de clădirea cu demisol parțial, parter înalt și etaj parțial, care va fi realizată cu structură tradițională pe fundații din beton armat, având închideri laterale și compartimentări din zidărie și acoperiș din țiglă metalică.
- În interiorul parcelei, în interesul unei bune exploatabilități, se vor executa utilitățile tehnico-edilitare: alimentare cu apă de la rețeaua publică stradală, încălzire cu pompe de căldură, racord la colectorul public de canalizare menajeră, bransament subteran la rețeaua publică de distribuție, pentru asigurarea cu energie electrică.
- Conform cerințelor autorităților locale, în incintă se vor asigura 6 locuri de parcare pentru autoturisme, din care 5 locuri pentru persoanele care frecventează sala de fitness;
- În incintă este obligatorie asigurarea condițiilor de colectare selectivă a reziduurilor menajere, în vederea preluării prin contract cu firme de salubritate autorizate;
- Accesul carosabil în incintă se va realiza atât din str. Gheorghe Doja, cât și din strada Eternității, prin grija și pe cheltuiala investitorului.
- Parcela studiată și reglementată prin planul urbanistic este deja împrejmuită, urmând ca împrejmuirea existentă să fie reabilitată.

P.F.A. LAZĂR IONUT- GABRIEL C.U.I. 43664207 Slobozia	CONTRACT	FAZA
S.C. ARHITECT S.R.L. – J21/851/1994		
INTOCMIRE PUZ „CONSTRUIRE SALĂ FITNESS ȘI LOCUINȚĂ P+1E”, STR GHEORGHE DOJA NR 1A SLOBOZIA – VERSIUNEA A V-A – APRILIE 2024	C665A/2023	PLAN URBANISTIC ZONAL
BENEFICIAR: S.C. LIFE-GYM S.R.L. SLOBOZIA		

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

Investitorul își propune să realizeze o investiție pentru servicii care se încadrează în specificul unei UTR de tip „CM”, cu funcționare continuă în intravilanul municipiului Slobozia, cu acces direct atât din strada Gheorghe Doja, cât și din strada Eternității, străzi cu două sensuri de circulație. Investiția poate folosi gaz metan pentru prepararea hranei în locuință, precum și pompe de căldură pentru încălzirea spațiilor interioare din clădire. Apa potabilă pentru uz menajer se va prelua din sistemul public de alimentare. Apele uzate menajere se vor descărca în colectorul public stradal. Energia electrică necesară investiției propuse, se va asigura prin intermediul bransamentului existent la rețeaua aeriană funcțională pe str Gheorghe Doja.

Funcțiunea propusă (de tip “CM - comerț cu amănuntul și cu ridicata, servicii diverse pentru întreprinderi, servicii sociale, colective și personale, hoteluri, pensiuni, restaurante, locuințe colective mici P+2, P+1, ateliere manufacturiere nenocive și fără transporturi importante, parcaje, garaje”) nu este nocivă pentru mediul înconjurător.

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

Elaborarea documentației pentru obținerea autorizației de construire se va realiza cu respectarea regimului de aliniere și de înălțime reglementat prin prezentul P.U.Z. și în conformitate cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent, care face parte integrantă din prezentul P.U.Z.

5. CONSIDERAȚII SPECIALE PRIVIND PROIECTUL INVESTIȚIONAL.

Investiția proiectată se înscrie în categoria obiectivelor cu efect nepoluant, care, prin dezvoltarea lor, trebuie să contribuie la procesul de valorificare a forței de muncă disponibilă, să determine modernizarea sistemelor de echipare tehnico-edilitara a teritoriului, să asigure implementarea unor noi principii de organizare a activităților și de valorificare eficientă a terenurilor din intravilanul municipiului, precum și de gestionare corectă a efectelor investițiilor asupra mediului, constituindu-se în modele manageriale capabile să provoace accelerarea evoluției localității către eficiență și performanță în gestionarea proceselor de dezvoltare.

O componentă importantă a demersului investițional este legată de materializarea conceptului de dezvoltare durabilă. În acest sens se poate lua în seamă efortul considerabil de adoptare a unor soluții tehnice capabile să ofere posibilități avantajoase de construire, exploatare și post utilizare a construcțiilor și amenajărilor proiectate. De asemenea, indicatorii de ocupare și utilizare a terenului (P.U.Z.-ul ce urmează a fi promovat va institui, ca parametri maximali, POT 50% și CUT=1,30), precum și principiile economice de dispunere a volumelor construite în situl ales, reprezintă premise favorabile pentru integrarea investiției într-o concepție globală de diminuare a impactului pe care-l va exercita procesul de construire asupra mediului natural. Amplasamentul este organizat astfel încât investiția să reprezinte un model de dezvoltare pentru întregul areal din zona „Bazar”. Prin orientarea corectă a volumului construit față de stradă și de punctele cardinale se asigură, în același timp, păstrarea în limitele normale a mișcărilor naturale ale maselor de aer și împiedicarea formării de obstacole importante în procesul de depunere uniformă a zăpezii.

Caracterul nepoluant al funcțiilor propuse care se vor desfășura în cadrul unității teritoriale de referință nou propusă, reprezintă un element important în fundamentarea proiectului investițional și încurajează promovarea unor noi construcții destinate serviciilor, cu caracteristici similare, în ideea dezvoltării moderne și coerente în cadrul zonei Bazarului.

P.F.A. LAZĂR IONUT- GABRIEL C.U.I. 43664207 Slobozia	CONTRACT	FAZA
S.C. ARHITECT S.R.L. – J21/851/1994		
ÎNTOCMIRE PUZ „CONSTRUIRE SALĂ FITNESS ȘI LOCUINȚĂ P+1E”, STR GHEORGHE DOJA NR 1A SLOBOZIA – VERSIUNEA A V-A – APRILIE 2024	C665A/2023	PLAN URBANISTIC ZONAL
BENEFICIAR: S.C. LIFE-GYM S.R.L. SLOBOZIA		

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

Întocmit, Coordonator de proiect,

arh. Ion D. VEDE



ANEXE

1. BILANȚ TERITORIAL AL SITUAȚIEI EXISTENTE

BILANȚ TERITORIAL

ZONA STUDIATA	1.353 m²
U.T.R. - L3 - COMODAT S.C. LIFE-GYM S.R.L.	526 m ²
PROPR. PRIVATA PERS. FIZICE	526 m ²
CATEG. FOLOSINTA	
- curți construcții =	526 m ²
U.T.R. - L3	424,50 m ²
PROPR. PRIVATA PERS. FIZICE	424,50 m ²
CATEG. FOLOSINTA	
- curți construcții =	424,50 m ²
DRUMURI SI STRAZI EXISTENTE	402,50 m ²

2. BILANȚ TERITORIAL AL REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE

BILANȚ TERITORIAL

ZONA STUDIATA	1.353 m²
U.T.R. - CM - COMODAT S.C. LIFE-GYM S.R.L.	526 m ²
PROPR. PRIVATA PERS. FIZICE	526 m ²
CATEG. FOLOSINTA	
- curți construcții =	526 m ²
Construcție propusă D+P+1E	250,90 m ²
Spatiu verde în incintă	51,60 m ²
Trotuar în incintă	39,45 m ²
Parcare + carosabil în incintă	75+109,05 m ²
U.T.R. - L3	424,50 m ²
PROPR. PRIVATA PERS. FIZICE	424,50 m ²
CATEG. FOLOSINTA	
- curți construcții =	424,50 m ²
DRUMURI SI STRAZI EXISTENTE	260 m ²
TROTUARE SI ALEI PIETONALE	106,20 m ²
SPATIU VERDE STRADAL	36,30 m ²

P.F.A. LAZĂR IONUT- GABRIEL C.U.I. 43664207 Slobozia	CONTRACT	FAZA
S.C. ARHITECT S.R.L. – J21/851/1994		
INTOCMIRE PUZ „CONSTRUIRE SALĂ FITNESS ȘI LOCUINȚĂ P+1E”, STR GHEORGHE DOJA NR 1A SLOBOZIA – VERSIUNEA A V-A – APRILIE 2024	C665A/2023	PLAN URBANISTIC ZONAL
BENEFICIAR: S.C. LIFE-GYM S.R.L. SLOBOZIA		

3. BILANȚ TERITORIAL AL REGLEMENTĂRILOR EDILITARE

BILANȚ TERITORIAL

DENUMIRE	CANTITATE
Distributie apa potabila in incinta	45 m
Distributie gaz metan in incinta	40 m
Racord ingropat joasa tensiune la retea	16 m
Racord la canalizarea menajera publica	11 m

4. BILANȚ TERITORIAL AL REGIMULUI PROPRIETĂȚILOR

BILANȚ TERITORIAL

ZONA STUDIATA	1.353 m ²
Proprietati persoane fizice	950,50 m ²
Strazi-Proprietate publica de interes local	402,50 m ²

P.F.A. LAZĂR IONUT- GABRIEL C.U.I. 43664207 Slobozia	CONTRACT	FAZA
S.C. ARHITECT S.R.L. – J21/851/1994		
INTOCMIRE PUZ „CONSTRUIRE SALĂ FITNESS ȘI LOCUINȚĂ P+1E”, STR GHEORGHE DOJA NR 1A SLOBOZIA – VERSIUNEA A IV-A – MARTIE 2024	C665A/2023	PLAN URBANISTIC ZONAL
BENEFICIAR: S.C. LIFE-GYM S.R.L. SLOBOZIA		

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
P.U.Z. - «CONSTRUIRE SALĂ FITNESS ȘI LOCUINȚĂ P+1E»,
str. Gheorghe Doja Nr. 1A, Mun. Slobozia**

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

–Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului P.U.Z. «CONSTRUIRE SALĂ FITNESS ȘI LOCUINȚĂ P+1E», str. Gheorghe Doja Nr. 1A situat în intravilanul municipiului Slobozia.

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

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

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

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

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

–Prezentul PUZ și Regulamentul Urbanistic Local aferent acestuia vor fi integrate în Planul Urbanistic General al municipiului Slobozia și vor avea valabilitatea PUG.

1.2 BAZA LEGALA

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

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

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

–Eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zona reglementată;

–Respingerea unor solicitări de construire, neconforme cu prevederile P.U.Z.;

P.F.A. LAZĂR IONUT- GABRIEL C.U.I. 43664207 Slobozia	CONTRACT	FAZA
S.C. ARHITECT S.R.L. – J21/851/1994		
ÎNTOCMIRE PUZ „CONSTRUIRE SALĂ FITNESS ȘI LOCUINȚĂ P+1E”, STR GHEORGHE DOJA NR 1A SLOBOZIA – VERSIUNEA A IV-A – MARTIE 2024	C665A/2023	PLAN URBANISTIC ZONAL
BENEFICIAR: S.C. LIFE-GYM S.R.L. SLOBOZIA		

–Alte operațiuni curente ale serviciului de urbanism al consiliului local al municipiului Slobozia (înstrăinări, reparcelări etc.)

Suprafața pentru care s-a elaborat lucrarea este de 526 mp, situat în intravilan, aflat în proprietatea persoanelor fizice Drăgănescu Elena și Drăgănescu Stan și dat în comodat către investitorul S.C. LIFE-GYM S.R.L. , fiind delimitată în str. Gheorghe Doja nr. 1A, așa cum aceasta este înscrisă în cartea funciară și reprezentată în partea desenată a proiectului urbanistic.

Pentru stabilirea regulilor de bază privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, parcela a necesitat înscrierea într-o unitate teritorială de referință de tip “CM” (conform P.U.G. Slobozia, CM semnifică funcțiunea urbanistică principală „zona de comerț cu amănuntul și cu ridicata, servicii diverse pentru întreprinderi, servicii sociale, colective și personale, hoteluri, pensiuni, restaurante, locuințe colective mici P+2, P+1, ateliere manufacturiere nenocive și fără transporturi importante, parcaje, garaje”), pentru unități și subunități similare din proximitate putându-se formula aceleași prescripții.

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

Prezentul Regulament Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal conceput pentru terenul în suprafață 526 mp, situat în intravilanul municipiului Slobozia.

Prezentul Regulament local de urbanism se referă inclusiv la investiția SALĂ FITNESS ȘI LOCUINȚĂ P+1E, cât și la propunerile urbanistice prevăzute prin această documentație.

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

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

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- dreptul de proprietate, respectiv de dispoziție al solicitantului asupra terenului ;
- înscrierea funcțiunii solicitate în funcțiunea dominantă a zonei, reglementată prin prezentul Regulament de urbanism ;
- respectarea condițiilor impuse prin certificatul de urbanism ;
- existența în documentația de execuție a tuturor pieselor scrise și desenate prevăzute de Ordinul nr.839/2009 al M.D.R.L. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificată și completată, respectarea aliniamentelor, distanțelor, regimului de înălțime, POT- ul și CUT- ul, prevăzute în prezentul Regulament de urbanism;
- respectarea executării clădirilor și amenajărilor din materiale durabile;
- asigurarea branșării clădirilor la rețelele edilitare;
- asigurarea în incintă a parcajelor necesare conform P132-93;

Clădirile pot avea subsol/demisol, iar cota +/- 0,00 va fi situată la minim 0,45 m peste cota terenului sistematizat din incintă.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu fundații executate la minim 1.00 m adâncime, cu

P.F.A. LAZĂR IONUT- GABRIEL C.U.I. 43664207 Slobozia	CONTRACT	FAZA
S.C. ARHITECT S.R.L. – J21/851/1994		
INTOCMIRE PUZ „CONSTRUIRE SALĂ FITNESS ȘI LOCUINȚĂ P+1E”, STR GHEORGHE DOJA NR 1A SLOBOZIA – VERSIUNEA A IV-A – MARTIE 2024	C665A/2023	PLAN URBANISTIC ZONAL
BENEFICIAR: S.C. LIFE-GYM S.R.L. SLOBOZIA		

respectarea recomandarilor studiului geotehnic efectuat pe terenul de amplasare.

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

Art. 2. Reziduurile de tip menajer se vor colecta selectiv în eurocontainere (septice) în incinta obiectivului, de unde vor fi preluate prin contract de către firma municipală de salubritate.

Deșeurile vegetale provenite de la vegetația din incintă, ca și din întreținerea spațiilor verzi din incintă se colectează în saci speciali și vor fi preluate prin contract de către firma municipală de salubritate.

Este interzisă depozitarea întâmplătoare a deșeurilor de orice tip, mai ales în afara incintei reglementate prin acest P.U.Z.

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

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

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

2.2 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 4. Caracteristica incintei delimitate pentru dezvoltarea investițională. Zona constructibilă (edificabilă), aferentă parcelei reglementate prin P.U.Z. și pe baza prezentului regulament local de urbanism trebuie să îndeplinească simultan condițiile:

- distanța minimă între zona edificabilă și strada Gheorghe Doja va fi de 3,50m;
- amplasarea construcțiilor față de strada Eternității se va putea face la circa 0,60m distanță față de limita proprietății, datorită faptului că linia electrică aeriană trece pe deasupra proprietății reglementate.

- distanța construcției supraterane de pe parcelă față de limita laterală a proprietății dinspre sud va fi de 0,60 m, în conformitate cu dispozițiile Codului Civil cu privire la vecinătăți

- distanța minimă între zona edificabilă și proprietatea învecinată pe partea de vest a parcelei va fi de 8,05m, pentru a se asigura spațiul de parcare și manevră pentru 5 autoturisme. Celelalte suprafețe din cadrul incintei proprietății, situate în exteriorul ariei edificabile, nu pot fi ocupate cu volume construite suprateran.

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

P.F.A. LAZĂR IONUT- GABRIEL C.U.I. 43664207 Slobozia	CONTRACT	FAZA
S.C. ARHITECT S.R.L. – J21/851/1994		
INTOCMIRE PUZ „CONSTRUIRE SALĂ FITNESS ȘI LOCUINȚĂ P+1E”, STR GHEORGHE DOJA NR 1A SLOBOZIA – VERSIUNEA A IV-A – MARTIE 2024	C665A/2023	PLAN URBANISTIC ZONAL
BENEFICIAR: S.C. LIFE-GYM S.R.L. SLOBOZIA		

Art. 5. Amplasarea construcțiilor față de aliniament, în incinta reglementată:

– construcțiile se vor retrage față de limita proprietății dinspre strada Gheorghe Doja, cu minim 3,50m, în interiorul ariei edificabile - vezi planșa Reglementări urbanistice.

– construcțiile se vor retrage cu circa 0,60m față de limita proprietății dinspre strada Eternității, datorită liniei electrice aeriene care traversează peste parcela reglementată - vezi planșa Reglementări urbanistice;

– construcțiile se vor retrage față de limita către vecinătățile din vest cu minim 3,50m în interiorul ariei edificabile dispuse prin PUZ.

– construcțiile se vor retrage față de limita către vecinătățile din sud cu minim 0,60m în interiorul ariei edificabile dispuse prin PUZ, conform dispozițiilor Codului Civil - art. 603 și art. 612 cu privire la vecinătăți.

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

Art. 6. Amplasarea construcțiilor subterane cu scop tehnico-edilitar se poate autoriza în interiorul incintei la distanță de minim 0,90m față de limitele marcate prin împrejmuire.

Art. 7. Dacă investiția inițiată pe parcelă se realizează în două sau mai multe etape, corpul de clădire se va proiecta din două sau mai multe tronsoane alipite (separate doar prin rost structural) unele față de altele, respectându-se aliniamentele și limitele ariei edificabile, în suprafață de 250,90mp, reglementate prin PUZ.

Pe latura de sud, dacă construcția se va amplasa la distanța de 0,60 m față de limita proprietății, volumul construit va fi prevăzut cu calcan, fără ferestre cu vedere directă către proprietatea învecinată.

Regimul de înălțime al construcțiilor ce se vor executa pe parcelă va fi demisol + parter + etaj parțial, cu o înălțime maximă la cornișă de 8,00 m și, respectiv, o înălțime maximă la coamă de 12,50 m. Înălțimea volumului construit, indiferent dacă acesta este realizat în mai multe etape și din mai multe tronsoane, va fi menținută atât la cornișă, cât și la coamă.

Este interzisă autorizarea executării construcțiilor independente volumetric față de corpul principal de clădire (vezi planșa Reglementări urbanistice).

Art. 8. Realizarea amenajărilor de platforme carosabile și spații verzi din incinta obiectivului este posibilă, într-o configurație care să permită scurgerea gravitațională a apelor meteorice în exces către rigola străzii și, respectiv, către gurile de preluare ale rețelei stradale de canalizare pluvială, funcționale pe ambele străzi, respectiv Gheorghe Doja și Eternității. Dacă construcțiile se realizează în incintă în două sau mai multe etape, lucrările de sistematizare verticală a terenului se vor face astfel încât sistemul de canalizare pluvială să fie continuu funcțional și să se evite bălțirile ocazionale sau evacuările accidentale către proprietățile învecinate.

Este interzisă autorizarea executării construcțiilor ale căror proiecte nu prevăd în mod explicit modalitățile de asigurare a colectării și evacuării apelor pluviale către spațiile verzi din incintă și/sau către rețelele pluviale stradale.

P.F.A. LAZĂR IONUT- GABRIEL C.U.I. 43664207 Slobozia	CONTRACT	FAZA
S.C. ARHITECT S.R.L. – J21/851/1994		
ÎNTOCMIRE PUZ „CONSTRUIRE SALĂ FITNESS ȘI LOCUINȚĂ P+1E”, STR GHEORGHE DOJA NR 1A	C665A/2023	PLAN
SLOBOZIA – VERSIUNEA A IV-A – MARTIE 2024		URBANISTIC
BENEFICIAR: S.C. LIFE-GYM S.R.L. SLOBOZIA		ZONAL

2.3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 9. Incinta reglementată (parcele) trebuie să aibă acces din strada Gheorghe Doja, prevăzut cu poartă carosabilă și poartă pietonală. Se interzice autorizarea executării accesului în incintă în alt fel decât se reglementează prin P.U.Z.

Art. 10. Cele 5+1 locuri de parcare prevăzute la nivelul solului în incintă, dintre care 5 locuri amplasate pe latura de vest a parcelei, cu accesul amenajat din strada Eternității, vor fi dimensionate în conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” (P132/93). Locurile de parcare prevăzute în incintă pentru autoturismele și autovehiculele de capacitate de transport mai mică de 3 to, al căror acces ocazional este permis în incinta obiectivului, vor fi amenajate cu pavele înierbate.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Art. 11. Alimentarea cu apă potabilă a obiectivelor din zona reglementată se asigură prin bransarea la rețeaua publică, funcțională atât pe str. Gheorghe Doja, cât și pe str. Eternității. Obiectivele de investiție prevăzute în cadrul proiectului urbanistic vor fi alimentate cu apă potabilă conform prevederilor PUZ (vezi planșa Reglementări edilitare).

Art. 12. Evacuarea apelor uzate de tip menajer (provenite de la grupurile sanitare ale obiectivului) se va asigura către colectorul public stradal, gestionat în conformitate cu reglementările de mediu de către operatorul rețelei publice de canalizare.

Art. 13. Apele meteorice de pe acoperișul construcțiilor, precum și apele de ploaie de pe platformele carosabile amenajate în incintă vor fi drenate către spațiile verzi din incintă sau către rețeaua colectoare funcțională pe str Gheorghe Doja, respectiv Eternității.

Art. 14. Încălzirea spațiilor interioare ale obiectivelor din cadrul incintei reglementate se va face cu sisteme de pompe de căldură. Ambianța interioară din clădirile din incintă va fi asigurată prin diverse procedee tehnice de încălzire prin pardoseală și climatizare, iar la prepararea apei calde pentru uz menajer se pot folosi panouri pentru captarea energiei solare, cu boilere amplasate în interiorul clădirilor. În cadrul zonei de dezvoltare pot fi utilizați doar opțional combustibili fosili sau instalații de ardere, mai ales pentru prepararea hranei.

Art. 15. Clădirea/clădirile din incintă vor/va beneficia de racordul existent la rețeaua de alimentare cu gaz metan, funcțională pe străzile Gheorghe Doja și Eternității. Gazul metan va fi folosit mai ales la prepararea hranei.

Art. 16. Alimentarea cu energie electrică a obiectivului investițional se asigură prin bransament la linia electrică aeriană existentă în zonă, conform soluției oferite prin avizul de racordare al administratorului de rețea. Instalația de alimentare va fi executată conform soluției tehnice oferite de către furnizorul zonal de energie.

P.F.A. LAZĂR IONUT- GABRIEL C.U.I. 43664207 Slobozia	CONTRACT	FAZA
S.C. ARHITECT S.R.L. – J21/851/1994		
INTOCMIRE PUZ „CONSTRUIRE SALĂ FITNESS ȘI LOCUINȚĂ P+1E”, STR GHEORGHE DOJA NR 1A SLOBOZIA – VERSIUNEA A IV-A – MARTIE 2024	C665A/2023	PLAN URBANISTIC ZONAL
BENEFICIAR: S.C. LIFE-GYM S.R.L. SLOBOZIA		

Art. 17. În realizarea obiectivului, respectarea principiului DNSH („A nu prejudicia în mod semnificativ”) reprezintă o cerință esențială.

Reziduurile de tip menajer se vor colecta selectiv în containere septice pe platforma gospodărească din incintă, de unde vor fi preluate prin contract de către prestatorul municipal de salubritate autorizat.

Este interzisă autorizarea colectării deșeurilor menajere gospodărești în alte locuri decât în interiorul incintei.

2.5 REGULI PRIVIND CONSTRUCȚIILE DESTINATE SERVICIILOR ȘI LOCUITULUI

Art. 18. Construcțiile prevăzute prin proiectul urbanistic vor avea, în plan, o formă corespunzătoare prevederilor Normativului P100 actualizat și vor fi amplasate cu fațada principală orientată spre strada Gheorghe Doja, respectiv Eternității.

Nu se acceptă derogări de la această constrângere, datorită formei și orientării în teren a perimetrului edificabil delimitat în incintă, precum și datorită orientării față de direcția vântului dominant.

Art. 19. Suprafața maximă finală a fiecărei clădiri de pe parcelă, indiferent de numărul etapelor de realizare și/sau tronsoanelor din alcătuirea clădirii (în cazul unei realizări etapizate, pe baza prezentului P.U.Z.), trebuie să se încadreze în limitele suprafeței edificabile delimitată în incintă. Volumul construit este unic și nu poate fi împărțit în mai multe corpuri distincte de clădire, despărțite prin pasaje de trecere sau alte procedee arhitecturale.

Regimul de înălțime al construcțiilor ce se vor executa în această incintă va fi demisol + parter + etaj, cu o înălțime maximă la cornișă de 8,00 m și, respectiv, o înălțime maximă la coame de 12,60 m.

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art. 20. Pe suprafețele neocupate de clădiri supraterane sau alte lucrări de sistematizare verticală se vor amenaja spații verzi înierbate cu gazon, care pot fi plantate în regim peisager cu vegetație floricolă de talie joasă.

Se interzice orice activitate destinată producției zootehnice care s-ar putea desfășura în incinta destinată scopului exclusiv al uzului de tip urban.

Împrejmuirile de delimitare a parcelei către vecinătăți pot fi executate cu înălțime supraterană de 2,00 m, cu o expresivitate aprobată prin autorizația de construire.

Accesul în incinta împrejmuită se va realiza printr-o poartă carosabilă glisantă unică, de aceeași înălțime cu gardul incintei, amplasată pe latura incintei dinspre strada Gheorghe Doja, așa cum este dispus prin Planșa de reglementări urbanistice. Împrejmuirea de pe latura de est a parcelei se va realiza la circa 50 cm față de aliniamentul fațadei corpului de clădire.

Art. 21. În incinta împrejmuită a obiectivului nu se vor realiza alte delimitări de teren prin garduri construite. Pe itinerariul de circulație pietonală din incintă este permisă amplasarea de mobilier urban pentru odihnă și jardiniere supraterane cu rol decorativ și de structurare a spațiului.

P.F.A. LAZĂR IONUT- GABRIEL C.U.I. 43664207 Slobozia	CONTRACT	FAZA
S.C. ARHITECT S.R.L. – J21/851/1994		
ÎNTOCMIRE PUZ „CONSTRUIRE SALĂ FITNESS ȘI LOCUINȚĂ P+1E”, STR GHEORGHE DOJA NR 1A SLOBOZIA – VERSIUNEA A IV-A – MARTIE 2024	C665A/2023	PLAN URBANISTIC ZONAL
BENEFICIAR: S.C. LIFE-GYM S.R.L. SLOBOZIA		

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

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Art. 22. Zona studiată se va integra într-o singură unitate teritorială de referință – denumită generic **UTR "CM - Bazar"** (conform P.U.G. Slobozia, CM semnifică funcțiunea urbanistică principală „zona destinată pentru comerț cu amănuntul și cu ridicata, servicii diverse pentru întreprinderi, servicii sociale, colective și personale, hoteluri, pensiuni, restaurante, locuințe colective mici P+2, P+1, ateliere manufacturiere nenocive și fără transporturi importante, parcaje, garaje”).

4. PREVEDERI LA NIVELUL UTR "CM - Bazar"

Art. 23. Indicatori de urbanism în cadrul UTR "CM - Bazar":

- P.O.T. maxim: 50%;
- C U T. maxim: 1.30;
- Regim de înălțime maxim: D+P+E;
- Înălțime maximă la cornișă de 8,00 m și, respectiv, o înălțime maximă la coame de 12,60 m.

Art. 24. Permisuni.

– Se pot autoriza, în cadrul UTR "CM - Bazar", clădiri supraterane cuplate, cu funcțiune compatibilă cu funcțiunea urbanistică principală și instalații anexe pentru echiparea tehnico-edilitară a acestora (apă, canalizare, electricitate, pompe de căldură, gaze pentru prepararea hranei), platforme amenajate în incintă (parcare de domiciliu, padoc pentru pubelele destinate colectării selective a deșeurilor) și alei de promenadă în incintă.

– Se pot autoriza în cadrul UTR "CM - Bazar", cu titlul de construcții de loisir: foisor de agrement, loc de joacă de tip domestic, amenajare destinată picnicului familial fără emisii poluante;

– Se poate autoriza, în cadrul UTR "CM - Bazar", amplasarea unor elemente supraterane rigide, permanente, destinate protecției fonice sau alte amenajări care să împiedice propagarea prafului în interiorul construcțiilor, aceste elemente urmând a fi realizate într-un registru signaletic neutru și volumetric decent.

– În cadrul UTR "CM - Bazar", amplasarea construcțiilor cuplate cu funcțiuni compatibile cu funcțiunea principală a UTR "CM - Bazar" se va face exclusiv în aria edificabilă reglementată pe lot, respectându-se obligatoriu aliniamentul la stradă, distanțele minim obligatorii față de vecinătăți și poziția accesului carosabil în incintă, așa cum acestea sunt reglementate în Planșa de reglementări urbanistice:

- aliniamentul la strada Gheorghe Doja: 3,50 m
- aliniamentul la strada Eternității: la circa 0,60m față de limita proprietății către stradă;
- distanța față de loturile învecinate către vest: 3,50 m.
- distanța față de limita proprietății către sud: 0,60m, conform dispozițiilor Codului Civil - art. 603 și art. 612 cu privire la vecinătăți.

P.F.A. LAZĂR IONUT- GABRIEL C.U.I. 43664207 Slobozia	CONTRACT	FAZA
S.C. ARHITECT S.R.L. – J21/851/1994	C665A/2023	PLAN URBANISTIC ZONAL
ÎNTOCMIRE PUZ „CONSTRUIRE SALĂ FITNESS ȘI LOCUINȚA P+1E”, STR GHEORGHE DOJA NR 1A SLOBOZIA – VERSIUNEA A IV-A – MARTIE 2024		
BENEFICIAR: S.C. LIFE-GYM S.R.L. SLOBOZIA		

Art. 25. Restricții privind alte funcțiuni urbanistice, în afara celei reglementate prin PUZ .:

În cadrul UTR "CM - Bazar" se pot autoriza condiționat:

- în funcționarea obiectivului a cărui realizare este reglementată prin PUZ, intervențiile în scop tehnico-edilitar sunt restricționate, acestea putând fi permise exclusiv pentru îmbunătățirea performanțelor tehnice și randamentelor de funcționare a instalațiilor și echipamentelor din sfera energiei verzi.

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

Art. 26. Interdicții. În cadrul UTR "CM - Bazar" nu se pot autoriza

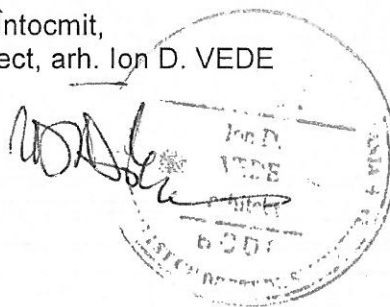
–clădiri autonome destinate exclusiv locuitului sau altor funcțiuni incompatibile cu funcțiunea urbanistică principală reglementată;

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

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

Întocmit,

Coordonator de proiect, arh. Ion D. VEDE



P.U.Z.
PLAN. URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE SALA FITNESS + LOCUINTA D+P+1E,
str. GHEORGHE DOJA, nr.1A
SLOBOZIA, JUD. IALOMITA

NORD



OCOLITORE DE NORD
 DN 2C AMARA - BUZAU

AMPLASAMENT
 S.C. LIFE-GYM S.R.L.

DN 2A (E60) BUCUREȘTI

DJ 201 TÂNDĂREI

VERIFICATOR	NUMAR	SEMANTURA	CERINTA	BENEFICIAR
				S.C. LIFE-GYM S.R.L. - SLOBOZIA
SPECIFICATIE	NUME	SEMANTURA	SCARA	TITLU PROIECT
COORDONATOR PROIECT	Arh. Ion Vede		1:10000	CONSTRUIRE SALA FITNESS + LOCUINTA D+P+1E - str. GHEORGHE DOJA, nr.1A, IALOMITA
PROIECTAT	Arh. Ionut G. Lazar		DATA	TITLU PLANISA
DESEMAT	Arh. Ionut G. Lazar		2024	INCADRARE IN P.U.G. - SLOBOZIA
				URB. 1
				PROIECT NR. C 6654/2023





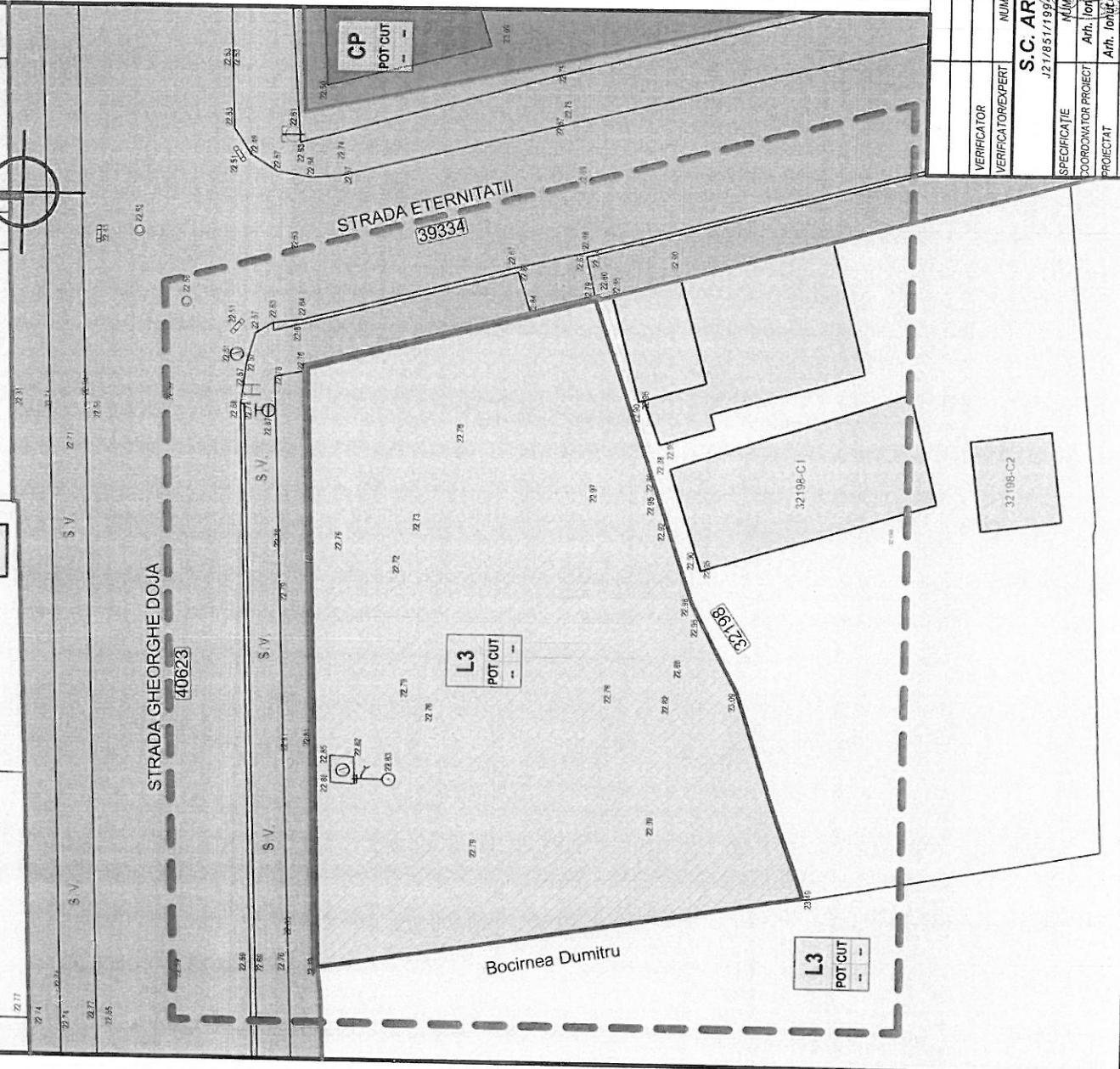
S.C. GEOPOCAD CADISA S.R.L.	Beneficiar: S.C. LIFE-GYM S.R.L. Slobozia
AUTORIZATIE A.N.C.P.I. RO-B-J Nr. 1733	Obiectiv: INTOCMIRE P.U.Z. "CONSTRUIRE SALA FITNESS P+1E SI LOCUINȚA P+1E"
Tитуl Planșă: PLAN TOPOGRAFIC	Tитуl Proiect: Plan topografic necesar întocmirii P.U.Z.
Intocmit de: NELU RIMON VASILESCU	Amplasament: Mun. Slobozia, Str. Gheorghe Doja, nr. 1A, Jud. Ialomita
Data: Sept. 2023	Scara 1:200
TOPOGRAFIE	Planșă T/200.01

VERIFICATOR	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZĂ NR./DATA
VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZĂ NR./DATA
S.C. ARHITECT S.R.L.	NUME	SEMNAȚURA	BENEFICIAR	PROIECT NR. C 665A/2023
J21/851/1994, C.U.I. : RO6515057	Arh. Ion Vede	[Signature]	S.C. LIFE-GYM S.R.L. - SLOBOZIA	FAZA: P.U.Z.
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA	TITUŁU PROIECT
COORDONATOR PROIECT	Arh. Ionut G. Lazar	[Signature]	1:200	CONSTRUIRE SALA FITNESS + LOCUINȚA D+P+1E - str. GHEORGHE DOJA, nr.1A, mun. SLOBOZIA, jud. IALOMITA
PROIECTAT	Arh. Ionut G. Lazar	[Signature]	DATA	TITUŁU PLANȘA
DESENAT	Arh. Ionut G. Lazar	[Signature]	2024	PLAN TOPOGRAFIC
				PLANȘA NR. URB. 2

P.U.Z. ZONAL

CONSTRUIRE SALA FITNESS + LOCUINTA D+P+1E
str. GHEORGHE DOJA, nr.1A
SLOBOZIA, JUD. IALOMITA

NORD



LEGENDA

- L3 - Comodat S.C. LIFE-GYM S.R.L.
- L3 - Locuinte individuale cu gospodarii de tip rural P, P+1
- CP - Zona centrala nucleul principal si extindere
- Drumuri si strazi existente

LIMITE

- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate - conf. carti funciara
- Limite Unitati Teritoriale de Referinta
- Limita teren proprietate privata data in comodat catre - S.C. LIFE-GYM S.R.L.*

SIMBOL U.T.R.

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

BILANT TERITORIAL

ZONA STUDIATA	1.353 m ²
U.T.R. - L3 - COMODAT - S.C. LIFE-GYM S.R.L.	526 m ²
PROPR. PRIVATA PERS. FIZICE	526 m ²
CATEG. FOLOSINTA	
- curti constructii = 526 m ²	
U.T.R. - L3	424,50 m ²
PROPR. PRIVATA PERS. FIZICE	424,50 m ²
CATEG. FOLOSINTA	
- curti constructii = 424,50 m ²	
DRUMURI SI STRAZI EXISTENTE	402,50 m ²



VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	DATA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
VERIFICATOR/EXPERT				
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	DATA	
COORDINATOR PROIECT	Arh. Ion Voicu		1:200	
PROIECTAT	Arh. Ionut G. Lazar		2024	
DESEINAT	Arh. Ionut G. Lazar			
S.C. ARHITECT S.R.L.				
J21/851/1995, C. 01, ROBS/1995				
PROIECT NR.	C 6654/2023	S.C. LIFE-GYM S.R.L. - SLOBOZIA		PROIECT NR. C 6654/2023
FAZA: P.U.Z.		CONSTRUIRE SALA FITNESS + LOCUINTA D+P+1E - str. GHEORGHE DOJA, nr.1A, jud. SLOBOZIA, IALOMITA		FAZA: P.U.Z.
TITLU PLANSA:		ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE		PLANSĂ NR. URB. 3
		- DISFUNCIONALITĂȚI		

P.U.Z. PLAN. URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE SALA FITNESS + LOCUINTA D+P+1E,
str. GHEORGHE DOJA, nr. 1A
SLOBOZIA, JUD. IALOMITA

LEGENDA

- L3 - Locuinte individuale cu gospodarii de tip rural P, P+1
- Spatiu verde stradal
- Drumuri si strazi existente
- Trotuare si alei pietonale
- Spatiu verde in incinta
- Trotuar de protectie in incinta
- Constructie D+P+1E propusa

LIMITE

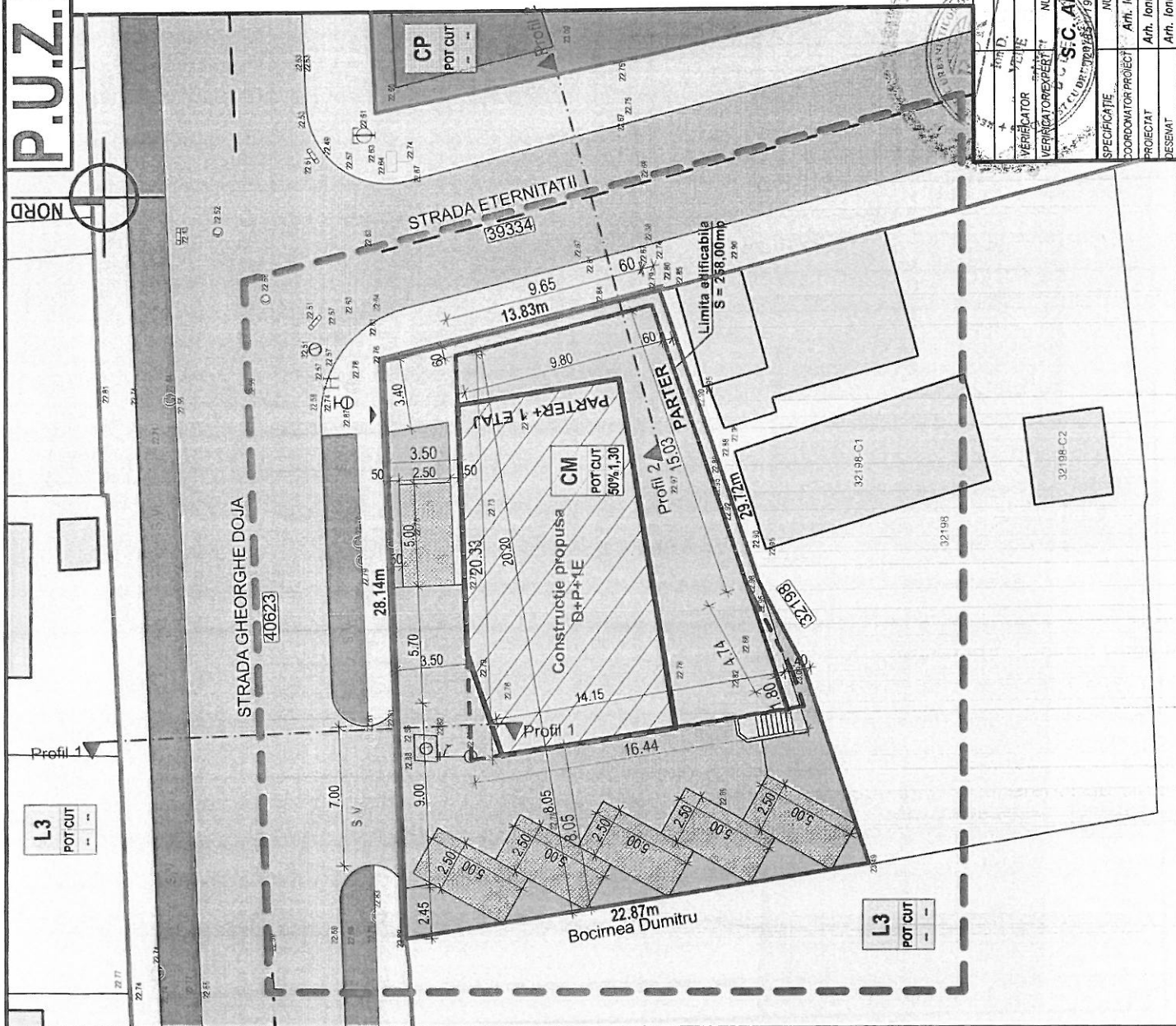
- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate - conf. carti funciara
- Limite Unitati Teritoriale de Referinta
- Limita teren proprietate privata data in comodat catre - S.C. LIFE-GYM S.R.L. -
- Limita arte edificabila

SIMBOLU.T.R.

- CM** Tipul zonei
- POT CUT 50% 1,30** Numarul de niveluri (inaltimea la cornisa)
P.O.T. - Procent de ocupare terenului
- C.U.T. - Coeficient de utilizare a terenului
Numarul de ordine al U.T.R.

BILANT TERITORIAL

ZONA STUDIATA		1.353 m ²
UTR - CM - COMODAT S.C. LIFE-GYM S.R.L.	526 m ²	
PROPR. PRIVATA PERS. FIZICE	526 m ²	
CATEG. FOLOSINTA		
- curti construite = 526 m ²		
Constructie propusa D+P+1E	250,90 m ²	
Spatiu verde in incinta	51,60 m ²	
Trotuar in incinta	39,45 m ²	
Parcare + carosabili in incinta	75+109,05 m ²	
UTR - L3	424,50 m ²	
PROPR. PRIVATA PERS. FIZICE	424,50 m ²	
CATEG. FOLOSINTA		
- curti construite = 424,50 m ²		
DRUMURI SI STRAZI EXISTENTE	260 m ²	
TROTUARE SI ALEI PIETONALE	109,20 m ²	
SPATIU VERDE STRADAL	36,30 m ²	



S.C. ARCHITECT S.R.L.
 VERIFICATOR PROIECT: Nume: Ion Vede
 ARHITECT: Arh. Ionut G. Lazar
 DESEINAT: Arh. Ionut G. Lazar

SEMNATURA: [Signature]
 DATA: 2024

REGISTRAR: S.C. LIFE-GYM S.R.L. - SLOBOZIA
 PROIECT: SALA FITNESS + LOCUINTA D+P+1E - str. GHEORGHE DOJA, nr.1A, jud. IALOMITA
 PLANSA NR. URB. 4