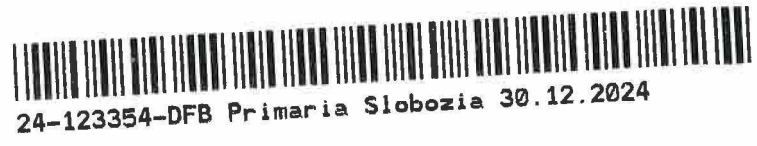


Seriu RAJURSA
30.12.2024



Catre:

PRIMARIA SLOBOZIA –

domnului primar ALEXANDRU POTOR

*in atentia responsabilului pentru relatia cu societatea civila -
domnul Cristian Murarasu*

CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA

Noi, locuitorii domiciliati pe strazile Vechea Matca si Mircea cel Batran, in directa si apropiata vecinatate a imobilului generator de proiect PUZ - “construire cladire mixta servicii/locuire D+P+3E amenajare teren/spatiu verde”, initiat de investitorul privat AGROMAS GRUP pentru imobilul situat in Slobozia, strada Vechea Matca, nr. 10, in urma analizarii documentelor pentru informarea si consultarea publicului, disponibile pe site-ul web al primariei, in **etapa a IV a - de transparenta decizionala**, versiunea **repetata**, si anume:

- Proiectul horararii privind aprobarea documentatiei PUZ: Intocmire PUZ si construire cladire mixta servicii/locuire D+P+3E, amenajare teren/spatiu verde”, nr. 119407 din 11.12.2024;
- si anexele, parte integranta din proiectul de hotarare, ce reprezinta baza de fundamentare:
- Referatul de aprobare al dlui primar aflat in functie Potor Alexandru;
 - Raportul de specialitate al Directiei Urbanism si Servicii utilitati publice, biroul Urbanism si amenajarea teritoriului, (DUSUP) nr. 85331 din 27.08.2024;
 - Avizul favorabil al arhitectului sef al municipiului Slobozia, nr. 85336 din 27.08.2024;
 - **Dintre documentele mentionate ca baza de fundamentare a proiectului de hotarare lipsesc de la informarea publicului urmatoarele documente: avizul comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism nr. 94841 din 08.09.2023, avizul comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism nr. 70402 din 21.06.2024 si raportul de avizare al comisiei de urbanism si amenajarea teritoriului din cadrul Consiliului Local al municipiului Slobozia;**

si, deoarece nu ati considerat util si oportun sa tineti cont de propunerile, sugestiile si opiniile noastre transmise anterior, prin adresa nr. 93603 din 25.09.2024, pentru prima etapa a IV a de transparenta decizionala, si ati ales sa le ignorati in mod abuziv si ostentativ, suntem obligati sa revenim si va transmitem, urmatoarele propuneri, sugestii si opinii, **actualizate la data prezentei**:

Conform art. 7 alin. (2) din legea nr. 52/2003 republicata, anuntul referitor la elaborarea unui proiect de act normativ va cuprinde printre altele: o nota de fundamentare, o expunere de motive, un referat de aprobare privind necesitatea adoptarii actului normativ propus, un studiu de impact si/sau de fezabilitate, dupa caz.

Precizati motivele pentru care nu este elaborat sau nu este disponibil pentru informare studiul de impact si/sau de fezabilitate, dupa caz, impus de legislatie si solicitam sa dispuneti masurile care se impun pentru elaborarea/publicarea pe site-ul web al primariei a acestui studiu, care reprezinta unul din fundamentele desfasurarii in legalitate a etapei de transparenta decizionala.

A. Despre **documentele ce reprezinta baza de fundamentare a proiectului de hotarare:**

1. referitor la **raportul de specialitate al DUSUP nr. 85331 din 27.08.2024** - bazat pe continutul documentului proiect PUZ depus de catre beneficiar si fiind punctul de plecare si baza pentru toate celelalte documente intocmite pentru proiectul de hotarare:

- din continut nu reiese nicicum argumentarea necesitatii aprobarii documentatiei PUZ in cauza;

Propunem completarea argumentata a necesitatii aprobarii proiectului. Care este de fapt necesitatea si oportunitatea acestui proiect PUZ?

- insasi denumirea proiectului PUZ, in opinia noastra, este dubioasa si lasa loc de interpretare, nemaiaducand in discutie si continutul acestuia, **cladire mixta servicii/locuire, amenajare teren/spatiu verde** si nu este in niciun caz D + P + 3E, mai degraba un bloc intre case cu P si 7 etaje, dupa cum vom detalia si demonstra mai jos. Bara oblica poate insemna atat **si** cat si **sau**, astfel incat proiectul este ambiguu inca de la inceput prin denumirea aleasa. In denumirea mincinoasa, cladirea este trecuta mixta, fiind de servicii in principal, ca si cum partea de servicii predomina, asa cum ar fi de altfel si legal (conform PUG si RLU in vigoare), iar partea de locuire este in plan secundar, cand in realitate este total invers, predomina componenta de locuire, iar componenta de servicii este minima, doar o fractiune din parterul constructiei, fapt ce induce in eroare in mod intentionat.

Precizati si completati in raport, care este denumirea corecta si legala a proiectului PUZ in concordanta cu continutul acestuia si cu toata documentatia conexa si care este ponderea reala a partii de locuire comparativ cu zona de servicii;

- se precizeaza ca prin acest PUZ se stabileste zona functionala ca fiind "**Zona locuire colectiva - regim mediu de inaltime**". Va aducem la cunostinta ca in RLU aferent PUG in vigoare al municipiului Slobozia **nu exista** o astfel de zona definita, iar **regimul mediu de inaltime**, conform NP 057-02/2002 se traduce prin cladiri de locuinte de la P+5 pina la P+11. In diagramele tentativei de studiu de insorire este

luata ca referinta o constructie cu inaltimea de 22 de metri, ceea ce inseamna 8 niveluri deasupra solului. Practic nu se respecta prevederile art. 47 alin. (1) din legea 350/2001 actualizata si implicit nici prevederile PUG si RLU in vigoare.

Cum, prin ce metoda, mecanism sau parghie, binenteles respectand normele legale in vigoare, se realizeaza trecerea de la zona IS la zona inventata "**Zona locuire colectiva - regim mediu de inaltime**", de altfel inexistentă si nedefinita in PUG si RLU?

Clarificati aspectele sesizate si corectati datele neconforme cu datele reale si legale.

- vecinatatea din est a imobilului este eronat completata, fapt perpetuat si in documentele Referat de aprobare, Avizul arhitectului sef, inclusiv in proiectul de hotarare supus analizei si este in contradictie cu paragraful "vecinatatile trupului studiat prin PUZ" din memoriul de prezentare al proiectului PUZ postat pe site, fapt ce dovedeste o data in plus, ca exista doua versiuni ale documentului proiect PUZ cu continut diferit, asa cum noi am mai semnalat anterior, dar cu acelasi numar si data de elaborare, aspect verificabil si usor de demonstrat si in acelasi timp ilegal.

Solicitam clarificarea acestui aspect, corectarea si corelarea datelor eronate din toate documentele;

- nu se precizeaza numarul spatiilor speciale dedicate parcajelor, desi in memoriul de prezentare al PUZ apar 8 parcaje pentru zona rezidentiala si 5 parcaje pentru zona comerciala, iar in plansa nr. 5 reglementari urbanistice zonificare, se precizeaza "estimare 4 locuri de parcare supraterane si 10 locuri la demisol". In primul rand nu exista corelare intre partea scrisa si partea desenata a proiectului PUZ, ceea ce este ilegal. Despre localizarea si destinatia parcajelor nu are sens sa mai irosim cuvintele. Daca cladirea de apartamente propusa are, conform datelor coroborate din documentatia PUZ, 8 niveluri, unde vor fi parcate autoturismele "riveranilor", pe carosabilul cu latimea de 6,82 m, pentru ca o alternativa de parcare nu s-a propus prin proiectul PUZ, desi se impunea conform prevederilor PUG si RLU aferent in vigoare? Si daca, doar presupunem, ca aceasta constructie propusa ar fi real D+P+3E, aceeasi intrebare este valabila.

Propunem completarea raportului cu informatiile care lipsesc privind asigurarea numarului corect si suficient de parcaje care se impune, raportat la numarul de apartamente al blocului si prezentarea alternativei de parcare, conform normelor legale in vigoare.

- in raport se specifica faptul ca blocul va fi racordat la toate tipurile de retele tehnico - edilitare existente in zona si ca se propune extinderea retelei de energie electrica si realizarea unui post trafo pe parcela beneficiarului, conform avizului gestionarului de retea. Daca blocul se racordeaza la toate utilitatile existente pe strada, nu in zona, conform plansei nr. 7 din proiectul PUZ, care este scopul postului trafo? Pentru a mima dezvoltarea infrastructurii edilitare sub mantia unei minciuni sfruntate? Aceasta minciuna nu este oare dovada falsului in inscrieri, iar preluarea si perpetuarea ei nu genereaza oare uzul de fals?

In avizul de amplasament nr. 18496330 din 18.10.2023 eliberat de catre E-DISTRIBUTIE DOBROGEA S.A. pentru solicitantul AGROMAS GRUP S.R.L., nu se face nicio precizare cu privire la instalarea unui post trafo, tocmai pentru ca este un aviz de amplasament. **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Prin avizul tehnic de racordare se stabileste solutia tehnica pentru asigurarea necesarului de consum de energie electrica al blocului. Este interesant de precizat si faptul ca in proiectul PUZ nr. Z025 elaborat in septembrie 2023, la punctul 3.5 scrie: "se propune extinderea retelei de energie electrica si realizarea unui post trafo pe parcela beneficiarului, conform avizului gestionarului de retea". Adica, in septembrie 2023 beneficiarul si elaboratorul stiau deja ce va fi scris in avizul gestionarului de retea, obtinut o luna mai tarziu, in octombrie 2023, cu precizarea repetitiva ca in avizul obtinut nu exista nicio precizare cu privire la postul trafo, pentru ca, prin avizul de amplasament nu se stabileste solutia tehnica de racordare. Aceasta minciuna cu postul trafo a devenit laitmotivul tuturor documentelor constitutive ale documentatiei proiectului PUZ.

Consideram ca tertipul postului trafo instalat pe parcela beneficiarului, a fost premeditat si stabilit de comun acord intre reprezentantii structurii de urbanism si beneficiar si elaborator, pentru a induce in eroare si a crea iluzia indeplinirii unuia dintre dezideratele PUZ, si anume dezvoltarea infrastructurii edilitare.

Precizam, o data in plus, faptul ca pe strada Vechea Matca exista **un singur traseu de conducte cu diametrul de 40 cm** care preia atat apele menajere reziduale cat si apele pluviale, ceea ce este un impediment major, din punctul nostru de vedere, in aprobarea acestui proiect PUZ asa cum a fost el prezentat.

Solicitam corectarea datelor neconforme cu privire la dezvoltarea infrastructurii edilitare a proiectului PUZ si precizati care este propunerea reala, corecta si legala de dezvoltare a infrastructurii edilitare.

Propunem, in conformitate cu prevederile art. 27 alin. (1), (3) si (4) art. 28 alin. (2), din Regulamentul general de urbanism, republicat, aprobat prin Hotararea nr. 525 din 1996, elaborarea si implementarea, de catre beneficiar, a unui traseu nou de conducte pentru canalizare, corect dimensionat pentru necesitatile/debitele apelor menajere uzate colectate pentru strada Vechea Matca, tronsonul de la strada Mihai Viteazu pina la strada Viilor si descarcarea ulterioara, si care sa indeplineasca functia de canalizare menajera (sau pluviala) si care se constituie, **in mod real**, intr-unul din dezideratele PUZ-urilor si anume **dezvoltarea infrastructurii edilitare**;

- indicatorii de urbanism in cadrul PUZ propusi sunt: POT maxim 60%, CUT maxim 2, regim de inaltime D+P+3E (retras). Reamintim ca din bilantul teritorial propus in proiectul PUZ, POT maxim este 45% si nu 60% si ca solicitarea neargumentata de POT maxim 60% si CUT max 2 devoaleza dimensiunile reale ale edificabilului propus. Concluzionam faptul ca investitorul privat si-a stabilit singur POT si CUT, fara nicio argumentare si incadrare legala, dupa bunul plac si in propriul interes, astfel incat sa fie maxim avantajat pentru a-si indeplini obiectivul, constuctia unui bloc P+7 intre casele noastre.

Tinand cont de vecinatatile imobilului genererator de proiect PUZ si de specificul existent construit al zonei, daca tot se doreste trecerea la zona locuire colectiva, propunem trecerea la o zona legala, existenta si definita prin PUG si RLU aferent, zona L subzona L2, cu POT maxim 30%, CUT maxim 0,6 si regim maxim de inaltime corespunzator, asa cum este definit in RLU pentru subzona L2.

Motivati de unde reiese ca etajul 3 este retras, atat timp cat denumirea proiectului este “construire cladire mixta servicii/locuire D+P+3E amenajare teren/spatiu verde”, iar in continutul memoriului de prezentare al PUZ nu se face nicio referire la retragerea etajului 3. Clarificati cum au fost stabiliti coeficientii POT si CUT si in ce norme legale s-a facut incadrarea acestora si care este retragerea etajului 3.

Urmare a celor de mai sus, concluzionam ca acest raport de specialitate contine informatii mincinoase, omisiuni intentionate, informatii care induc vading in eroare, este lipsit de consistenta si temei si nu-si indeplineste scopul pentru care a fost intocmit, toate acestea conducand la incalcarea grava a normelor legale urbanistice in vigoare.

Consideram ca acest prin acest raport se promoveaza si se protejeaza strict interesele beneficiarului, iar noua, cetatenilor de rand ni se refuza in mod abuziv si nejustificat respectarea drepturilor garantate de Constitutie.

Propunem anulara acestui document si intocmirea unui alt raport de specialitate, judicios si legal, argumentat corespunzator si care sa indeplineasca si argumenteze scopul pentru care este elaborat sau, cel putin, corectarea tuturor informatiilor neconforme.

2. Despre **referatul de aprobare nr. 89637 din 11.09.2024:**

- In primul rand referatul de aprobare prezentat nu este al dlui primar Potor Alexandru, asa cum in mod eronat se precizeaza in baza de fundamentare a proiectului de hotarare, ci este al fostului primar dl Soare Dragos, referat nr. 89637 din 11.09.2024. Solicitam corectarea informatiilor eronate sau intocmirea unui nou referat de aprobare semnat de catre primarul aflat in functie.
- acest document a fost elaborat asa cum de altfel se si precizeaza, pe baza raportului de specialitate al DUSUP nr. 85331 din 27.08.2024 si de la paragraful 3 si pina la penultimul paragraf inclusiv, este” copy – paste” fidel dupa raportul de specialitate, contine inclusiv aceeasi eroare si aceeasi minciuna sfruntata despre postul trafo. Faptul ca acest referat are o alta spatiere a randurilor si o alta dimensiune a fonturilor nu inseamna ca sunt alte date si informatii, ci doar faptul ca “copy – paste” – ul functioneaza. Deoarece acest document este un “copy – paste” veritabil, tot ceea ce am opinat si propus pentru raportul de specialitate subzista si pentru acest referat de aprobare.

Propunem anulara acestui document si intocmirea unui alt referat de aprobare, elaborat ulterior noului raport de specialitate (sau ulterior celui corectat), ambele documente sa fie elaborate in scopul declarat si cu respectarea normele legale in vigoare.

3. Despre **raportul de avizare al comisiei de urbanism si amenajarea teritoriului din cadrul Consiliului Local al municipiului Slobozia** – acest document nu a fost postat pentru informare pe site-ul web al primariei si pe cale de consecinta nu a putut fi consultat.

Desi acest raport a fost solicitat si prin adresa nr. 93608 din 25.09.2024, acesta nu a fost transmis de catre reprezentantii primariei care, inasa au precizat prin adresa lor nr. 102803 din 25.10.2024, ca pina la data raspunsului, documentul in cauza nu a fost emis si ca ...“vi-l vom pune la dispozitie la data emiterii lui”, ceea ce evident ca nu s-a intamplat pina in prezent.

Solicitam sa dispuneti masurile necesare pentru publicarea pe site-ul web al primariei a acestui raport, ce constituie parte integranta a proiectului de hotarare aflat in dezbateri publice.

4. Despre **avizele favorabile ale comisiei tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism nr. 94841 din 08.09.2023 si nr. 70402 din 21.06.2024:**

- aceste avize nu au fost postate pe site si in **etapa a IV a repetata**, asa cum legal ar fi trebuit, ci ele au fost postate doar in **etapa a IV a initiala** din septembrie 2024, la cererea noastra si nu la initiativa celor abilitati si obligati sa o faca. Cu toate acestea, noi le vom lua in considerare, fiind aceleasi documente, conform proiectului de hotarare;

a) pentru avizul CTUAT **nr. 94841 din 08.09.2023**, consideram ca procesul votarii a fost viciat de votul “pentru” avizarea proiectului, al dnei Mardale D., deoarece aceasta era in incompatibilitate, aspect consemnat de altfel in avizul favorabil **nr. 70402 din 18.06.2024**, fiind sora fratelui elaborator al proiectului PUZ si anume dl. Mardale M., prin urmare legalitatea avizului nr. 94841 sta sub semnul intrebării. Data intrunirii comisiei tehnice, speram ca nu este 07.08.2023 ci este 07.09.2023. In aviz nu se precizeaza care sunt documentele constitutive ale documentatiei PUZ care au fost analizate si care este solutia tehnico – economica adoptata.

Precizati valabilitatea juridica a avizului favorabil **nr. 94841 din 08.09.2023**, prin solicitarea unui punct de vedere de la structura juridica din cadrul primariei si care este fundamentarea tehnico - economica a avizului pentru proiectul PUZ in cauza, care de altfel a generat avizarea favorabila.

b) pentru avizul CTUAT **nr. 70402 din 21.06.2024**, la distanta de nici un an de la data avizului mai sus mentionat, dna. Mardale D. s-a razgandit si pe cale de consecinta nu a mai votat proiectul fratelui, specificandu-se in aviz, ca aceasta este in incompatibilitate. Cu toate acestea, influenta dumneai a subzistat si si-a atins scopul. Se precizeaza in continutul avizului ca la data intrunirii comisiei tehnice, 18.06.2024, dl. proiectant a raspuns punctual tuturor obiectiunilor formulate de catre petenti, ca urmare a inregistrarii mai multor petitii, raspunsuri care se regasesc ca anexa a prezentului aviz. Nu se precizeaza, in schimb, daca s-a raspuns din punct de vedere tehnic, tinand cont de rolul si scopul infiintarii si functionarii acestei comisii, ci se consemneaza sec ca dl. proiectant a raspuns. La acest aviz lipseste cu desavarsire anexa cu aceste raspunsuri ale elaboratorului.

Va aducem la cunostinta ca la data de 18.06.2024, era finalizata doar etapa I de informare si consultare a publicului, din toate cele patru etape obligatorii, conform prevederilor art. 4 din Metodologia aprobata prin ordinul 2701/2010, actualizat si art. 4 din HCL nr. 45/2011. Etapa a II a inceput in 15.07.2024, etapa a III a s-a omis, consideram in mod deliberat, din considerente ilegale, de la informarea si consultarea publicului, iar prima etapa a IV a initiala a inceput in 16.09.2024. Opinam ca aceasta comisie s-a intrunit mult prea devreme si cam ilegal pentru reanalizarea si verificarea documentatiei PUZ, deoarece petentii au depus observatii si propuneri si pentru etapa a II a, prin adresa 78895 din 30.07.2024, la care nu s-a primit niciun raspuns si pentru etapa a IV a **initiala**, prin adresa nr. 93603 din 25.09.2024, la care binenteles ca nu s-a primit niciun raspuns. Opiniile si propunerile noastre pentru etapa a II a si etapa a IV a **initiala**, au fost, in mod nejustificat si aberant, in totalitate ignorate atat de catre institutia dvs. cat si de beneficiarul si elaboratul PUZ.

Precizati care este fundamentarea reala din punct de vedere tehnic a acestui aviz favorabil acordat.

Punctul 10 din Regulamentului de functionare al CTATU din cadrul primariei Slobozia, aprobat prin HCL nr. 323/2022 este in contradictie totala cu prevederile art. 37 (6) din legea nr.350/2001 actualizata, fapt ce compromite legalitatea functionarii acestei comisii. Atat timp cat comisia nu are un regulament de functionare valid, stabilit in conformitate cu prevederile legislative specific in vigoare, consideram ca aceasta isi desfasoara activitatea in ilegalitate si pe cale de consecinta documentele emise in acest sens sunt nule de drept.

Opinam ca aceste avize au fost acordate ilegal ca favorabile, din considerentele mentionate mai sus, deoarece la mijloc au fost si sunt interese importante, ocrotite si promovate atat de catre structura de urbanism si membrii CTATU cat si de demnitarii publici ai primariei.

Propunem anularea celor doua avize favorabile acordate si intrunirea comisiei pentru adoptarea unui Regulament de functionare valid si ulterior, pentru analizarea si verificarea cu temeinicie, conform legislatiei in vigoare, in cunostinta de cauza si deplina responsabilitate a intregii documentatii PUZ si nu dupa bunul plac al fiecarui membru si nu fictiva, doar ca sa existe ceva scris pe o bucata de hartie.

5. despre **avizul favorabil al arhitectului sef al municipiului Slobozia, nr. 85336 din 27.08.2024:**

- referitor la baza legala a acestui document, mentionam ca este completat doar avizul favorabil din 2023, cel cu incompatibilitate crasa si susceptibil de nulitate, iar celalalt aviz, cel din 2024 nu a mai fost completat.;

Solicitam completarea corecta si legala a bazei de fundamentare a avizului.

- Subzista si aici toate cele precizate de noi pentru raportul de specialitate al DUSUP nr. 85331 din 27.08.2024 in ceea ce priveste parcajele, cu amendamentul ca planșa nr. 5 anexata proiectului PUZ nu contine informatii clare despre amenajarea si modul de incadrare in perimetrul liber de constructii al proprietatii sau demisolul constructiei propuse, a locurilor de parcare, ci doar in coltul din stanga sus al plansei,

apar cateva randuri cu niste estimari fara fundamentare, estimari care oricum nu sunt corelate cu datele trecute in memoriul tehnic al proiectului PUZ;

Solicitam corectarea informatiilor eronate prin corelare cu datele reale si legale si stabilirea numarului necesar si suficient de parcaje.

- consideram ca dna arhitect sef se antepronunta cu privire la faptul ca proiectul PUZ va fi aprobat prin HCL, o dovada in plus a ocrotirii cu staruinta a intereselor beneficiarului. De unde stiti, dna arhitect sef, ca acest proiect PUZ va fi cu certitudine aprobat?

Solicitam completarea avizului cu o alta sintagma, care sa fie legala, obiectiva si sa reflecte starea reala de fapt si de drept.

Un document intocmit in aceeasi nota superficiala, lipsit de continut si menit sa induca in eroare intentionat, ca si toate celelalte de mai sus.

Conform punctului 16 (1³) din OU nr. 7/2011 actualizata, pentru modificarea si completarea legii nr. 350/2001, comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism de la nivelul municipiului **fundamenteaza din punct de vedere tehnic** emiterea avizului arhitectului sef.

Propunem, corectarea informatiilor neconforme din aviz si completarea corespunzatoare a acestuia cu date veridice si legale, asa cum reiese din fundamentarea tehnica a **comisiei tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism (CTATU)**.

B. Despre articolele din **proiectul de hotarare nr. 85354** din **27.08.2024**:

- la articolul 1 punctul 1 – se precizeaza ca se aproba raportul privind informarea si consultarea publicului referitor la elaborarea PUZ in cauza. Mentionam ca acest raport nu a fost postat pe site-ul primariei si nici nu ne-a fost transmis, desi a fost solicitat atat prin adresa nr. 93608 din 25.09.2024, cat si prin reclamatia administrativa nr. 112093 din 19.11.2024.

Conform prevederilor art. 12 din Metodologia aprobata prin ordinul 2701/2010, actualizat, art. 11 din HCL nr. 45/2011 si art. 36 lit. c din ordinul nr. 233/2016 actualizat, raportul consultarii, insotit de punctul de vedere al structurii de specialitate DUSUP, se prezinta Consiliului Local pentru insusire sau respingere. Consideram ca acest raport a fost, sau trebuia sa fie, intocmit anterior elaborarii acestui proiect de hotarare si nu a fost pus la dispozitia publicului in mod deliberat de catre structura de urbanism, desi legal ar fi trebuit.

Solicitam sa dispuneti masurile necesare pentru publicarea pe site-ul web al primariei a raportului privind informarea si consultarea publicului, document avand structura si continutul conforme cu normele legale in vigoare.

- La articolul 1 punctele 2 si 3 – subzista toate mentiunile facute la punctul A 1, cu mentiunea pentru punctul 3, ca documentatia de urbanism in cauza nu poate reglementa urbanistic zona, ci doar imobilul proprietatea beneficiarului la care se face referire, deoarece proiectul PUZ propus este realizat strict pentru acel teren si nu pentru o zona care include si acel teren.

Propunem corectarea informatiilor neconforme si corelarea cu continutul documentului proiect PUZ, dar sa precizati cu ce versiune de document, din cele doua existente cu acelasi numar de inregistrare si data de elaborare, realizati corelarea.

In derularea procesului de elaborare a PUZ mentionat, ati omis in mod deliberat si vicios etapa a III a, a elaborarii propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare, dar in schimb repetati etapa a IV a, cea de transparenta decizionala, in mod superficial si obsesiv, fara a pune in sa la dispozitia cetatenilor toate documentele mentionate in proiectul de hotarare.

Faptul ca ati actualizat nr. de inregistrare al proiectului de hotarare, ca ati inlocuit numele fostului primar cu cel al actualului, desi in contextul dat este o actiune eronata, ca ati postat un studiu de precoordonare retele edilitare falsificat, consideram ca nu sunt indeplinite conditiile necesare si suficiente pentru repetarea etapei a IV a de transparenta decizionala. Insa, toate acestea coroborate si cu data postarii pe site a acestor documente si a anuntului aferent actualizat ca data si nr. de inregistrare, in 23 decembrie, denota intentia clara si premeditata a unei parcurgeri facile a acestei etape repetate, astfel incat sa va asigurati ca acest proiect va fi aprobat cat mai repede cu putinta si fara alte impedimente.

Ne consideram indreptatiti sa afirmam si sa sustinem faptul ca, modul in care ati ales sa actionati pentru a promova si proteja interesele beneficiarului, in detrimentul cetatenilor de rand, este mai mult decat dezonorant pentru institutia dvs..

Daca ne desconsiderati in mod constant si ignorati continuu si total propunerile si opiniile noastre, de ce le mai solicitati? Ca sa mimati desfasurarea in legalitate a acestei etape si a intregului proces de elaborare, ca institutia dvs. sa fie, sa zicem "acoperita"?

Va solicitam sa ne comunicati motivul real si legal al repetarii etapei a IV a de transparenta decizionala.

Revenind acum si la proiectul *studiu de precoordonare retele edilitare pentru PUZ si construire cladire mixta, servicii/locuire D+P+3E, amenajare teren/spatiu verde*, ne vedem obligati sa argumentam de ce sustinem ca acest document este falsificat.

In primul rand, numarul de inregistrare al studiului de oportunitate este, sa zicem, Z027/iulie 2023. Dupa etapa a IV a **initiala** de transparenta decizionala, de fapt la data de 18.10.2024, a fost postat pe site ul web al primariei, documentul *studiu oportunitate pentru intocmire PUZ si construire cladire mixta, servicii/locuire D+P+3E, amenajare teren/spatiu verde*, cu numarul de inregistrare Z027/iulie 2023. In 18 octombrie a.c. numarul de inregistrare **Z027/iulie 2023** era atribuit studiului de oportunitate, iar in 23 decembrie a.c., acelasi numar de inregistrare **Z027/iulie 2023** a fost atribuit studiului de precoordonare retele edilitare. Adica, exista 2 (doua) documente distincte - 2 (doua) fituici, cu denumire si continut diferite, cu acelasi numar de inregistrare? Sau studiul de oportunitate a fost rebranduit si transformat in studiu de precoordonare retele edilitare?

Pentru o mai buna intelegere a acestui aspect, atasam la prezenta, in copie, cele 2 (doua) studii.

Va solicitam sa ne comunicati cum este legal posibil acest fapt si cum structura de urbanism alege sa nu-si indeplineasca atributiile de serviciu, acceptand asemenea documente si "aruncandu-le" sfidator pe site ul web al primariei pentru informarea si consultarea cetatenilor.

Daca numarul de inregistrare este Z027, reiese ca aceste studii, ambele, au fost intocmite ulterior proiectului PUZ (Z025). Consideram, ca nici elaboratul studiilor si nici reprezentantii institutiei dvs., nu pot demonstra nicum ca aceste studii au fost intocmite in iulie 2023, dar se poate demonstra extrem de usor, in detrimentul tuturor eforturilor coroborate si sustinute de a mima legalitatea, ca ambele studii au fost elaborate recent cu indolenta maxima, o dovada in plus a superficialitatii, a lipsei de asumare si de profesionalism a elaboratorului si a reprezentatilor structurii de urbanism.

Referitor la continutul acestui **studiu de precoordonare retele edilitare**, facem urmatoarele precizari si sesizam urmatoarele aspecte neconforme din punctul nostru de vedere:

- zona studiata nu are ca functiune dominanta propusa zona mixta locuire si servicii, ci zona locuire colectiva sau zona locuire colectiva - regim mediu de inaltime, asa cum reiese din proiectul PUZ, de altfel, toate aceste zone fiind inventate, niciuna dintre ele neregasindu-se definita in PUG si RLU in vigoare;

Precizati care este functiunea reala si legala propusa.

- in acest document nu se face nicio precizare cu privire la conditionarile impuse prin avizele obtinute de la gestionarii retelelor de utilitati publice, dar nici nu avea cum sa fie altfel, deoarece elaboratorul nu cunoaste momentul de timp, modul de intocmire si care ar trebui sa fie continutul conform al unui studiu de precoordonare retele edilitare;

Propunem actualizarea studiului cu precizarile sau conditionarile din avizele obtinute de la gestionarii retelelor de utilitati publice si completarea corespunzatoare a continutului acestui studiu.

- la capitolul categorii de costuri, nu sunt date si informatii cu privire la alimentarea si racordarea la reseaua de gaze naturale, fapt ce ne conduce la concluzia ca asigurarea activitatilor gospodaresti: a apei calde, a incalzirii si a gatitului, se realizeaza exclusiv prin alimentarea cu energie electrica;

Precizati daca blocul se racordeaza, sau nu, la reseaua de gaze naturale.

- pentru alimentarea cu apa, s-au realizat niste calcule luand in considerare un numar de 12 apartamente, desi acesta nu este numarul real de apartamente, si desi se trec niste formule si se fac niste minime calcule, ceea ce este important, din punctul nostru de vedere, nu este precizat. Care este consumul total estimat in momentele de varf? Reteaua publica de alimentare cu apa poate suporta in parametri, fara nicio interventie asupra ei, acest consum suplimentar si semnificativ, fara afectarea consumatorilor existenti?

Precizati care este consumul maxim estimat al blocului si care este posibilitatea asigurarii acestuia in parametri normali, atat pentru consumatorii noi cat si pentru cei existenti.

- pentru canalizarea menajera exterioara lipseste esentialul, lipsesc recomandarile si/sau conditionarile din avizul gestionarului de retea si modalitatea de descarcare si preluare a apelor reziduale menajere dar si pluviale ale blocului, prin **tronsonul unic de conducte cu diametrul de 40 cm existent** pe strada Vechea Matca, ce indeplineste functia de canalizare mixta menajera si pluviala. Avand in vedere ca exista un singur tronson de conducte pentru canalizare, trebuia precizat care este debitul volumic maxim rezultat din insumarea debitelor apelor reziduale menajere si pluviale, in momentele de varf si daca canalizarea publica existenta are posibilitatea de preluare conforma a consumatorilor noi.

Cum este asigurata si garantata preluarea in totalitate si conforma a apelor reziduale menajere si a celor pluviale, astfel incat sa nu intervina esecul canalizarii si nu fie afectate casele individuale din vecinatate, racordate la aceeasi canalizare?

- Pentru consumul de energie electrica, consideram ca estimarea pentru puterea electrica instalata de 18 kW pentru 1 (un) apartament este eronata. Tinand cont de faptul precizat mai sus, ca blocul nu este prevazut a se racorda si la reseaua de gaze naturale, aspect ce presupune ca toate necesitatile gospodaresti se asigura exclusiv prin consum de energie electrica, si in conformitate cu prevederile Normativului I 7 – 2011 aprobat prin ordinul nr. 2741/2011 si actualizat prin ordinul nr. 959/2023, tabelul 3.3, puterea instalata pentru 1 (un) apartament este de 23 kW. Tinand cont de valoarea factorului de utilizare si a factorului de simultaneitate, sa zicem pentru doar 12 apartamente, rezulta ca puterea absorbita totala pentru apartamente, fara a mai contoriza si consumul comun, depaseste valoarea calculata si trecuta in studiu.

Va solicitam corectarea datelor eronate prin corelarea acestora cu estimarea cat mai realistica a petei si in conformitate cu normele legale in vigoare.

La pagina 4 a studiului, este realizata jonctionarea, vizibila de la prima citire, a doua bucati din doua documente distincte, fiecare bucata elaborata si semnata de persoane distincte, o persoana semneaza pe prima pagina, cealalta persoana semneaza pe ultima pagina. Daca se intentiona ca acest document sa fie cat de cat credibil, dar si pentru a crea o minima impresie de legalitate si autenticitate, cel putin, numele si semnatura urbanistului retele trebuia sa apara si pe prima pagina a studiului la colectivul de proiectare si stilul fonturilor trebuia uniformizat pentru intreg documentul.

Opinam ca acest studiu, ca de altfel toate celelalte documente analizate in prezenta, este lipsit de continut, de calitate indoielnica, superficial si ilegal intocmit, menit sa induca in eroare, incropit doar sa existe niste pagini scrise.

Elaboratorul acestui studiu de preordonare retele edilitare, dar si al celorlalte documente intocmite pentru beneficiar, nu cunoaste si nu respecta prevederile urbanistice in vigoare, prezinta lucrari superficiale, ilegale, fara continut specific si care induc in mod intentionat in eroare, dar se prevaleaza atat de influenta sa cat si de cea a

beneficiarului, astfel incat toate cele de mai sus trec neobservate si primesc astfel girul tuturor structurilor responsabile din cadrul primariei.

Consideram ca structura de urbanism accepta beneficiarului proiectului PUZ in cauza, documente de o calitate indoielnica din toate punctele de vedere, cu omisiuni intentionate si ilegalitati, unele documente postate pe site nefiind certificate ca apartinand beneficiarului, neindeplinindu-si astfel atributiile de serviciu si nerespectand propriile obligatii prevazute la art. 36 din ordinul nr. 233/2016 actualizat.

Urmare a tuturor propunerilor, sugestiilor si opiniilor descrise mai sus, concluzionam faptul ca proiectul de hotarare se fundamenteaza pe documente ilegale, incomplete si care lipsesc cu desavarsire, neaduse la cunostinta publicului pentru informare si consultare in mod deliberat si pe cale de consecinta, propunem:

- **reanalizarea obiectiva a continutului proiectului de hotarare pentru corectarea si completarea corespunzatoare a bazei de fundamentare - anexele integrante, cu toate informatiile neconforme si care lipsesc din documentele prezentate, sau din noile documente elaborate, informatii care sa fie in litera si spiritul legii, indubitabile, irefutabile si verificabile;**
- **corectarea erorilor cuprinse in continutul articolului 1;**
- **prezentarea noii versiuni a proiectului de hotarare pentru informarea si consultarea publicului si care sa intruneasca si sa respecte toate cerintele legislative impuse.**

Incepand cu emiterea certificatului de urbanism si pina in prezent – etapa transparentei decizionale, varianta **repetata**, consideram ca intregul proces de elaborare a proiectului PUZ, este prejudiciat si ilegal, din cauza calitatii indoielnice a tuturor documentelor constitutive, lipsa de la informare si consultare a unor documente si inexistenta altora si ne exprimam, o data in plus, opozitia vehementa si dezacordul total fata de acest proiect.

Revenim si va solicitam, inca o data, sa precizati in mod argumentat si legal, care este necesitatea si oportunitatea, pentru populatie, a acestui proiect PUZ, exceptand interesul privat si protejat al beneficiarului transformat peste noapte in dezvoltator imobiliar, care este deja demonstrat. Care este beneficiul adus cetatenilor?

Reamintim, o data in plus, faptul ca administratia publica locala are responsabilitatea de a aproba un PUZ, respectand legislatia urbanistica in vigoare si necesitatile comunitatii locale.

Avand in vedere toate cele de mai sus si in baza legilor ce va guverneaza activitatea, solicitam transmiterea raspunsului dvs. la observatiile si propunerile noastre, in termenul legal prevazut, pe adresa de email: gianina.t.stanescu@gmail.com.

Anexam la prezenta tabelul cu semnaturile noastre.

Va multumim!

Persoana de contact:

Stanescu Gianina

Adresa: strada **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, judetul Ialomita

Telefon contact: 07**[REDACTED]**

Email: gianina.t.stanescu@gmail.com

Data

TABEL SEMNATURI

| Nr.crt. | Nume si prenume | Adresa de domiciliu | Semnatura | Obs. |
|---------|---------------------|---------------------|-----------|------|
| 1 | STANESCU BIANINA | | | |
| 2 | DEMETRIU MIHAI | | | |
| 3 | Bărcan Sandel | | | |
| 4 | Paulescu Virginia | | | |
| 5 | IONITA VAFILE | | | |
| 6 | TONI GEORGE | | | |
| 7 | DRĂGOI ION | | | |
| 8 | ANDREI ELENA | | | |
| 9 | Stancu Maria | | | |
| 10 | RĂDULESCU VAFILE | | | |
| 11 | DOMIS DANIELA LUMEA | | | |
| 12 | ROBE NICOLETA | | | |
| 13 | STANESCU VAFILE | | | |
| 14 | | | | |
| 15 | | | | |
| 16 | | | | |
| 17 | | | | |
| 18 | | | | |
| 19 | | | | |
| 20 | | | | |

PROIECT NR. Z027/2023

TITLU PROIECT:
*STUDIU OPORTUNITATE pentru
INTOCMIRE PUZ SI CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA,
SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPATIU
VERDE*

Str. Vechea Matca, Mun. Slobozia, Jud. Ialomița

BENEFICIAR:

S.C AGROMAS GRUP S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. „MBA URBAN DESIGN” S.R.L.
municipiul Slobozia, județul Ialomița

PROIECTANT:

S.C. „ MBA URBAN DESIGN” S.R.L.
municipiul Slobozia, județul Ialomița

COLECTIVUL DE REALIZARE A LUCRARI

Lista de semnături:

Proiectat
Urb. Mihai Mardale

Desenat
Urb. Mihai Mardale



Administrator,
Urb. Mihai Mardale

Proiectantul deține toate drepturile de autor asupra proiectului; nimeni și sub nici o formă nu poate interveni asupra proiectului fără acordul prealabil al autorului. Utilizarea documentațiilor de către Beneficiar pentru alte obiective sau scopuri decât cel de aprobare și executare a investiției, fără acordul scris al Proiectantului, conduce la plata de către Beneficiar a unor despăgubiri egale cu valoarea actualizată a proiectului, despăgubiri datorate Proiectantului ca drept de protecție asupra propriei creații.

BORDEROU

STUDIU OPORTUNITATE pentru INTOCMIRE PUZ SI CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPATIU

Str. Vechea Matca, Mun. Slobozia, Jud. Ialomița

A. PIESE SCRISE

MEMORIU TEHNIC

B. PIESE DESENATE

1. Încadrarea în teritoriu
2. Încadrare în PUG
3. Încadrare în zona
4. Situație existentă
5. Reglementari urbanistice zonificare

MEMORIU TEHNIC

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI

**TITLUL LUCRĂRII: Studiu Oportunitate pentru INTOCMIRE PUZ SI
CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE
TEREN/SPATIU, Str. Vechea Matca, Nr. 10 Mun. Slobozia, Jud. Ialomița
PROIECT NR. : Z 025/2023**

BENEFICIAR: S.C AGROMAS GRUP S.R.L.

PROIECTANT: S.C. „MBA URBAN DESIGN” S.R.L.

DATA ELABORARII: Iul. 2023

OPORTUNITATEA ȘI OBIECTIVUL LUCRĂRII

Perimetrul studiat se afla pe teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, județul Ialomița ocupând o suprafața totală de 1161 mp (Conform actelor de proprietate și a ridicării topografice).

Zona studiată se afla în intravilan, în partea central nordică a localității: str. Vechea Matca, nr. 10, având categoria de folosință curți construcții și agricol cf. actelor de proprietate.

Suprafața care face obiectul PUZ este identificată prin cartea nr. cadastral 2790 și cartea funciara 36379 iar pe suprafața terenului este existentă o construcție regim de înălțime P+1E (suprafața construită cf. acte de proprietate de 164 mp.).

Prin prezentul proiect se prevede amplasarea unui edificiu care să găzduiască funcțiunea mixtă de servicii și locuire, platforme pre-colectare deșeuri, loc de joacă copii, parcaje supraterane cât și la demisol, platforme/rampă auto, circulații pietonale și spații verzi .

Alegerea acestui amplasament este justificată ca fiind cea mai avantajoasă din următoarele motive:

- ✓ terenul este într-o zonă accesibilă la căile rutiere, accesul se poate asigura, pentru toate funcțiunile, din str. Vechea Matca;
- ✓ în zonă există deja funcțiunea de instituții și servicii și locuire;
- ✓ accesul la energie electrică se poate realiza ușor prin legare la rețeaua de alimentare cu energie electrică din vecinătate.

Propunerea se face pentru a reglementa și direcționa caracterul zonei.

Scopul studiului este stabilirea obiectivelor, priorităților, acțiunilor de urbanism necesare a fi aplicate în organizarea și utilizarea terenurilor, în acord cu opțiunile populației, în vederea realizării unei zone mixte de servicii și locuire care să fie gazduita într-o clădire cu regim de înălțime D+P+3E.

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea unor reglementări integrate (restricții și permisivități de intervenție, pe de o parte, precum și categorii de intervenții) care să orienteze dezvoltarea urbanistică a zonei prin stabilirea zonei funcționale ca fiind „Zona mixta locuire-servicii”.

Obiectivele analizate se referă la dezvoltarea economică a localității în scopul ameliorării nivelului de viață al populației prin atragerea unor investiții importante care să fie realizate în contextul dezvoltării durabile și a protecției mediului înconjurător, de asemenea la o dezvoltare a capacității de locuire a municipiului.

PUZ - „ **CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPATIU** CONSTRUIRE **CLADIRE MIXTA, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPATIU**” municipiul Slobozia, județ Ialomița va stabili prioritățile de intervenție și reglementările de urbanism prin:

- ✓ determinarea regimului juridic al terenurilor în vederea emiterii autorizației de construire;
- ✓ amplasarea judicioasă a clădirilor pe parcelă;
- ✓ determinarea reglementărilor urbanistice specifice pentru canalele existente în zonă;
- ✓ determinarea zonelor de protecție, de siguranță și de restricții, acolo unde este cazul;
- ✓ protejarea mediului înconjurător.

Conform P.U.G. și R.U.L. al municipiului Slobozia, amplasamentul este situat în intravilan, are categoria de folosință curți construcții și arabil; Funcțiunile actuale prezente pe sit este: „IS-Zona institutii și servicii” .

Evoluția zonei

Amplasamentul ce face obiectul documentației, cu suprafața de 1161 este situat în partea central nordică a municipiului Slobozia, județul Ialomița .

Terenul este situat în intravilan și este adiacent străzii Vechea Matca. Amplasamentul este foarte atractiv pentru această investiție datorită pretabilității zonei, accesului carosabil facil dintr-un drum public, distanței relativ mici până la funcțiuni complementare aprobate conform PUG și RLU.

În această zonă a existat un cadru construit cu funcțiune predominant de locuire iar în urma intervenției se va augmenta acest caracter.

În zona analizată nu exista monumente de arhitectură sau situri arheologice/de arhitectura și nici rețele edilitare majore care sa impună zone de protecție sau interdicție.

Circulația

Amplasamentul va fi accesibil din drumurile din incinta parcelei proprietate privata a beneficiarului, iar conexiunea la rețeaua stradală a municipiului Slobozia se face prin str. Vechea Matca.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

În funcție de parametrii de amplasarea clădirilor pe parcela, rezulta:

| BILANT TERITORIAL – PROPUS: | SUPRAF. MP | PROC. |
|--|-------------------|--------------|
| SUPRAFATA PARCELA, din care : | 1161,00 | |
| SUPRAFATA CONSTRUITA (SC): | 480,00 | 41,34% |
| SUPRAFATA DESFASURATA (SD): | 1920,00 | |
| SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR, PARCAJELOR, TERASELOR SI PLATFORMELOR: | 506,85 | 43,66% |
| SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI/AGREMENT AMENAJATE PE PARCELA : | 174,15 | 15,00% |
| INDICI URBANISTICI: POT=60%; CUT=1,8; NR. NIV. : P+3 | | |

În planșa nr. 5 "Situatie Propusa", scara 1:500 sunt prezentate funcțiunile din zona studiată și reglementările stabilite pentru parcela care a generat studiului.

Prin amplasarea construcțiilor și amenajărilor pe parcela și rezolvarea amenajărilor aferente nu se generează servituți pe parcelele învecinate indiferent de tipul de proprietate.

Documentația de urbanism respecta prevederile Codului Civil actualizat, respecta prevederile Legii nr. 50/1991 republicata și prevederile Legii nr. 10/1995 privind siguranța construcțiilor.

ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Perimetrul studiat prin PUZ se afla pe teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, județul Ialomița ocupând o suprafața de 1161 mp.

Zona studiată se afla în intravilan, în partea central nordica a localității: str. Vechea Matca, nr. 10, având categoria de folosință curți construcții și arabil; identificate prin cartea nr. cadastral 2790, cartea funciara 36379 .

Amplasarea ansamblului a fost determinata de dimensiunile terenului

și de legătura rutiera de transport.

| BILANT TERITORIAL – EXISTENT: | SUPRAF. MP | PROC. |
|--|-----------------------|--------------|
| SUPRAFATA PARCELA BENEFICIAR, din care: | 1161,00 | |
| SUPRAFATA CONSTRUITA (SCR): | 164,00 | 14,13% |
| SUPRAFATA DESFASURATA (SCD): | 328,00 | |
| SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR, PLATFORMELOR SI TERASELOR: | 15,00 | 1,29% |
| SUPRAFATA SPATIU NEAMENAJAT: | 982,00 | 84,58% |
| ZONA INSTITUTII SI SERVICII (IS):POT=80%; CUT=2,0; NR. NIV. : P+3 | | |

Vecinătățile trupului studiat prin PUZ sunt:

- nord – str. Vechea Matca;
- sud – Barbu Dumitru (NC 40576) si Barbu Gheorghe (NC 31718);
- est - Ion Dragomir (NC 2001), Istrate Sergiu ;
- vest – Ionita Vasile (NC 31556).

Zona studiata are ca funcțiune dominanta propusa : zona mixta locuire și servicii.

Descrierea soluției de organizare spațial – urbanistică

- Edificabilul propus va avea dimensiunile maxime de aprox. 46.00 m x 14 m și se va amplasa la o retragere de 5m față de aliniament.
- Se propune un acces carosabil pe parcela din str. Vechea Matca prin intermediul unui racord privat ;
- Se amenajează accesese pietonale distincte pentru clienți/ locuitori/ pe fațada principala/laterala/posterioara a clădirilor
- Se amplasează platforme pentru deșeuri menajere pe proprietatea privata și se asigura evacuarea ritmica a deșeurilor menajere;
- Se propune amenajarea de spatii verzi în proporție de aproximativ 15% din suprafața totala a proprietății private.
- Se propune amenajarea de : spatii verzi plantate, gradina exterioara, parcaje, curte de servicii, platforme deșeuri, cabine poarta.
- Nu se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor, în sensul trecerii unei suprafețe de teren din domeniu privat persoana juridica în domeniu public de interes local ;

- Se propune extinderea rețelei de energie electrica și realizarea unui post trafo pe parcela beneficiarului conform avizului gestionarului de rețea ;

CONSECINTE ECONOMICE ȘI SOCIALE

Beneficiarul dorește amplasarea unui de locuit colectiv pe un teren proprietate privata în suprafața de 1161mp., prin înființarea unei clădiri care sa gazduiasca funcțiuni mixte locuire si servicii, platforme precolectare deșeuri, locuri de joaca copii, parcaje, platforme auto și pietonale și spatii verzi .

S-a ținut cont de anumite criterii social - economice și tehnice cum ar fi costurile legate de pregătirea de șantier, de posibilitățile de procurare și costurile utilităților necesare la construcții – montaj suportate în totalitate de beneficiar, de gradul de afectare a factorilor de mediu, varianta cu cel mai mic coeficient de utilizare a terenului, gradul de afectare cel mai scăzut a terenului, a factorilor sociali și de sănătate a populației.

Traseul cablurilor electrice de alimentare a fost stabilit astfel încât sa nu afecteze terenurile învecinate – traseele vor trece pe lângă drumul care se afla în partea vestica a parcelei.

Opțiuni ale populației

Administrația publica locala apreciază ca oportuna dezvoltarea activității propuse de beneficiar prin reglementarea zonei cat și prin crearea a noi locuri de munca.

Intervenția este una care încurajează o îmbunătățire a imaginii zonei prin organizarea incintei beneficiarului, asigurarea acceselor, asigurarea utilităților necesare desfășurării activității și respectarea prevederilor legale.

CATEGORII DE COSTURI

Costurile pentru realizarea investiției vor fi realizate integral de către beneficiar, nu vor exista costuri ce vor cădea în sarcina autorități publice locale.

Accesul la rețeaua stradala

Accesul se asigura atât din str. Vechea Matca care stabilește legătura cu municipiul Slobozia cat și cu teritoriul extra municipal; accesul se va realiza pe costurile beneficiarului.

Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza rețeaua de alimentare cu apa a municipiului.

Canalizare menajera, canalizare pluviala

Atât canalizarea menajera cat și cea pluviala se va realiza prin racord la rețeaua municipala.

Alimentare cu energie electrica

Accesul la energie electrica se poate realiza prin racordare la rețeaua existenta pe str. Vechea Matca.

Telecomunicații

Se va racorda la rețeaua existenta.

Alimentare cu energie termica

Nu este cazul.

PROPUNERI PRIVIND METODELE DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI CU PRIVIRE LA ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Pentru consultarea populației metodele de informare și consultare a publicului se vor realiza conform Ordinului 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.



PROIECT NR. 2027/2023

TITLU PROIECT:
**STUDIU PRECOORDONARE REȚELE EDILITARE PENTRU- PUZ
SI CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E,
AMENAJARE TEREN/SPATIU VERDE**

Str. Vechea Matca, Mun. Slobozia, Jud. Ialomița

BENEFICIAR:

S.C AGROMAS GRUP S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

**S.C. „ MBA URBAN DESIGN” S.R.L.
municipiul Slobozia, județul Ialomița**



- IUL. 2023 -

MEMORIU TEHNIC

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI

TITLUL LUCRĂRII: INTOCMIRE PUZ SI CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPATIU, Str. Vechea Matca, Nr. 10 Mun. Slobozia, Jud. Ialomița

PROIECT NR. : Z 025/2023

BENEFICIAR: S.C AGROMAS GRUP S.R.L.

PROIECTANT: S.C. „MBA URBAN DESIGN” S.R.L.

DATA ELABORARII: Iul. 2023

INCADRARE IN TERITORIU SI ZONA

Amplasamentul ce face obiectul documentației, cu suprafața de 1161 este situat în partea central nordică a municipiului Slobozia, județul Ialomița.

Terenul este situat în intravilan și este adiacent străzii Vechea Matca. Amplasamentul este foarte atractiv pentru aceasta investiție datorita pretabilității zonei, accesului carosabil facil dintr-un drum public, distanței relativ mici pana la funcțiuni complementare aprobate conform PUG și RLU.

În această zonă a existat un cadru construit cu funcțiune predominant de locuire iar în urma intervenției se va augmenta acest caracter.

În zona analizată nu exista monumente de arhitectură sau situri arheologice/de arhitectura și nici rețele edilitare majore care sa impună zone de protecție sau interdicție.

Circulația

Amplasamentul va fi accesibil din drumurile din incinta parcelei proprietate privata a beneficiarului, iar conexiunea la rețeaua stradală a municipiului Slobozia

se face prin str. Vechea Matca.

Perimetrul studiat prin PUZ se afla pe teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, județul Ialomița ocupând o suprafața de 1161 mp.

Zona studiată se afla în intravilan, în partea central nordică a localității: str. Vechea Matca, nr. 10, având categoria de folosință curți construcții și arabil; identificate prin cartea nr. cadastral 2790, cartea funciara 36379.

Amplasarea ansamblului a fost determinată de dimensiunile terenului și de legătura rutieră de transport.

Vecinătățile trupului studiat prin PUZ sunt:

- nord – str. Vechea Matca;
- sud – Barbu Dumitru (NC 40576) și Barbu Gheorghe (NC 31718);
- est - Ion Dragomir (NC 2001), Istrate Sergiu ;
- vest – Ionita Vasile (NC 31556).

Zona studiată are ca funcțiune dominantă propusă : zonă mixtă locuire și servicii.

Descrierea soluției de organizare spațial – urbanistică

- Edificabilul propus va avea dimensiunile maxime de aprox. 46.00 m x 14 m și se va amplasa la o retragere de 5m față de aliniament.
- Se propune un acces carosabil pe parcela din str. Vechea Matca prin intermediul unui racord privat ;
- Se amenajează accesele pietonale distincte pentru clienți/ locuitori/ pe fațada principală/laterală/posterioară a clădirilor
- Se amplasează platforme pentru deșeuri menajere pe proprietatea privată și se asigură evacuarea ritmică a deșeurilor menajere;
- Se propune amenajarea de spații verzi în proporție de aproximativ 15% din suprafața totală a proprietății private.
- Se propune amenajarea de : spații verzi plantate, grădina exterioară, parcaje, curte de servicii, platforme deșeuri, cabine poartă.
- Nu se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor, în sensul trecerii unei suprafețe de teren din domeniu privat persoana juridică în domeniu public de interes local ;
- Se propune extinderea rețelei de energie electrică și realizarea unui post trafo pe parcela beneficiarului conform avizului gestionarului de rețea ;

Pentru Dn 160 mm, la un debit de 6,31 l/s la o panta de 0,01 avem o viteza de 1,20 m/s si un grad de umplere de 0,41. Viteza de calcul trebuie sa fie cuprinsa in intervalul: $0,7 \text{ m/s} < v_{\text{calcul}} < 4 \text{ m/s}$

CALCUL CONSUM ENERGIE ELECTRICA

Puterea electrica instalata pentru 1 apartament = 18 kW

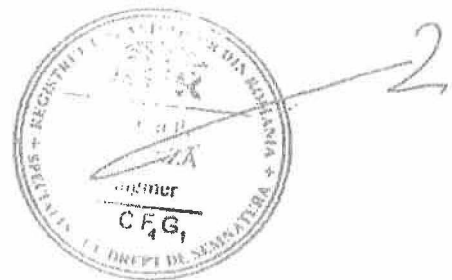
Puterea electrica absorbita pentru 1 apartament = 10 kW

Puterea electrica instalata pentru 12 apartament = 216 kW

Puterea electrica instalata pentru consumatori comuni = 5 kW

Puterea electrica absorbita totala (s-a preconizat un coeficient de simultaneitate de 0,4) = 88 Kw.

Intocmit
Ing. Sorin Branza



DEBITE DE APA PENTRU CANALIZARE MENAJERA EXTERIOARA

Diametrele conductelor de canalizare s-au ales tinand seama de considerente constructive si functionale, cat si de calculul hidraulic efectuat in baza echivalentilor de debit de apa menajera evacuata de fiecare obiect sanitar in retea de canalizare. Astfel diametrele conductelor de legatura de la obiectele sanitare la coloane, rezulta din conditiile functionale si constructive, respectandu-se pentru o buna functiune pantele normale de montaj.

| Obiecte sanitare | Diametre conducte de legatura (mm) | Panta normala de montaj | Debit specific de curgere Vs (l/s) | Debit specific de curgere Vs (l/s) total | Bucati |
|------------------|------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|--|--------|
| Spalator | 50 | 0,035 | 0,50 | 0,50 | 12 |
| Lavoar | 40 | 0,035 | 0,30 | 0,30 | 24 |
| Cada Baie | 50 | 0,035 | 0,60 | 0,60 | 24 |
| MSV | 50 | 0,035 | 0,60 | 0,60 | 12 |
| MSR | 50 | 0,035 | 0,60 | 0,60 | 12 |
| Vas WC | 110 | 0,020 | 1,80 | 1,80 | 24 |

Diametrele coloanelor si a conductelor orizontale colectoare, s-au ales prin impunerea conditiilor constructive, care permit alegerea preliminara a diametrelor, care trebuie sa fie cel putin egale cu cel mai mare diametru al conductelor de legatura la obiectele sanitare in cazul de fata conducta de legatura la vasul WC de 110 mm. Acest diametru indeplineste conditia hidraulica care determina o viteza reala de curgere care se incadreaza in limitele vitezelor de autocuratare $V_{min}=0,7$ m/s si a vitezelor care sa nu permita degradarea peretilor conductelor $V_{max}= 4$ m/s.

Debitul de calcul pentru canalizare $Q_{cc}= 81.6$ l/s

Debitul specific maxim al unui obiect sanitar $Q_s= 1,8$ l/s

Pentru cladiri de locuit factorul de simultaneitate $k = 0,5$

$V_{tot} = Q_{cw} + Q_s$

$Q_{cw} = k \cdot V \cdot Q_{cc} = 4,51$ l/s

$V_{tot} = Q_{cw} + Q_s = 4,51 + 1,8 = 6,31$ l/s

Viteza de calcul: $V_{calc} = Z \cdot V_{sect.plina}$

$X = q_{calc} / q_{sect.plina}$; $Z = V_{calcul} / V_{sect.plina}$

| Denumire obiect sanitar | Nr | Debit minim necesar V _{si} | Debit total Necesari V _{stot} | Unitate de consum, U _i pt o armătura | Diametru minim interior conducta de alim. cu apă rece sau caldă, pt armătura respectivă |
|---|-------|-------------------------------------|--|---|---|
| | (buc) | (l/s) | (l/s) | | mm |
| Lavoar cu baterie ½" | 24 | 0.15 | 3.6 | 1.5 | 10 |
| Spalator baterie ½" | 12 | 0.2 | 2.4 | 2 | 12 |
| Cada de baie cu capacitate <150l, baterie | 24 | 0.25 | 6.0 | 3 | 13 |
| Robinet -Vas de closet cu rezervor cu capacitatea de 6l | 24 | 0.12 | 2.88 | 1 | 10 |
| Masina de spalat rufe | 12 | 0.2 | 2.4 | 2 | 12 |
| Masina de spalat vase | 12 | 0.2 | 2.4 | 2 | 12 |
| | | | 19.68 | U= SUM U _i = =204 | |

Pt U =204 >15 se aplica metoda B- conf I9-22

- pentru apa rece: $V_{cAR} = V_{stotAR} \times f_{AR}$ (l/s)

Se determină valoare coeficient simultaneitate f_{AR} pt. tronson principal, în funcție de număr N - obiecte sanitare alimentate de acesta; Coeficient de simultaneitate pentru tronsoanele de apă rece:

$$f_{AR} = 0,83 / (N-1)^{1/2} = 0.83 / (108-1)^{1/2} = 0.080$$

$$V_{cAR} = 19.68 \times 0.08 = 1,57 \text{ (l/s)} \quad \text{Debit de calcul pentru apa rece}$$

Conducta de alimentare cu apa rece va fi din PEID 50 mm cu Pn de 10 bar, cu V = 1,4 m/s.

CATEGORII DE COSTURI

Costurile pentru realizarea investiției vor fi realizate integral de către beneficiar, nu vor exista costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

Accesul la rețeaua stradala

Accesul se asigura atât din str. Vechea Matca care stabilește legătura cu municipiul Slobozia cat și cu teritoriul extra municipal; accesul se va realiza pe costurile beneficiarului.

Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza rețeaua de alimentare cu apa a municipiului.

Canalizare menajera, canalizare pluviala

Se va realiza prin racord la rețeaua municipala.

Alimentare cu energie electrica

Accesul la energie electrica se poate realiza prin racordare la rețeaua existenta pe str. Vechea Matca.

Telecomunicații

Se va racorda la rețeaua existenta.

Alimentare cu energie termica

Nu este cazul.

BREVIARE DE CALCUL PENTRU UTILITATI

ALIMENTARE CU APA

S-au adoptat urmatoarele armaturi si obiecte sanitare:

- lavoar – 24 buc;
- cada de baie – 24 buc;
- vas closet – 24 buc.;
- masina de spalat rufe – 12 buc;
- masina de spalat vase – 12 buc;
- spalator – 12 buc.

Conform functiunii - cladiri de locuit

Debitele specifice de apă V_{si} , unități de consum U_i , diametrul minim interior al conductei de alimentare cu apă rece sau caldă și presiunea de utilizare pentru diferite armături în scopuri menajere și igienice, definite pentru clădiri de locuit, utilizate în calculul de dimensionare.