



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. 87333 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:

2. Aprobare documentație P.U.Z. „ SUPRAETAJARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ ȘI RECONVERSIA EI FUNCȚIONALĂ CA SPAȚIU DE DEPOZITARE LA PARTER ȘI BIROURI ADMINISTRATIVE LA ETAJ” - Municipiul Slobozia, Strada Lacului, Et.P.

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

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

Data afișării : 03.09.2024

Șef S.R.U.M.I
Deda Maria

Întocmit
Consilier transparență decizională
Murarușu Cristian



ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA

Adresă: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița, CUI 4365352

Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

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

Nr. 80934/06.08.2024



HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației

P.U.Z.- “SUPRAETAJARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ ȘI RECONVERSIA EI FUNCȚIONALĂ CA SPAȚIU DE DEPOZITARE LA PARTER ȘI BIROURI ADMINISTRATIVE LA ETAJ”.- Municipiul Slobozia, strada Lacului, Et.P.

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 Soare Dragoș;
 - Raportul de specialitate al Direcției Urbanism și Servicii Utilități Publice, Biroul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, 80553/05.08.2024;
 - 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 în avizul nr.94843 din 08.09.2023 și avizului nr. 70401 din 21.06.2024.
 - Avizul favorabil al Arhitectului Șef al municipiului Slobozia nr.80933/06.08.2024;
 - 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 Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, ale H.C.L. Slobozia nr. 45/31.03.2011 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului în municipiul Slobozia;
- În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), lit. b) și c) coroborat cu alin. (6), lit. c), ale art. 139 alin. (3) lit. e) din Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – 1) Se aprobă Raportul privind informarea și consultarea publicului referitor la Elaborarea “SUPRAETAJARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ ȘI RECONVERSIA EI FUNCȚIONALĂ CA SPAȚIU DE DEPOZITARE LA PARTER ȘI BIROURI ADMINISTRATIVE LA ETAJ”. - Municipiul Slobozia, strada Lacului, Et.P.

2) Se aprobă documentația “SUPRAETAJARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ ȘI RECONVERSIA EI FUNCȚIONALĂ CA SPAȚIU DE DEPOZITARE LA PARTER ȘI BIROURI ADMINISTRATIVE LA ETAJ”. - Municipiul Slobozia, strada Lacului, Et.P. 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 Lacului, Et.P., poate reglementa urbanistic zona, astfel încât obiectivul de investiție “SUPRAETAJARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ ȘI RECONVERSIA EI FUNCȚIONALĂ CA SPAȚIU DE DEPOZITARE LA PARTER ȘI BIROURI ADMINISTRATIVE LA ETAJ” să se poată edifica pe terenul în suprafața de 453 mp, identificat prin Cartea funciară nr.33489-C1-U2 și nr. cadastral 33489-C1-U2, având următoarele elemente de vecinătate:

- nord – bl. U16;
- sud – Aleea Bazarului, post trafo.
- est - dom. Privat al mun. Slobozia ;
- vest –Aleea Bazarului.

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



**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. 87230/03.09.2024

REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației
P.U.Z. - “ SUPRAETAJARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ ȘI RECONVERSIA EI
FUNCȚIONALĂ CA SPAȚIU DE DEPOZITARE LA PARTER ȘI BIROURI
ADMINISTRATIVE LA ETAJ ”**

Supunem spre analiză și aprobare prezentul proiect de hotărâre care are la bază Raportul de specialitate al Direcției de Urbanism și Serviciu Utilități Publice, înregistrat la Primăria Slobozia sub nr. 80553/05.08.2024, prin care se argumentează necesitatea aprobării documentației P.U.Z.- “SUPRAETAJARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ ȘI RECONVERSIA EI FUNCȚIONALĂ CA SPAȚIU DE DEPOZITARE LA PARTER ȘI BIROURI ADMINISTRATIVE LA ETAJ” a S.C. CONTE IMPEX S.R.L - Municipiul Slobozia, județul Ialomița, strada Lacului, Et.P.

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 453 mp, din care suprafața de teren de 453mp reprezintă parcela propusă spre organizare, pentru a servi ca amplasament viitoarei construcții. Din această suprafață, 344 mp reprezintă suprafața destinată construirii.

Prin prezentul proiect se prevede supraetajarea construcției care să găzduiască funcțiunea de servicii, birouri administrative la etaj și spații depozitare la parter. Suprafața totală, reglementată prin P.U.Z. va fi de 453mp.

Terenul are acces din strada pietonal din strada Lacului și acces auto din Aleea Bazarului. Parcarea mașinilor se va realiza în locurile special amenajate din vecinătatea zonei studiate.

Construcția poate fi racordată la toate tipurile de rețele tehnico-edilitare existente în zonă (după caz).

Lucrarile de investii preconizate nu vor aduce nici un prejudiciu din punct de vedere al protecției mediului. Cadrul natural este propus a fi îmbunătățit prin amenajarea de spații verzi cu rol ambiental și de protecție de cca.30% din suprafața totală a parcelei, prin înierbarea teraselor și a platformelor, acolo unde este posibil.

Vecinătăți:

- nord – bl. U16;
- sud – Aleea Bazarului, post trafo.
- est - dom. Privat al mun. Slobozia ;
- vest –Aleea Bazarului.

Evacuarea deșeurilor menajere se va face în pubele pe sortimente. Evacuarea molozului la faza de construire se va face cu firme de specialitate în baza unui contract.

Indicatori de urbanism în cadrul P.U.Z. „Supraetajare construcție existentă și reconversia ei funcțională ca spațiu de depozitare la parter și birouri administrative la etaj”: - P.O.T. maxim: 90%; - C.U.T. Maxim 2; - Regim de înălțime maxim: P+1;

Față de cele mai sus menționate, propun spre aprobare documentația P.U.Z. - „SUPRAETAJARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ ȘI RECONVERSIA EI FUNCȚIONALĂ CA SPAȚIU DE DEPOZITARE LA PARTER ȘI BIROURI ADMINISTRATIVE LA ETAJ” - Municipiul Slobozia, strada Lacului, Parter.

**PRIMAR,
Dragoș SOARE**

The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'D. Soare', written over a circular official stamp. The stamp is blue and contains the text 'ROMANIA' at the top, 'Județul Ialomița' on the left, 'Municipiul Slobozia' on the right, and 'P. U. M. A. S. R.' at the bottom. In the center of the stamp is a coat of arms featuring a shield with a sun and a cross, topped with a crown.



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. 80553/05.08.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

Direcția Urbanism și Servicii Utilități Publice, propune spre analiză și aprobare intenția S.C. CONTE IMPEX S.R.L. de elaborare a unui plan urbanistic zonal pe teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, județul Ialomița, strada Lacului, Et.P,- P.U.Z. "SUPRAETAJARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ ȘI RECONVERSIA EI FUNCȚIONALĂ CA SPAȚIU DE DEPOZITARE LA PARTER ȘI BIROURI ADMINISTRATIVE LA ETAJ".

Zona studiată și reglementată prin P.U.Z. are suprafața de 453 mp, din care suprafața de teren de 453mp reprezintă parcela propusă spre organizare, pentru a servi ca amplasament viitoarei construcții. Din această suprafață, 344 mp reprezintă suprafața destinată construirii.

Prin prezentul proiect se prevede supraetajarea construcției care să găzduiască funcțiunea de servicii, birouri administrative la etaj și spații depozitare la parter. Suprafața totală, reglementată prin P.U.Z. va fi de 453mp.

Terenul are acces din strada pietonal din strada Lacului și acces auto din Aleea Bazarului. Parcarea mașinilor se va realiza în locurile special amenajate din vecinătatea zonei studiate.

Construcția poate fi racordată la toate tipurile de rețele tehnico-edilitare existente în zonă (după caz).

Lucrarile de investii preconizate nu vor aduce nici un prejudiciu din punct de vedere al protecției mediului. Cadrul natural este propus a fi îmbunătățit prin amenajarea de spații verzi cu rol ambiental și de protecție de cca.30% din suprafața totală a parcelei, prin înierbarea teraselor și a platformelor, acolo unde este posibil.

Vecinătăți:

- nord – bl. U16;
- sud – Aleea Bazarului, post trafo.
- est - dom. Privat al mun. Slobozia ;
- vest – Aleea Bazarului.

Evacuarea deșeurilor menajere se va face în pubele pe sortimente. Evacuarea molozului la faza de construire se va face cu firme de specialitate în baza unui contract.

Indicatori de urbanism în cadrul P.U.Z. „Supraetajare construcție existentă și reconversia ei funcțională ca spațiu de depozitare la parter și birouri administrative la etaj”: - P.O.T. maxim: 90%; - C.U.T. Maxim 2; - Regim de înălțime maxim: P+1;

Propunem aprobarea P.U.Z. – “SUPRAETAJARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ ȘI RECONVERSIA EI FUNCȚIONALĂ CA SPAȚIU DE DEPOZITARE LA PARTER ȘI BIROURI ADMINISTRATIVE LA ETAJ” - Municipiul Slobozia, strada Lacului, Et.P.

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. 80933/06.08.2024

AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF

privind elaborarea **P.U.Z. – “SUPRAETAJARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ ȘI RECONVERSIA EI FUNCȚIONALĂ CA SPAȚIU DE DEPOZITARE LA PARTER ȘI BIROURI ADMINISTRATIVE LA ETAJ”** - Municipiul Slobozia, strada Lacului, Et.P

În conformitate cu prevederile punctului 16 din Ordonanța de Urgență nr.7/2011 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în baza concluziilor consemnate în avizul nr.94843 din 08.09.2023 și avizului nr. 70401 din 21.06.2024 al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

AVIZEAZĂ FAVORABIL

PLANUL URBANISTIC ZONAL – “SUPRAETAJARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ ȘI RECONVERSIA EI FUNCȚIONALĂ CA SPAȚIU DE DEPOZITARE LA PARTER ȘI BIROURI ADMINISTRATIVE LA ETAJ” - Municipiul Slobozia, strada Lacului, Et.P.

Zona studiată și reglementată prin P.U.Z. are suprafața de 453 mp, din care suprafața de teren de 453mp reprezintă parcela propusă spre organizare, pentru a servi ca amplasament viitoarei construcții. Din această suprafață, 344 mp reprezintă suprafața destinată construirii.

Prin prezentul proiect se prevede supraetajarea construcției care să găzduiască funcțiunea de servicii, birouri administrative la etaj și spații depozitare la parter. Suprafața totală, reglementată prin P.U.Z. va fi de 453mp.

Terenul are acces pietonal din strada Lacului și acces auto din Aleea Bazarului. Parcarea mașinilor se va realiza în locurile special amenajate din vecinătatea zonei studiate.

Construcția poate fi racordată la toate tipurile de rețele tehnico-edilitare existente în zonă (după caz).

Lucrarile de investii preconizate nu vor aduce nici un prejudiciu din punct de vedere al protecției mediului. Cadrul natural este propus a fi îmbunătățit prin amenajarea de spații verzi cu rol ambiental și de protecție de cca.30% din suprafața totală a parcelei, prin înierbarea teraselor și a platformelor, acolo unde este posibil.

Evacuarea deșeurilor menajere se va face în pubele pe sortimente. Evacuarea molozului la faza de construire se va face cu firme de specialitate în baza unui contract.

Vecinătăți:

- nord – bl. U16;
- sud – Aleea Bazarului, post trafo.
- est - dom. Privat al mun. Slobozia ;
- vest –Aleea Bazarului.

Indicatori de urbanism în cadrul P.U.Z. „Supraetajare construcție existentă și reconversia ei funcțională ca spațiu de depozitare la parter și birouri administrative la etaj”: - P.O.T. maxim: 90%; -C.U.T. Maxim 2; - 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 18.06.2024**

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 18.06.2024 în ședință de reanalizare și reverificare a documentației privind emiterea Avizului de oportunitate pentru elaborare PUZ „SUPRAETAJARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ ȘI RECONVERSIA EI FUNCȚIONALĂ CA SPAȚIU DE DEPOZITARE LA PARTER ȘI BIROURI ADMINISTRATIVE LA ETAJ”, situat în municipiul Slobozia, strada Lacului, etaj parter, ap 2, beneficiar fiind S.C. CONTE IMPEXS.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 Radu Marian, dl Plăiașu Eduard, dl Nedelcu Valentin, dna Mardale Diana, dl Andrei Sabau.

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

În cadrul ședinței, dl proiectant a răspuns punctual tuturor obiecțiilor formulate de către petenți ca urmare a înregistrării mai multor petiții, răspunsuri care se regăsesc ca anexă a prezentului aviz.

Ca urmare a analizării documentației prezentate, a discuțiilor purtate și în urma supunerii la vot, comisia a votat cu 7 voturi „pentru”, o abținere (dl Mușat Gabriel), menținerea avizului favorabil privind oportunitatea investiției.

Dna Mardale Diana nu a votat, fiind în incompatibilitate.

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism

mentine avizul favorabil

privind documentația avizului de oportunitate pentru elaborare PUZ „SUPRAETAJARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ ȘI RECONVERSIA EI FUNCȚIONALĂ CA SPAȚIU DE DEPOZITARE LA PARTER ȘI BIROURI ADMINISTRATIVE LA ETAJ”, situat în municipiul Slobozia, strada Lacului, etaj parter, ap 2, beneficiar fiind S.C. CONTE IMPEXS.R.L..



Președinte,
Mușat Gabriel

Secretar,
Aron Virginia

PROIECTANT:

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

COLECTIVUL DE REALIZARE A LUCRĂRII

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

PLAN URBANISTIC ZONAL SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI RECONVERSIA EI FUNCTIONALA CA SPATIU DE DEPOZITARE LA PARTER SI BIROURI ADMINISTRATIVE LA ETAJ C.F. 33489-C1-U2 , mun. Slobozia, jud. Ialomița

A. PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

B. PIESE DESENATE

1. Încadrarea în teritoriu
2. Încadrare în PUG
3. Încadrare în zonă
4. Situație existentă
5. Reglementari urbanistice - zonificare
6. Mobilare exemplificativa
7. Reglementari echipare edilitara
8. Proprietatea asupra terenurilor

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

1. Denumire proiect: « PUZ -SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI RECONVERSIA EI FUNCTIONALA CA SPATIU DE DEPOZITARE LA PARTER SI BIROURI ADMINISTRATIVE LA ETAJ»
2. Adresa: C.F. 33489-C1-U2 , mun. Slobozia, jud. Ialomita
3. Proiectant: S.C. MBA URBAN DESIGN S.R.L. - Slobozia
4. Beneficiar: Municipiul Slobozia
5. Data: SEPT. 2023

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Perimetrul studiat se afla pe teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, judetul Ialomita ocupand o suprafata totala de 453 mp (Conform extrasului de plan cadastral).

Zona studiata se afla in intravilan, in partea central vestica a localitatii: str. Lacului, avand categoria de folosinta curti constructii cf. actelor cadastrale.

Suprafata care face obiectul PUZ este identificata prin nr. cadastral 33489-C1-U2 si cartea funciara 33489-C1-U2 iar pe suprafata terenului este existenta o constructie regim de inaltime P.

Prin prezentul proiect se prevede supraetajarea edificiului care sa gazduiasca functiunea de servicii (birouri administrative la etaj) si spatiu depozitare (la parter).

Alegerea acestui amplasament este justificata ca fiind cea mai avantajoasa din urmatoarele motive:

- ✓ terenul este intr-o zona accesibila la caile rutiere, accesul se poate asigura, pentru toate functiunile, din str. Lacului si Aleea Bazarului;
- ✓ in zona exista deja functiunea de institutii si servicii si locuire;
- ✓ accesul la energie electrica se poate realiza usor prin legare la rețeaua de alimentare cu energie electrica din vecinatate.

Propunerea se face pentru a reglementa cf. PUG in vigoare parcela studidata.

Scopul documentatiei este stabilirea obiectivelor, prioritatilor, actiunilor de urbanism necesare a fi aplicate in organizarea si utilizarea terenurilor, in acord cu optiunile populatiei, in vederea realizarii unei zone de servicii si depozitare care sa fie gazduita intr-o cladire cu regim de inaltime P+1E.

Obiectivul lucrării il constituie elaborarea unor reglementari integrate (restrictii si

permisivitati de interventie, pe de o parte, precum si categorii de interventii) care sa orienteze dezvoltarea urbanistica a zonei prin stabilirea zonei functionale ca fiind „Zona comerciala si servicii”.

Obiectivele analizate se refera la dezvoltarea economica a localitatii in scopul ameliorarii nivelului de viata al populatiei prin atragerea unor investitii importante care sa fie realizate in contextul dezvoltarii durabile si a protectiei mediului inconjurator, de asemenea la o dezvoltare a capacitatii de deservire a municipiului.

PUZ - „ SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI RECONVERSIA EI FUNCTIONALA CA SPATIU DE DEPOZITARE LA PARTER SI BIROURI ADMINISTRATIVE LA ETAJ” municipiul Slobozia, judet Ialomita va stabili prioritatile de interventie si reglementarile de urbanism prin:

- ✓ determinarea regimului juridic al terenurilor in vederea emiterii autorizatiei de construire;
- ✓ amplasarea judicioasa a cladirilor pe parcela;
- ✓ determinarea reglementarilor urbanistice specifice pentru canalele existente in zona;
- ✓ determinarea zonelor de protectie, de siguranta si de restrictii, acolo unde este cazul;
- ✓ protejarea mediului inconjurator.

Vecinătățile trupurilor studiate prin PUZ sunt:

- nord – bl U16;
- sud – Aleea Bazarului, post trafo;
- est - Dom. Privat al mun. Slobozia;
- vest – Aleea Bazarului.

Conform P.U.G. si R.U.L. al municipiului Slobozia, amplasamentul este situat in intravilan, are categoria de folosinta curti constructii; Functiunile actuale prezente pe sit este: „IS-Zona institutii si servicii” .

1.3. Surse de documentare

Documentațiile studiate și prelucrate de prezentul studiu sunt următoarele:

Documentațiile studiate și prelucrate de prezentul studiu sunt următoarele:

- Legea 350/2001- privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, actualizată;
- Legea 50/1991-privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată;
- HGR 525/1996- pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 18 /1991- privind fondul funciar, republicată;
- Legea 33 /1994- privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată;
- Legea 137 /1995 - privind protecția mediului, republicată;
- Legea 7/1996- Legea Cadastrului și a Publicității Imobiliare, republicată;
- Legea 215/2001 – a Administrației Locale, republicată;
- Legea 10/1995- privind calitatea în construcții;

- Legea 213/1998- privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea 54/1998- privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea 69/1991/1997- privind administrația publică locală;
- Legea 82/1998- pentru aprobarea OG Nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de amenajare a teritoriului național;
- Ordinul MLPATL nr. 839/2009 - pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Ordinul MLPAT GM 010/2000 - Cadrul metodologic de elaborare a PUZ - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic corelat cu prevederile din Ordinul Ministerului Turismului nr. 2701/2010;
- Ordinul 119/2014 - pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul 4/2007 al ANRE, modificat prin Ordinul 49/2007 al ANRE - privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice;
- Documentații primite de proiectant până la elaborarea lucrării:
 - studiul topografic,
 - P.U.G. mun. Slobozia.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul ce face obiectul documentatiei, cu suprafata de 453 este situat in partea central vestica a municipiului Slobozia, judetul Ialomita .

Terenul este situat in intravilan si este adiacent strazii Lacului. Amplasamentul este foarte atractiv pentru aceasta investitie datorita pretabilitatii zonei, accesului carosabil facil dintr-un drum public, distantei relativ mici pana la functiuni complementare aprobate conform PUG si RLU.

In aceasta zona a existat un cadru construit cu functiune predominant de servicii si mixta servicii-locuire iar in urma interventiei se va augmenta acest caracter.

In zona analizata nu exista monumente de arhitectura sau situri arheologice/de arhitectura si nici retele edilitare majore care sa impuna zone de protectie sau interdictie.

2.2. Încadrarea în P.U.G. și R.L.U. aprobate

Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este situată în municipiul Slobozia, având următoarea funcțiune:

IS – zona serviciilor de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante), activități productive mici, nepoluante și locuințe.

Zona IS se caracterizează prin următoarele aspecte:

- utilizări admise: se permite o largă diversitate de servicii publice și de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a unor mici unități productive manufacturiere nepoluante și a locuințelor cu partiu normal sau adecvat pentru servicii profesionale;
 - sunt admise următoarele utilizări:
 - instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;
 - lăcașuri de cult;
 - sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - edituri, media;
 - servicii sociale, colective și personale;
 - activități asociative diverse
 - comerț cu amănuntul și piața agro-alimentară;
 - depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul;
 - hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism;
 - parcaje la sol și multietajate, întreținere autovehicule mici;
 - grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice.
- utilizări admise cu condiționări:
 - se admit la etajele superioare ale unor clădiri de birouri numai locuințe cu partiu special, incluzând spații pentru profesii liberale;
 - se admit la parterul clădirilor activități în care accesul publicului nu este liber numai în condiția ca să nu fie alăturate mai mult de două astfel de clădiri și să nu prezinte la stradă sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40,0 metri.
- utilizări interzise: Se exclud activitățile poluante sau care atrag fluxuri mari de transporturi grele.

Funcțiunile predominante a parcelelor situate în vecinătatea apropiată a amplasamentelor sunt: zonă mixtă locuire servicii zona de instituții și servicii, zona de locuire, zonă spații verzi și zonă gospodărie comunala.

Funcțiunile prezente la nivelul vecinătăților în care se află parcela studiată sunt : CM, CP, L2, IS, V1, V2 .

2.3. Cadrul natural

Relațiile structurale și funcționale care creează și mențin integritatea ariei naturale sunt date de echilibrul ecosistemelor de stepă, fără a periclita sau a limita dezvoltarea comunităților umane incluse în sit. Aceste relații sunt de interdependențe.

În județul Ialomița se regăsesc diferite tipuri de habitate naturale, relieful fiind dominat de câmpuri tabulare întinse și lunci; vegetația are caracter stepic pe întreaga suprafață a județului. De fapt, stepele primare la ora actuală, practic nu mai există, din cauza deștelenirii și arăturilor. Dintre formațiunile secundare ale stepei, azi foarte

degradate și ele, mici fragmente se mai întâlnesc pe teritoriul județului, pe terenuri improprii agriculturii.

În luncile Ialomiței și Dunării sunt resturi de vegetație cu stuf, papură și rogoz ca și zăvoaie de tip sud-european cu sălcii și plopi.

Condiții geomorfologice:

Municipiul Slobozia este situat în marea unitate morfologică, cunoscută sub numele de Câmpia Bărăganului, în lunca de pe malul stâng al râului Ialomița.

În această zonă, lunca se dezvoltă pe o lățime de cca. 5 km., dezvoltare datorată unui curs meandrat tipic de șes, accentuat de terasă înaltă pe malul drept.

Altitudinea terenului descrește în general de la Vest la Est, dar se observă și o ușoară descreștere de la Nord spre Sud.

Condiții geologice

Teritoriul aparține mării unități structurale cunoscută în literatura de specialitate sub numele de Platforma Moesica, subsolul regiunii fiind alcătuit dintr-un fundament cristalin și o cuvertură de formațiuni sedimentare paleozoice, mezozoice și neozoice.

Geologia Bărăganului se caracterizează prin prezența unor orizonturi constituite la suprafață de loess și prafuri nisipoase urmat de orizonturi constituite în partea superioară de nisipuri, pietrișuri și argile așezate pe complex mărnos.

Condiții meteo-climatice

Perimetrul care face obiectul acestui studiu se încadrează într-o zonă de câmpie, caracterizat prin următoarele valori:

- regimul temperaturilor:

- temperatura medie anuală + 10 ÷ 11 °C
- temperaturile medii multianuale în luna ianuarie - 3,0 °C
- temperaturile medii multianuale în luna iulie + 23 ÷ 24 °C
- temperatura maximă (august 1951) + 44°C
- temperatura minimă (februarie 1954) - 30 °C.

- regimul precipitațiilor: Precipitațiile medii anuale sub 500 mm/an

- regimul vânturilor:

- zona se caracterizează prin vânturi aspre predominant din Nord - Est (crivățul), uscate preponderent dinspre Sud +Vest (austrul) și umede dinspre Sud (băltărețul).

Diferența între temperatura lunii celei mai calde și a celei mai reci indică un continentalism termic relativ ridicat, la care, asociind precipitațiile reduse, zilele tropicale și crivățul sugerează, în final, caracterul accentuat al climatului de câmpie.

În conformitatea prevederilor Codului de proiectare privind bazele proiectării și acțiunii asupra construcțiilor "Acțiunea vântului" indicativ CR 1-1-4/2012, viteza mediată pe 1 min. la 10 m, pe 50 ani interval mediu de recurență, este de 35 m/s. Presiunea de referință a vântului mediată 10 min, la 10m, pe interval de recurență este de 0,6 KPa.

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare "Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor" indicativ CR1-1-3-2005, valoarea caracteristică a încărcării din

zăpadă pe sol este 2,5 KN/mp.

Zona seismică

Conform SR 11100/1-93, amplasamentul viitoarelor construcții este încadrat în zona de macroseismicitate $I=71$ pe scara MSK (unde indicele I corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani).

Conform normativului P 100/1 - 2013, amplasamentul este caracterizat printr-o valoare a accelerației terenului $a_g = 0,25$ s, pentru un IMR de 100 ani.

Din punct de vedere al perioadelor de colț, amplasamentul este caracterizat prin $T_e = 1,0$ s.

Din punct de vedere al potențialului de producere al alunecărilor de teren, amplasamentul se află în zona de risc scăzut, cu probabilitate practic zero de alunecare a terenului.

Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054 / 1977, adâncimea de îngheț în zona cercetată 0,80 m de la cota terenului natural.

Încărcarea din zăpadă

Conform Normativ CR-1-1-3-2005 „Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor” este de 2,5 KN/m².

2.4. Circulația

Amplasamentul va fi accesibil din drumurile din incinta parcelei proprietate privata a beneficiarului, iar conexiunea la rețeaua stradala a municipiului Slobozia se face prin str. Lacului si Aleea Bazarului.

2.5. Ocuparea terenului

Perimetrul studiat prin PUZ se afla pe teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, judetul Ialomita ocupand o suprafata de 453 mp.

Zona studiata se afla in intravilan, in partea central nordica a localitatii: str. Lacului,, avand categoria de folosinta curti constructii; identificate prin cartea nr. cadastral 33489-C1-U2, cartea funciara 33489-C1-U2 .

Amplasarea ansamblului a fost determinata de dimensiunile terenului si de legatura rutiera de transport.

Accesul la terenuri se realizează din str. Lacului si Aleea Bazarului.

Folosința actuală : terenuri curți construcții.

Destinația stabilită conform Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L. nr. 25/1996 actualizat conform H.C.L. nr.132/ 2008, prelungit conform H.C.L. nr. 186/2018, este de teren situat în zona IS – Zona institutii si servicii .

BILANT TERITORIAL – EXISTENT:	SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA PARCELA , din care:	453,00	
SUPRAFATA CONSTRUITA BENEFICIAR(SCR):	344,00	75,94%
SUPRAFATA DESFASURATA (SCD):	344,00	
SUPRAFATA CONSTRUITA ANEXA:	64,00	14,13%
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR SI PLATFORMELOR	45,00	9,93%
ZONA INSTITUTII SI SERVICII (IS):POT=80%; CUT=2,0; NR. NIV. : P+3		

Analiza fondului construit existent, caracterul zonei

În vecinătatea parcelei care a generat PUZ, există clădiri cu destinația de locuire și servicii, cât și locuințe cu regim de înălțime P - P+10.

2.6. Echiparea edilitară

Accesul la rețeaua stradală.

Accesul se asigură din Aleea Bazarului și str. Lacului care stabilește legătura cu municipiul Slobozia cât și cu teritoriul extra municipal.

Alimentare cu apă.

În zonă există rețea de alimentare cu apă publică a municipiului.

Canalizare menajeră, canalizare pluvială.

Atât canalizarea menajeră cât și cea pluvială este existentă pe Aleea Bazarului.

Alimentare cu energie electrică.

Accesul la energie electrică se poate realiza prin branșarea la rețeaua existentă în vecinătate.

Telecomunicații.

Se va racorda la rețeaua existentă, dacă va fi cazul.

Alimentare cu energie termică.

Se va racorda la rețeaua existentă dacă va fi cazul.

2.7. Probleme de mediu

Din punct de vedere al afectării factorilor de mediu nu se ridică probleme deosebite.

În imediata vecinătate a sitului se regăsesc zone de servicii și locuire cu o intensitate ridicată a activităților, lucru care generează poluare atât fonică cât și a aerului, iar din aceste considerente se recomandă ca funcții precum locuirea, servicii de învățământ și cultură și alte servicii care pot fi perturbate de existența unei activități intense să fie retrase și să se realizeze zone tampon între acestea și sursele de poluare.

2.8. Opțiuni ale populației

Administrația publică locală apreciază ca oportună dezvoltarea activității propuse de beneficiar prin reglementarea zonelor cât și prin crearea a spații de calitate.

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.

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.

2.9. Disfuncționalități ale situației existente

DOMENIU	DISFUNCȚIONALITATI	PRIORITATI
CAI DE COMUNICATIE	1. Lipsa / discontinuitate a trotuarelor	1. Construirea / modernizarea trotuarelor
	2. Străzi cu profil subdimensionat	2. Rezervarea de terenuri pentru lărgire
	3. Străzi cu profil nemodernizat conform clasei tehnice	3. Modernizarea și respectarea clasei tehnice a drumurilor
	4. Trame stradale discontinue.	4. Trasarea și conectarea străzilor existente astfel încât sa se fluidizeze fluxurile de trafic.
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	1. Zona fără echipare edilitara completa	1. Extinderea / modernizarea rețelelor edilitare existente și înființare de noi rețele
	2. Zone degradate în intravilanul existent	2. Dezvoltarea zonelor degradate din intravilan
	3. Rezerve de teren neutilizate și neamenajate care au suprafața terenului neamenajat	3. Conversii funcționale pentru o mai buna utilizare a spațiului și îndreptarea terasarea suprafeței de teren.
SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	1. Spatii verzi neamenajate	1. Reabilitarea și amenajarea peisajera a spatiilor verzi existente și propuse

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale analizei situației existente, elemente principale de temă

Beneficiarul dorește restaurarea și supraetajarea unei foste centrale termice pe un teren proprietate privata in suprafata de 453mp., prin interventia asupra unei unei cladiri existente care sa gazduiasca functiuni de comert si servicii.

S-a tinut cont de anumite criterii social - economice si tehnice cum ar fi costurile legate de pregatirea de santier, de posibilitatile de procurare si costurile utilitatilor necesare la constructii – montaj suportate in 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 scazut a terenului, a factorilor sociali si de sanatate a populatiei.

Traseul cablurilor electrice de alimentare a fost stabilit astfel incat sa nu afecteze terenurile invecinate – traseele vor trece pe langa drumul care se afla in partea vestica a parcelei.

3.2 Prevederi ale PUG

Strategia de dezvoltare a mun. Slobozia are drept scop menținerea importanței economice și a ponderii populației la scara regională și județeană, cu efectuarea trecerii de la o bază economică axată pe industrie mare la una bazată pe industrie mică și mijlocie, la servicii și comerț, la un rol administrativ, regional și de turism.

Principalele obiective ale PUG ului sunt:

- afirmarea orașului în teritoriu și creșterea solidarității pe plan local și județean: asumarea rolului de furnizor de servicii și de catalizator al dezvoltării în teritoriul local; ameliorarea accesibilității municipiului la scara regională, județeană și locală;
- conversia economiei de la un sistem bazat pe marea industrie la una bazată pe întreprinderi flexibile și adaptabile pe industrie mică și mijlocie, comerț și servicii;
- protecția mediului, conservarea și valorificarea cadrului natural: reducerea poluării; minimalizarea riscurilor tehnologice; minimalizarea riscurilor naturale;
- ameliorarea calității locuirii;
- creșterea atractivității spațiului, atât pentru turism cât și investiții în domeniul prelucrării - desfacerii produselor locale.

Conform Planului Urbanistic General aprobat, siturile care fac obiectul documentației este situat în intravilanul municipiul Slobozia pe teren având categoria de folosință curți-construcții.

3.3. Valorificarea cadrului natural

a) Obiectivele de conservare a ariei naturale protejate de interes comunitar:

Precizăm că nu există la momentul de față zonă protejată în arealul studiat care să fie monitorizată de Ministerul Mediului.

În aceste condiții, măsurile pentru implementarea proiectului vor avea ca scop conservarea habitatelor și speciilor existente în zonă.

b) Evoluții/schimbări care se pot produce în viitor

Luând în considerare gradul de conservare al structurilor și funcțiile tipului de habitat precum și posibilitățile de refacere se poate considera că în zona studiată situl are structura parțial degradată, dar cu perspective bune și se poate restaura cu efort mediu.

Prin implementarea proiectului se pot deduce două direcții majore în ceea ce privește evoluția sau schimbarea stării de conservare a sitului și anume:

- prima rezultă din respectarea condițiilor și măsurilor impuse pentru protecția speciilor și habitatelor, ceea ce conduce la o evoluție naturală a ariei, în care impactul antropic și cel generat de investiție este nesemnificativ;
- a doua cale evolutivă este cea cu impact asupra mediului care ar putea rezulta din următoarele aspecte:
 - nerespectarea condițiilor impuse de către actele normative în vigoare;
 - un program de monitorizare defectuos și necorespunzător cu realitatea, ceea ce în timp ar avea rezultate nefaste asupra speciilor din areal;
 - deversarea necontrolată a deșeurilor atât în faza de construcție cât și în faza de exploatare.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIILOR

Accesul la amplasament se va face din str. Lacului (pietonal) și Aleea Bazarului (auto).

În interiorul sitului, se vor amenaja circulații astfel încât să permită irigarea eficientă a terenului și accesul facil la clădire.

Nu există intersecții cu probleme de trafic sau acces în zona afectată iar propunerile viitoare vor corela soluțiile cu Planul de Mobilitate Urbană Durabilă.

3.5. ZONIFICAREA FUNCIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Conform P.U.G. și R.L.U. al mun. Slobozia, amplasamentul este situat în intravilan, are categoria de folosință curți construcții și se supune prevederilor R.L.U., aprobat prin H.G. nr 132/2008, care prevede ca autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Distantele minime pentru siguranța și protecție, stabilite în urma avizării, vor fi asigurate în cadrul proiectului de execuție.

Descrierea soluției de organizare spațial – urbanistica

- Edificabilul propus va avea dimensiunile maxime de aprox. 31.30 m x 12.70 m și amplasamentul rămâne neschimbat față de situația existentă.
- Se propune un acces carosabil pe parcela din Aleea Bazarului prin intermediul unui racord privat ;
- Se amenajează accesele pietonale distincte pentru clienți/ locuitori/ pe fațada principală/laterală/posterioară a clădirii;
- Se recomandă realizarea de spații verzi cu rol ambiental și de protecție de cca 30% din suprafața totală a parcelei care face obiectul PUZ prin înierbarea teraselor și a platformelor, acolo unde este posibil.

- Se amplasează platforme pentru deșeuri menajere pe proprietatea privata si se asigura evacuarea ritmica a deșeurilor menajere;
- Nu se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor, in sensul trecerii unei suprafețe de teren din domeniu privat persoana juridica in domeniu public de interes local ;
- Se propune racordarea la rețeaua de energie electrică.

Zonele rezultate în urma PUZ vor fi încadrare în zona funcțională Instituții și Servicii de interes public.

In funcție de parametrii de mai sus și de amplasarea clădirilor pe parcela, rezulta:

BILANT TERITORIAL – PROPUS:	SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA PARCELA, din care :	453,00	
SUPRAFATA CONSTRUITA BENEFICIAR(SC):	344,00	75,94%
SUPRAFATA DESFASURATA BENEFICIAR(SD):	688,00	
SUPRAFATA CONSTRUITA ANEXA:	64,00	14,13%
SUPRAFATA SPATII VERZI PE PLATFORME SI TERASE, IMPERMEABILIZAT - 30%:	135,90	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR SI PLATFORMELOR:	45,00	9,93%
INDICI URBANISTICI PROPUȘI: POT=90%; CUT=2,0; NR. NIV. : P+1E		

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

Documentația de urbanism respectă prevederile Codului Civil actualizat cât și prevederile Legii nr. 50/1991 republicată și prevederile Legii nr. 350/2001, actualizată.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Accesul la rețeaua stradală

Accesul se asigura atât din str. Lacului (acces pietonal, fațada va fi tratata ca fațadă principala) cat și din Aleea Bazarului (acces carosabil).

Alimentare cu apă

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

Canalizare menajeră, canalizare pluvială

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

Alimentare cu energie electrică

Accesul la energie electrica se poate realiza prin racordare la rețeaua existentă pe Aleea Bazarului.

Telecomunicații

Se va racorda la rețeaua existentă.

Alimentare cu energie termică.

Nu este cazul.

3.7. Protecția mediului

Politica care gestionează dezvoltarea este axată pe respectarea principiilor de dezvoltare economică europeană, manifestând o mare grijă pentru protejarea mediului înconjurător, în strânsă legătură cu administrația publică locală.

Principiul de bază este : ecologie, consum redus de energie, sortarea deșeurilor și reciclare.

Protecția calității apelor

- Se vor lua toate măsurile pentru respectarea Directivei Cadru pentru Apa 2000/60/CE, respectiv a Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative în vigoare.

- Datorită soluției constructive și colectării deșeurilor, investiția ce urmează a se realiza și exploata nu prezintă pericol de poluare a componentei de mediu – apă. Nu se fac evacuări de ape în receptor natural.

Protecția aerului

- Activitățile desfășurate ca urmare a funcționării nu sunt generatoare de noxe în aer.

În vederea diminuării presiunii asupra factorilor de mediu AER, prezentul proiect a prevăzut măsuri de diminuare a noxelor în aer prin realizarea de plantații, pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecție fonică și eoliană. Astfel, se recomandă realizarea de spații verzi cu rol ambiental și de protecție de cca 30% din suprafața totală a parcelei, care face obiectul PUZ prin înierbarea teraselor și a platformelor, acolo unde este posibil.

Protecția solului și subsolului

- Prin obiectivul de investiții propus nu se vor desfășura activități care să producă contaminări semnificative a solului cu agenți poluanți.

- Sursele posibile de poluare a solului rezultate ca urmare a activității de amenajare sunt: surse specifice perioadei de execuție.

În perioada de execuție a investiției pot apărea accidental pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt ne semnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje și depozitarea necontrolată a deșeurilor rezultate.

În vederea prevenirii poluării solului s-au prevăzut o serie de măsuri : realizarea de coșuri de gunoi ; lucrări de întreținere și toaletare a solului în spațiile verzi.

Ca o concluzie, se poate exprima că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, natura activităților, nu pot determina contaminări ale solului.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

- Parcela proprietate privata, unde se va realiza intervențiile propuse este situata într-o zona preponderent de servicii și locuire.
- Având în vedere amenajarea propusa, nu se considera ca ar constitui un factor de stres semnificativ.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatic

- Pe parcela unde se va realiza intervenția nu este prezenta nici un tip de vegetație ce impune protecție..
- în timpul lucrărilor de execuție s-ar putea crea un disconfort privind difuzarea prafului generat, în arealul natural învecinat. Impactul asupra vegetației va fi diminuat prin adoptarea unor masuri de limitare a zonei de împrăștiere, prin umezirea periodica a zonelor utilizate pentru transportul materialelor și a spațiilor de lucru, împrejmuirea zonei de lucru, iar la finalizarea construcției, prin implementarea programului de reconstrucție ecologica și peisagistica.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

- Pe timpul execuției lucrărilor, deșeurile rezultate în urma activității (pământ, moloz, deșeuri, etc.) se vor evacua printr-un serviciu specializat și abilitat al administrației publice locale.
- La finalizarea lucrărilor de construire și punerea în funcțiune a investiției se vor lua masuri astfel :
 - Deșeurile menajere vor fi colectate în containere de metal sau de plastic iar beneficiarul va încheia contract cu o firma specializata în colectarea, transportul și depozitarea la deponia de deșeuri.
 - Deșeurile reciclabile se vor colecta și valorifica conform prevederilor Ordonanței nr. 33/1995.
- Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

- Pentru desfășurarea activităților propuse ce se dorește a se realiza, nu se vor utiliza sau stoca substanțe toxice și periculoase. Procesul tehnologic nu este de asemenea generator de astfel de substanțe.
- Spațiile propuse sunt destinate folosinței umane și nu implica nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, motiv pentru care nu necesita prevederea unor masuri speciale în acest scop.

Protecția împotriva radiațiilor

- Desfășurarea activităților propuse nu generează radioactivitate.
- Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesita p

Lucrări de refacere/restaurare a amplasamentului

- Desfășurarea activităților propuse nu produc distrugerea mediului înconjurător.
- S-au recomandat realizarea de spatii verzi cu rol ambiental pe terasa înierbata,

jardinierie în proporție de 30%

Prevederi pentru monitorizarea mediului

- Prin natura activităților, investiția ce urmează a fi realizată, nu necesită controlul emisiilor de poluanți în mediu.
- Această documentație este întocmită pentru conformarea cu cerințele de prevenire și control a poluării, conform prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.152/2005 privind prevenirea și controlul integrat al poluării, modificată și completată cu Legea nr. 84/2006, astfel încât să ofere informații relevante pentru susținerea solicitării de obținere a acordului de mediu.

3.8. Obiective de utilitate publică

Zona studiată va avea ca funcțiune dominantă : zona de instituții și servicii. În cadrul zonei principalele obiective de utilitate publică sunt circulațiile existente, și rețelele edilitare.

În vecinătatea parcelei care a generat PUZ, există clădiri cu destinația de locuire, zone servicii și zona spațiu verde, zona de circulații publice; clădiri regim de înălțime P – P+10.

4. Concluzie

Se apreciază că realizarea investiției propuse va respecta structura funcțională a zonei – «ZONA INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR» și regimul de construire specific ansamblului în care se înscrie.

Prin modul de amplasare și conformare a accesului nu se generează servituți de nici un tip pe parcelele vecine.

S-au propus următorii indicatori urbanistici maximi:

P.O.T.=90%, C.U.T.=2.00, Reg.H.- P+1.

Întocmit de
Urb. Mihai Mardale

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PUZ – SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI RECONVERSIA EI FUNCTIONALA CA SPATIU DE DEPOZITARE LA PARTER SI BIROURI ADMINISTRATIVE LA ETAJ

Str. Lacului, Mun. Slobozia, Jud. Ialomita

I. DISPOZITII GENERALE

1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Obiectul lucrării îl prezintă un perimetru aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, județul Ialomița, str. Lacului.

Acesta se află în intravilan, în partea central-vestică a localității, având categoria de folosință curți construcții cf. actelor de proprietate.

Suprafețele care fac obiectul PUZ sunt în utilizarea beneficiarului și sunt identificate prin nr. cadastral 33489-C1-U2 și cartea funciara 33489-C1-U2.

Scopul documentației de urbanism este stabilirea obiectivelor, priorităților, acțiunilor și reglementărilor de urbanism necesare a fi aplicate în organizarea și utilizarea terenurilor, în acord cu opțiunile populației.

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.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

Condiții de aplicare

Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau modificări de Plan Urbanistic Zonal, cazuri specificate în continuare, precum și în conținutul regulamentului.

Corelări cu alte documentații

Regulamentul Local de Urbanism este corelat cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Slobozia.

2.BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaborează în conformitate cu :

- Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism - Reglementare tehnica - Indicativ GM 007-2000, aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 /2001;
- Legea nr. 50 /1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor ;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completările ulterioare;
- Legislația actuală complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului și Codul Civil ;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL și REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru mun. Slobozia, județul Ialomița aprobat.

3.DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan.

3.2. Funcțiunea predominantă a parcelelor situate în vecinătatea apropiată a amplasamentului este zona locuire colectivă, zona centrală, zona spațiilor verzi și zona servicii.

3.3. Conform PUG și RLU aprobat, terenul este situat în intravilan.

Zona studiată fiind compusă din zona care face obiectul documentației și zona imediat din vecinătatea sa, pentru zona care face obiectul PUZ s-a stabilit o unitate funcțională (IS – Instituții și servicii, cu caracter atât comercial cât și de birouri) pentru care s-au formulat reguli de construire și amenajări specifice; delimitarea zonei pentru care s-au instituit reguli de construire s-a făcut pe limite cadastrale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4.REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR și LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile curții- construcții din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

4.2 Procedura de informare se va realiza cf. Ord. 2701/2010 și anunțuri la avizierul primăriei Slobozia.

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor în vigoare și a Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

5.REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI și PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL și CONSTRUIT

Protecția solului și a subsolului

Prin respectarea regimului deșeurilor, incluzând atât eliminarea ritmică cât și depozitarea adecvată a acestora, se considera ca nu se va exercita un impact negativ semnificativ asupra factorilor de mediu sol și subsol.

Atât pe perioada de execuție cât și de funcționare, va fi prevăzut cu platforma amenajată pentru amplasarea containerelor specializate pentru depozitarea provizorie și selectivă a deșeurilor (coșuri de gunoi) care vor fi preluate ulterior spre descărcare la depozitele autorizate prin contract de prestări servicii sau reciclate, după caz.

Referitor la impactul pe care îl poate avea activitatea asupra solului și subsolului, lucrările vor avea o perioadă de execuție limitată în timp. Modificările intervenite în calitate și în structura solului și a subsolului apar datorită realizării drumurilor suplimentare de acces, a platformelor de montaj și a construcțiilor propuse.

Protecția calității apelor

Având în vedere concentrațiile estimate precum și numărul redus de personal ce operează în cadrul noii investiții se estimează un impact nesemnificativ al activității asupra factorului de mediu, apă.

În cazul de față nu există scurgeri accidentale de substanțe poluante, în coloana de apă.

Protecția aerului

Având în vedere tipurile de lucrări ce se vor executa în perioada de organizare de șantier se estimează un impact nesemnificativ al activității asupra factorului de mediu aer.

După construire obiectivul nu reprezintă sursa de poluare pentru aer.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile rezultate din cadrul investiției, atât cele din faza de construcție cât și cele din faza de funcționare vor fi depozitate conform cu legislația de mediu și evacuate controlat pentru a nu afecta calitatea factorilor de mediu.

Societatea se va asigura de eliminarea deșeurilor rezultate din activitate, respectiv construcție.

Aria naturală protejată de interes comunitar afectată de implementarea proiectului.

Nu există la momentul de față zone sau arii protejate conform comunicării transmise de Ministerul Mediului și al Dezvoltării Durabile, motiv pentru care nu sunt necesare măsuri pentru protecția siturilor de interes comunitar.

Impactul cumulativ asupra mediului este nesemnificativ.

În urma analizei tuturor factorilor de impact asupra mediului, concluzionăm că proiectul ce are ca scop realizarea investiției, ce urmează a fi executat în mun. Slobozia, jud. Ialomița are un **IMPACT NESEMNICATIV ASUPRA MEDIULUI.**

III. CONDITII DE AMPLASARE și CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

6. REGULI DE AMPLASARE și RETRAGERI MINIME

Zonele de protecție și siguranța se vor stabili conform cu avizele de principiu obținute pentru documentația de urbanism.

IV. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

În urma analizei situației existente s-au conturat următoarele concluzii:

- ✓ funcțiunea existentă a zonei este de zonă comercială, de instituții și servicii,
- ✓ în vecinătate există zone centrale, de locuire, servicii, gospodărie comună și spații verzi,
- ✓ conform P.U.G. și R.L.U. al mun. Slobozia, amplasamentul este situat în intravilan,
- ✓ conform actelor de proprietate categoria de folosință este curți construcții,

Aceste considerente privind caracteristicile funcționale și configurația amplasamentului studiat, au determinat stabilitatea următoarelor zone funcționale: „Zona instituții și servicii” .

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE ZONA);

ZONA INSTITUTII și SERVICII (IS);

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

Ocuparea și utilizarea terenului va ține seama de compatibilitatea funcțională între diferite activități și de prescripțiile privind protecția mediului; pot fi amplasate orice activități cu condiția limitării riscurilor tehnologice și a degradării mediului înconjurător.

Se permite o largă diversitate de servicii publice și de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a unor mici unități productive manufacturiere nepoluante și a locuințelor cu partiu normal sau adecvat pentru servicii profesionale;

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- edituri, media;
- servicii sociale, colective și personale;
- activități asociative diverse
- comerț cu amănuntul și piața agro-alimentară;

- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul;
- centrala de cogenerare;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism, localuri de tip fast food;
- parcaje la sol și multietajate, întreținere autovehicule mici;
- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice.

ART. 2. – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admite conversia unor zone astfel încât să poată găzdui activități sezoniere și evenimente. Se admit la etajele superioare ale unor clădiri de birouri numai locuințe cu partiu special, incluzând spații pentru profesii liberale.

ART. 3. - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări: orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE ALE CLADIRILOR

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- suprafața parcelei este de 453mp.
- forma parcelei : neregulată;
- deschiderea parcelelor către str. Lacului și Aleea Bazarului;

ART. 5. - AMPLASAREA CLADIRII FATA DE ALINIAMENT

Construcția va respecta retragerea existentă a clădirii construite.

Alte elemente care nu sunt clădiri (ex. brașamentele, racordurile, anunțurile publicitare și puncte de conexiune) pot fi amplasate independent de limitele edificabilului.

ART. 6. - AMPLASAREA CLADIRII FATA DE LIMITELE LATERALE SI DE CEA POSTERIOARA ALE PARCELELOR

Retragerile edificabilului față de limitele laterale vor fi păstrate.

ART. 7. - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Nu este cazul.

ART. 8. – CIRCULATII și ACCESE

Parcela trebuie sa aibă în mod obligatoriu asigurat un acces carosabil dintr-o cale de circulație publica sau privata și sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita - de 6,0 m lățime care sa permită intrarea mijloacelor de intervenție în caz de incendiu și a mijloacelor grele de transport rutier. In cazul de fata Accesul carosabil este din Aleea Bazarului iar accesul pietonal principal va fi din str. Lacului

ART. 9. – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele se vor asigura in locuri special amenajate pentru acest scop.

ART. 10. - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimea maxima admisa este de P +1E .

Se impune respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 8,00 m, respectiv cota absolută maximă de 31.75 m (aprox 23,75 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 8.00 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Cota "0" (cota parterului) nu ar trebui sa fie la mai mult de 1,5 metri de la nivelul solului.

ART. 11.- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul exterior al cladirii va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care sa se integreze în specificul zonei. Aspectul cladirii va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene, de coerenta și eleganta. Orice modificare a clădirii existente se va înscrie armonios în zona, fiind posibila și armonia prin contrast. Se va asigura o tratare similara a tuturor suprafețelor aceleiași clădiri într-o armonie unitara.

Pentru fațade se vor folosi culori deschise/pastelate si se interzice tratarea fațadei intr-o maniera stridenta care sa iasă din specificul zonei si care sa creeze discrepante între clădirile existente si cea propusă. Materialele folosite vor fi unele durabile se poate placa fațadele astfel încât tratarea arhitecturala la fazele următoare sa rezulte intr-un spațiu care augmentează zona. Se recomanda proporția suprafețelor vitrate de 60% raport gol/plin.

Volumele vor avea forme simple și un aspect unitar ca materiale și tratare a anvelopei care sa augmenteze caracteristicile localizării.

Volumele care se cuplează vor avea tratarea arhitecturala asemănătoare.

Fațadele laterale și cea posterioara vor fi tratate cu aceeași atenție ca fațada principala.

ART. 12. – CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

Toate clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele rețele tehnico-edilitare proiectate.

ART. 13. - SPATII LIBERE și SPATII PLANTATE

Se interzice utilizarea spatiilor libere laterale care sunt vizibile din circulațiile publice pentru activități care poluează vizual (depozitari de deșeuri, depozitarea pieselor uzate sau a ambalajelor deteriorate, etc).

Se recomanda realizarea de spatii verzi cu rol ambiental și de protecție de cca 30% din suprafața totala a acoperișului/teraselor prin înierbarea, acolo unde este posibil.

ART. 14. - ÎMPREJMUIRI

Se pot realiza împrejuriri pe obiective care sa fie specifice obiectivelor, dar acestea nu vor fi disproporționate și nu vor crea un impact vizual negativ.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Bilanț teritorial – situația propusa

BILANT TERITORIAL – PROPUS:	SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA PARCELA, din care :	453,00	
SUPRAFATA CONSTRUITA BENEFICIAR(SC):	344,00	75,94%
SUPRAFATA DESFASURATA BENEFICIAR(SD):	688,00	
SUPRAFATA CONSTRUITA ANEXA:	64,00	14,13%
SUPRAFATA SPATII VERZI PE PLATFORME SI TERASE, IMPERMEABILIZAT - 30%:	135,90	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR SI PLATFORMELOR:	45,00	9,93%
INDICI URBANISTICI PROPUȘI: POT=90%; CUT=2,0; NR. NIV. : P+1E		

ART. 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim admis = 90%

ART. 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim admis = 2,00

Întocmit de
Urb. Mihai Mardale

INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE

PUZ - SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI RECONVERSIA EI FUNCTIONALA CA SPATIU DE DEPOZITARE LA PARTER SI BIROURI ADMINISTRATIVE LA ETAJ SI BIROURI ADMINISTRATIVE LA ETAJ

INCADRARE JUDET IALOMITA IN TERITORIUL NATIONAL



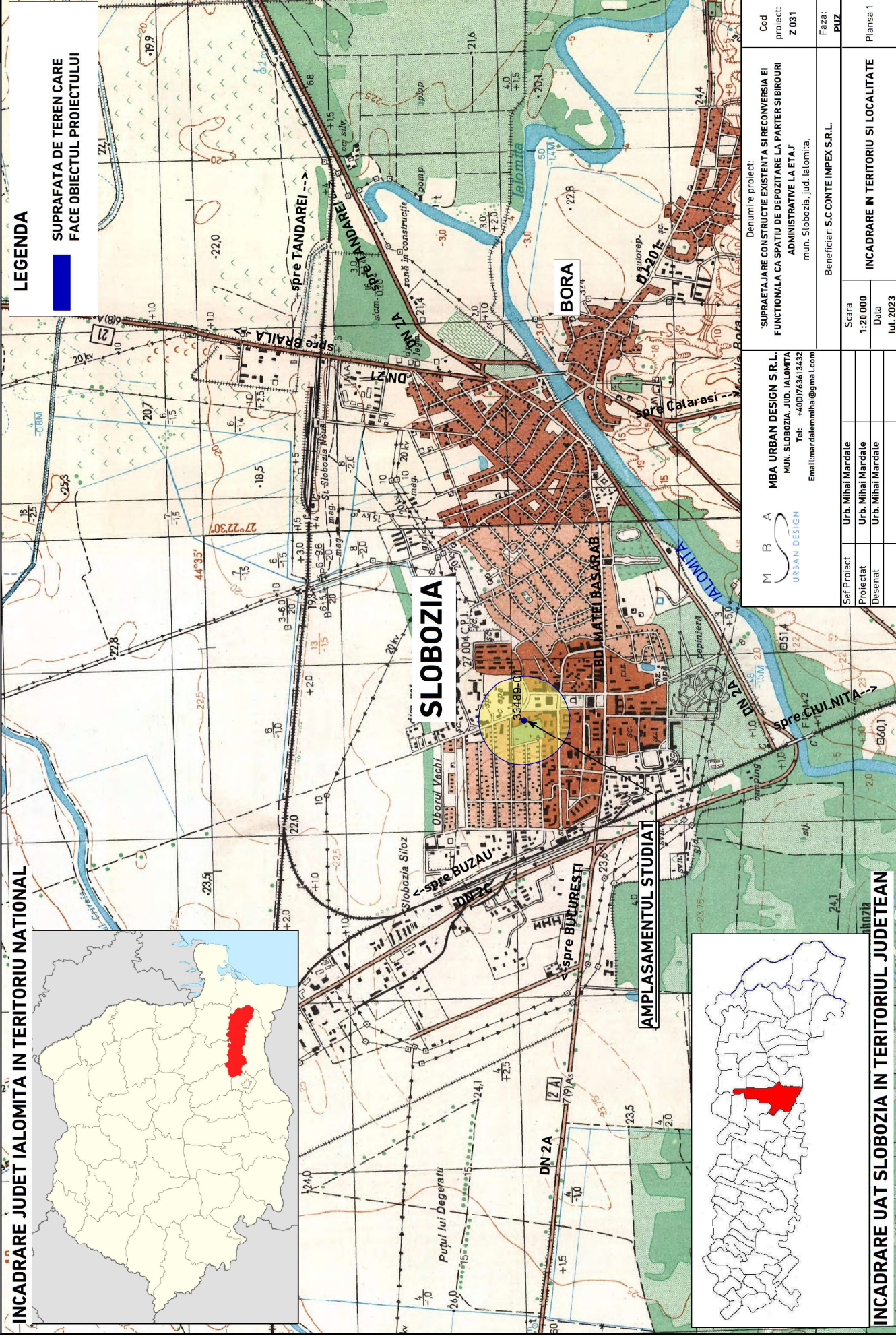
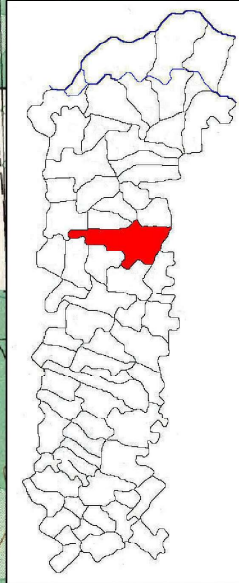
LEGENDA

SUPRAFATA DE TEREN CARE FACE OBIECTUL PROIECTULUI



SLOBOZIA

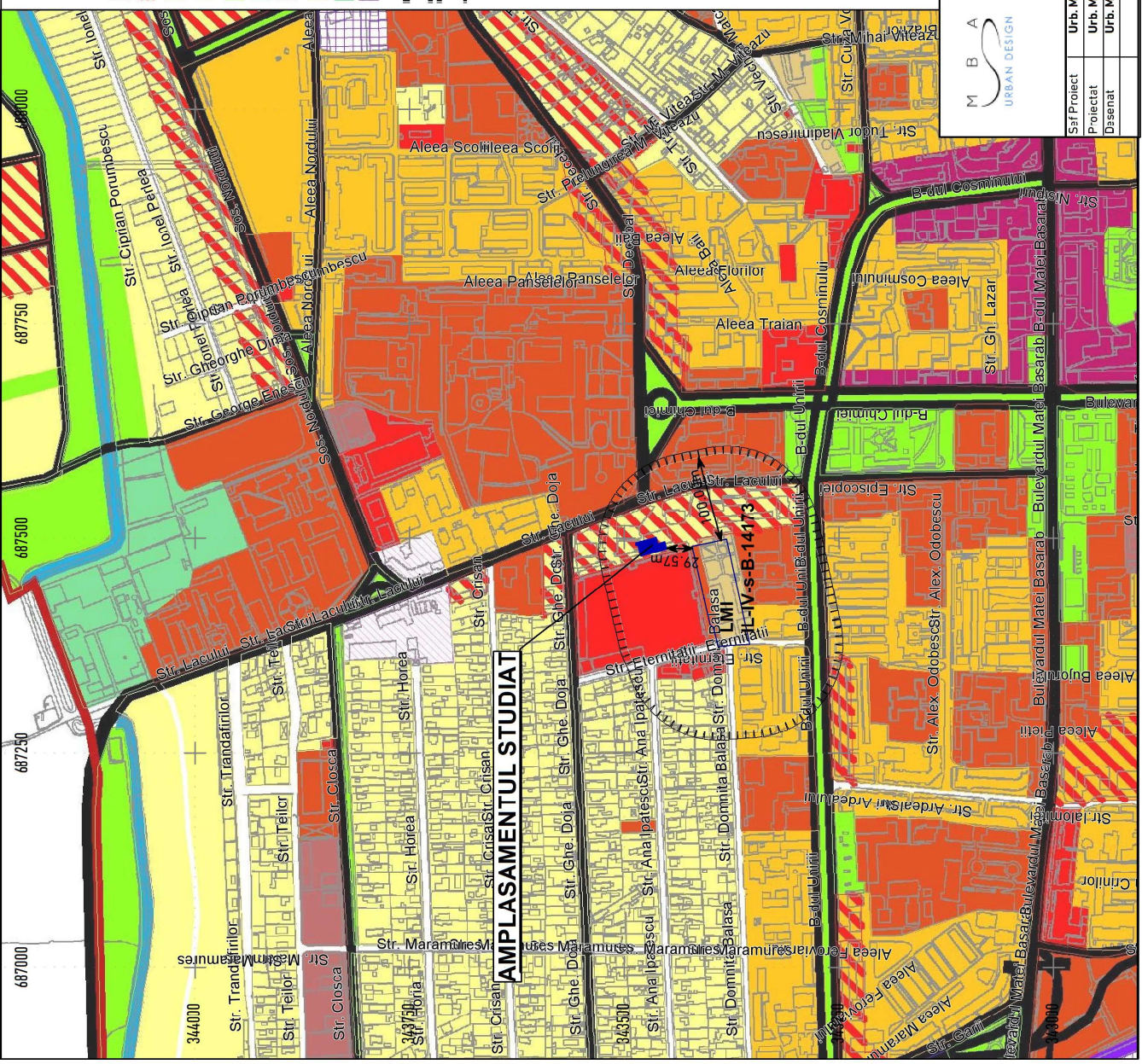
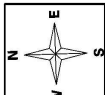
AMPLASAMENTUL STUDIAT



<p>MBA URBAN DESIGN S.R.L. MUN. SLOBOZIA, JUDE. IALOMITIA Tel: +400763613432 Email: mar.dalemmiha@gmail.com</p>	<p>Denumire proiect: "SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI RECONVERSIA EI FUNCTIONALA CA SPATIU DE DEPOZITARE LA PARTER SI BIROURI ADMINISTRATIVE LA ETAJ" mun. Slobozia, jud. Ialomitia.</p>	<p>Cod proiect: 2 031</p>
	<p>Beneficiar: S.C CONTE IMPEX S.R.L.</p>	<p>Faza: PUZ</p>
<p>Scara 1:20 000</p>	<p>INCADRARE IN TERITORIUL SI LOCALITATE</p>	<p>Plansa 1</p>
<p>Urb. Mihai Mardale</p>	<p>Urb. Mihai Mardale</p>	<p>Data Iul. 2023</p>
<p>Urb. Mihai Mardale</p>	<p>Urb. Mihai Mardale</p>	

PUZ - SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI RECONVERSIA EI FUNCTIONALA CA SPATIU DE DEPOZITARE LA PARTER SI BIROURI ADMINISTRATIVE LA ETAJ

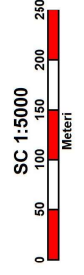
2. INCADRARE IN PUG



LEGENDA

- Limita parcela care face obiectul PUZ
- Zona comercială și de servicii
- Zona mixtă (comerț, servicii, loisir, mică industrie)
- Zona de locuințe colective
- Zona de locuințe individuale cu densități urbane
- Zona spațiilor plantate publice (parcuri, scuaruri)
- Zona activităților sportive și de loisir
- Zona de producție industrială și de construcții
- Zona de depozite industriale
- Zona de producție agro-industrială
- Zona transporturilor rutiere și de servicii anexe
- Străzi de categoria I
- Străzi de categoria II
- Străzi de categoria III

ZONA PROTECTIE MONUMENT ISTORIC
 LMI IL-IV-s-B-14173 - Cimitrul
 militarilor romani, algerieni, austrieci,
 englezi, francezi, indieni si turci cazuti
 in primul Razboi Mondial



Denumire proiect: 'SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI RECONVERSIA EI FUNCTIONALA CA SPATIU DE DEPOZITARE LA PARTER SI BIROURI ADMINISTRATIVE LA ETAJ' mun. Slobozia, jud. Ialomitia, Beneficiar: S.C CONTE IMPEX S.R.L.		Cod proiect: Z 031	Faza: PUZ
Scaza 1:5 000	Data Iul. 2023	INCADRARE IN PUG	
Să Proiect Urb. Mihai Mardale	Proiectat Urb. Mihai Mardale	Plansa 2	
Desenat Urb. Mihai Mardale			

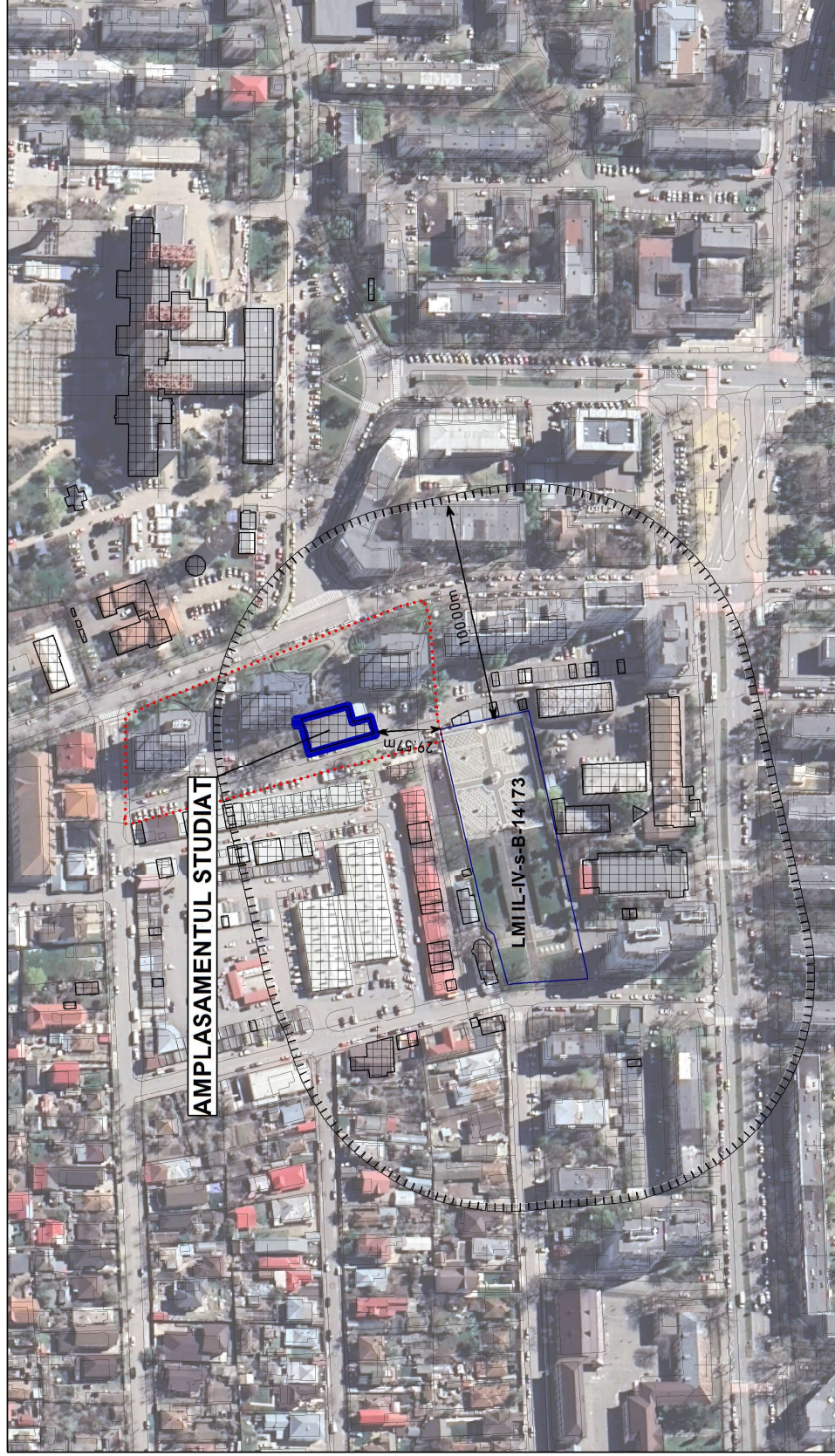
MBA URBAN DESIGN S.R.L.
 MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITIA
 Tel: +400763613432
 Email: mardalemihai@gmail.com

3. INCADRARE IN ZONA

PUZ - SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI RECONVERSIA EI FUNCTIONALA CA SPATIU DE DEPOZITARE LA PARTER SI BIROURI SI BIROURI ADMINISTRATIVE LA ETAJ



343600 343550 343500 343450 343400 343350 343300 343250 687200 687250 687300 687350 687400 687450 687500 687550 687600 687650 687700 687750 687800



LEGENDA LIMITE

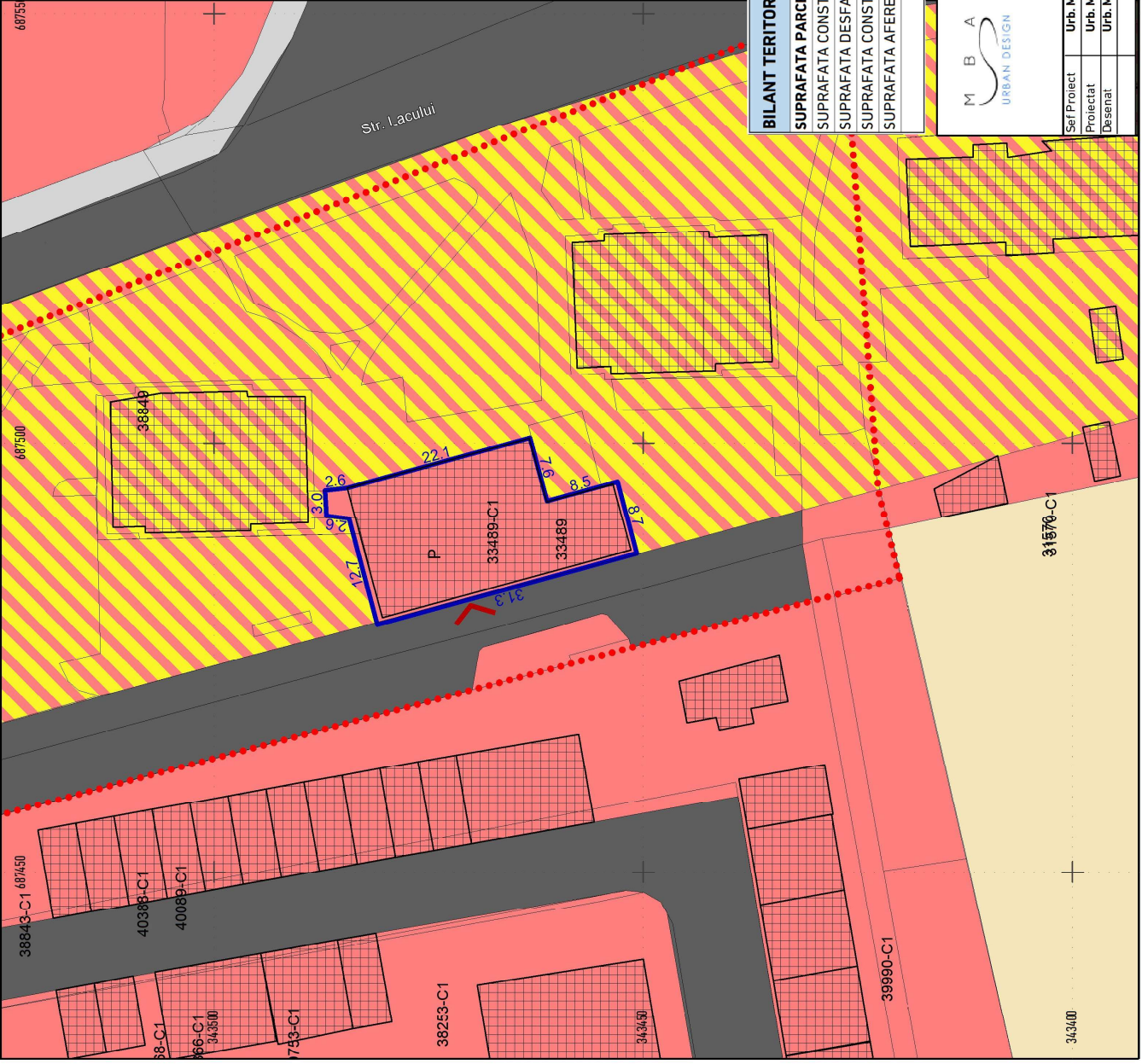
- LIMITE ZONA STUDIATA IN PUZ
- LIMITE PARCELA CARE FACE OB. PUZ
- LIMITA PARCELE PROPRIETATE PUBLICA/PRIVATA

ZONA PROTECTIEI MONUMENT ISTORIC
LMI IL-IV-s-B-14173 - Cimitrul
militarilor romani, algerieni, austrieci,
englezi, francezi, indieni si turci cazuti
in primul Razboi Mondial

	Sef Proiect Urb. Mihai Mardale	Denumire proiect: "SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI RECONVERSIA EI FUNCTIONALA CA SPATIU DE DEPOZITARE LA PARTER SI BIROURI ADMINISTRATIVE LA ETAJ" mun. Sibobozia, jud. Ialomitia, Beneficiar: S.C CONTE IMPEX S.R.L.	Cod proiect: Z 031
	Proiectat Urb. Mihai Mardale		Scara 1:2000
Desnat Urb. Mihai Mardale	Data Iul. 2023	Plansa 3 INCADRARE IN ZONA	

4. SITUATIE EXISTENTA

PUZ - SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI RECONVERSIA EI FUNCTIONALA CA SPATIU DE DEPOZITARE LA PARTER SI BIROURI ADMINISTRATIVE LA ETAJ



LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITE PARCELE CARE FAC OBIECTUL PUZ
 - LIMITE ZONA STUDIATA
 - LIMITA PARCELE PROPRIETATE PUBLICA/PRIVATA
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA COMERCIALA SI DE SERVICII
 - ZONA MIXTA - LOCUIRE SI SERVICII REGIM DE INALTIME MARE
 - ZONA GOSPODARIE COMUNALA
 - ZONA CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
 - ZONA CIRCULATII PIETONALE PUBLICE
 - CLADIRI EXISTENTE IN VECINATATE
- ORGANIZARE SPATIAL URBANISTICA-PARCELA**
- CATEGORIA DE FOLOSINTA A TERENULUI:
- CURTI CONSTRUCTII
 - REGIM DE INALTIME
 - ACCES LA PARCELA DIN SPATIUL PUBLIC



BILANT TERITORIAL - EXISTENT:

SUPRAF. MP	PROC.
453,00	
344,00	75,94%
344,00	
64,00	14,13%
45,00	9,93%

SUPRAFATA PARCELA , din care:

SUPRAFATA CONSTRUITA BENEFICIARI (SCR):

SUPRAFATA DESFASURATA (SGD):

SUPRAFATA CONSTRUITA ANEXA:

SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR SI PLATFORMELOR

ZONA INSTITUTII SI SERVICII (IS); POT=80%; CUT=2,0; NR. NIV.: P+3

M B A

URBAN DESIGN

MBA URBAN DESIGN S.R.L.
MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA
Tel: +400763613432
Email: mardatelemmihai@gmail.com

Denumire proiect:

"SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI RECONVERSIA EI FUNCTIONALA CA SPATIU DE DEPOZITARE LA PARTER SI BIROURI ADMINISTRATIVE LA ETAJ"
mun. Slobozia, jud. Ialomita.

Beneficiar: S.C CONTE IMPEX S.R.L.

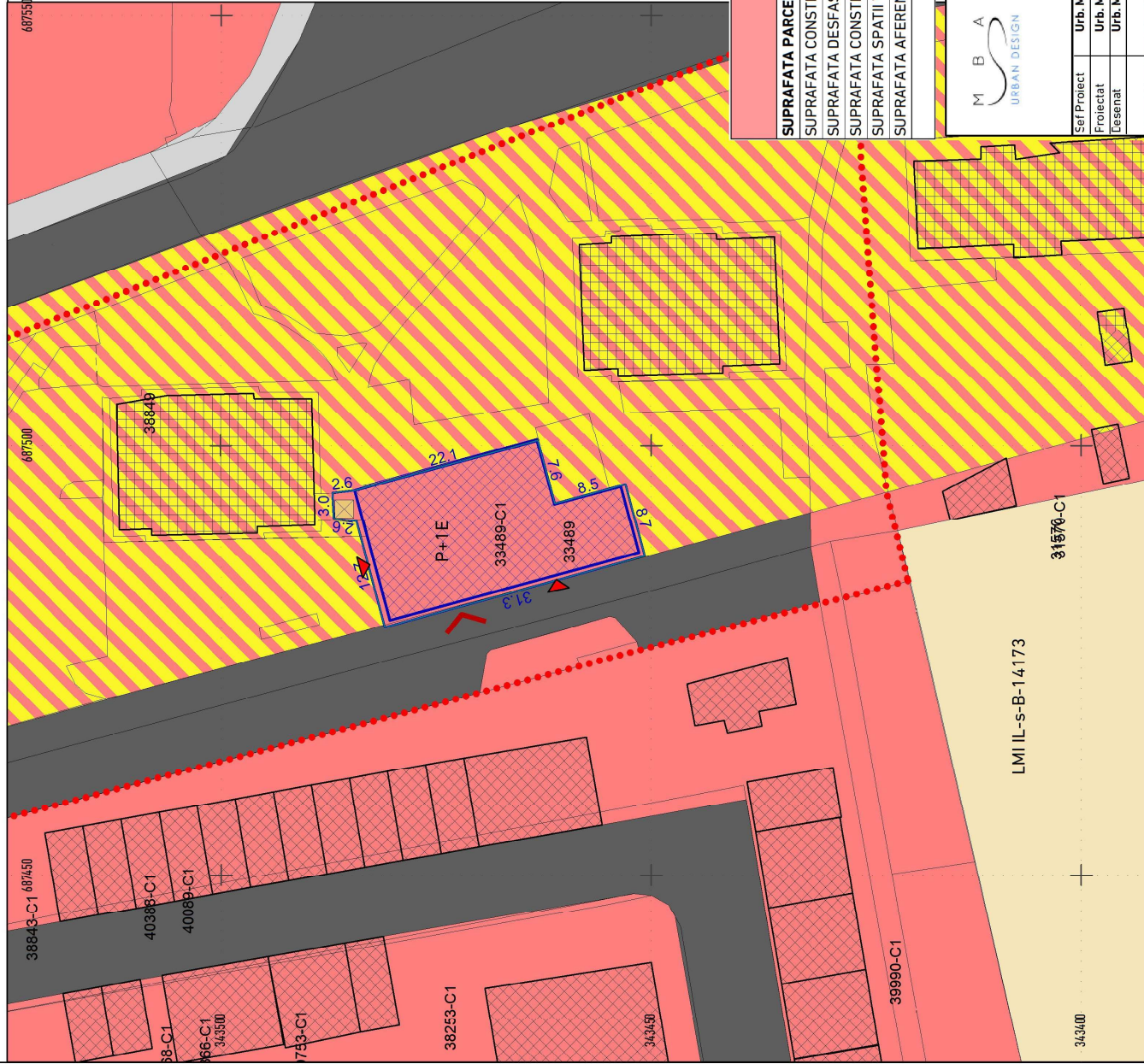
Ser Proiect	Urb. Mihai Mardate	Scaara	1:500
Proiectat	Urb. Mihai Mardate	Data	Iul. 2023
Desenat	Urb. Mihai Mardate		

SITUATIE EXISTENTA

Planşa 4

5. REGLENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

PUZ - SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI RECONVERSIA EI FUNCTIONALA CA SPATIU DE DEPOZITARE LA PARTER W SI BIROURI ADMINISTRATIVE LA ETAJ S



LEGENDA

LIMITE

- LIMITE PARCELE CARE FAC OBIECTUL PUZ
- LIMITE ZONA STUDIATA
- LIMITA PARCELE PROPRIETATE PUBLICA/PRIVATA

ORGANIZARE SPATIAL URBANISTICA-PARCELA

- ZONA COMERCIALA SI DE SERVICII
- ZONA MIXTA - LOCUIRE SISERVICII REGIM DE INALTIME MARE
- ZONA GOSPODARIE COMUNALA
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
- ZONA CIRCULATII PIETONALE PUBLICE
- CLADIRI EXISTENTE IN VECINATATE
- CLADIRE PROPU SA A FI SUPRAINALTATA
- ZONA EDIFICABILA
- REGIM DE INALTIME PROPUS
- PLATFORMA PRECOLECTARE DESEURI MENAJERE
- ACCES LA PARCELA DIN SPATIUL PUBLIC
- ACCES CLADIRI



BILANT TERITORIAL - PROPUS:

	SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA PARCELA, din care:	453,00	
SUPRAFATA CONSTRUITA BENEFICIAR(SC I):	344,00	75,94%
SUPRAFATA DESFASURATA BENEFICIAR(SD):	688,00	
SUPRAFATA CONSTRUITA ANEXA:	64,00	14,13%
SUPRAFATA SPATII VERZI PE PLATFORME SI TERASE, IMPERMEABILIZAT - 30%:	135,90	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR SI PLATFORMELOR:	45,00	9,93%

INDICI URBANISTICI PROPU SI: POT=90%; CUT=2,0; NR. NIV. : P+1E

<p>MBA URBAN DESIGN S.R.L. MUN. S.LOBOZIA, JUD. IALOMITA Tel: +400765413432 Email: mardalemihai@gmail.com</p>	Denumire proiect: "SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI RECONVERSIA EI FUNCTIONALA CA SPATIU DE DEPOZITARE LA PARTER SI BIROURI ADMINISTRATIVE LA ETAJ" mun. Slobozia, jud. Ialomita, Beneficiar: S.C CONTE IMPEX S.R.L.		Cod proiect: Z 031
	Scara 1:500	Data Iul. 2023	Fază: PUZ
Self Proiect Urb. Mihai Mardale	Proiectat Urb. Mihai Mardale	Planşa 5 REGLENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	
Desenat Urb. Mihai Mardale			

6. MOBILARE EXEMPLIFICATIVA

PUZ - SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI RECONVERSIA EI FUNCTIONALA CA SPATIU DE DEPOZITARE LA PARTER SI BIROURI ADMINISTRATIVE LA ETAJ SI BIROURI ADMINISTRATIVE LA ETAJ



LEGENDA

LIMITE

- LIMITE PARCELE CARE FAC OBIECTUL PUZ
- LIMITE ZONA STUDIATA
- LIMITA PARCELE PROPRIETATE PUBLICA/PRIVATA

ORGANIZARE SPATIAL URBANISTICA-PARCELA

- CONSTRUCTII COMERCIALE/DEPOZITARE
- SPATII VERZI
- LOCUINTE COLECTIVE
- CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
- CIRCULATII PIETONALE PUBLICE/PLATFORME BETONATE

CLADIRI EXISTENTE IN VECHINATATE

CLADIRE PROPUSA A FI SUPRAINALTATA

ZONA EDIFICABILA

P+1 E

PLATFORMA PRECOLECTARE DESEURI MENAJERE

ACCES LA PARCELA DIN SPATIUL PUBLIC

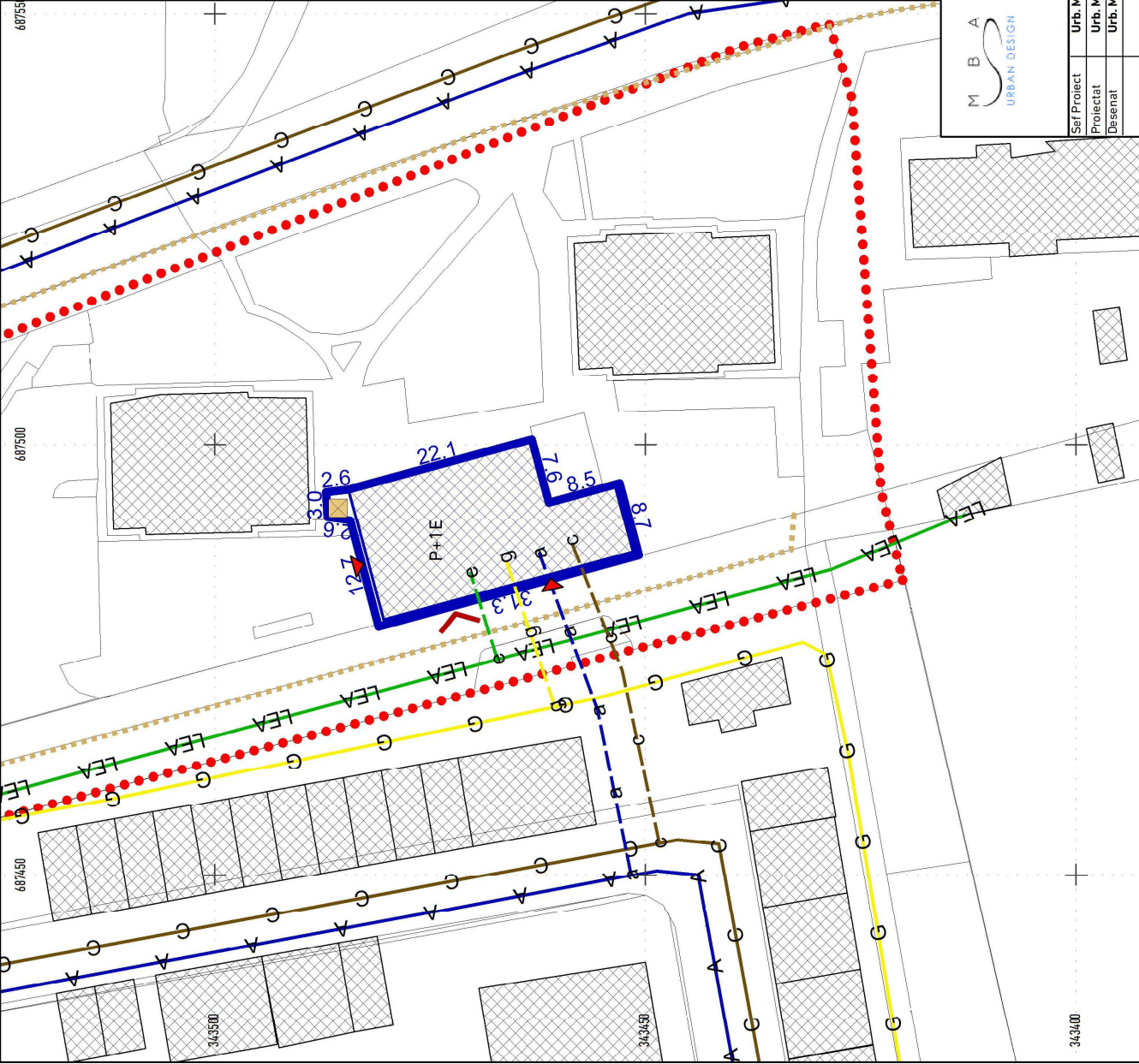
ACCES CLADIRI



M B A URBAN DESIGN MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA Tel: +400763613432 Email: mar.dalemihai@gmail.com	Denumire proiect: "SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI RECONVERSIA EI FUNCTIONALA CA SPATIU DE DEPOZITARE LA PARTER SI BIROURI ADMINISTRATIVE LA ETAJ" mun. Slobozia, jud. Ialomita, Beneficiar: S.C CONTE IMPEX S.R.L.		Cod proiect: Z 031
	Scara 1:500	Data Iul. 2023	Faza: PUZ
Sef Proiect Urb. Mihai Mardale	Proiectat Urb. Mihai Mardale	Desenat Urb. Mihai Mardale	MOBILARE EXEMPLIFICATIVA

7. REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA

PUZ - SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI RECONVERSIA EI FUNCTIONALA CA SPATIU DE DEPOZITARE LA PARTER SI BIROURI ADMINISTRATIVE LA ETAJ SI BIROURI ADMINISTRATIVE LA ETAJ



LEGENDA

LIMITE

- LIMITE PARCELE CARE FAC OBIECTUL PUZ
- LIMITE ZONA STUDIATA
- LIMITA PARCELE PROPRIETATE PUBLICA/PRIVATA

ECHIPARE EDILITARA

- RETEA EXISTENTA DE ALIMENTARE CU APA
- RACORD PROPUS LA RETEAUA DE ALIMENTARE CU APA
- RETEA EXISTENTA DE CANALIZARE
- RACORD PROPUS LA RETEAUA DE CANALIZARE
- RETEA EXISTENTA DE ALIMENTARE CU GAZE
- RACORD PROPUS LA RETEAUA DE ALIMENTARE CU GAZE
- RETEA EXISTENTA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
- RACORD PROPUS LA RETEAUA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
- RETEA CANALIZARE PLUVIALA

ALTE REGLEMENTARI

- CLADIRI EXISTENTE IN VICINATATE
- CLADIRI PROPUSE
- REGIM DE INALTIME PROPUS
- PLATFORMA PRECOLECTARE DESEURI MENAJERE
- ACCES LA PARCELA DIN SPATIUL PUBLIC
- ACCES CLADIRI

Denumire proiect:

"SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI RECONVERSIA EI FUNCTIONALA CA SPATIU DE DEPOZITARE LA PARTER SI BIROURI ADMINISTRATIVE LA ETAJ"
mun. Slobozia, jud. Ialomitia,

Beneficiar: S.C CONTE IMPEX S.R.L.

Cod proiect: Z 031
Faza: PUZ
Plansa 7

MBA URBAN DESIGN S.R.L.
MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITIA
Tel: +400763613432
Email: mardalemihai@gmail.com

Set Proiect
Proiectat
Desenat

Urb. Mihai Mardale
Urb. Mihai Mardale
Urb. Mihai Mardale

Scara

1:500

Data

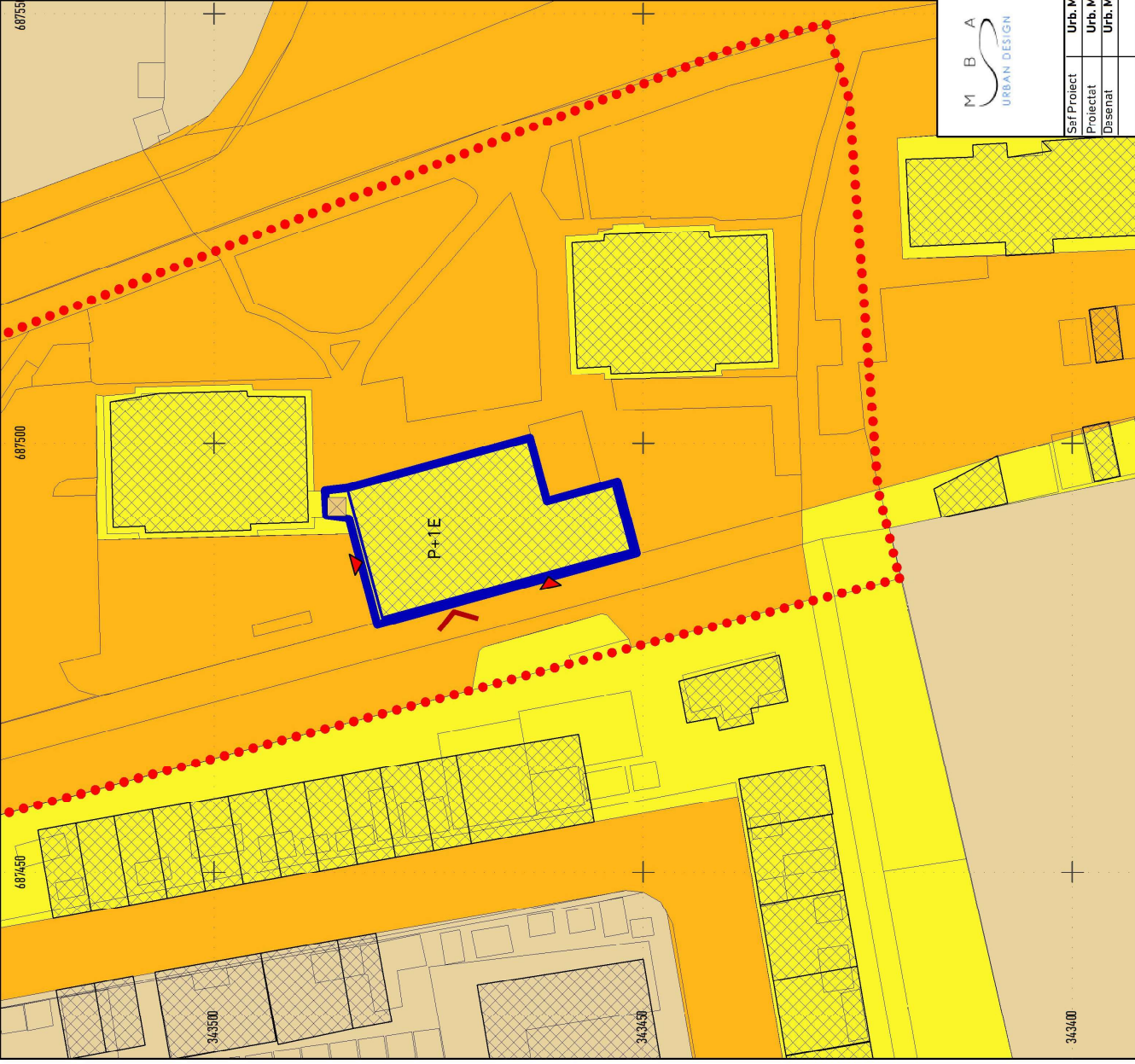
Reglementari

Echipare

Edilitara

8. PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI

PUZ - SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI RECONVERSIA EI FUNCTIONALA CA SPATIU DE DEPOZITARE LA PARTER SI BIROURI ADMINISTRATIVE LA ETAJ SI BIROURI ADMINISTRATIVE LA ETAJ



LEGENDA

LIMITE

- LIMITE PARCELE CARE FAC OBIECTUL PUZ
- LIMITE ZONA STUDIATA
- LIMITA PARCELE PROPRIETATE PUBLICA/PRIVATA

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES LOCAL
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL

ALTE REGLEMENTARI

- CLADIRI EXISTENTE IN VECHINATATE
- CLADIRI PROPUSE
- P+1
- REGIM DE INALTIME PROPUSE
- PLATFORMA PRECOLECTARE DESEURI MENAJERE
- ACCES LA PARCELA DIN SPATIUL PUBLIC
- ACCES CLADIRI

<p>MBA URBAN DESIGN S.R.L. MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA Tel: +400763613432 Email: mardelemmihal@gmail.com</p>	Denumire proiect: "SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI RECONVERSIA EI FUNCTIONALA CA SPATIU DE DEPOZITARE LA PARTER SI BIROURI ADMINISTRATIVE LA ETAJ" mun. Slobozia, jud. Ialomita, Beneficiar: S.C CONTE IMPEX S.R.L.		Cod proiect: Z 031
	Scara 1:500	Data Iul. 2023	Faza: PUZ
Suf. Proiect Urb. Mihai Mardale	Proiectat Urb. Mihai Mardale	Planşa 8 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	
Desenat Urb. Mihai Mardale			