

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 totala de 1161 mp (Conform actelor de proprietate si a ridicarii 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 identificata prin cartea nr. cadastral 2790 si cartea funciara 36379 iar pe suprafata terenului este existenta o constructie regim de intaltime P+1E (suprafata construita cf. acte de proprietate de 164 mp.).

Prin prezentul proiect se prevede amplasarea unui edificiu care sa gaztuiasca functiunea mixta de servicii si locuire, platforme precolectare deșeuri, loc de joaca copii, parcaje supraterane cat si la demisol, platforme/rampa auto, circulatii pietonale și spatii 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 institutii si servicii si 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 accesele 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 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

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.

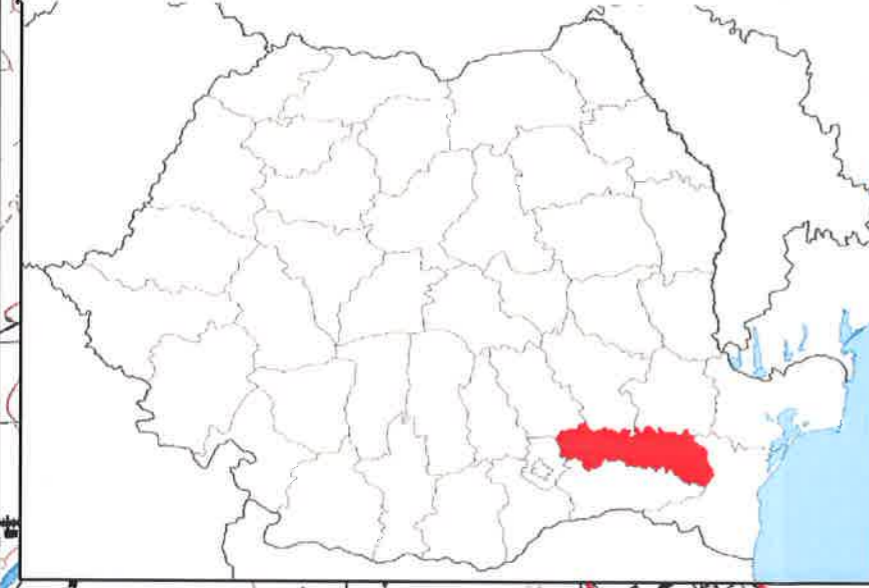


INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE

INTOCMIRE PUZ SI CONSTUIRE CLADIRE MIXTA SERVICII/LOCUIRE
D+P+3E, AMENAJARE TEREN/ SPATIU VERDE

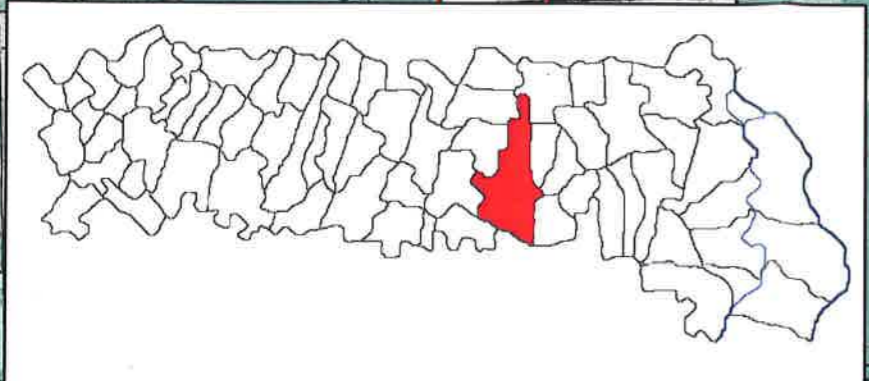
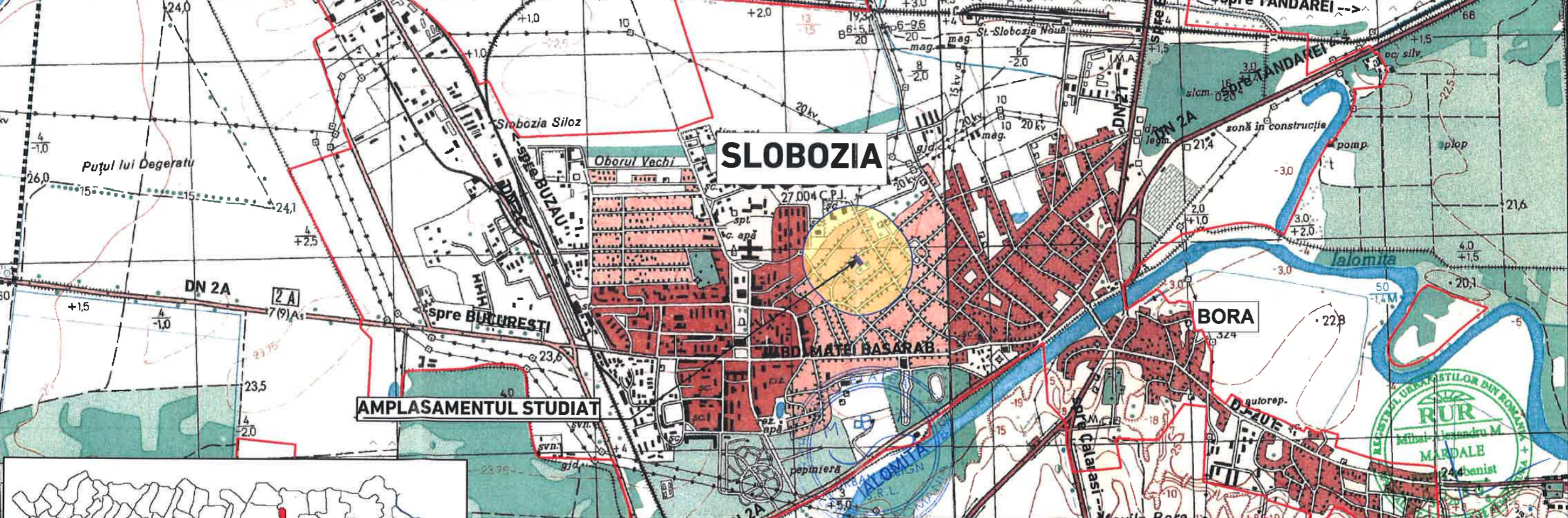


INCADRARE JUDET IALOMITA IN TERITORIU NATIONAL



LEGENDA

SUPRAFATA DE TEREN CARE FACE OBIECTUL PROIECTULUI



INCADRARE UAT SLOBOZIA IN TERITORIUL JUDETEAN

M B A
URBAN DESIGN
MBA URBAN DESIGN S.R.L.
MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA
Tel: +40(0)763613432
Email: mardalemihai@gmail.com

Denumire proiect:
**"INTOCMIRE PUZ SI CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA, SERVICII/LOCUIRE
D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPATIU VERDE"**
mun. Slobozia, jud. Ialomitia,

Cod proiect:
Z 025

Beneficiar: **S.C AGROMAS GRUP S.R.L.**

Faza:
PUZ

Sef Proiect	Urb. Mihai Mardale
Proiectat	Urb. Mihai Mardale
Desenat	Urb. Mihai Mardale

Scara
1:20 000
Data
Iul. 2023

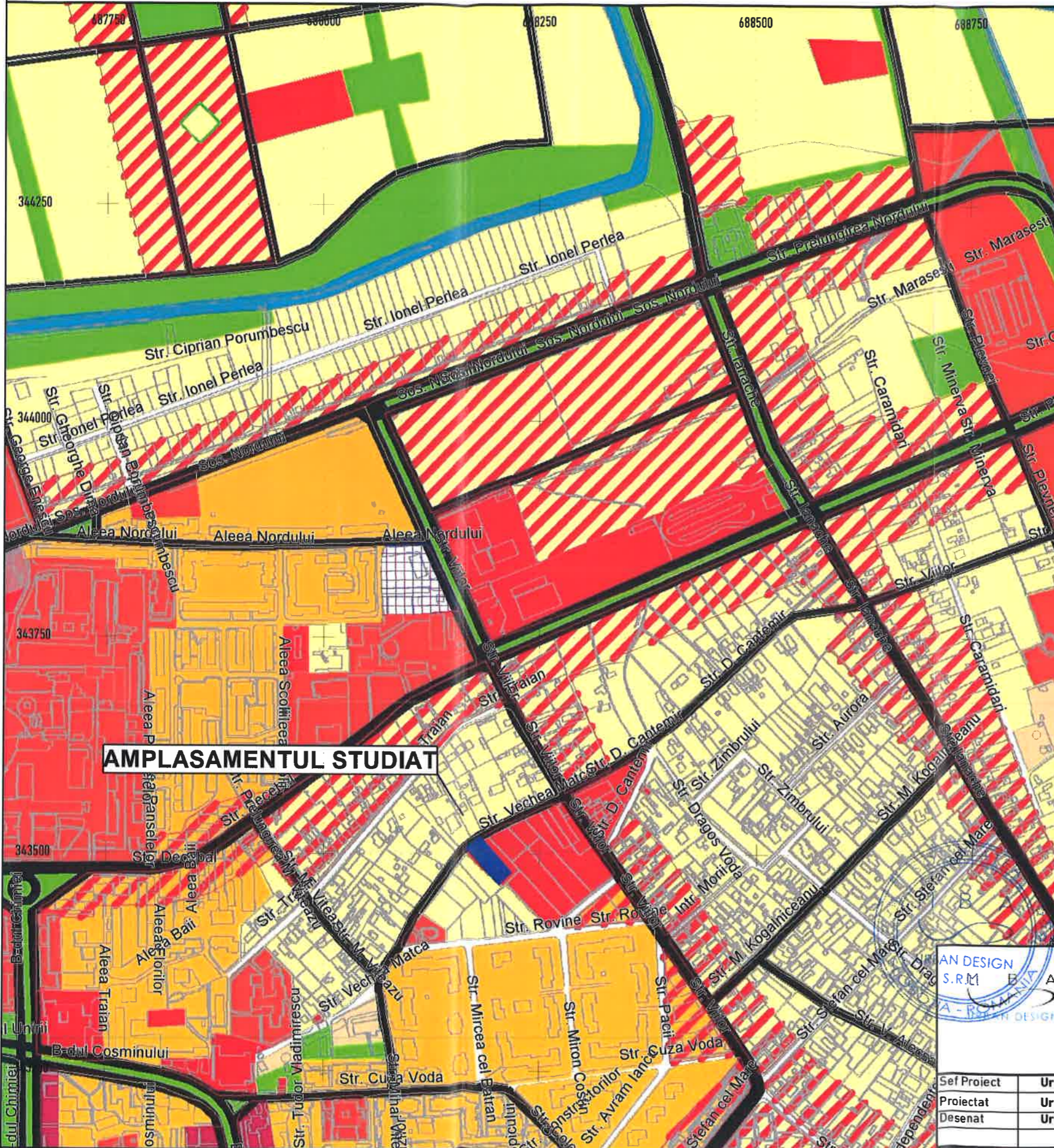
INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE

Plansa 1


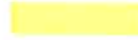











2. INCADRARE IN PUG

INTOCMIRE PUZ SI CONSTUIRE CLADIRE MIXTA SERVICII/LOCUIRE
D+P+3E, AMENAJARE TEREN/ SPATIU VERDE



LEGENDA

-  Limita parcela care face obiectul PUZ
-  Zona de locuințe individuale cu densitate
-  Zona spațiilor plantate publice (parcuri)
-  Zona activităților sportive și de loisir
-  Zona de producție industrială și de cor
-  Zona depozite industriale
-  Zona de producție agro-industrială
-  Zona transporturilor rutiere și de servicii
-  Străzi de categoria I
-  Străzi de categoria II
-  Străzi de categoria III

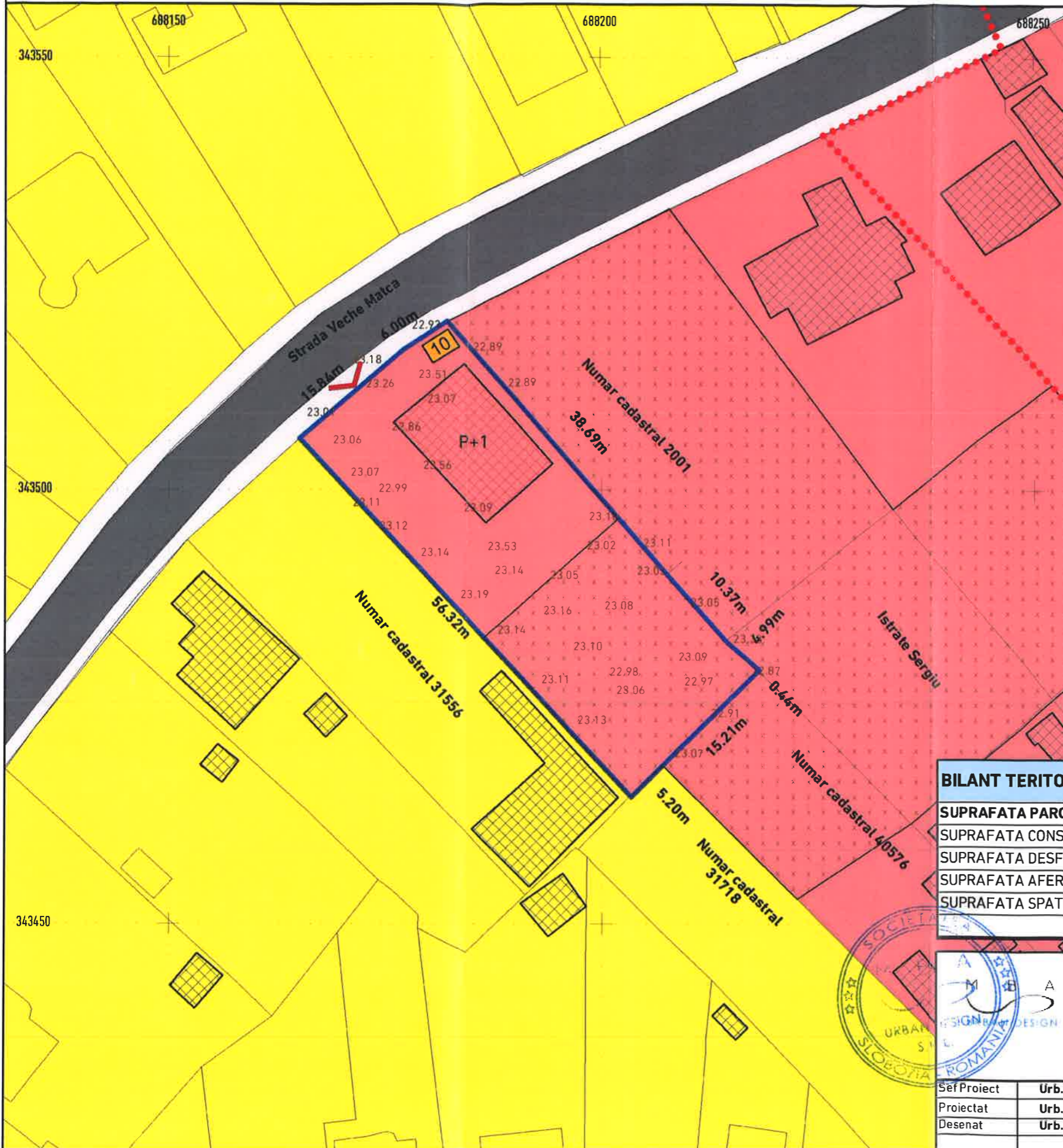
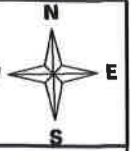
AMPLASAMENTUL STUDIAT



<p>MBA URBAN DESIGN S.R.L. MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA Tel: +40(0)763613432 Email: mardalemihai@gmail.com</p>		<p>Denumire proiect: "INTOCMIRE PUZ SI CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPATIU VERDE" mun. Slobozia, jud. Ialomita,</p>		<p>Cod proiect: Z 025</p>	
<p>Beneficiar: S.C AGROMAS GRUP S.R.L.</p>		<p>Faza: PUZ</p>			
<p>Sef Proiect Proiectat Desenat</p>	<p>Urb. Mihai Mardale Urb. Mihai Mardale Urb. Mihai Mardale</p>	<p>Scara 1:5 000 Data Iul. 2023</p>	<p>INCADRARE IN PUG</p>		<p>Plansa 2</p>

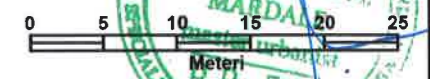
4. SITUATIE EXISTENTA

INTOCMIRE PUZ SI CONSTUIRE CLADIRE MIXTA SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/ SPATIU VERDE,



LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITE PARCELE CARE FAC OBIECTUL PUZ
 - LIMITE ZONA STUDIATA
 - LIMITA PARCELE PROPRIETATE PUBLICA/PRIVATA
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE REGIM MIC DE INALTIME
 - ZONA COMERCIALA SI DE SERVICII
 - ZONA CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
 - ZONA CIRCULATII PIETONALE PUBLICE
 - CLADIRI EXISTENTE IN VECINATATE
- ORGANIZARE SPATIAL URBANISTICA-PARCELA**
- CATEGORIA DE FOLOSINTA A TERENULUI: CURTI CONSTRUCTII, ARABIL
 - ACCES LA PARCELA DIN SPATIUL PUBLIC
 - CLADIRE CARE URMEAZA SA FIE DEMOLATA
 - NR. POSTAL
- DISFUNCTIONALITATI**
- SPATIU DESTRUCTURAT

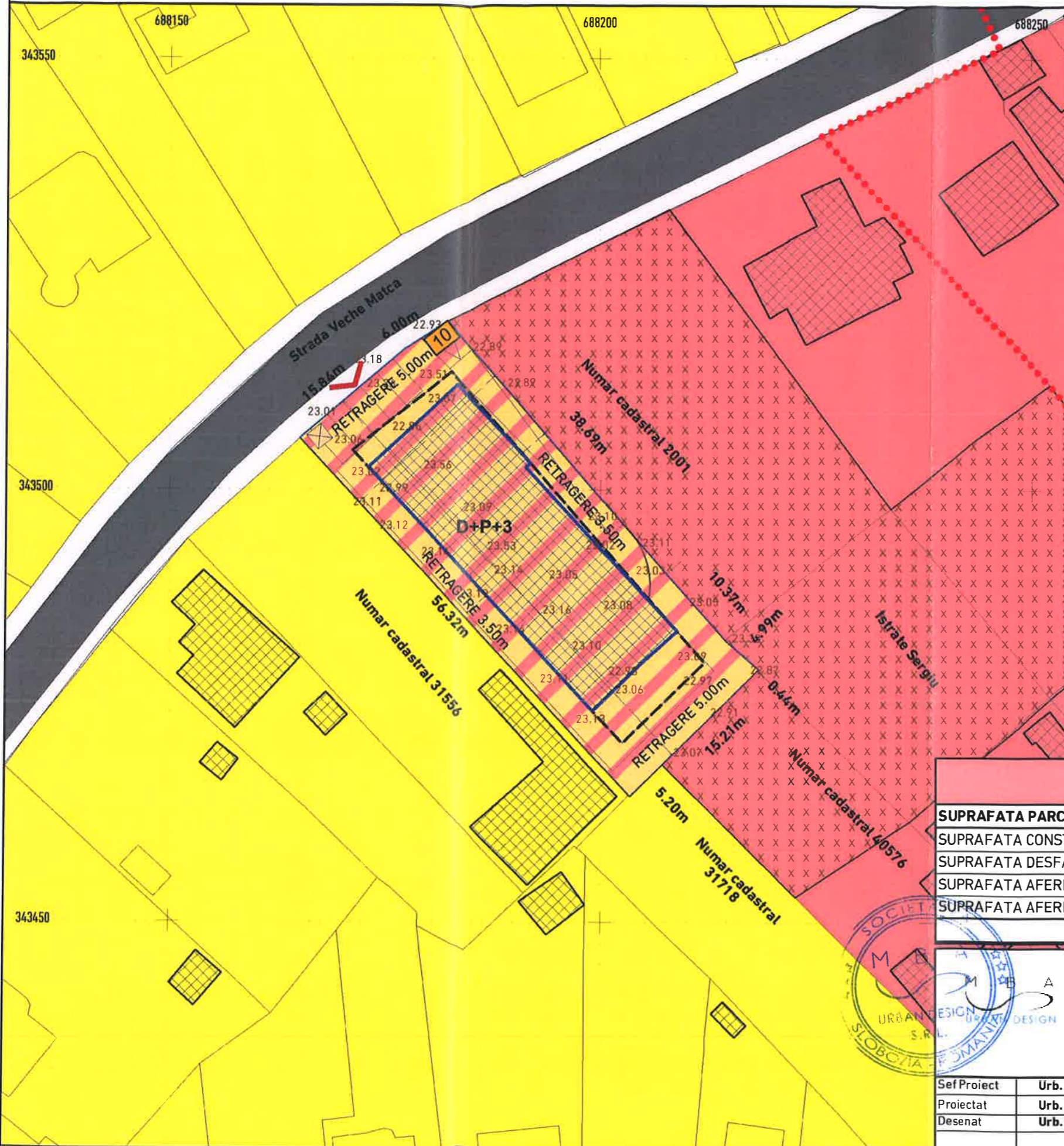
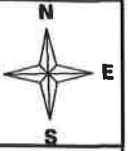


BILANT TERITORIAL – EXISTENT:		SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA PARCELA BENEFICIAR, din care:		1161,00	
SUPRAFATA CONSTRUITA (SCR):		164,00	14,13%
SUPRAFATA DESFASURATA (SCD):		328,00	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR, PLATFORMELOR SI TERASELOR:		15,00	1,29%
SUPRAFATA SPATIU NEAMENAJAT:		982,00	84,58%
ZONA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

<p>MBA URBAN DESIGN S.R.L. MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA Tel: +40(0)763613432 Email:mardalemihai@gmail.com</p>		Denumire proiect: "INTOCMIRE PUZ SI CONSTUIRE CLADIRE MIXTA, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPATIU VERDE" mun. Slobozia, jud. Ialomita,		Cod proiect: Z 025
Sef Proiect Proiectat Desenat		Beneficiar: S.C AGROMAS GRUP S.R.L.		Faza: PUZ
Urb. Mihai Mardale Urb. Mihai Mardale Urb. Mihai Mardale		Scara 1:500 Data Iul. 2023		Planşa 4
SITUATIE EXISTENTA				

5. REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

INTOCMIRE PUS SI CONSTUIRE CLADIRE MIXTA SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/ SPATIU VERDE



LEGENDA

LIMITE

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

ORGANIZARE SPATIAL URBANISTICA-PARCELA

- ZONA PROPUSA- MIXTA SERVICII LOCUIRE
- ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE REGIM MIC DE INALTIME
- ZONA COMERCIALA SI DE SERVICII
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
- ZONA CIRCULATII PIETONALE PUBLICE
- CLADIRI EXISTENTE IN VECINATATE
- CLADIRE PROPUSA
- ZONA EDIFICABILA
- D+P+3 REGIM DE INALTIME PROPOS
- PLATFORMA PRECOLECTARE DESEURI MENAJERE
- ACCES LA PARCELA DIN SPATIUL PUBLIC
- ACCES CLADIRI
- NR. POSTAL



BILANT TERITORIAL – PROPUS:

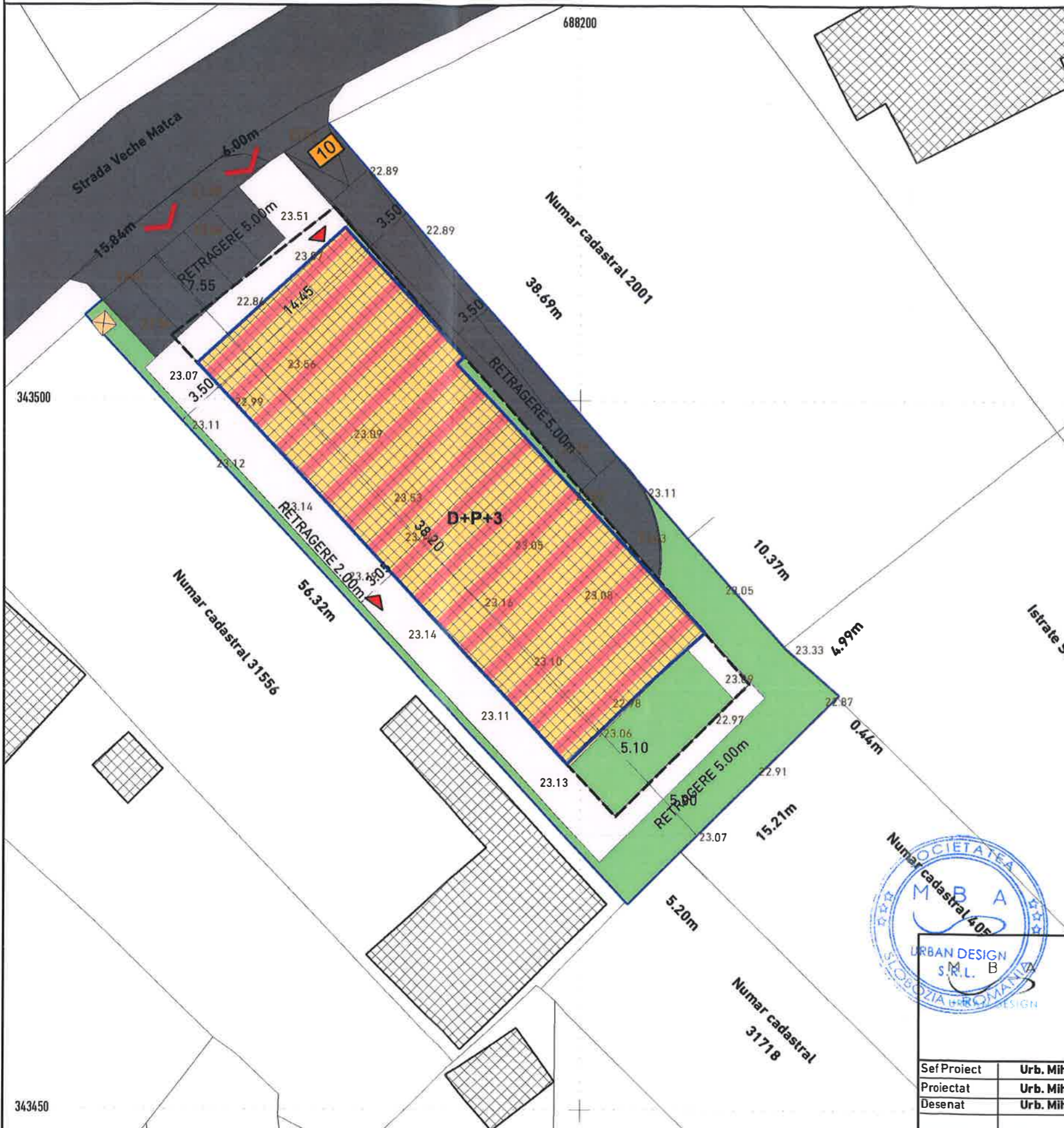
SUPRAFATA PARCELA, din care :	SUPRAFATA	PROC.
SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	522,00	44,96%
SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	2088,00	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR, PARCAJELOR, TERASELOR SI PLATFORMELOR:	464,85	40,04%
SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI/AGREMENT AMENAJATE PE PARCELA :	174,15	15,00%

INDICI URBANISTICI: POT=60%; CUT=2,4; NR. NIV. : P+3

MBA URBAN DESIGN S.R.L. MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA Tel: +40(0)763613432 Email: mardalemihai@gmail.com		Denumire proiect: "INTOCMIRE PUZ SI CONSTUIRE CLADIRE MIXTA, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/ SPATIU VERDE" mun. Slobozia, jud. Ialomita,		Cod proiect: Z 025
Sef Proiect Proiectat Desenat		Beneficiar: S.C AGROMAS GRUP S.R.L.		Faza: PUZ
Urb. Mihai Mardale Urb. Mihai Mardale Urb. Mihai Mardale		Scara 1:500	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	
		Data Iul. 2023	Planșa 5	

6. MOBILARE EXEMPLIFICATIVA

INTOCMIRE PUZ SI CONSTUIRE CLADIRE MIXTA SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/ SPATIU VERDE



LEGENDA

LIMITE

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

ORGANIZARE SPATIAL URBANISTICA-PARCELA

- CPROPUSA FUNCTIUNE MIXTA COMERT LOCUIRE
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- SPATIU VERDE
- CLADIRI EXISTENTE IN VECINATATE
- CLADIRE PROPUSA
- ZONA EDIFICABILA
- REGIM DE INALTIME PROPUS
- PLATFORMA PRECOLECTARE DESEURI MENAJERE
- ACCES LA PARCELA DIN SPATIUL PUBLIC
- ACCES CLADIRI
- NR. POSTAL



MBA URBAN DESIGN S.R.L. MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA Tel: +40(0)763613432 Email: mardalemihai@gmail.com		Denumire proiect: "INTOCMIRE PUZ SI CONSTUIRE CLADIRE MIXTA, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPATIU VERDE" mun. Slobozia, jud. Ialomita,		Cad. proiect: Z 025
Beneficiar: S.C AGROMAS GRUP S.R.L.		Faza: PUZ		
Sef Proiect	Urb. Mihai Mardale	Scara	MOBILARE EXEMPLIFICATIVA	
Proiectat	Urb. Mihai Mardale	1:300		
Desenat	Urb. Mihai Mardale	Data Iul. 2023		
				Planşa 6