



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
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. 119407/11.12.2024

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației

**P.U.Z.- "ÎNTOCMIRE PUZ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E,
AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE"**

- Municipiul Slobozia, strada Vechea Matcă, nr.10.

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 Potor Dănuț Alexandru;
 - Raportul de specialitate al Direcției Urbanism și Servicii Utilități Publice, Biroul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, 85331/27.08.2024;
 - 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 nr. 94841 din 08.09.2023 și 70402 din 18.06.2024. ;
 - Avizul favorabil al Arhitectului Șef al municipiului Slobozia nr.85336/27.08.2024;
 - 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 P.U.Z.- "ÎNTOCMIRE PUZ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE"- Municipiul Slobozia, strada Vechea Matcă, nr.10

2) Se aprobă documentația P.U.Z.- "ÎNTOCMIRE PUZ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE"- Municipiul Slobozia, strada Vechea Matcă, nr.10 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 Vechea Matcă, nr.10, poate reglementa urbanistic zona, astfel încât obiectivul de investiție P.U.Z.- "ÎNTOCMIRE PUZ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE" să se poată edifica pe terenul în suprafața de 1161 mp, identificat prin Cartea funciară nr.36379 și nr. cadastral 36379, având următoarele elemente de vecinătate:

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

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 _____ 202



**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. 50842/28.04.2025

REFERAT DE APROBARE
la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației
P.U.Z. - “ ÎNTOCMIRE PUZ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ,
SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE”

Supunem spre analiză și aprobare prezentul proiect de hotărâre care are la bază Raportul de specialitate al Direcției de Urbanism și Servicii Utilități Publice, înregistrat la Primăria Slobozia sub nr. 85331/27.08.2024, prin care se argumentează necesitatea aprobării documentației P.U.Z.- “ÎNTOCMIRE PUZ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE” a S.C. AGROMAS GRUP S.R.L - Municipiul Slobozia, județul Ialomița, strada Vechea Matcă, nr.10.

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 1161 mp, din care suprafața de teren de 1161mp reprezintă parcela propusă spre organizare, pentru a servi ca amplasament pentru clădirea propusă.

Se propune prin acest studiu elaborarea unor reglementari integrate (restricții și permisivități de intervenție, precum și categorii de intervenții) care să orienteze dezvoltarea urbanistică a zonei prin stabilirea zonei funcționale ca fiind „Zona locuire colectivă – regim mediu de înălțime”.

Suprafața studiată totală, reglementată prin P.U.Z. va fi de 1161 mp. Zona studiată se află în intravilan, în partea central nordică a localității, având categoria de folosință curți construcții și arabil conform actelor cadastrale.

Vecinătăți:

- nord – str. Vechea Matca;
- sud – Barbu Dumitru (NC 40576) și Barbu Gheorghe (NC 31718);

- est - Ion Dragomir (NC 2001), Istrate Sergiu ;
- vest –Ionita Vasile (NC 31556).

Accesul la amplasament se va face din str. Vechea Matcă. În interiorul sitului, accesul auto va fi restricționat, vor avea acces doar riveranii. Se vor amenaja spații speciale dedicate parcajelor atât la suprafață cât și la demisol.

Construcția va fi racordată la toate tipurile de rețele tehnico-edilitare existente în zonă. Se propune extinderea rețelei de energie electrică și realizarea unui post trafo pe parcela beneficiarului conform avizului gestionarului de rețea.

Lucrarile de investiții preconizate nu vor aduce nici un prejudiciu din punct de vedere al protecției mediului.

Indicatori de urbanism în cadrul P.U.Z. **„ÎNTOCMIRE PUZ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE”**: - P.O.T. maxim: 60%; -C.U.T. Maxim 2; - Regim de înălțime maxim: D+P+3E (retras).;

Față de cele mai sus menționate, propun spre aprobare documentația P.U.Z. - „ÎNTOCMIRE PUZ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE” - Municipiul Slobozia, strada Vechea Matcă, nr.10.

PRIMAR,
POTOR Dănuț Alexandru





ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA

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

Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

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

Nr. 49222/22.04.2025

CĂTRE,
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SLOBOZIA

“ÎNTOCMIRE PUZ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE”, situat în Municipiul Slobozia, strada Vechea Matcă, nr.10.

Subsemnata DRĂGHICI MIRELA, funcționar public desemnat cu informarea și consultarea publicului în situația inițierii elaborării unei documentații de urbanism în municipiul Slobozia, în temeiul Dispoziției Primarului municipiului Slobozia nr. 368 din 31.03.2022, în conformitate cu prevederile art. 5, alin. 1 din Ordinul 2701/2010, respectiv ale H.C.L. Slobozia nr. 45/31.03.2011, aduc la cunoștință parcurgerea următoarelor etape privind informarea și consultarea publicului referitor la PUZ “ÎNTOCMIRE PUZ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE”, situat în Municipiul Slobozia, strada Vechea Matcă, nr.10 care prevede funcțiunea de locuire și servicii, platforme pre colectare deșeuri, loc de joacă pentru copii, parcaje supratereane cât și la demisol, platforme/rampă auto, circulații pietonale și spații verzi.

Terenul se află în strada Vechea Matcă, nr.10, situat în intravilanul municipiului Slobozia, conform Planului Urbanistic General al municipiului Slobozia și Regulamentului Local de Urbanism, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Slobozia nr. 25/29.03.1996, actualizat prin H.C.L. nr. 132/20.11.2008, prelungit conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 186/27.09.2018, prelungit conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 371/19.12.2023.

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

- nord - str. Vechea Matcă;
- sud - NC 40576 și NC 31718;
- est - NC 2001;
- vest - NC 31556.

Zona studiată și reglementată prin P.U.Z. are suprafața de 1161 mp, din care suprafața de teren de 1161mp reprezintă parcela propusă spre organizare. Din această suprafață, 522mp 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 522mp.

Indicatori de urbanism:

- P.O.T. 60%;
- C.U.T. Maxim 2;
- Regim de înălțime maxim: D+P+3E (retras);

Etapa pregătitoare:

Prin cererea nr. 73501/20.06.2023 S.C. AGROMAS GRUP S.R.L. au solicitat certificat de urbanism în scopul "ÎNTOCMIRE PUZ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE", situat în municipiul Slobozia, strada Vechea Matcă, nr.10 fiind emis în acest sens Certificatul de urbanism nr. 24973/04.07.2023.

Ca urmare a cererii înregistrate sub nr. 80948/17.07.2023 a fost emis avizul de oportunitate nr. 61/19.09.2023.

La data de 12.01.2024 prin cererea nr. 2660 S.C. AGROMAS GRUP S.R.L. a anunțat intenția, "ÎNTOCMIRE PUZ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE", situat în municipiul Slobozia, strada Vechea Matcă, nr.10.

În conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010, la data de 07.08.2023, ca urmare a analizării și verificării documentației pentru elaborarea P.U.Z. și R.L.U. aferent a fost emis Avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism cu nr. de înregistrare 94841 din 08.09.2023.

În data de 15.03.2024, a fost adus la cunoștința publică în perioada 15.03.2024-25.03.2024 anunțul de intenție și anunțul public de consultare etapa pregătitoare de elaborare PUZ "ÎNTOCMIRE PUZ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE", situat în municipiul Slobozia, strada Vechea Matcă, nr.10, conform Certificat de urbanism nr. 24973/04.07.2023.

În data de 09.04.2024 înregistrat sub nr.52966 a fost întocmit Raportul privind consultarea publicului în etapa pregătitoare a P.U.Z. "ÎNTOCMIRE PUZ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE", situat în municipiul Slobozia, strada Vechea Matcă, nr.10.

În conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010, la data de 18.06.2024, ca urmare a analizării și verificării documentației pentru elaborarea P.U.Z. și R.L.U. aferent, a observațiilor primite în etapa consultării publicului, precum și a răspunsurilor primite din partea proiectantului, a fost emis Avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism cu nr. de înregistrare 70402 din 21.06.2024.

Etapa elaborării propunerilor:

În data de 15.07.2024 fost adus la cunoștință publică în perioada 15.07.2024 – 30.07.2024 că se elaborează anunțul public de consultare asupra propunerilor preliminare P.U.Z. "ÎNTOCMIRE PUZ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE", situat în municipiul Slobozia, strada Vechea Matcă, nr.10, anunț public afișat la sediu, pe site-ul www.sloboziail.ro, respectiv pe 3 (trei) panouri amplasate pe teritoriul zonei studiate, conform proces verbal de afișare nr. 7/17.07.2024.

În data de 01.08.2024, sub nr. 79695 a fost întocmit Raportul privind consultarea publicului în etapa elaborării propunerilor a P.U.Z. "ÎNTOCMIRE PUZ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE", situat în municipiul Slobozia, strada Vechea Matcă, nr.10.

Odata cu documentația de urbanism au fost depuse următoarele avize și studii de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 24973/04.07.2023 și Avizul de oportunitate nr. 61/19.09.2023.

- Aviz de amplasament favorabil nr. 18496330/18.10.2023 a E-distribuție Dobrogea;

- Aviz de amplasament S.C. URBAN S.A. nr. 8779/06.10.2023;

- Aviz de principiu favorabil DISTRIGAZ SUD REȚELE nr.38649-319.145.957/10.10.2023 ;

- A.P.M. Ialomița, Decizia etapei de încadrare nr. 21/06.11.2023;

- Aviz de salubritate nr. 3192/05.10.2023;

- Aviz I.S.U. nr.2419389 din 16.10.2023
- Aviz favorabil D.A.D.P. nr.2978/06.10.2023;
- Ordin de plata nr.1(ref.2400813046904000) - taxa R.U.R.

Etapă aprobării:

În data de 16.09.2024 s-a adus la cunoștință publică prin anunțul nr.90491 proiectul de hotărâre privind aprobare P.U.Z. "ÎNTOCMIRE PUZ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE", situat în municipiul Slobozia, strada Vechea Matcă, nr.10, prin afișare la sediu, pe site-ul propriu și în mass media locală), fiind parcursă etapa de transparență decizională, astfel cum prevede Legea nr. 52/2003.

În perioada de 30 de zile lucrătoare prevăzută de Legea nr. 52/2003 a fost realizată convocarea la consultări a publicului.

În această etapă, prin raportul de specialitate nr. 85331/27.08.2024 referat de aprobare nr. și proiectul de hotărâre înregistrat cu numărul nr. 85354/27.08.2024 se supune aprobării documentația P.U.Z. "ÎNTOCMIRE PUZ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE", situat în municipiul Slobozia, strada Vechea Matcă, nr.10, conform prevederilor Legii nr. 52/2003.

A fost emis Avizul Arhitectului Șef înregistrat sub nr. 85336/27.08.2024.

În data de a fost emis Raportul de avizare favorabil/nefavorabil al Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Local al Municipiului Slobozia, care a avizat favorabil documentația P.U.Z. "ÎNTOCMIRE PUZ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE", situat în municipiul Slobozia, strada Vechea Matcă, nr.10. Urmare a publicării anunțului din 16.09.2024 privind proiectul depus în etapa de transparență, supunerea spre avizare de către autoritatea publică locală, se va face începând cu data de 30.10.2024, conform Proces-verbal nr. 105210 din 31.10.2024.

Având în vedere faptul că în cadrul etapei de transparență decizională mai sus menționată, s-au primit observații din partea cetățenilor, documentația a fost completată cu un nou studiu prin adresa nr.113818/22.11.2024, s-a procedat la reluarea etapei de transparență decizională. Prin urmare s-a întocmit un nou proiect de hotărâre înregistrat cu nr.119407/11.12.2024, schimbându-se numele conducătorului unității administrativ teritoriale. Urmare a publicării anunțului din 23.12.2024 privind proiectul depus în etapa de transparență, supunerea spre avizare de către autoritatea publică locală, se va face începând cu data de 18.02.2025, conform Proces-verbal nr. 20799 din 18.02.2025.

Astfel cum rezultă din datele de mai sus, modalitățile de consultare publică au constat în afișări la sediul Primăriei Slobozia, pe site-ul www.sloboziail.ro, precum și pe panouri realizate în condițiile Ordinului nr. 2701/2010, respectiv ale H.C.L. nr. 45/2011.

La momentul actual, toată corespondența, anunțurile și procesele verbale ale acestora, rapoartele intermediare se constituie într-un dosar special, datele putând fi puse la dispoziție în condițiile Legii nr. 544/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Fac precizarea că în parcurgerea etapelor de consultare a publicului, la nivelul Primăriei Municipiului Slobozia au fost înregistrate observații și sugestii în ceea ce privește documentația de urbanism supusă informării și consultării și s-au soluționat în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din data de 18.06.2024.

Având în vedere parcurgerea tuturor etapelor prevăzute de Ordinul nr. 2701/2010, respectiv ale H.C.L. nr. 45/2011, supun spre aprobare P.U.Z. "ÎNTOCMIRE PUZ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE", situat în municipiul Slobozia, strada Vechea Matcă, nr.10.

Întocmit,
Cons. Mirela Drăghici



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. 122624/23.12.2024

Avizat

Primar

Potor Dănuț-Alexandru

ANUNȚ

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

1. Aprobare documentație P.U.Z. „ ÎNTOCMIRE PUZ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE” - Municipiul Slobozia, Strada Vechea Matcă, nr.10 .

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

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

Data afișării :

Șef S.R.U.M.I
Deda Maria

Întocmit
Consilier transparență decizională
| Murarașu 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

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI SERVICII UTILITĂȚI PUBLICE
Nr. 85331/27.08.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

Direcția Urbanism și Servicii Utilități Publice, propune spre analiză și aprobare intenția S.C. AGROMAS GRUP S.R.L. de elaborare a unui plan urbanistic zonal pe teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, județul Ialomița, strada Vechea Matcă, nr.10, "ÎNTOCMIRE PUZ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE".

Zona studiată și reglementată prin P.U.Z. are suprafața de 1161 mp, din care suprafața de teren de 1161 mp reprezintă parcela propusă spre organizare, pentru a servi ca amplasament pentru clădirea propusă.

Se propune prin acest studiu elaborarea unor reglementari integrate (restricții și permisivități de intervenție, precum și categorii de intervenții) care să orienteze dezvoltarea urbanistică a zonei prin stabilirea zonei funcționale ca fiind „Zona locuire colectivă – regim mediu de înălțime”.

Suprafața studiată totală, reglementată prin P.U.Z. va fi de 1161 mp. Zona studiată se află în intravilan, în partea central nordică a localității, având categoria de folosință curți construcții și arabil conform actelor cadastrale.

Vecinătăți:

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

Accesul la amplasament se va face din str. Vechea Matcă. În interiorul sitului, accesul auto va fi restricționat, vor avea acces doar riveranii. Se vor amenaja spații speciale dedicate parcajelor atât la suprafață cât și la demisol.

Construcția va fi racordată la toate tipurile de rețele tehnico-edilitare existente în zonă. Se propune extinderea rețelei de energie electrică și realizarea unui post trafo pe parcela beneficiarului conform avizului gestionarului de rețea.

Lucrarile de investiții preconizate nu vor aduce nici un prejudiciu din punct de vedere al protecției mediului.

Indicatori de urbanism în cadrul P.U.Z. "ÎNTOCMIRE PUZ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE": - P.O.T. maxim: 60%; - C.U.T. Maxim 2; - Regim de înălțime maxim: D+P+3E (retras).

Propunem aprobarea P.U.Z. – "ÎNTOCMIRE PUZ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE": - Municipiul Slobozia, strada Vechea Matcă, nr.10.

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. 85336/27.08.2024

AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF

privind elaborarea **P.U.Z. – “ÎNTOCMIRE PUZ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE”**
- Municipiul Slobozia, strada Vechea Matcă, nr.10,

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. 94841 din 08.09.2023 și al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

AVIZEAZĂ FAVORABIL

PLANUL URBANISTIC ZONAL – “ÎNTOCMIRE PUZ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE”
- Municipiul Slobozia, strada Vechea Matcă, nr.10,

Zona studiată se află în intravilan, în partea central nordică a localității, strada Vechea Matcă nr.10, având categoria de folosință curți construcții și arabil conform actelor cadastrale.

Zona studiată și reglementată prin P.U.Z. are suprafața de 1161 mp, din care suprafața de teren de 1161mp reprezintă parcela propusă spre organizare, pentru a servi ca amplasament pentru clădirea propusă.

Se propune prin acest studiu elaborarea unor reglementari astfel încât să se poată construi o clădire care să găzduiască funcțiunea de locuire și servicii, platforme precollectare deșeuri, loc de joacă pentru copii, parcaje supraterrane cât și la demisol, platforme/rampă auto, circulații pietonale și spații verzi pe terenul în suprafață de 1161 mp (conform măsurători), identificat prin cartea funciară nr.36379 și nr. cadastral 36379.

Accesul la amplasament se va face din str. Vechea Matcă. În interiorul sitului, accesul auto va fi restricționat, vor avea acces doar riveranii. Se vor amenaja spații speciale dedicate parcajelor atât la suprafață cât și la demisol, conform planșa nr.5 anexă la documentație.

Construcția va fi racordată la toate tipurile de rețele tehnico-edilitare existente în zonă. Se propune extinderea rețelei de energie electrică și realizarea unui post trafo pe parcela beneficiarului conform avizului gestionarului de rețea.

Lucrarile de investiții preconizate nu vor aduce nici un prejudiciu din punct de vedere al protecției mediului conform Deciziei Etapei de Încadrare nr.21/06.11.2023.

Vecinătăți:

- 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).

Indicatori de urbanism în cadrul P.U.Z. **“ÎNTOCMIRE PUZ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE”**: - P.O.T. maxim: 60%; -C.U.T. Maxim 2; - Regim de înălțime maxim: D+P+3E (retras), conform planșa nr.5 anexă la documentație.

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, aliniatul 4 din Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

ARHITECT ȘEF,
arh. Niculae Ioana - Iulia



PROIECT NR. Z025/2023

**TITLU PROIECT:
PUZ –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 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 CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPATIU VERDE

Str. Vechea Matca, 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. Reglementări urbanistice zonificare
6. Mobilare exemplificativă
7. Reglementări echipare edilitară
8. Proprietatea asupra terenului
9. Profil transversal

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

1. Denumire proiect: « CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPATIU VERDE »
2. Adresa: str. Vechea Matca, mun. Slobozia, jud. Ialomița
3. Proiectant: S.C. MBA URBAN DESIGN S.R.L. - Slobozia
4. Beneficiar: S.C AGROMAS GRUP S.R.L.
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 1161 mp (Conform actelor de proprietate si a ridicarii topografice).

Zona studiata se afla in intravilan, in partea central nordica a localitatii: str. Vechea Matca, nr. 10, avand categoria de folosinta curti constructii si arabil cf. actelor de proprietate.

Suprafata care face obiectul PUZ este identificata prin cartea nr. cadastral 36379 si cartea funciara 36379 iar pe suprafata terenului este existenta o constructie regim de inaltime P+1E (suprafata construita cf. acte de proprietate de 164 mp. care urmeaza a fi demolata).

Prin prezentul proiect se prevede amplasarea unui edificiu care sa gazduiasca functiunea de locuire si servicii, platforme pre colectare deseuri, loc de joaca copii, parcaje supraterane cat si la demisol, platforme/rampa auto, circulatii pietonale si spatii verzi .

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. Vechea Matca;
- 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 si directiona caracterul zonei.

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 mixte de servicii si locuire care sa fie gazduita intr o cladire cu regim de inaltime D+P+3E.

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 locuire colectiva – regim mediu de inaltime”.

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 locuire a municipiului.

PUZ - „ CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPATIU VERDE” 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.

Vecinatatile trupului studiat prin PUZ sunt:

- nord – str. Vechea Matca;
- sud –NC 40576 si NC 31718;
- est - NC 2001 ;
- vest –NC 31556.

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

1.3. Surse de documentare

Documentațiile studiate si prelucrate de prezentul studiu sunt următoarele:

Documentațiile studiate si 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 in 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 si 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,
 - studiu geotehnic,
 - P.U.G. mun. Slobozia.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul ce face obiectul documentatiei, cu suprafata de 1161 este situat in partea central nordica a municipiului Slobozia, judetul Ialomita .

Terenul este situat in intravilan si este adiacent strazii Vechea Matca. 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 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 in P.U.G. si R.L.U. aprobate

Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este situată in 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 larga 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 libere;
 - 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. Funcțiunea predominantă a parcelelor situate în vecinătatea apropiată a amplasamentului este zonă de locuire, zonă mixtă și zonă servicii.

Funcțiunile prezente la nivelul vecinătăților în care se află parcela studiată sunt : CM, L3, IS .

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 destelenirii și arăturilor. Dintre formațiunile secundare ale stepei, azi foarte degradate și ele, mici fragmente se mai întâlnesc pe teritoriul comunelor Cocora, Sălcioara, Movila, 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 plop.

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 mărnoș.

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 privată a beneficiarului, iar conexiunea la rețeaua stradală a municipiului Slobozia se face prin str. Vechea Matca.

2.5. Ocuparea terenului

Perimetrul studiat prin PUZ se afla pe teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, judetul Ialomită ocupand o suprafata de 1161 mp.

Zona studiata se afla in intravilan, in partea central nordica a localitatii: str. Vechea Matca, nr. 10, avand categoria de folosinta curti constructii si arabil; identificate prin cartea nr. cadastral 2790, cartea funciara 36379.

Amplasarea ansamblului a fost determinata de dimensiunile terenului si de legatura 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		

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+2.

2.6. Echiparea edilitară

Accesul la rețeaua stradală.

Accesul se asigură din str. Vechea Matca 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 str. Vechea Matca.

Alimentare cu energie electrică.

Accesul la energie electrică se poate realiza prin bransarea 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 locuire și servicii cu o intensitate moderată a activităților, lucru care poate genera poluare atât fonică cât și aerului, iar din aceste considerente se recomandă ca funcții precum locuirea, servicii de învățământ și cultură și alte servicii care pot fi perturbate 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 zonei 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

Principalele disfuncționalități ale zonei studiate sunt :

- existența unor clădiri uzate atât moral cât și fizic situate pe teren, duc la scăderea calității generale a ambientului;
- spațiul aferent neamenajat situat duce la crearea unui impact vizual cât și funcțional negativ;
- degradarea suprafeței pavate a circulației pietonale duce la scăderea confortului tranzitării;
- existența în partea anterioară a parcelelor vecine a unei zone de teren arabil destructurat duce la o scădere a coeziunii spațiului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale analizei situației existente, elemente principale de temă

Beneficiarul dorește amplasarea unui de locuit colectiv pe un teren proprietate privată în suprafața de 1161mp., prin înființarea unei clădiri care să găzduiască funcțiuni de locuire și servicii la parter, platforme pre colectare deseuri, locuri de joacă copii, parcaje, platforme auto și pietonale și spații verzi.

S-a ținut cont de anumite criterii social - economice și tehnice cum ar fi costurile legate de pregătirea de santier, de posibilitățile de procurare și costurile utilitatilor 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 să nu afecteze terenurile învecinate – traseele vor trece pe lângă drumul care se află în partea vestică a parcelei.

3.2 Prevederi ale PUG

Strategia de dezvoltare a mun. Slobozia are drept scop menținerea importanței economice și a ponderii populației la scară 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 scară 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, situl care face obiectul documentației este situat în intravilanul municipiului 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. Vechea Matca.

În interiorul sitului, în zona de locuit este restricționat accesul auto, având acces doar riveranii, iar în acest sens se va monta în cadrul drumului cu intrare dinspre partea nordică a sitului spre partea sudică.

Se vor amenaja spații speciale dedicate parcajelor atât în zona de locuire (8 locuri de parcare) cât și zona de servicii (5 locuri de parcare- pentru zona comercială).

Nu există stații transport în comun sau intersecții cu probleme de trafic sau acces în zona afectată.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - 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 pădure și se supune prevederilor R.L.U., aprobat prin H.G. nr. 132/2008, care prevede că autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Distanțele 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. 46.00 m x 14 m și se va amplasa la o retragere de 5m față de aliniament și limita posterioară și 3.50m față de limitele laterale.
- Se propune un acces carosabil pe parcela din str. Vechea Matca prin intermediul unui racord privat ;
- Se amenajează accesele pietonale distincte pentru clienți/ locuitori/ pe fațada principală/laterală/posterioară a clădirilor
- Se amplasează platforme pentru deseuri menajere pe proprietatea privată și se asigură evacuarea ritmică a deșeurilor menajere;
- Se propune amenajarea de spații verzi în proporție de aproximativ 15% (strat permeabil) și 15 % (strat impermeabil) din suprafața totală a proprietății private.
- Se propune amenajarea de : spații verzi plantate, grădina exterioară, parcaje, curte de servicii, platforme deșeurilor menajere, cabine poartă.
- Nu se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor, în sensul trecerii unei suprafețe de teren din domeniu privat persoană juridică în domeniu public de interes local ;
- Se propune extinderea rețelei de energie electrică și realizarea unui post trafo pe parcela beneficiarului conform avizului gestionarului de rețea ;

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

BILANȚ TERITORIAL – PROPUS:	SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA PARCELA, din care :	1161	
SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	522	44,96%
SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	2088	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR, PARCAJELOR:	290,7	25,04%
SUPRAFATA AFERENTA TERASELOR SI PLATFORMELOR DIN CARE 15% SPATII VERZI ÎN STAT IMPERMEABIL:	174,15	15,00%
SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI/AGREMENT AMENAJATE PE PARCELA :	174,15	15,00%
INDICI URBANISTICI: POT=60%; CUT=2; NR. NIV. :D+P+3(retras)		

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 servituti pe parcelele învecinate indiferent de tipul de proprietate.

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Accesul la rețeaua stradală

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

Alimentare cu apă

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

Canalizare menajeră, canalizare pluvială

A atât canalizarea menajera cât și cea pluvială se va realiza prin racord la rețeaua municipală.

Alimentare cu energie electrică

Accesul la energie electrică se poate realiza prin racordare la rețeaua existentă pe str. Vechea Matca.

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 fonica și eoliană. Astfel, au fost propuse spații verzi cu rol ambiental și de protecție de cca 30% (15% pe sol + 15% strat impermeabilizat) din suprafața totală a parcelei proprietate privată, care face obiectul PUZ.

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 nesemnificative 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 privată, unde se vor realiza intervențiile propuse sunt situate într-o zonă preponderent de locuire.

- Având în vedere traficul estimat, nu se considera că ar constitui un factor de stres semnificativ.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

- Pe parcela unde se va realiza intervenția nu este prezentă nici un tip de vegetație ce impune protecție. Terenul este ocupat parțial, pe alocuri este vegetație înaltă plantată, în partea vestică.

- 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 măsuri de limitare a zonei de împrăștiere, prin umezirea periodică a zonelor utilizate pentru transportul materialelor și a spațiilor de lucru, împrejmuirea zonei de lucru, iar la finalizarea construcției, prin implementarea programului de reconstrucție ecologică și peisagistică.

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 si abilitat al administrației publice locale.

- La finalizarea lucrărilor de construire si punerea in funcțiune a investiției se vor lua masuri astfel :

- Deșeurile menajere vor fi colectate in containere de metal sau de plastic iar beneficiarul va încheia contract cu o firma specializata in colectarea, transportul si depozitarea la deponia de deșeuri.

- Deșeurile reciclabile se vor colecta si valorifica conform prevederilor Ordonanței nr. 33/1995.

- Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum si ale HG 621/2005.

Gospodărirea substanțelor toxice si periculoase

- Pentru desfășurarea activităților propuse ce se dorește a se realiza, nu se vor utiliza sau stoca substanțe toxice si periculoase. Procesul tehnologic nu este de asemenea generator de astfel de substanțe.

- Spatiile propuse sunt destinate folosinței umane si nu implica nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, motiv pentru care nu necesita prevederea unor masuri speciale in acest scop.

Protecția împotriva radiațiilor

- Desfășurarea activităților propuse nu generează radioactivitate.

- Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesita masuri suplimentare împotriva radiațiilor.

Lucrări de refacere/restaurare a amplasamentului

- Desfășurarea activităților propuse nu produc distrugerea mediului înconjurător.

- S-au propus realizarea de spatii verzi cu rol ambiental si de loisir in proporție de 15% (aprox 175mp.).

Prevederi pentru monitorizarea mediului

- Prin natura activităților, investiția ce urmează a fi realizata, nu necesita controlul emisiilor de poluanți in mediu.

- Aceasta documentație este întocmita pentru conformarea cu cerințele de prevenire si control a poluării, conform prevederilor Ordonanței de Urgenta a Guvernului nr. 152/2005 privind prevenirea si controlul integrat al poluării, modificata si completata cu Legea nr. 84/2006, astfel încât sa ofere informații relevante pentru susținerea solicitării de obținere a acordului de mediu.

3.8. Obiective de utilitate publica

Zona studiata are ca funcțiune dominanta : zona de locuire si servicii, comerț. In cadrul zonei principalele obiective de utilitate publica sunt circulațiile existente, si rețelele edilitare.

In vecinătatea parcelei care a generat PUZ, exista clădiri cu destinația de locuire, zone de servicii; clădiri regim de înălțime P – P+2.

4. Concluzie

Se apreciază ca realizarea investiției propuse va respecta structura funcțională a zonei – « CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPATIU VERDE », si regimul de construire specific ansamblului in care se înscrie.

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

S-au propus următorii indicatori urbanistici maximi: **P.O.T.=60%, C.U.T.=2, Reg.H.-D+P+3E (retras).**

Întocmit de
Urb. Mihai Mardale

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PUZ – CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPATIU VERDE, REALIZARE BRANSAMENTE SI IMPREJMUIRE

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

I. DISPOZITII GENERALE

1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Obiectul lucrării îl prezintă perimetrul aflat pe teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, județul Ialomița, str. Vechea Matca, identificata prin nr. cadastral 36379 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. care urmeaza a fi demolata).

Acesta se afla în intravilan, în partea central nordica a localității, având categoria de folosința curți construcții și arabil cf. actelor de proprietate.

Suprafața care face obiectul regulamentului este proprietatea privata a beneficiarului cf. CVC .

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

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea unor reglementari integrate (restricții și permisivități de intervenție, pe de o parte, precum și categorii de intervenții) care sa orienteze dezvoltarea urbanistica 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 direct 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 SI 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 predominată a parcelelor situate în vecinătatea apropiată a amplasamentului este zona locuire individuală, zona mixtă, și zona servicii.

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

Zona studiată fiind unitară din punct de vedere morfologic, s-a stabilit două unități funcționale 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 SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile curți- 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 INTEGRITĂȚII 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 că 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 calitatea 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 care are ca scop realizarea investiției, ce urmează a fi executat în mun. Slobozia, str. Vechea Matca, jud. Ialomița are un IMPACT NESEMNICATIV ASUPRA MEDIULUI.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME

Zonele de protecție și siguranța conform cu "Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice- Revizia I" din 2007:

- distanța pe orizontală între LEA cu conductoare izolate și orice parte a clădirii va fi de 1m;
- pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare în construcție zidită este delimitată de suprafața construită, respectiv de suprafața fundației (atunci când aceasta depășește conturul cabinei metalice, extinsă cu câte 0.2m pentru fiecare latură).

IV. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

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

- ✓ funcțiunea existentă a zonei este de zonă instituției și servicii,
- ✓ în vecinătate există zone de locuire, servicii și mixte,
- ✓ 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 și agricol,
- ✓ categoria de folosință a terenului se schimbă cf. legii respectiv zonele de teren arabil din intravilan devin curți construcții în momentul construirii pe ele.

Aceste considerente privind caracteristicile funcționale și configurația amplasamentului studiat, au determinat stabilitatea următoarei zone funcționale: „Zona locuire colectivă”.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE ZONA);

Zona locuire colectiva

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

Locuințe; Echipamente publice sau de interes public; Activități comerciale, servicii și artisanale de mici dimensiuni cu condiția să nu incomodeze sau să polueze vecinătățile;

ART. 2. – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 300mp ADC și să nu genereze transporturi grele.

ART. 3. - UTILIZARI INTERZISE

Se interzice localizarea sau continuarea funcționării în zona de locuit a oricăror activități care prin natura lor și prin modul lor de funcționare produc poluare, zgomot, transporturi grele (baze de transport, stații service, depozite de substanțe periculoase,

cluburi și restaurante cu program de noapte); depozitare en-gros; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane (gropi de gunoi); activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze și stații de întreținere auto. Se interzic lucrările de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, precum și ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE ALE CLADIRILOR

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

- suprafața totala, conform măsurătorilor puse la dispoziție de beneficiar, este de 1161mp.;
- forma parcelei : rectangulara;
- deschiderea parcelei către str. Vechea Matca;

ART. 5. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Clădirea va respecta retragerea de 5 m, existentă în zonă.

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

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

Retragerile edificabilului fata de limitele laterale a parcelei va fi de 3.50m iar in partea posterioară va fi de 5.00m, si se va permite accesul mașinii de intervenție in cazuri excepționale. Nu se admite depășirea limitei edificabile in consola.

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

In cazul zonelor de activități, atunci când nu sunt prescripții tehnice speciale, distanta minima intre diferite corpuri de clădiri va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornișe.

ART. 8. - CIRCULATII SI ACCESE

Toate clădirile trebuie sa aibă în mod obligatoriu asigurat un acces carosabil dintr-o cale de circulație publica sau, legal instituita - de 7,00 m (2,5m circulație carosabila sens unic și 1.0m pe fiecare latura circulație pietonala) lățime care sa permită intrarea mijloacelor de intervenție.

ART. 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Toate parcajele se vor asigura în spatiile special amenajate cu acest scop atât la suprafață cât și la demisol (aprox. 14 parcaje).

ART. 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimea maxima admisa este de D+P+3E(retras) -14.50m.

ART. 11.- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Volumele vor avea forme simple și un aspect unitar ca materiale și tratare a anvelopei care sa tina seama de 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 propune amenajarea de spatii verzi în proporție de aproximativ 15% (strat permeabil, la sol) și 15 % (strat impermeabil, pe platforme, terase) din suprafața totală a proprietății private.

Se recomandă ca spațiile neocupate cu clădiri, circulații și platforme pentru diferite activități, să fie înierbate și plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 200 mp teren liber.

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

ART. 14. – ÎMPREJMUIRI

Se pot realiza împrejurimi pe obiective care să fie specifice obiectivelor, dar acestea nu vor fi disproportionale și nu vor crea un impact vizual negativ.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Bilanț teritorial – situația propusă

BILANT TERITORIAL – PROPUS:	SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA PARCELA, din care :	1161	
SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	522	44,96%
SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	2088	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR, PARCAJELOR:	290,7	25,04%
SUPRAFATA AFERENTA TERASELOR SI PLATFORMELOR DIN CARE 15% SPATII VERZI IN STAT IMPERMEABIL:	174,15	15,00%
SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI/AGREMENT AMENAJATE PE PARCELA :	174,15	15,00%
INDICI URBANISTICI: POT=60%; CUT=2; NR. NIV. :D+P+3(retras)		

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

P.O.T. maxim admis = 60 %

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

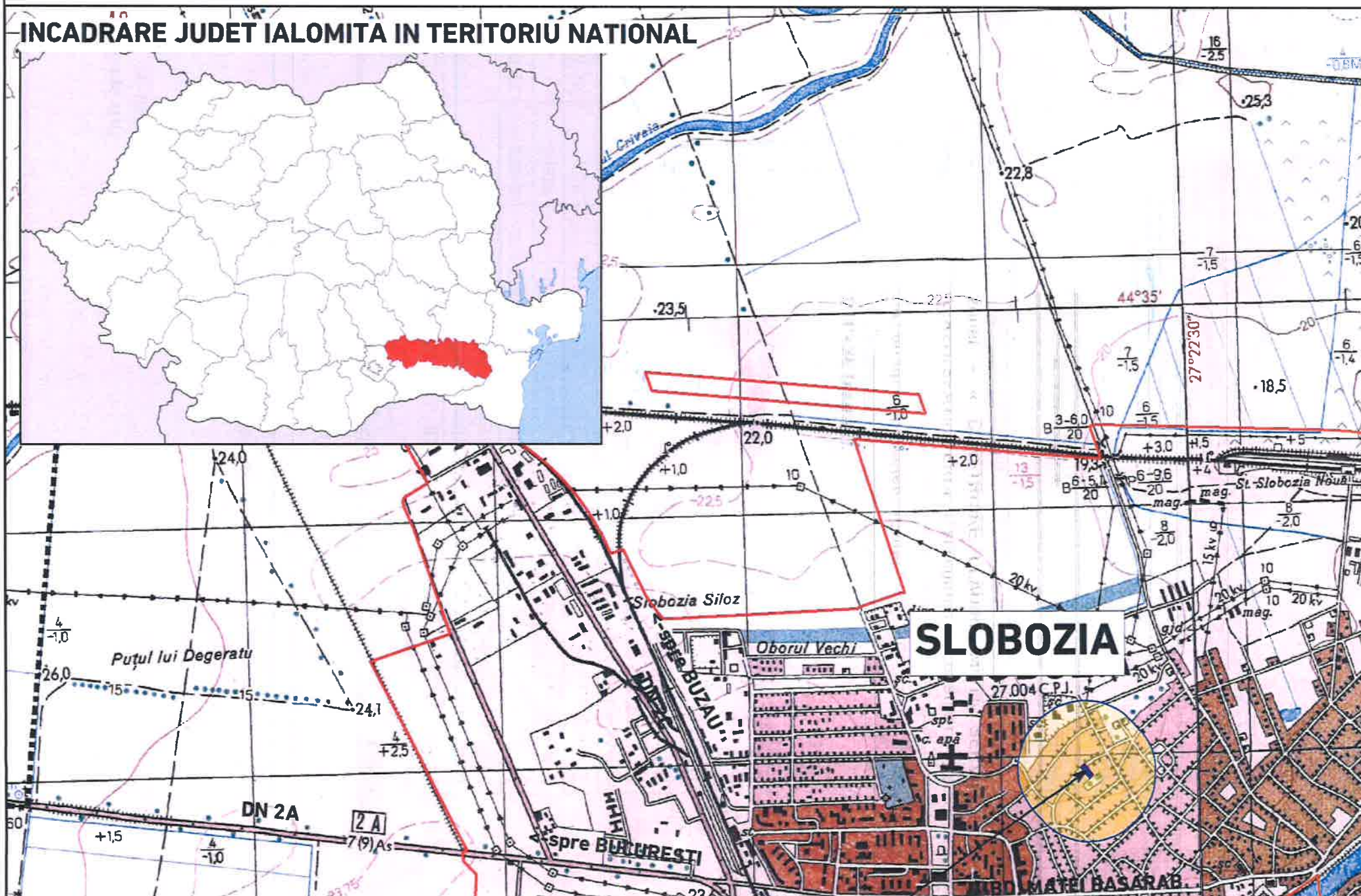
C.U.T. maxim admis = 2.00

Întocmit de
Urb. Mihai Mardale

INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE

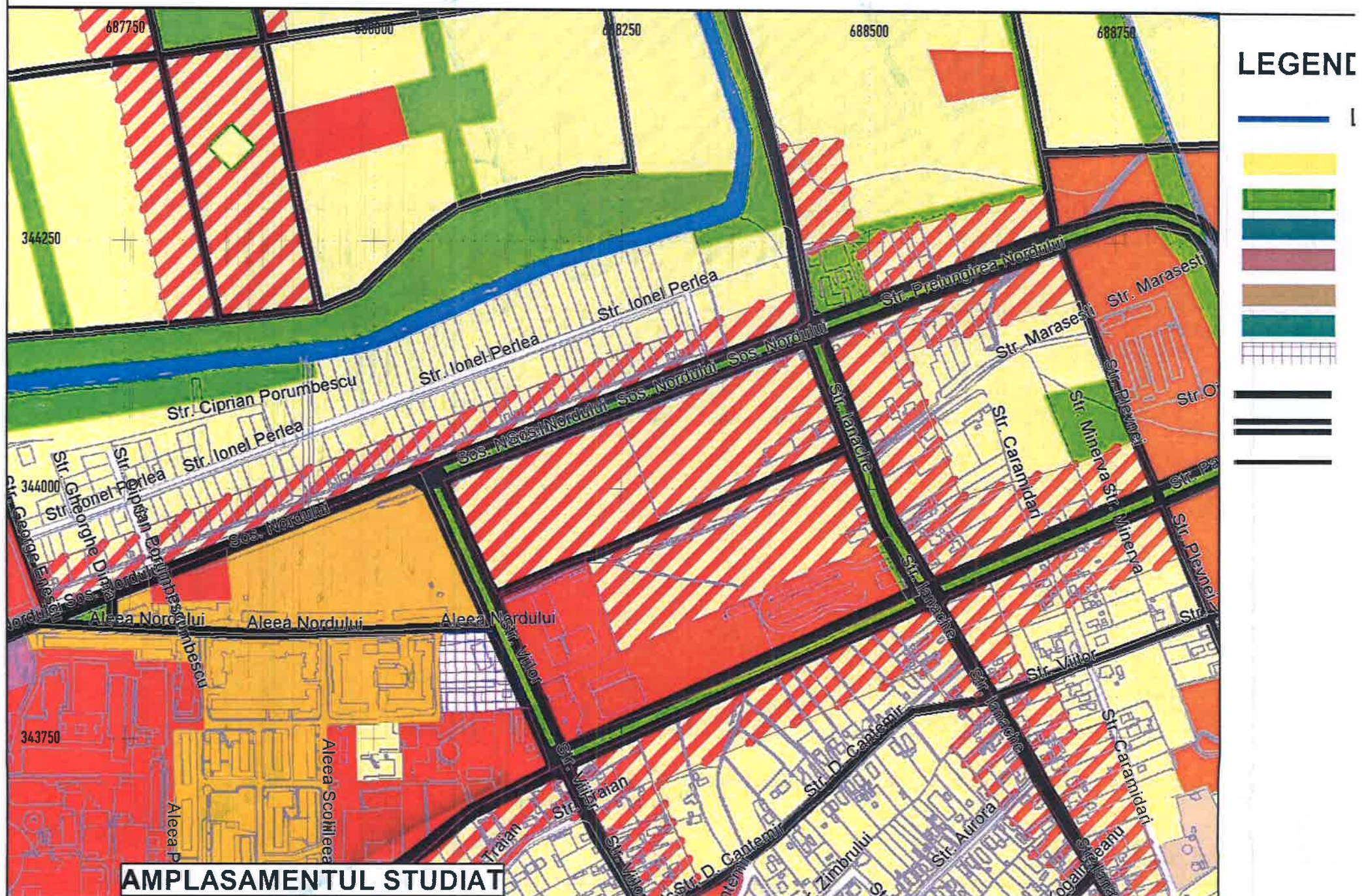
INTOCMIRE PUZ SI CONS'
D+P.

INCADRARE JUDET IALOMITA IN TERITORIU NATIONAL



2. INCADRARE IN PUG

INTOCMIRE PUZ SI CONS
D+P.

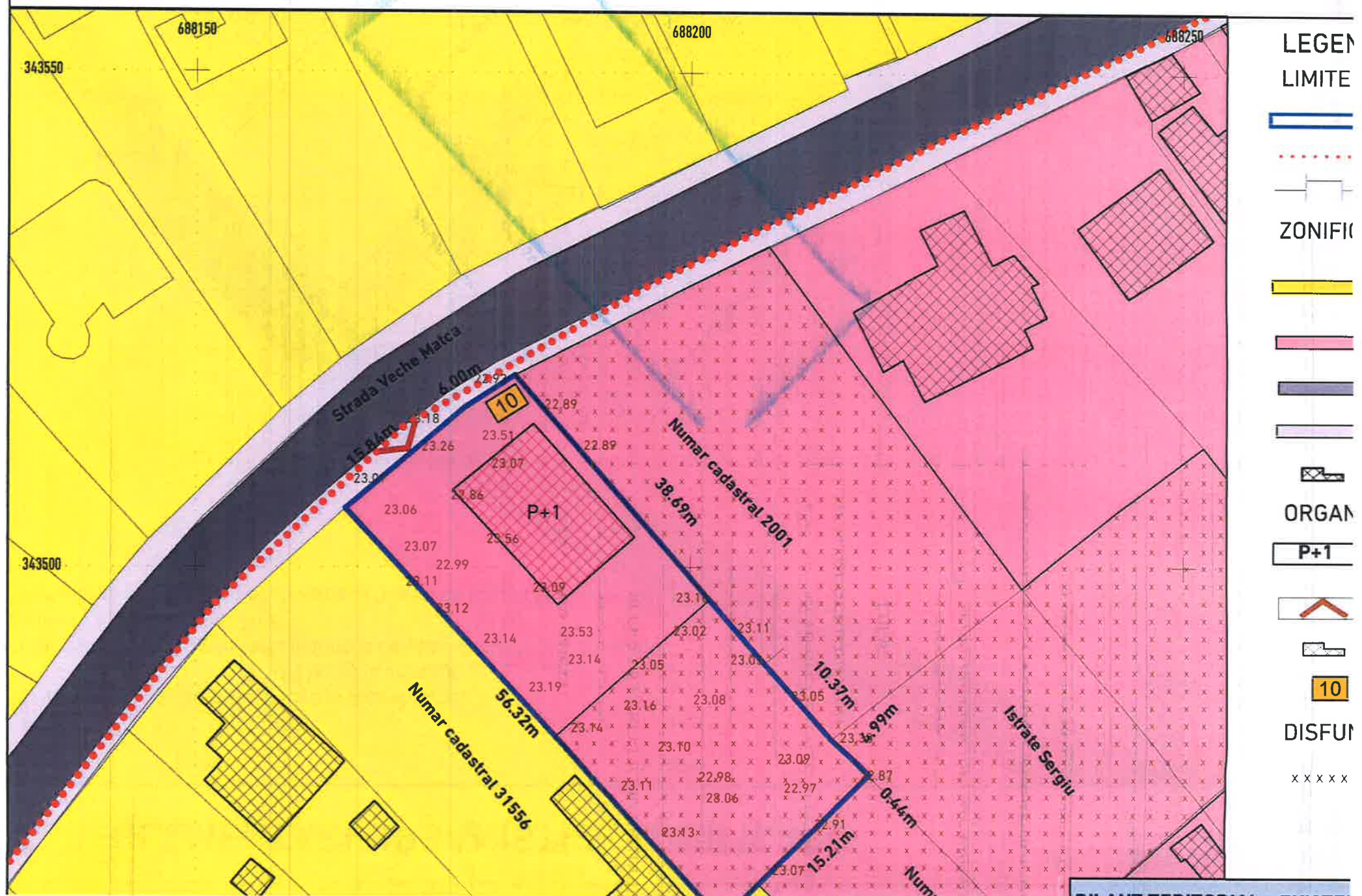


3. INCADRARE IN ZONA

INTOCMIRE PUZ SI CONS
D+P.

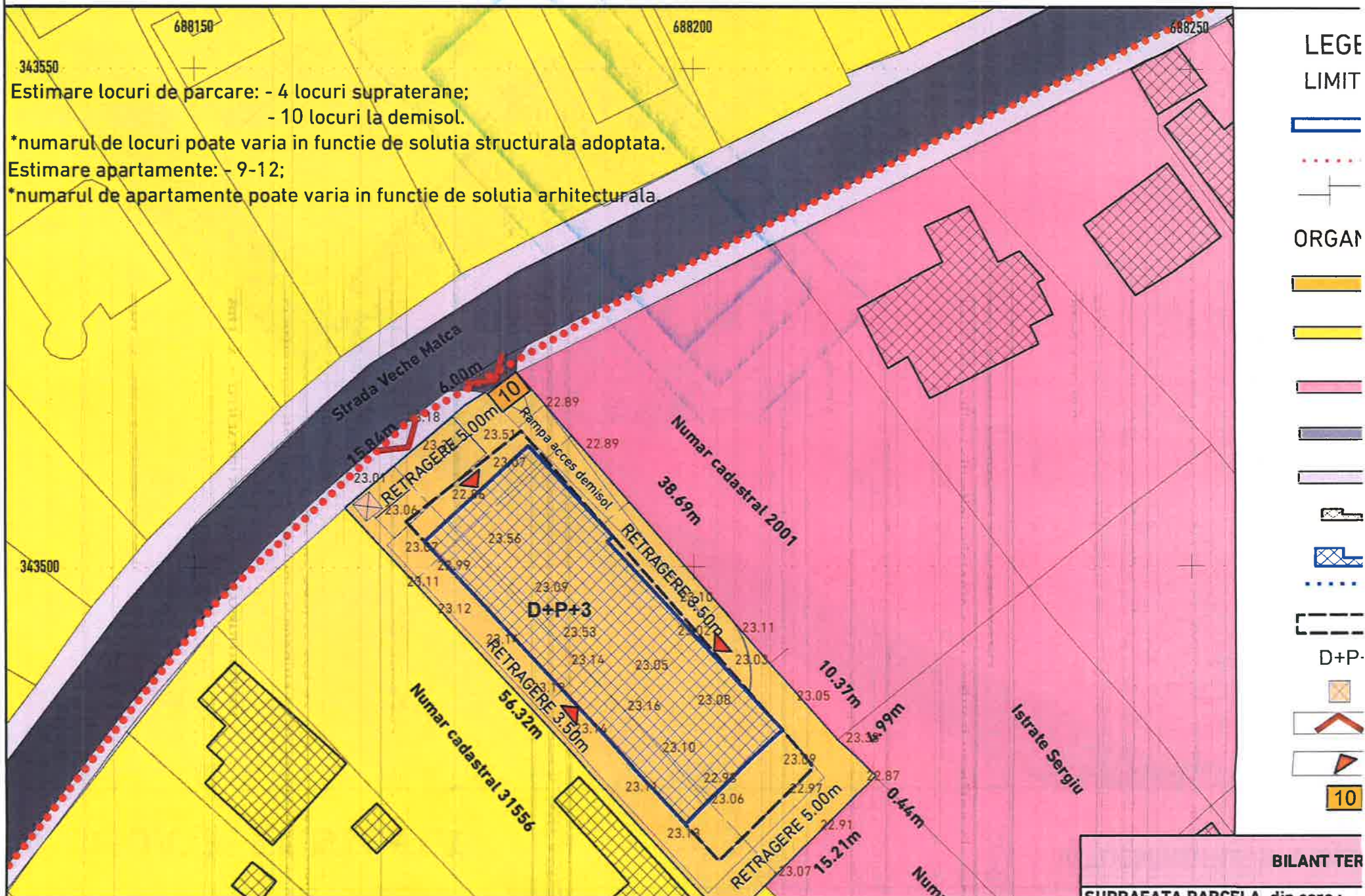


D+P+



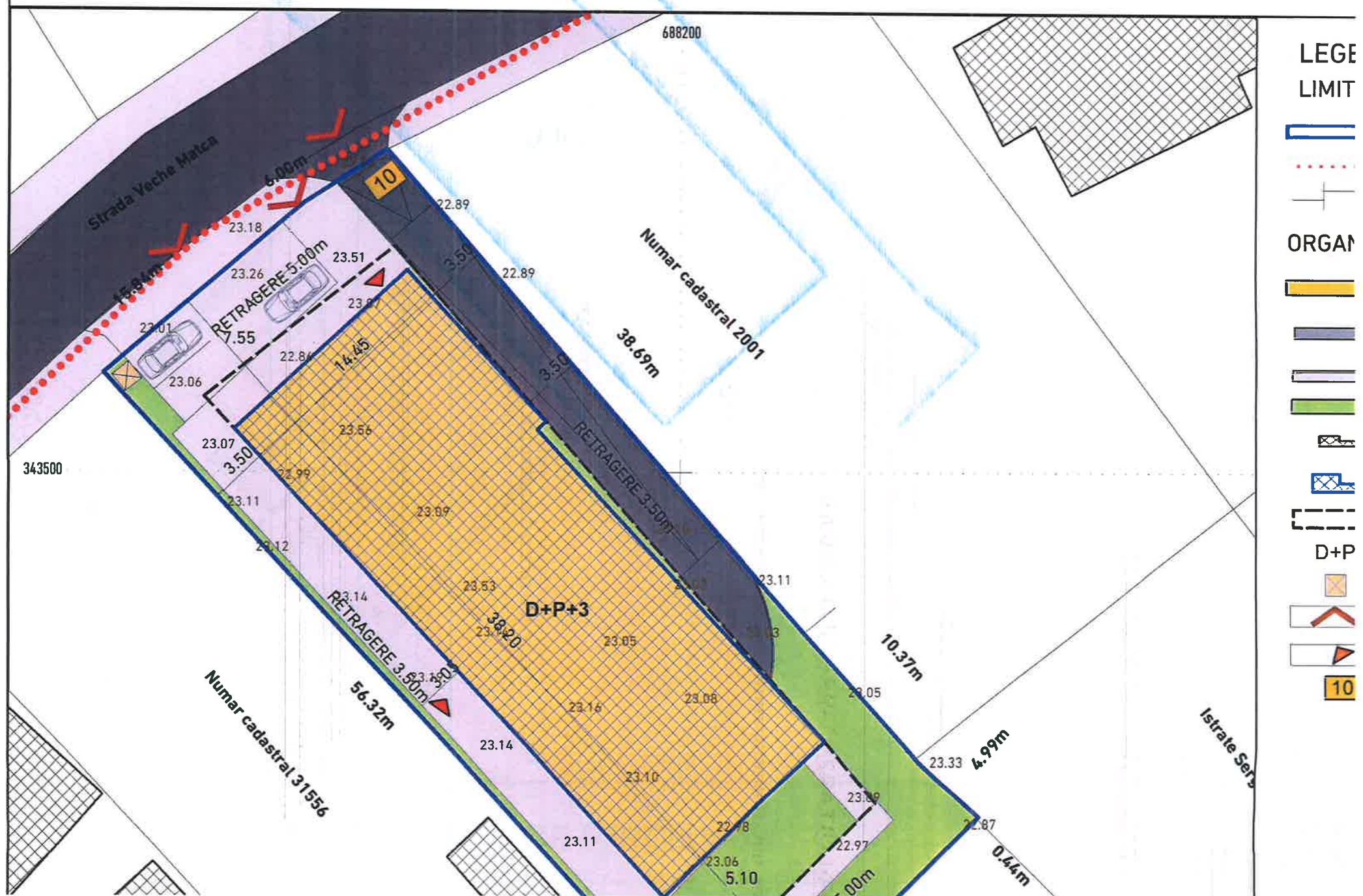
5. REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

INTOCMIRE PUS SI CONS
D+P.



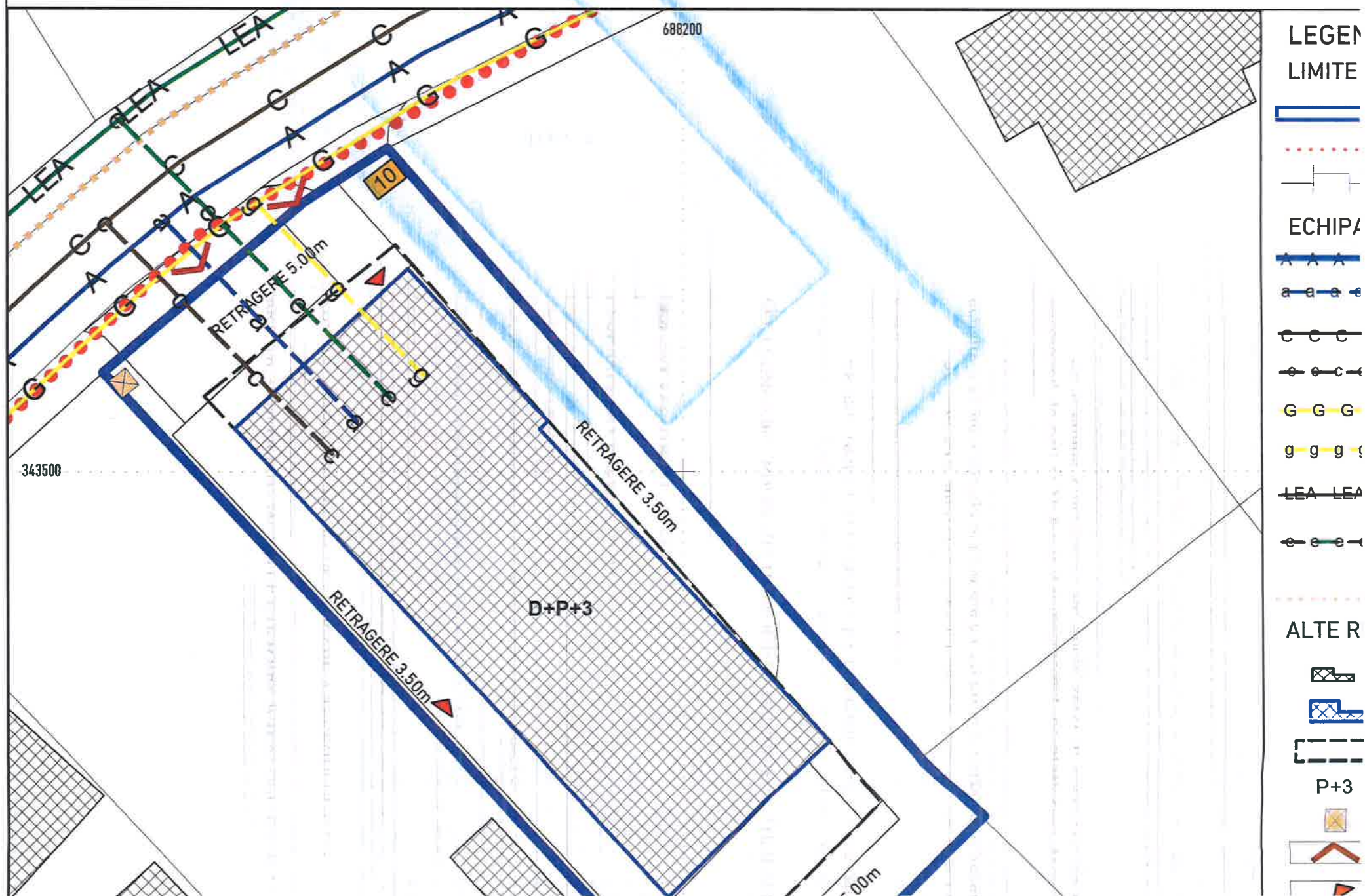
6. MOBILARE EXEMPLIFICATIVA

INTOCMIRE PUZ SI CONS'
D+P.

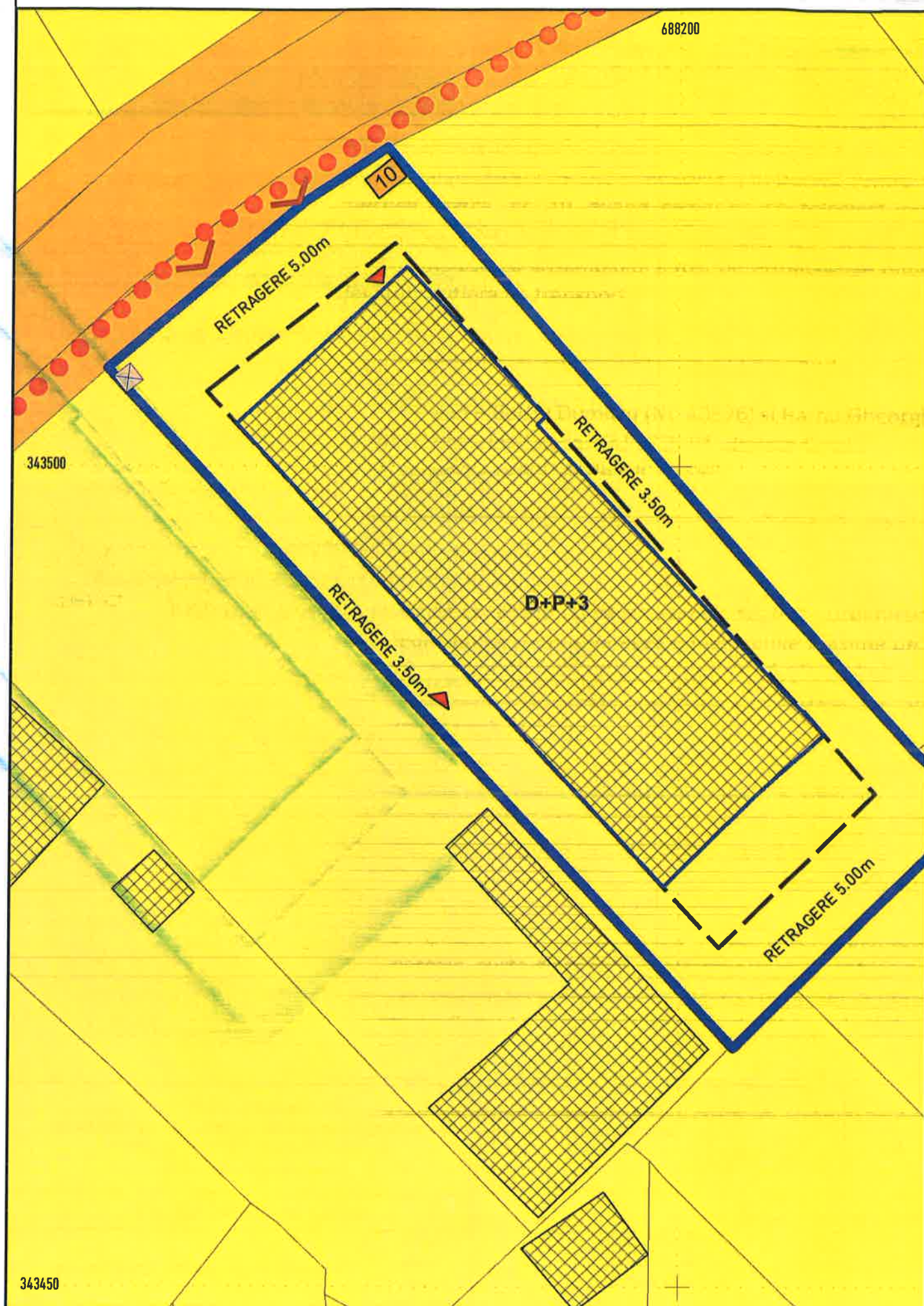


7. REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA

INTOCMIRE PUZ SI CONS
D+P.



8. PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI



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



LEGENDA

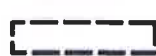
LIMITE

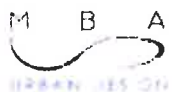
-  LIMITE PARCELE CARE FAC OBIECTUL PUZ
-  LIMITE ZONA STUDIATA
-  LIMITA PARCELE PROPRIETATE PUBLICA/PRIVATA

PRORPIETATEA ASUPRA TERENURILOR

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

ALTE REGLEMENTARI

-  CLADIRI EXISTENTE IN VECINATATE
-  CLADIRI PROPUSE
-  ZONA EDIFICABILA
-  REGIM DE INALTIME PROPUSE
-  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: mardalemmihai@gmail.com

Denumire proiect:

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

Cod
proiect:
Z 025

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

Faza:
PUZ

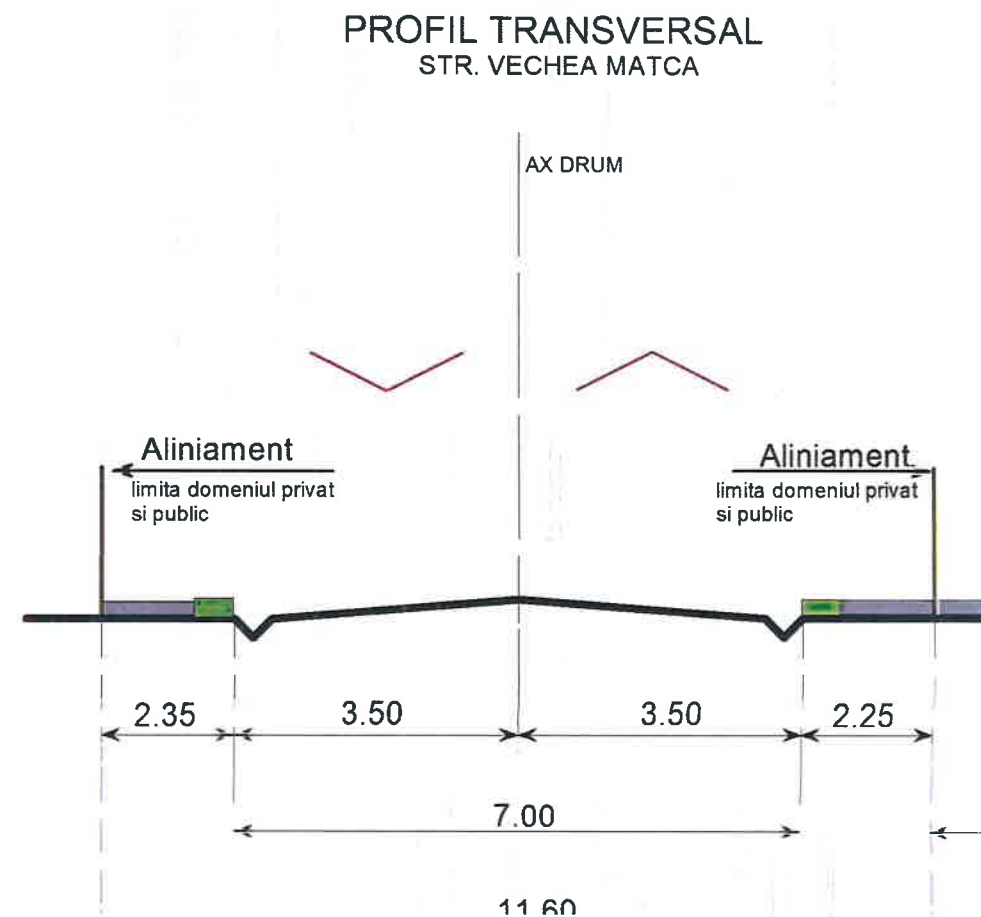
Sef Proiect	Urb. Mihai Mardale
Proiectat	Urb. Mihai Mardale
Desenat	Urb. Mihai Mardale

Scara
1:300
Data
SEPT. 2023

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Plansa **8**

INTOCMIRE PUZ SI CONS
D+P.



PROIECT NR. 2027/2023

TITLU PROIECT:

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

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

BENEFICIAR:

S.C AGROMAS GRUP S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

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



IUL. 2023 -

MEMORIU TEHNIC

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI

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

PROIECT NR. : Z 025/2023

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

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

DATA ELABORARII: Iul. 2023

INCADRARE IN TERITORIU SI ZONA

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

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

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

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

Circulația

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

se face prin str. Vechea Matca.

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

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

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

Vecinătățile trupului studiat prin PUZ sunt:

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

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

Descrierea soluției de organizare spațial – urbanistică

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

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 stradală

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

Alimentare cu apă

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

Canalizare menajeră, canalizare pluvială

Se va realiza prin racord la rețeaua municipală.

Alimentare cu energie electrică

Accesul la energie electrică se poate realiza prin racordare la rețeaua existentă pe str. Vechea Matca.

Telecomunicații

Se va racorda la rețeaua existentă.

Alimentare cu energie termică

Nu este cazul.

BREVIARE DE CALCUL PENTRU UTILITATI

ALIMENTARE CU APA

S-au adoptat următoarele armături și obiecte sanitare:

- lavoar – 24 buc;
- cada de baie – 24 buc;
- vas closet – 24 buc.;
- mașina de spălat rufe – 12 buc;
- mașina de spălat vase – 12 buc;
- spălător – 12 buc.

Conform funcțiunii - clădiri de locuit

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

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

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

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

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

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

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

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

DEBITE DE APA PENTRU CANALIZARE MENAJERA EXTERIOARA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CALCUL CONSUM ENERGIE ELECTRICA

Puterea electrica instalata pentru 1 apartament = 18 kW

Puterea electrica absorbita pentru 1 apartament = 10 kW

Puterea electrica instalata pentru 12 apartament = 216 kW

Puterea electrica instalata pentru consumatori comuni = 5 kW

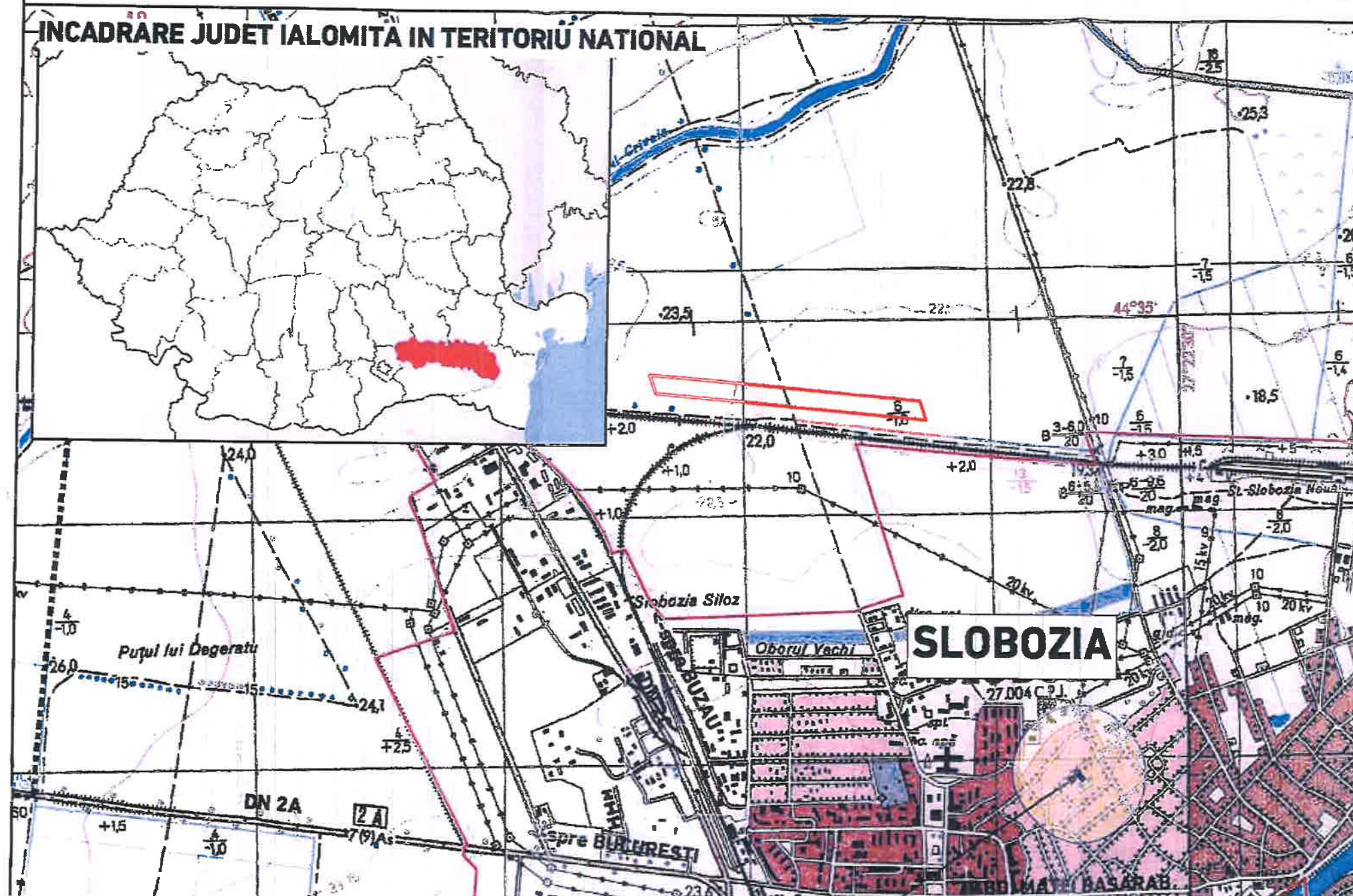
Puterea electrica absorbita totala (s-a preconizat un coeficient de simultaneitate de 0,4) = 88 Kw.

Intocmit
Ing. Sorin Branza



1. INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE

INTOCMIRE PUZ SI CONS'
D+P



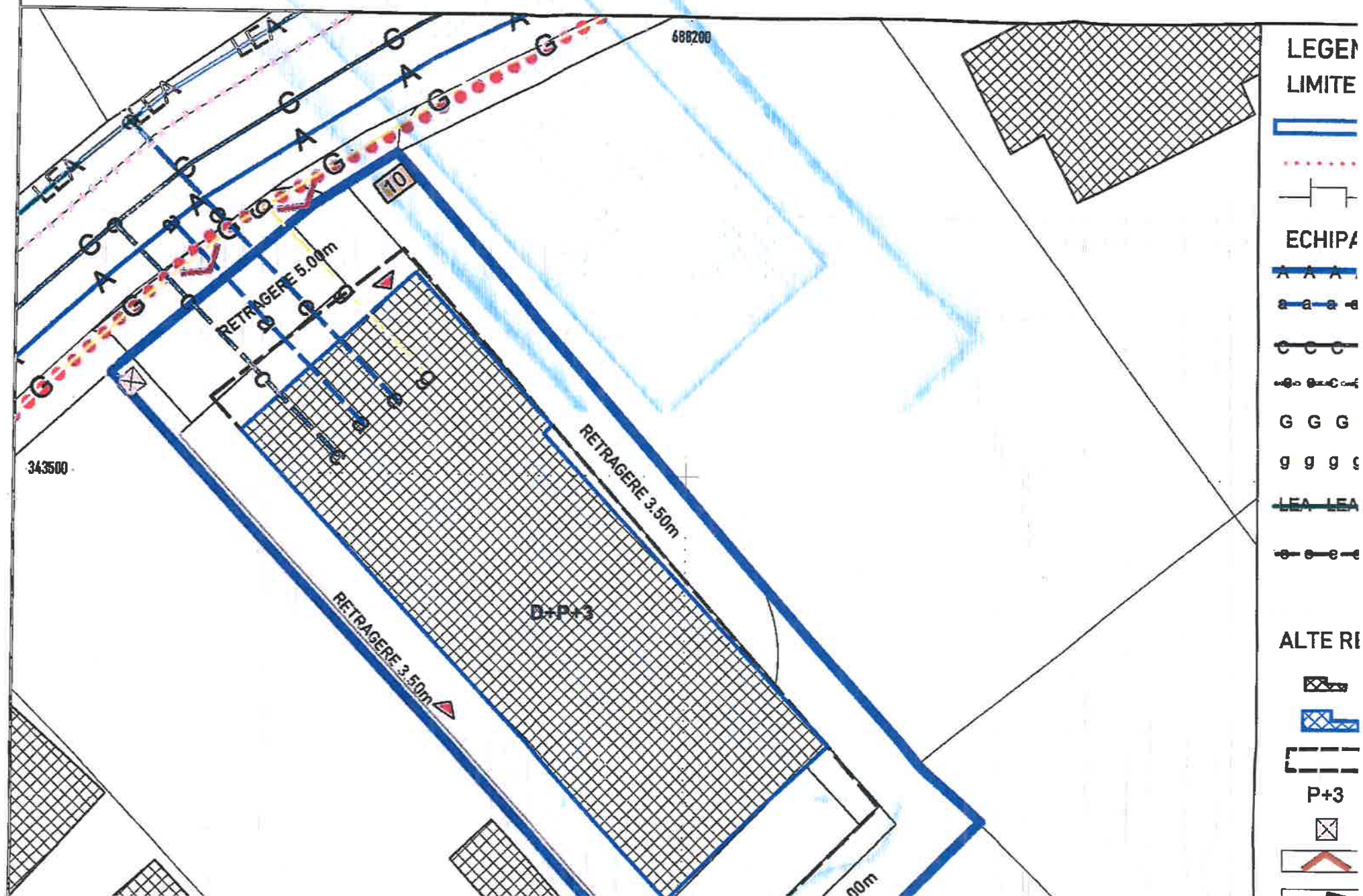
2. INCADRARE IN ZONA

INTOCMIRE PUZ SI CONST
D+P+



3. REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA

INTOCMIRE PUZ SI CONS
D+P





**CONSILIUL LOCAL
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

Comisia de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

RAPORT DE AVIZARE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației
P.U.Z. - “ÎNTOCMIRE PUZ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ,
SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE”**

Comisia de Urbanism și Amenajarea Teritoriului întrunită în sesiune în data de aprilie 2025, a luat în discuție următoarele materiale:

- Referatul de aprobare al domnului Primar Potor Dănuț Alexandru;
- Referatul de specialitate al Direcției Urbanism și Servicii Utilități Publice înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia sub nr. 85331/27.08.2024;
- Avizul favorabil al Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului a Municipiului Slobozia din 94841 din 08.09.2023 și 70402 din 18.06.2024;
- Avizul favorabil al Arhitectului Șef al municipiului Slobozia nr. 85336/27.08.2024;
- Proiectul de hotărâre promovat de către dl. Primar.

Comisia a constatat următoarele:

■ Proiectul de hotărâre are la bază prevederile art. 25 alin. (1), art. 27¹ lit. c), alin. 1² și alin. 1³, art. 47¹, art. 56, art. 57 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare; ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională, cu modificările și completările ulterioare; ale Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, ale HCL 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; art. 36 alin. (2) lit. c), coroborat cu alin. (5) lit. c), respectiv art. 45 alin. (2) lit. e) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere cele specificate mai sus, Comisia de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, analizând materialele prezentate,

AVIZEAZĂ FAVORABIL/NEFAVORABIL/CU AMENDAMENT:

.....
.....
.....

PREȘEDINTE,
Ilie Eugen

SECRETAR,
Manea Gigi

