



CORNEL & CORNEL
TOPOEXIM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI SLOBOZIA

ETAPA 2

LIVRABIL 2.1 – VOLUMUL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (VARIANTA PRELIMINARĂ)

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI SLOBOZIA

**SERVICII DE PROIECTARE DE URBANISM PENTRU
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI SLOBOZIA**





**ETAPA II – PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
(VARIANTA PRELIMINARĂ)**

LIVRABIL 2.1 VOLUMUL 2– REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



TABEL DE RESPONSABILITĂȚI

LIVRABIL 2.1 – VOLUMUL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DENUMIRE PROIECT	Servicii de proiectare de urbanism pentru Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Slobozia	
ETAPA și FAZA PROIECT	ETAPA 2 Plan Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism (varianta preliminară)	
ACHIZITOR	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLOBOZIA Str. Episcopiei Nr. 1, Cod Poștal 920023, Municipiul Slobozia, Jud. Ialomița	
COORDONATOR PROIECT COMPLEX	NUME	SEMNĂTURĂ
	dr. arh. Nicolae ȚĂRĂLUNGĂ Specialist RUR, simbol A, B, C, C1 și D	
SPECIALIȘTI URBANIȘTI atestați R.U.R.	NUME	SEMNĂTURĂ
	arh. Sorin GABREA Specialist RUR, simbol D	
	arh. Bogdan BRĂNESCU Specialist RUR, simbol DZ ₀	
	urb. Andrei Ștefan SĂBĂU Specialist RUR, simbol DZ ₀	



Cuprins

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE.....	5
SECȚIUNEA 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	5
SECȚIUNEA 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	5
SECȚIUNEA 3. DOMENIUL DE APLICARE	7
SECȚIUNEA 4. CONDIȚII PRIVIND CONSTITUIREA ȘI GESTIUNEA BAZEI DE DATE URBANE	8
SECȚIUNEA 5. CONDIȚII PRIVIND ELABORAREA PLANURILOR URBANISTICE ZONALE	9
SECȚIUNEA 6. CONDIȚII MINIME PRIVIND DIMENSIONAREA, CONFORMAREA ȘI CALITATEA SERVICIILOR ȘI ECHIPAMENTELOR PUBLICE ȘI A SPAȚIULUI PUBLIC MATERIAL	10
SECȚIUNEA 7. CONDIȚII PRIVIND AVIZAREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM, DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI A LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII.....	11
SECȚIUNEA 8. DISPOZIȚII TRANZITORII.....	12
CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	14
SECȚIUNEA 1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	14
A. Terenuri aflate permanent sub ape și în zone inundabile	14
B. Fondul forestier.....	14
C. Spații verzi publice	15
D. Zone de patrimoniu natural	16
E. Zone construite protejate, monumente istorice și situri arheologice	16
SECȚIUNEA 2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	19
SECȚIUNEA 3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	19
A. Zona edificabilă	19
B. Amplasarea clădirilor față de aliniament și alinierea clădirilor	20
C. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei	20
D. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	20
E. Reguli generale privind amplasarea clădirilor în raport cu funcțiunea acestora.....	21
SECȚIUNEA 4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII.....	22
A. Accesurile auto.....	22
B. Accesurile pietonale și piste pentru bicicliști.....	24
C. Reguli cu privire la asigurarea locurilor de parcare	24
SECȚIUNEA 5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	24
SECȚIUNEA 6. REGULI CU PRIVIRE LA REALIZAREA DRUMURILOR.....	26
SECȚIUNEA 7. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	26
A. Parcelarea	26
B. Reparcelarea	27
SECȚIUNEA 8. REGULI CU PRIVIRE LA ÎNĂLȚIMEA ȘI ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR	29
A. Înălțimea construcțiilor.....	29
B. Aspectul exterior al construcțiilor.....	30
SECȚIUNEA 9. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	30
CAPITOLUL III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	32



CAPITOLUL IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE.....	34
ZF01 ZONĂ AFLATĂ PERMANENT SUB APE	34
ZF02 FOND FORESTIER.....	38
ZF03 TERENURI AGRICOLE	42
ZF04 UNITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE	49
ZF05 ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ.....	53
ZF06 CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI	60
ZF07 ZONA CENTRALĂ	66
ZF08 ZONA MIXTĂ	70
ZF09 ZONA INSTITUȚII PUBLICE.....	77
ZF10 ZONA COMERȚ ȘI SERVICII	85
ZF11 ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.....	93
ZF12 ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE.....	105
ZF13 ZONA GOSPODĂRII COMUNALE	111
ZF14 ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT	117
ZF15 ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	125
ZF16 ZONĂ CU TERENURI NEPRODUCTIVE.....	128
ZF18 ZONA PIEȚELOR ȘI SCUARURILOR URBANE REPREZENTATIVE	129
CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARE.....	133
CAPITOLUL VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	135
CAPITOLUL VII. ANEXE.....	136



CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

Secțiunea 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- Art.1** Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Slobozia reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice prin care sunt stabilite reglementările urbanistice aplicabile la nivelul teritoriului administrativ al municipiului Slobozia.
- Art.2** Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile cuprinse în planșa 2.1 „*Reglementări urbanistice – zonificare funcțională*”, planșa 2.2 “*Reglementări urbanistice – zone de protecție, interdicții și condiționări*” și în planșa 2.3 “*Reglementări urbanistice – zone de protecție – riscuri naturale și tehnologice*”.
- Art.3** Regulamentul local de urbanism stă la baza emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire și de desființare, în condițiile legii.
- Art.4** Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, destinația acestora, indicatorii urbanistici, condiționările privind conformarea parcelelor, amplasarea, dimensionarea și realizarea volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, echiparea edilitară, căile de acces, conformarea aliniamentului, ampriza drumurilor și a străzilor, spațiile publice, zonele de risc și de protecție, precum și alte reglementări juridice sau specifice din domeniile de specialitate.
- Art.5** Regulament local de urbanism este integrat cu baza de date urbane digitale centralizată la nivelul primăriei municipiului Slobozia, în conformitate cu prevederile Secțiunii 4 din cadrul prezentului capitol al regulamentului local de urbanism.

Secțiunea 2. Baza legală a elaborării

- Art.6** Regulament Local de Urbanism se corelează și integrează cerințele și condițiile speciale de utilizare ale terenurilor și/sau care impun un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții, conform legilor și actelor normative în vigoare la data elaborării RLU:
- (1) [Constituția României](#);
 - (2) [Codul Civil, adoptat prin Legea Nr. 287 din 17 iulie 2009](#);
 - (3) [Legea nr.114/1996 privind locuințele](#);
 - (4) [Legea nr.1/2011 a educației naționale](#);
 - (5) [Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul](#);
 - (6) [Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții](#);
 - (7) [Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții](#);
 - (8) [Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar](#);
 - (9) [Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică](#);
 - (10) [Legea nr. 07/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară](#);
 - (11) [Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local](#);
 - (12) [Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului](#);
 - (13) [Legea nr. 422/2001 privind protecția monumentelor istorice](#);
 - (14) [Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă](#);



- (15) [Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare;](#)
- (16) [Legea nr. 46/2008 privind Codul Silvic;](#)
- (17) [Legea nr. 107/1996 Legea Apelor;](#)
- (18) [Legea nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;](#)
- (19) [Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole;](#)
- (20) [Legea nr. 86/2014 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente](#) și pentru modificarea și completarea [Legii fondului funciar nr. 18/1991;](#)
- (21) [Legea nr. 650/2002 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață;](#)
- (22) [Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală;](#)
- (23) [Legea nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare;](#)
- (24) [Legea Nr. 379/2003 privind regimul mormintelor și operelor comemorative de război;](#)
- (25) [LEGEA nr.101/2006 privind serviciului de salubritate a localităților;](#)
- (26) [Legea Nr. 265/2008 privind gestionarea siguranței circulației pe infrastructura rutieră;](#)
- (27) [H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;](#)
- (28) [H.G. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor.](#)
- (29) [O.U.G nr. 57/2019 pentru adoptarea Codului Administrativ;](#)
- (30) [O.U.G. Nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române;](#)
- (31) [Ordonanța nr.43/1997 privind regimul drumurilor;](#)
- (32) [Ordonanța nr.43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;](#)
- (33) [Ordinul nr. 34/N/1995, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;](#)
- (34) [Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare a documentațiilor de urbanism;](#)
- (35) [Ordinul Ministerului Sănătății Nr. 119/2014](#) pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- (36) Ordin nr. 13N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general", indicativ GP038/99;
- (37) Ordin nr. 21N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M. - 007 – 2000;
- (38) [Ordin nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;](#)
- (39) [Ordinul nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;](#)
- (40) [Ordinul nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;](#)



- (41) [Ordinul nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice](#);
- (42) Ordinul nr. 2264/2004, pentru aprobarea reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea locurilor de parcare, oprire și staționare aferente drumurilor publice situate în extravilanul localităților;
- (43) ORDIN nr. 172 / 2023 pentru aprobarea reglementării tehnice "[Normativ pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022](#)";
- (44) [Ordinul MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996](#) pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar
- (45) [Normativ de siguranță la foc a construcțiilor, Indicativ P118-99](#), adoptat prin Ordinul MLPAT nr. 27 /N/din 7.04.1999

Art.7 Prin grija autorității publice locale, Regulamentul Local de Urbanism se actualizează permanent în conformitate cu modificările și completările actelor normative precizate în art. 6, precum și a altor legi și norme legale.

Art.8 În condițiile art. 7, actualizarea Regulamentului Local de Urbanism se realizează printr-o Hotărâre de Consiliu Local, în condițiile legii.

Secțiunea 3. Domeniul de aplicare

Art.9 Regulamentul Local de Urbanism este parte integrată a Planului Urbanistic General și se aplică pe întreg teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, atât pentru terenurile aflate în intravilan, cât și pentru cele aflate în extravilan, la nivel de imobil.

Art.10 Pentru imobilele aflate în proprietatea/administrarea instituțiilor din cadrul Sistemului Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Națională, denumit în continuare S.N.A.O.P.S.N., prezentul regulament local de urbanism nu cuprinde prescripții privind amplasarea construcțiilor și dimensiunile acestora. Acestea se stabilesc prin autorizațiile de construire emise în regim propriu de către instituțiile din cadrul S.N.A.O.P.S.N., în funcție de activitățile impuse prin tema de proiectare și în acord cu documentația tehnico-economică, aprobată în condițiile legii.

Art.11 Reglementările stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism sunt corelate cu prevederi cuprinse în următoarele documente aprobate la nivel local și județean:

- (1) Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Ialomița, aprobat prin H.C.J. Ialomița Nr. 60/30.03.2021;
- (2) Planul Urbanistic General al Municipiului Slobozia, aprobat prin H.C.L. Municipiul Slobozia Nr. 25/1996, actualizat conform H.C.L. Nr.132/ 2008;
- (3) Documentații de urbanism (P.U.Z. și P.U.D.) legal aprobate anterior și aflate în termen de valabilitate la momentul aprobării PUG;
- (4) Documentații de urbanism P.U.Z. legal aprobate anterior, cu termen de valabilitate expirat, dar care au produs efecte în teritoriu;
- (5) Alte acte de autoritate publică, planuri și programe publice, aprobate la nivel local, județean sau național;



- Art.12** Regulamentul Local de Urbanism delimitează zone de restructurare urbană, pentru care vor fi aplicate reglementări specifice de parcelare și de reparcelare, după caz, pe baza cărora va fi configurată o nouă structură urbană a zonei, cu obligativitatea reglementării suprafețelor de terenuri pentru căi de comunicație, echipamente publice, spații verzi etc.
- Art.13** În zonele de restructurare urbană, este obligatorie elaborarea planurilor urbanistice zonale, în condițiile stabilite de administrația publică.
- Art.14** Zonele care fac obiectul unor proiecte de regenerare urbană, sunt identificate și delimitate în planșa 2.2 *“Reglementări urbanistice – zone de protecție, interdicții și condiționări”* aferentă PUG. Conținutul operațiunii urbanistice, perimetrul de acțiune, valoarea proiectului și programul de realizare a acestuia, vor fi stabilite pe baza documentațiilor tehnice, elaborate, avizate și aprobate în condițiile legii.
- Art.15** Certificatele de urbanism pentru construcții cu caracter special se emit de instituțiile din cadrul S.N.A.O.P.S.N., în baza certificatului de urbanism pentru informare, emis de către Primăria Municipiului Slobozia, conform prevederilor prezentului regulament local de urbanism.
- Art.16** Autorizațiile de construire și de desființare pentru construcțiile cu caracter special se emit de către instituțiile din cadrul S.N.A.O.P.S.N.
- Art.17** Prevederile prezentului regulament local de urbanism intră în vigoare la data aprobării P.U.G. de către Consiliul Local al Municipiului Slobozia.
- Art.18** Prin aprobarea P.U.G. în Consiliul Local al Municipiului Slobozia se abrogă Regulamentul local de urbanism aprobat prin H.C.L. 25/1996 și reactualizat prin H.C.L. 132/2008.

Secțiunea 4. Condiții privind constituirea și gestiunea bazei de date urbane

- Art.19** Informațiile utilizate în procedura elaborare și avizare a documentațiilor de amenajarea teritoriului, urbanism și de autorizare a lucrărilor de construcții constituie baza de date urbane digitale centralizată la nivelul primăriei municipiului Slobozia.
- Art.20** Baza de date urbane digitale asigură fondul de date și informații geospațiale publice, organizate la nivel de parcelă cadastrală, în sistem GIS, necesare pentru fundamentarea politicilor publice locale, precum și pentru monitorizarea implementării programelor și proiectelor în teritoriul administrativ al municipiului Slobozia.
- Art.21** Baza de date urbane digitale se poate corela și integra, în condițiile legii, cu alte baze de date ale administrației și instituțiilor publice. Nivelul de accesibilitate a informațiilor din baza de date urbane digitale se stabilește în condițiile legii.
- Art.22** Baza de date urbane digitale se constituie cel puțin din următoarele seturi de date, organizate la nivel de parcelă cadastrală, după cum urmează:
- (1) Acte de autoritate publică: certificate de urbanism și autorizații de construire emise de Primăria Municipiului Slobozia, hotărâri de consiliu local de aprobare a reglementărilor locale.
 - (2) Informații tehnice și juridice: existența și caracteristicile tehnice ale rețelele infrastructurii tehnico-edilitare și a bransamentelor și racordurilor aferente, după caz, (alimentarea cu apă, canalizare, energie electrică, distribuție gaze naturale, telecomunicații, iluminat public, alimentare cu căldură), regimul juridic și fiscal al terenului, reglementările urbanistice aplicabile, procesele verbale de recepție la



încheierea lucrărilor de construcții, restricții și servituți impuse prin normative tehnice specifice.

- (3) Studii de specialitate: ridicări topografice întocmite în sistem de proiecție Stereo 1970 și studii hidro-geotehnice.

Art.23 Informațiile, datele și studiile rezultate în urma procedurii de avizare a documentațiilor de amenajarea teritoriului, urbanism și de autorizare a lucrărilor de construcții se înscriu automat în baza de date urbane digitale, prin grija direcției de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Slobozia.

Art.24 Constituirea, întreținerea, extinderea și dezvoltarea bazei de date urbane digitale aferentă RLU-PUG se realizează permanent, prin grija direcției de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Slobozia.

Secțiunea 5. Condiții privind elaborarea planurilor urbanistice zonale

Art.25 Toate planurile urbanistice zonale elaborate în baza prezentului regulament local de urbanism vor respecta denumirea zonelor și subzonelor funcționale și structura prezentului regulament local de urbanism aferente PUG.

Art.26 Pentru zonele de restructurare urbană este obligatorie elaborarea, avizarea și aprobarea planurilor urbanistice zonale, în condițiile legii.

Art.27 Pentru zonele de restructurare urbană, prin soluția de organizare urbanistică aferentă PUZ, se vor respecta:

- (1) Traseele și prospectele drumurilor reglementate prin PUG;
- (2) Utilizarea terenurilor, conform zonei funcționale de bază reglementate;
- (3) Indicatorii urbanistici, conform zonei funcționale de bază reglementate;

Art.28 Planurile urbanistice zonale elaborate în condițiile art. 27 vor detalia modul de organizare urbanistică a zonei, cu menținerea zonei funcționale de bază predominantă, reglementată prin PUG și cu posibilitatea introducerii zonelor funcționale asociate și compatibile cu zona funcțională de bază.

Art.29 Prevederile art. 27 și art. 28 sunt obligatorii și nu pot fi modificate.

Art.30 În condițiile prezentului regulament local de urbanism pot fi inițiate de către persoanele fizice sau juridice interesate planuri urbanistice zonale pentru următoarele zone funcționale, cu subzonele funcționale aferente:

- (1) ZF04 – Unități agro-zootehnice;
- (2) ZF12 – Zona unități industriale și depozitare;
- (3) ZF14 – Zona spații verzi, sport și agrement;

Zona de reglementare PUZ și zona de studiu PUZ

Art.31 Pentru planurile urbanistice zonale, se definește zona de reglementare și zona de studiu, astfel:

- (1) Zona de reglementare pentru planurile urbanistice zonale inițiate de autoritățile publice se stabilește și se comunică prin certificatul de urbanism;
- (2) Zona de reglementare pentru planurile urbanistice zonale inițiate de persoanele fizice sau juridice interesate se stabilește și se comunică prin avizul de oportunitate;



- Art.32** Zona de reglementare a PUZ se compune cel puțin din imobilele care au generat elaborarea documentației de urbanism, împreună cu suprafețele de teren din domeniul public sau privat aferente căilor de comunicație rutieră și pietonală care deservesc imobilele care au generat elaborarea PUZ.
- Art.33** Pentru zonele de restructurare urbană, zona de reglementare PUZ coincide cu limita zonei de restructurare urbană, delimitată în planșa 2.2 *“Reglementări urbanistice – zone de protecție, interdicții și condiționări”* aferentă PUG. Această prevedere este obligatorie și nu poate fi modificată.
- Art.34** Pentru zonele de restructurare urbană, zona de studiu PUZ se definește de către instituția arhitectului-șef din cadrul primăriei municipiului Slobozia și va determina un perimetru extins în jurul zonei de reglementare PUZ.
- Art.35** Pentru planurile urbanistice zonale, altele decât cele ce vizează zonele de restructurare urbană, elaborare în conformitate cu prevederile art. 30, zona de studiu pentru PUZ se stabilește la nivelul perimetrului Unităților Teritoriale de Referință, delimitate în planșa 2.2 *“Reglementări urbanistice – zone de protecție, interdicții și condiționări”* aferentă PUG și cu respectarea prevederilor Capitolului IV din prezentul regulament local de urbanism.
- Art.36** În cadrul zonei de studiu, prin PUZ se analizează posibilitățile și condițiile de dimensionare a drumurilor și a infrastructurii edilitare, pentru asigurarea dezvoltării urbanistice coerente și integrate a teritoriului delimitat, în raport cu reglementările urbanistice definite în zona de reglementare a PUZ. Aceste condiții nu modifică regulamentul existent al zonei de studiu. Aceste măsuri sunt cuprinse în planul de acțiuni aferent PUZ și pot fi implementate în condițiile legii.
- Art.37** Pentru documentațiile de urbanism inițiate de autoritățile publice pentru zone ample din teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, zona de studiu va cuprinde cel puțin unitățile teritoriale de referință adiacente zonei de interes pentru realizarea proiectului public.

Secțiunea 6. Condiții minime privind dimensionarea, conformarea și calitatea serviciilor și echipamentelor publice și a spațiului public material

- Art.38** Planurile urbanistice zonale elaborate pentru zonele de restructurare urbană vor reglementa suprafețele de teren necesare pentru:
- (1) Echipamente de interes public general: sănătate, educație, cultură etc;
 - (2) Spații verzi publice;
 - (3) Căi de circulații carosabile, pietonale și de biciclete și amenajări aferente;
 - (4) Echipamente comerciale de uz cotidian;
- Art.39** Suprafețele de teren reglementate în conformitate cu prevederile art. 38 se vor dimensiona în raport cu numărul de utilizatori estimați pentru zona de dezvoltare urbană ce face obiectul planului urbanistic zonal.
- Art.40** Ponderea minimă a suprafețelor de teren stabilite în raport cu prevederile art. 38 sunt următoarele:
- (1) Căi de circulație rutieră, pietonală și de biciclete - minim 15% din suprafața zonei de restructurare urbană;



- (2) Spații verzi publice cu acces nelimitat, organizate în suprafețe compacte de tip parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate – minim 5% din suprafața zonei de restructurare urbană, cu condiția asigurării unei suprafețe de minim 5m² de spațiu verde/locuitor, pentru zonele de restructurare urbană incluse în ZF08 – Zonă mixtă și ZF11 – Zonă locuințe și funcțiuni complementare;
- (3) Spații verzi publice cu acces nelimitat, organizate în suprafețe compacte de tip parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate – minim 5% din suprafața zonei de restructurare urbană va fi rezervată pentru spații verzi aferente locuințelor de tip condominiu.
- (4) Echipamente de interes public general (sănătate, educați, cultură, după caz) și spații comerciale de uz cotidian – minim 5% din suprafața zonei de restructurare urbană, pentru zonele de restructurare urbană incluse în zonele funcționale de locuire și zone mixte.
- (5) Pentru zonele de restructurare urbană incluse în ZF12 – Zonă unități industriale și de depozitare, se vor amenaja spații verzi în suprafață minimă de 5% din suprafața zonei de restructurare urbană.

Art.41 Circulația terenurilor pentru realizarea investițiilor menționate art. 40 se stabilesc în condițiile legii, prin planul de acțiune aferent PUZ.

Secțiunea 7. Condiții privind avizarea documentațiilor de urbanism, de amenajarea teritoriului și a lucrărilor de construcții

Art.42 Pentru documentațiile de urbanism și proiectele inițiate de administrațiile publice, precum și pentru autorizarea lucrărilor de construcții, lista de avize și acorduri se comunică prin certificatul de urbanism.

Art.43 Pentru planurile urbanistice zonale inițiate de persoanele fizice sau juridice, lista de avize și acorduri se comunică prin avizul de oportunitate.

Art.44 În conformitate cu prevederile art. 42 și 43, se vor solicita, în condițiile legii, cel puțin următoarele avize și acorduri:

- (1) Procesul verbal de recepție emis de Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ialomița pentru suportul topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, pentru amplasamentul ce face obiectul proiectului de investiție.
- (2) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
- (3) Avizele de traseu, sau avizele pentru asigurarea și racordarea/branșarea la infrastructura edilitară de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații, alimentare cu energie termică, după caz, în condițiile impuse de caracteristicile și amplasamentul rețelelor edilitare din zona de proiect.
- (4) Avizul autorității competente pentru securitatea la incendiu și protecția civilă;
- (5) Avizul administratorului drumului public local și a autorității competente în domeniu pentru circulația pe drumurile publice.



- (6) Avizul comisiei SEVESO constituită la nivelul municipiului Slobozia pentru planuri și proiecte care intră sub incidența [Legii Nr. 59 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase](#).
- (7) Avizul Ministerului Apărării Naționale, prin Statul Major General, Ministerului de Interne, Serviciului Român de Informații și Serviciului de Telecomunicații Speciale;
- (8) Avizul autorității competente pentru protecția patrimoniului construit, pentru planuri și lucrări care se realizează în interiorul zonelor de protecție a monumentelor istorice, delimitate conform PUG și pentru planurile și lucrările care se realizează în zona siturilor arheologice sau în zona de protecție a acestora, delimitată conform PUG.
- (9) Avizul autorității competente în domeniul privind transportul pe căile ferate române pentru planuri și lucrări care se execută în zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice (în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate) și în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate).
- (10) Avizul autorității competente în domeniul apelor pentru planuri și proiecte care se realizează pe terenuri limitrofe digului de protecție împotriva inundațiilor, precum și pentru planurile care conțin proiecte ce vor fi realizate pe ape sau în legătură cu apele.
- (11) Avizul autorității competente în domeniul îmbunătățirilor funciare pentru planuri și proiecte care se realizează pe terenuri care cuprind obiective de îmbunătățiri funciare (sistemele de canale de desecare și de irigații).
- (12) Avizul administratorului fondului forestier pentru planuri și lucrări care se realizează la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, conform art. 37, alin. (11) din [Codul Silvic](#) și conform înregistrărilor cadastrale aferente fondului forestier.

Art.45 Alte avize și acorduri, suplimentar celor menționate în art. 44, pot fi comunicate, în condițiile legii, prin certificatul de urbanism, sau prin avizul de oportunitate, după caz.

Art.46 Pentru toate documentațiile de urbanism și de amenajarea teritoriului elaborate în teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, precum și pentru toate planurile și lucrările realizate în perimetrul zonei centrale a municipiului Slobozia se va solicita avizul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului constituită la nivelul primăriei municipiului Slobozia.

Art.47 Pentru planuri și lucrări inițiate de administrațiile publice centrale și județene, realizate în teritoriul administrativ al UAT Municipiul Slobozia prevederile art. 46 se aplică în mod corespunzător.

Secțiunea 8. Dispoziții tranzitorii

Art.48 Certificatele de urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului R.L.U. produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora și nu pot fi prelungite după aprobarea P.U.G.

Art.49 Autorizațiile de construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului R.L.U. produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora și nu pot fi prelungite după aprobarea P.U.G.



- Art.50** Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului R.L.U. își încetează valabilitatea după aprobarea prezentului R.L.U., prin hotărâre a consiliului local a municipiului Slobozia.
- Art.51** Servituțiile de utilitate publică instituite prin reglementările urbanistice se vor aplica de la data intrării în vigoare a PUG.
- Art.52** După aprobarea PUG prin hotărâre a consiliului local, Primăria Municipiului Slobozia este obligată să transmită hotărârea însoțită de documentația de aprobare a PUG către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Ialomița, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.



CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Secțiunea 1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

A. Terenuri aflate permanent sub ape și în zone inundabile

- Art.53** Toate intervențiile realizate în zona terenurilor aflate permanent sub ape trebuie să asigure atingerea și menținerea obiectivelor de mediu pentru corpurile de apă de suprafață și subterane, precum și respectarea planurilor de management ale bazinelor/spațiilor hidrografice și ale planurilor de management al [riscului la inundații](#) aferente Administrației Bazinală de Apă Buzău – Ialomița.
- Art.54** Autorizarea lucrărilor de construire, punerea în funcțiune sau exploatarea lucrărilor care se execută în zona terenurilor aflate permanent sub ape, sau în zone inundabile se va face în conformitate cu avizul de gospodărire a apelor, emis de A.B.A. Buzău Ialomița.
- Art.55** Avizul de gospodărire a apelor și avizul de amplasament sunt avize conforme.
- Art.56** În zonele cu riscuri de inundație de 1% și 10%, conform planurilor de management al riscurilor la inundații, este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora, conform art. 49 din [Legea Nr. 107/1996 – Legea Apelor](#).
- Art.57** Se exceptează de la dispozițiile art. 56 noile obiective socioeconomice și locuințele sau anexele acestora care au prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor. Lucrările și/sau măsurile de reducere a riscului la inundații pentru noile obiective socioeconomice și locuințele sau anexele acestora se execută numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.

B. Fondul forestier

- Art.58** Toate intervențiile realizate în fondul forestier național, așa cum este definit prin art. 1 al [Codului Silvic](#), se vor face conform amenajamentelor silvice și trebuie să asigure:
- (1) gestionarea durabilă a pădurilor;
 - (2) integritatea fondului forestier și a permanenței pădurii;
 - (3) majorarea suprafeței terenurilor ocupate cu păduri;
 - (4) promovarea tipului natural fundamental de pădure și asigurarea diversității biologice a pădurii;
 - (5) prevenirea degradării ireversibile a pădurilor, ca urmare a acțiunilor umane și a factorilor de mediu destabilizatori;
 - (6) atenuarea consecințelor produse de schimbările climatice.
 - (7) promovarea și protecția rolului sanogen, educativ, turistic, sportiv și recreativ al pădurii și accesibilității ei în asemenea scopuri pentru populație, în mod nemotorizat.
- Art.59** Scoaterea terenurilor din fondul forestier se face cu respectarea art. 36 și 37 ale [Codului Silvic](#).



- Art.60** Pentru terenurile scoase din fondul forestier național din raza teritoriului administrativ al municipiului Slobozia, compensarea se realizează numai cu terenuri din cadrul teritoriului administrativ al județului Ialomița.
- Art.61** Terenurile scoase definitiv din fondul forestier național devin proprietatea beneficiarului în momentul efectuării operațiunii de predare-primire și dobândesc destinația pe care acesta a solicitat-o și care i-a fost aprobată.
- Art.62** Amenajările necesare pentru realizarea pădurilor-parc nu fac obiectul scoaterii definitive/ocupărilor temporare din fondul forestier și sunt permise numai în situația în care realizarea amenajărilor nu implică tăieri de arbori sau defrișări.
- Art.63** Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, conform art. 37, alin. (11) din [Codul Silvic](#).

C. Spații verzi publice

- Art.64** Prin prezentul regulament local de urbanism sunt stabilite reglementări urbanistice la nivel de zone funcționale pentru spațiile verzi majore din intravilanul municipiului Slobozia, astfel:
- (1) ZF141 Subzona parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice.
 - (2) ZF142 Subzona complexe și baze sportive.
 - (3) ZF143 Subzona parcuri de distracții și poli de agrement.
 - (4) ZF144 Subzona spațiilor verzi pentru protecția cursurilor de apă.
- Art.65** Terenurile înscrise în cartea funciară în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, conform prevederilor art. 18, alin. (9) din [Legea Nr. 24/2007](#) privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.
- Art.66** Pentru terenurile proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, spațiile verzi amenajate pe parcelă se vor realiza și amenaja în conformitate cu prevederile prezentului regulament local de urbanism pentru fiecare zonă funcțională și subzonă funcțională.
- Art.67** Spațiile verzi din cadrul zonelor funcționale ZF06 - Căi de comunicație și transporturi, ZF08 – Zonă mixtă, ZF09 - Zona instituții publice, ZF10 - Zona comerț și servicii, ZF11 Zona locuințe și funcțiuni complementare sunt cele stabilite prin [Legea Nr. 24/2007](#) privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și se supun regimului de protecție și amenajare stabilit prin acesta.
- Art.68** Dispozițiile art. 67 se aplică spațiilor verzi existente la momentul aprobării PUG și celor amenajate conform prevederilor regulamentului local de urbanism.
- Art.69** Extinderea intravilanului reglementat prin prezentul Plan Urbanistic General, ulterior intrării în vigoare a acestuia, se poate realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 m² de spațiu verde/locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice.
- Art.70** Schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică.



- Art.71** Se recomandă ca zonele de retragere a construcțiilor de la aliniament să fie amenajate ca grădini de fațadă, după caz, orientate către domeniul public, acestea fiind plantate cu gazon, arbori, arbuști, flori și alte asemenea plantații adaptate climatului local.
- Art.72** Este interzisă ocuparea spațiilor verzi cu construcții permanente și provizorii, conform art. 5 din [Legea Nr. 24/2007](#) privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.
- Art.73** În toate cazurile, se vor respecta următoarele prevederi:
- (1) Arborii vor fi plantați cu respectarea art. 613 din [Codul Civil](#);
 - (2) Se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.
- Art.74** Zonele necesare odihnei și recreerii se amplasează în locuri care prezintă cele mai avantajoase elemente naturale, cum sunt: păduri, suprafețe de apă, relief variat și altele, conform art. 7 din [O.M.S. Nr. 119/2014](#), cu modificările și completările ulterioare.

D. Zone de patrimoniu natural

- Art.75** În sensul prezentului regulament local de urbanism, zonele de patrimoniu natural sunt reprezentate de pădurile existente în teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, iar delimitarea acestora în planșa de reglementări urbanistice este realizată conform planurilor de amenajament silvic.
- Art.76** Reglementări specifice referitoare la fondul forestier sunt menționate în capitolul B – Fondul Forestier din prezentul regulament local de urbanism și se aplică corespunzător pentru asigurarea protecției patrimoniului natural.
- Art.77** Teritoriul administrativ al Municipiului Slobozia se suprapune parțial cu următoarele arii naturale protejate [Natura 2000](#):
- (1) ROSPA0065 Lacurile Fundata – Amara;
 - (2) ROSPA0152 Coridorul Ialomiței;
 - (3) ROSCI0290 Coridorul Ialomiței;
- Art.78** Autorizarea lucrărilor de construire în perimetrele ariilor naturale protejate Natura 2000, precizate în art. 77, se realizează în conformitate cu avizul autorității competente pentru protecția mediului, în acord cu planurile de management aprobate, după caz.

E. Zone construite protejate, monumente istorice și situri arheologice

- Art.79** În teritoriul administrativ al Municipiului Slobozia nu sunt listate, identificate prin studii de specialitate sau propuse spre reglementare prin prezentul regulament local de urbanism Zone Construite Protejate, în înțelesul legii.
- Art.80** În teritoriul administrativ al Municipiului Slobozia sunt înregistrate în [lista monumentelor istorice 2015](#) următoarele monumente de arhitectură:



Nr.crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
86	IL-II-m-B-14072	Biserica "Adormirea Maicii Domnului"	str. Gral Gh. Magheru 22, cartier BORA	1864
87	IL-II-m-B-14073	Casă	str. Gral Gh. Magheru 37,	1913
88	IL-II-m-A-14075	Biserica de lemn „Sf. Nicolae”	str. Matei Basarab 10	1748
89	IL-II-m-B-14076	Școală, azi școala nr.1	Str. Matei Basarab nr.198	1920
90	IL-II-a-A-14074	Mănăstirea "Sf. Voievozi"	Aleea Mănăstirii 2	sec. XVII-XIX
91	IL-II-m- A-14074.01	Biserica "Sf. Voievozi"	Aleea Mănăstirii 2	1848
92	IL-II-m- A-14074.02	Zid de incintă	Aleea Mănăstirii 2	sec. XVII-XIX

Art.81 În teritoriul administrativ al Municipiului Slobozia sunt înregistrate în lista monumentelor istorice 2015 următoarele monumente de for public:

Nr.crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
213	IL- III- m-B- 14171	Monumentul Eroilor	str. Dobrogeanu Gherea C-tin	an 1926
214	IL-III-m- B- 14172	Bustul lui Matei Basarab	str. Gral Gh. Magheru 27,	1932
215	IL-II-m- A- 14155	Colac de puț	Bd. Matei Basarab 10 (în curtea Muzeului)	1853

Art.82 În teritoriul administrativ al Municipiului Slobozia sunt înregistrate în lista monumentelor istorice 2015 următoarele monumente memoriale și funerare:

Nr.crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
216	IL- IV-s- B-14173	Cimitirul militarilor români, algerieni, austrieci, englezi, francezi, indieni și turci căzuți în Primul Război Mondial	str. Eternității nr.2	1932

Art.83 Pentru monumentele istorice înregistrate în lista monumentelor istorice 2015, la momentul aprobării PUG, prin planul urbanistic general sunt delimitate zone de protecție, conform planșei nr. 2.2 *“Reglementări urbanistice – zone de protecție, interdicție și condiționări”*.

Art.84 Este interzisă autorizarea lucrărilor de construcții și a amenajărilor în zonele de protecție a monumentelor istorice fără avizul autorității competente în domeniul protecției monumentelor istorice.

Art.85 Prin Studiul Istoric General aferent PUG sunt propuse pentru clasare trei clădiri:

- (1) Gara Slobozia Nouă;
- (2) Podul Metalic peste Râul Ialomița;
- (3) Biserica Parohială “Sf. Nicolae” din Slobozia Nouă;

Art.86 Clasarea clădirilor menționate în art. 85, împreună cu zonele de protecție aferente, se realizează în condițiile legii, prin acte administrative emise de autoritatea competentă în domeniul protecției monumentelor istorice.



- Art.87** Odată cu clasarea clădirilor precizate în art. 85 și instituirea zonelor de protecție se vor aplica prevederile art. 84 în mod corespunzător.
- Art.88** În teritoriului administrativ al municipiului Slobozia sunt identificate 49 de situri arheologice, pentru care sunt propuse zone de protecție, conform raportului final de evaluare arheologică întocmit de Muzeul Județean Ialomița.
- Art.89** Autorizarea lucrărilor de construire și a amenajărilor în zonele de protecție ale monumentelor arheologice, așa cum sunt precizate în art. 88, se face în baza avizului emis de Muzeul Județean Ialomița.
- Art.90** În prezentul Plan Urbanistic General sunt definite, prin Studiul Istoric General, Zone Istorice de Referință (ZIR) și Subzone Istorice de Referință (SIR) – zone cu valori urbanistice de tipologie a parcellarului și a localității, prezentate în tabelul de mai jos:

NR. ZIR	DESCRIERE ZIR/SIR
TERENURI ÎN INTRAVILAN	
ZIR1	Clădiri și spații publice aflate în zona centrală (Centru civic cu arhitectură contemporană, reprezentativ pentru urbanismul anilor 70 și funcțiuni din punct de vedere administrativ, cultural și comercial)
ZIR2	Fronturile axelor principale istorice de acces în localitate, clădiri cu arhitectură contemporană și parcurile principale ale orașului, amenajări contemporane cu elemente arhitecturale (scară monumentală, clădiri cu funcțiuni culturale, sportive, loisir)
ZIR3	Țesut urban tradițional cu tramă stradală rectangulară, locuire individuală urbană
ZIR 4	Țesut urban tradițional specific, tramă stradală de străzi secundare, parcelare și tipologia fondului construit specifică sfârșit de sec XIX – început de sec. XX – Cartier Centru Vechi
ZIR 5	Extinderi noi ale țesutului urban
ZIR 6	Parcelar tradițional cu tramă stradală de străzi secundare, traseu vernacular ce urmărește traseele existente sau dispărute ale cursurilor de apă
ZIR 7	Condominii pentru militari realizate între anii 1954 – 1955
ZIR 8	Cartiere de condominii, dezvoltate în anii 70-80-90
ZIR 9	Zonă industrială (predominant activități productive, depozitare, logistică și infrastructură edilitară majoră) dezvoltată post 1968
ZIR 10	Zonă cu funcțiuni mixte (predominant comerciale, servicii, birouri și activități productive nepoluante), dezvoltată post 1990
ZIR 11	Zonă parcellar terenuri libere, zonă de dezvoltare pentru cartiere noi
ZIR 12	Cartier locuințe individuale, parcellar reglementat dezvoltat la sfârșitul sec. XIX (localitate componentă Slobozia Nouă)
ZIR 13	Cartier locuințe individuale, cu un țesut vernacular, dezvoltare tentaculară din axa drumului principal de acces (localitate componentă Bora)
ZIR 14	Păduri din intravilan
TERENURI ÎN EXTRAVILAN	
ZIR 15	Extravilan - Terenuri cu culturi agricole sau cu elemente naturale de vegetație
SIR 15.1	Terenuri cu pădure
SIR 15.2	Terenuri cu pășuni
SIR 15.3	Terenuri cu culturi agricole

- Art.91** Conform recomandărilor Studiului Istoric General, pentru Zonele Istorice de Referință unde este identificată o tipologie specifică a țesutului urban, s-au stabilit la nivel de zone funcționale reglementări referitoare la amplasarea, înălțimea și conformarea volumetrică a clădirilor, tipologiile de acoperire, materialele de construcții și finisajele.



Secțiunea 2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- Art.92** Este interzisă autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor de orice fel în zonele inundabile în lipsa avizului de gospodărire a apelor emis de autoritatea competentă din domeniul apelor.
- Art.93** În sensul art. 92, zonele inundabile delimitate prin PUG sunt cele stabilite prin [Hărțile de Hazard și Risc la Inundații \(HHRI\)](#) elaborate și actualizate de către autoritatea națională competentă în domeniul apelor, corespunzătoare zonelor cu risc de 1% și 10%, în vigoare la data aprobării PUG.
- Art.94** Pentru zonele inundabile ale cursurilor de apă se instituie interdicție de construire temporară până la înlăturarea riscului la inundație, prin implementarea măsurilor de apărare împotriva inundațiilor.
- Art.95** În zonele delimitate prin planul urbanistic general ce prezintă riscuri privind alunecările de teren, autorizarea lucrărilor de construire se va realiza în baza studiilor geotehnice prin care se stabilesc măsuri detaliate pentru îmbunătățirea stabilității versanților și reducerea riscurilor de producere a alunecărilor de teren.
- Art.96** Este interzisă autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele delimitate SEVESO în lipsa avizului comisiei SEVESO constituită la nivelul primăriei municipiului Slobozia.
- Art.97** Obiectivele SEVESO de pe teritoriul U.A.T. Slobozia, pentru care s-au determinat zonele în care se pot manifesta consecințele unui accident major, sunt amplasate în incintele următoarelor societăți comerciale:
- (1) S.C. CHEMGAS HOLDING CORPORATION S.R.L.
 - (2) S.C. EXPUR S.A.
 - (3) S.C. NITRAMONIA BC S.R.L.
- Art.98** Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri cuprinse în zonele de impact ale obiectivelor SEVESO mai sus menționate se va realiza în conformitate cu Planul de Compatibilitate Teritorială întocmit de către Comisia pentru stabilirea compatibilității teritoriale, conf. prevederilor [Ordinului Ministerului Mediului nr.3710/1212/99/2017 din 19 iulie 2017](#).

Secțiunea 3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

A. Zona edificabilă

- Art.99** În sensul prezentului regulament local de urbanism, zona edificabilă reprezintă perimetrul rezultat ca urmare a limitelor impuse prin retragerile față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, servituți și alte restricții din normativele tehnice din domenii specifice, în cadrul căruia este posibilă amplasarea clădirilor.
- Art.100** Interspațiul dintre edificabil și limita imobilului este zonă non-aedificandi, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,60 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.



B. Amplasarea clădirilor față de aliniament și alinierea clădirilor

Art.101 În sensul prezentului regulament local de urbanism, următorii termeni se definesc astfel:

- (1) Aliniamentul reprezintă limita dintre proprietatea privată și domeniul public;
- (2) Alinierea clădirilor reprezintă linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă, între Cota Terenului Amenajat (CTA) și cornișă, atic și/sau streășină; alinierea poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta; alinierea poate fi depășită la etaje cu balcoane, terase, sau bovindouri, în condițiile detaliate prin prezentul regulament local de urbanism;

Art.102 În sensul prezentului regulament local de urbanism, clădirile respectă alinierea reglementată dacă sunt amplasate integral în zona edificabilă și cel puțin un punct al fațadei orientată spre stradă se află pe linia ce definește alinierea clădirilor.

Art.103 În situațiile în care reglementările PUG prevăd realizarea drumurilor noi sau lărgirea celor existente, viitorul aliniament se stabilește prin documentațiile tehnico-economice specifice, aprobate în condițiile legii.

Art.104 Pentru parcelele de colț, amplasarea clădirilor față de aliniament va respecta reglementările specifice zonelor și subzonelor funcționale cuprinse în Capitolul IV din prezentul regulament local de urbanism.

Art.105 Interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este zonă non-aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,60 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

Art.106 În cazul clădirilor noi ce se realizează pe parcele de fund, rezultate din dezmembrarea imobilelor inițiale, anterior intrării în vigoare a PUG, cu acces la drumul public printr-un drept de servitute obținut în mod legal, se vor respecta retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

C. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Art.107 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei este precizată în cadrul reglementărilor aferente zonelor și subzonelor funcționale în Capitolul IV din prezentul regulament local de urbanism.

Art.108 Retragera față de limitele laterale și posterioare reprezintă distanța determinată printr-o linie perpendiculară pe limita laterală sau posterioară a parcelei din cel mai apropiat punct al fațadei orientată către acestea.

Art.109 În situațiile în care, prin reglementările aferente zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament local de urbanism se stabilește posibilitatea amplasării construcției pe limita de hotar dintre două imobile, acest lucru este permis fără acordul vecinului exprimat printr-un înscris autentic.

D. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Art.110 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va realiza în conformitate cu reglementările aferente zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament local de urbanism.



Art.111 În toate cazurile, clădirile aflate pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe minime necesare pentru intervențiile în caz de urgență, precum și distanțele rezultate ca urmare a respectării condițiilor de însorire și igienă a spațiilor de locuit.

E. Reguli generale privind amplasarea clădirilor în raport cu funcțiunea acestora

Art.112 Amplasarea noilor construcții și instalații industriale generatoare de riscuri tehnologice (conf. definițiilor Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr. 1587/1997) a căror funcționare presupune prezența substanțelor periculoase ce pot genera accidente majore (conform definițiilor [Legii Nr. 59/2016](#)) se va face astfel încât zonele de impact generate să nu afecteze funcțiunile reglementate prin prezentul R.L.U. din cadrul următoarelor zone funcționale:

- (1) ZF051 - Subzona infrastructurii de alimentare cu apă și canalizare;
- (2) ZF052 - Subzona infrastructurii de transport și alimentare cu energie electrică;
- (3) ZF054 - Subzona infrastructurii de protecție împotriva inundațiilor;
- (4) ZF062 - Subzona căi de comunicație și amenajări aferente - circulații feroviare;
- (5) ZF 09 – Zona instituții publice;
- (6) ZF 10 – Zona comerț și servicii;
- (7) ZF11 – Zona locuințe și funcțiuni complementare;
- (8) ZF141 – Subzona parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice;
- (9) ZF142 – Subzona complexe și baze sportive;
- (10)ZF143 – Subzona parcuri de distracții și poli de agrement;
- (11)ZF144 – Subzona spațiilor verzi pentru protecția cursurilor de apă;
- (12)ZF 15 – Zona cu destinație specială;

Art.113 Este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației pentru obiectivele și activitățile prevăzute la art. 11 al [Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/2014](#), modificările și completările ulterioare.

Art.114 În zona de protecție sanitară a exploatațiilor agricole existente și care funcționează conform prevederilor legale, se interzice eliberarea autorizațiilor de construire pentru locuințe și alte obiective socioeconomice, conform art. 3 și art. 4 din [Legea Nr. 204/2008](#) privind protejarea exploatațiilor agricole, cu modificările și completările ulterioare.

Art.115 Noile unități sanitare cu servicii de spitalizare continuă se vor amplasa la mai mult de 50 de metri de zonele de locuințe și de arterele de trafic intens – străzi de categoria I și II.

Art.116 Conform art. 14 și art. 17 din [Ordonanța Nr. 43/1997 privind regimul drumurilor](#), cu modificările și completările ulterioare, se interzice amplasarea de construcții în zona drumului public a drumurilor naționale, județene și comunale aflate în administrarea C.N.A.I.R. sau a Consiliului Județean Ialomița, cu excepția:

- (1) construcțiilor și instalațiilor aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- (2) parcajelor, garajelor și stațiilor de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- (3) conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.



- Art.117** Este interzisă autorizarea amplasării construcțiilor permanente în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi, realizarea de străzi noi, realizarea de pasaje și racorduri la utilități, prevăzute de Planul urbanistic general și marcate în planșa Reglementări Urbanistice și în planșele de reglementări rețele-edilitare.
- Art.118** În cadrul zonelor menționate în art. 117, este permisă autorizarea construcțiilor cu caracter provizoriu, cu condiția dezafectării acestora pe cheltuiala proprietarului la momentul realizării proiectului.
- Art.119** În cazul măsurilor de lărgire și/sau de modificare a traseului/amprizei străzilor reglementate prin PUG, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor comunica prin Certificatul de Urbanism.
- Art.120** Este interzisă amplasarea construcțiilor în zona de siguranță a infrastructurii feroviare (în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate), cu excepția celor necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului, conform art. 29 din [O.U.G. Nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române](#), cu modificările și completările ulterioare.
- Art.121** În zona de protecție a infrastructurii feroviare (în limita a 100 m de o parte și de alta a axei căii ferate) autorizarea tuturor construcțiilor se va face doar după obținerea avizului conform al C.N. C.F.R. S.A.
- Art.122** Se interzice autorizarea construcțiilor care comercializează pentru băuturi alcoolice, a sălilor de jocuri/cazinouri la o distanță mai mică de 100,00 metri față de unitățile de învățământ, instituțiile publice reprezentative și de lăcașurile de cult.
- Art.123** Autorizarea lucrărilor de construire pentru discoteci, cluburi de noapte sau pentru amplasarea saloanelor de evenimente în structuri temporare sau clădiri, se va face doar cu obținerea avizului conform al D.S.P. Ialomița, conform art. 5, alin. (1)-(3) din [O.M.S. Nr. 119/2014](#), cu modificările și completările ulterioare.
- Art.124** Parcurile comerciale și hipermagazinele vor fi amplasate în afara zonelor de protecție a monumentelor și siturilor istorice, conform art. 15, lit. g) din [Legea Nr. 197/2013](#), cu modificările și completările ulterioare.
- Art.125** Noile cimitire care vor fi înființate pe teritoriul U.A.T. Slobozia se vor amplasa la cel puțin 100 de metri față de zonele de locuit.

Secțiunea 4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

A. Accesurile auto

- Art.126** Parcelele sunt considerate construibile dacă au asigurat un acces auto cu lățime de minim 4,0 metri din drumul public, direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- Art.127** În funcție de destinația clădirii, pentru autorizarea lucrărilor de construcții se vor respecta următoarele condiții:



- (1) Pentru noi unități de învățământ preșcolar și școlar se vor asigura obligatoriu minim 2 accesuri carosabile separate din drumul public, în mod direct, dimensionate corespunzător, din care cel puțin un acces va avea minim 6,00 metri lățime.
 - (2) Pentru noi complexuri și baze sportive se vor asigura obligatoriu de accesuri carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere din drumul public, în mod direct, dimensionate corespunzător, din care cel puțin un acces va avea minim 6,00 metri lățime.
 - (3) Pentru noi instituții de sănătate se vor asigura obligatoriu minim 2 accesuri carosabile separate, din străzi categoria III-a, aflate în domeniul public, în mod direct, dimensionate corespunzător, din care cel puțin un acces va avea minim 6,00 metri lățime.
- Art.128** În funcție de destinația construcțiilor și categoria de importanță, accesul auto trebuie să asigure condiții de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu, conform "[Normativ de siguranță la foc a construcțiilor](#)" [Indicativ P118-99](#), adoptat prin Ordinul MLPAT nr. 27 /N/din 7.04.1999. Lățimea minimă a accesului auto pentru echipajele de intervenție este minim 3,80 metri. Amenajarea căii de circulație la construcții trebuie să permită accesul nestânjenit al autospecialelor de intervenție.
- Art.129** Autorizarea construcțiilor ce formează curți interioare neacoperite, cu suprafață mai mare de 600m², este condiționată de asigurarea a cel puțin un acces carosabil (gang) pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de minimum 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime. Numărul și amplasarea accesurilor se va stabili prin avizul conform al I.S.U. „Barbu Catargiu” al Județului Ialomița.
- Art.130** Accesurile și gangurile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- Art.131** În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 130-131, cu condiția obținerii avizului I.S.U. „Barbu Catargiu” al Județului Ialomița.
- Art.132** Parcelele care nu îndeplinesc condițiile prevăzute la art. 128-130 și pentru care nu pot fi obținute avizele prevăzut la art. 131, pot deveni construibile în condițiile elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal care să reglementeze modul de acces pe parcelă în acord cu prevederile prezentului R.L.U..
- Art.133** Autorizarea lucrărilor de construire a ansamblurilor de locuințe colective cu acces și lot folosit în comun este permisă doar cu condiția obținerii avizului I.S.U. „Barbu Catargiu” al Județului Ialomița pentru căile de acces al mijloacelor de stingere a incendiilor, conforme cu prevederile [P-118 – 99](#).
- Art.134** În cazul parcelărilor, drumurile de interes local, publice sau private, trebuie să îndeplinească condițiile de mai jos:
- (1) În cazul drumurilor cu o lungime maximă de 30,00 metri – trebuie să respecte caracteristicile de profil transversal, profil longitudinal și accesuri ale unei străzi categoria IV.
 - (2) În cazul drumurilor cu o lungime între 30,00 de 100,00 metri – trebuie să respecte caracteristicile de profil transversal, profil longitudinal și accesuri ale unei străzi categoria III.



(3) În cazul drumurilor cu o lungime mai mare de 100,00 metri – trebuie să respecte caracteristicile de profil transversal, profil longitudinal și accesuri ale unei străzi categoria III, cu trotuarele separate de partea carosabilă prin fâșii libere de 1,5 m lățime pe fiecare parte.

(4) Nu se admit fundături mai lungi de 100,00 m. Toate fundăturile, indiferent de lungimea lor, vor fi prevăzute cu supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Art.135 Categoriile de străzi precizate în art. 134 și caracteristicile tehnice și geometrice minimale ale acestora, sunt cele stabilite prin normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, aprobate prin [Ordinul Nr. 49/1998 aprobat de Ministerul Transporturilor](#).

Art.136 În toate situațiile, autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea avizului administratorul drumului public din care se realizează accesul.

B. Accesurile pietonale și piste pentru bicicliști

Art.137 Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Art.138 În sensul prezentului regulament, accesurile pietonale se referă la căile de acces amenajate pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate private grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Art.139 Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art.140 Realizarea noilor străzi reglementate prin PUG vor include obligatoriu, conform prospectelor reglementate, piste de biciclete cu dublu sens. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc.

C. Reguli cu privire la asigurarea locurilor de parcare

Art.141 Autorizarea construcțiilor este condiționată de asigurarea numărului de locuri de parcare pentru automobile calculat conform Anexei Nr. 2 la prezentul regulament local de urbanism.

Art.142 Locurile de parcare ale vehiculelor/autovehiculelor necesare desfășurării activităților economice (echipamentelor tehnico-edilitare, incintelor industriale sau de depozitare, sau altele asemenea) se vor dimensiona conform specificului acestora. Autorizarea lucrărilor de construire este condiționată de executarea locurilor de parcare necesare tuturor acestor vehicule/autovehicule, pe proprietate, în afara circulațiilor publice.

Secțiunea 5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art.143 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare existente de apă, de canalizare și de energie electrică.



Art.144 Prin excepție de la prevederile art. 143, în afara zonelor de restructurare urbană, este permisă:

(1) Autorizarea executării locuințelor individuale cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:

- i. Realizarea de soluții de alimentare cu apă potabilă și de canalizare ape menajere în sistem individual (bazine vidanjabile), care să respecte normele sanitare și de protecție ale mediului, cu caracter temporar și în baza avizului de gospodărire a apelor emis de autoritatea națională competentă;
- ii. Obligația proprietarilor de racordare a locuințelor, la rețelele publice de alimentare cu apă potabilă și de canalizare, atunci când aceasta se vor realiza.

(2) Autorizarea executării celorlalte categorii de construcții, cu avizul organelor administrației publice competente, în următoarele condiții:

- i. Prelungirea rețelelor edilitare existente de alimentare cu apă, canalizare și electricitate, prin grija solicitantului autorizației, atunci când acestea au capacitatea necesară;
- ii. Mărirea capacității rețelelor publice existente de alimentare cu apă, canalizare și electricitate, prin grija solicitantului autorizației de construire.
- iii. Construirea de noi rețele publice de alimentare cu apă, canalizare și electricitate, prin grija solicitantului autorizației de construire.

Art.145 În condițiile art. 144, alin. (2), autorizarea executării construcțiilor este fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract încheiat între solicitant și administratorii echipamentelor edilitare, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către solicitantului autorizației.

Art.146 Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale UAT Slobozia ori ale solicitantului autorizației sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Art.147 În toate situațiile, apele pluviale vor fi colectate de pe acoperișuri și suprafețele impermeabilizate exclusiv în interiorul parcelei și vor fi deversate în sistemul de canalizare, vor putea fi folosite la irigarea vegetației, sau vor fi infiltrate local în sol sau evaporate pe cale naturală.

Art.148 În cazul zonelor de restructurare urbană, autorizarea executării construcțiilor se va face doar după realizarea, recepționarea și punerea în funcțiune a rețelei de alimentare cu apă potabilă, a rețelei de canalizare menajeră și pluvială, a rețelei de alimentare cu energie electrică, a rețelei de alimentare cu gaze naturale, a rețelei de iluminat public și a rețelei de telecomunicații prevăzute în planurile urbanistice zonale sau planurile de reparcelare, după caz.

Art.149 În cazul rețelelor de transport și alimentare cu energie electrică existente tip LEA 20kV, sau 110kV, se recomandă pozarea subterană a acestora în termen de 10 ani de la aprobarea PUG.



Art.150 În toate situațiile, este permisă asigurarea totală sau parțială a consumului estimat de energie electrică prin metode alternative de generare a energiei electrice (ex: panouri fotovoltaice, turbine eoliene etc), în condițiile stabilite prin studii de specialitate și avizate în condițiile legii.

Secțiunea 6. Reguli cu privire la realizarea drumurilor

Art.151 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Art.152 Pentru terenurile afectate de drumurile noi propuse prin PUG, autorizarea executării construcțiilor se va face doar după realizarea, recepționarea și deschiderea drumurilor pentru circulația publică, în condițiile legii.

Art.153 Realizarea drumurilor noi se poate face în următoarele condiții:

- (1) Administrația publică locală inițiază procedura pentru autorizarea lucrărilor de construcții pentru realizarea drumului public, în conformitate cu normele specifice în vigoare și în condițiile legii;
- (2) Proprietarii terenurilor cu deschidere la viitorul drum public se asociază și inițiază procedura pentru autorizarea lucrărilor de construcții pentru realizarea drumului public, în conformitate cu normele specifice în vigoare și în condițiile legii;
- (3) Administrația publică locală și proprietarii terenurilor cu deschidere la viitorul drum public se asociază și inițiază procedura pentru autorizarea lucrărilor de construcții pentru realizarea drumului public, în conformitate cu normele specifice în vigoare și în condițiile legii;

Art.154 În toate situațiile, drumurile reglementate prin PUG se vor realiza împreună cu rețelele edilitare de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, a rețelei de iluminat public și a rețelei de telecomunicații, în condițiile menționate în Secțiunea 5, Capitolul II din prezentul regulament local de urbanism.

Secțiunea 7. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

A. Parcelarea

Art.155 Parcelarea este acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare.

Art.156 Pentru parcelarea unei suprafețe de teren în cel puțin 3 parcele este obligatorie emiterea de către Primăria Municipiului Slobozia a unui certificat de urbanism în scopul efectuării de Operațiuni notariale privind circulația imobiliară, conform prevederilor art. 29, alin. (5) din [Legea Nr. 350/2001](#), cu modificările și completările ulterioare.

Art.157 În cazul parcelării unui teren în cel puțin 4 parcele este obligatorie întocmirea, avizarea și aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Slobozia a unui plan urbanistic zonal, conform prevederilor art. 47, alin. (2) din [Legea Nr. 350/2001](#), cu respectarea prevederilor Secțiunii 5, Capitolul 1 din prezentul regulament local de urbanism.



- Art.158** Este interzisă acțiunea de parcelare subsecventă a unui teren, în lipsa unui plan urbanistic zonal elaborat, avizat și aprobat în condițiile legii. În caz contrar, se interzice emiterea de către administrația publică locală a certificatului de urbanism pentru construire.
- Art.159** Pentru parcelările noi, realizate ulterior intrării în vigoare a PUG, pentru construirea de locuințe unifamiliale, următoarele condiții trebuie respectate cumulativ:
- (1) Front la stradă de minim 12,00 metri pentru locuințe amplasate cuplat pe parcelă și 15,00 metri pentru locuințe amplasate izolat pe parcelă;
 - (2) Suprafața minimă a parcelei de 350 m² pentru locuințe amplasate cuplat pe parcelă și, respectiv, de minimum 500 m² pentru locuințe amplasate izolat pe parcelă;
 - (3) Adâncimea parcelei este mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- Art.160** În situația dezmembrărilor unui teren în mai puțin de 3 parcele, parcelele rezultate trebuie să respecte prevederile referitoare la construibilitate și echipare edilitară specifice zonei funcționale din care parcela inițială face parte.
- Art.161** Parcelarea terenurilor proprietate publică aparținând domeniului privat al UAT Municipiul Slobozia, în vederea concesiunii pentru construirea unei locuințe proprietate personală, va respecta prevederile art. 15-19 ale [Legii Nr. 50/1991](#) și a [Legii Nr. 15/2003](#).
- Art.162** În condițiile art. 161, ulterior intrării în vigoare a PUG, se pot parcela terenurile proprietate publică aparținând domeniului privat al UAT Municipiul Slobozia, în baza unui plan urbanistic zonal elaborat, avizat și aprobat, în condițiile legii, în vederea realizării de lotizări alcătuite din locuințe amplasate înșiruit. Loturile pentru locuințe înșiruite vor respecta cumulativ următoarele reguli:
- (1) Front la stradă este de minim 8 m;
 - (2) Suprafața minimă a parcelei este de 250 m²;
 - (3) Adâncimea parcelei este mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- Art.163** În sensul prezentului regulament local de urbanism, frontul la stradă se consideră atât la drumul public, cât și la cel privat, din interiorul ansamblului de locuit.

B. Reparcelarea

- Art.164** În conformitate cu prevederile art. 31¹, alin. (3) al [Legii Nr. 350/2001](#) reparcelarea este acțiunea urbană necesară corectării geometriei parcelelor din intravilan, în vederea asigurării compatibilității cu structura și parametrii reglementați prin prezentul P.U.G.
- Art.165** În sensul prezentului regulament local de urbanism, tipurile de operațiuni de reparcelare sunt următoarele: reparcelare în interes privat și reparcelare în interes public.
- Art.166** Reparcelarea în interes privat este definită ca acțiunea urbană de reconfigurarea locală a parcelarului existent, fără afectarea imobilelor proprietate publică aparținând domeniului public.
- Art.167** Reparcelarea în interes privat poate fi implementată conform următoarei proceduri:
- (1) Pentru fiecare dintre imobilele afectate de acțiunea de reparcelare, Primăria Municipiului Slobozia emite un Certificat de Urbanism în scopul efectuării de Operațiuni notariale privind circulația imobiliară, conform art. 29, alin. (5) din Legea Nr. 350/2001, prin care se comunică condițiile necesare în vederea realizării modificărilor parcelarului



- (2) Elaborarea unui plan de parcelare, cu respectarea reglementărilor prezentului regulament local de urbanism referitoare la condițiile de construibilitate specifice fiecărei zone funcționale, de către un specialist cu drept de semnătură R.U.R. (cel puțin DZ2) și o persoană fizică sau juridică autorizată ANCPI, în conformitate cu prevederile art. 95 al Ordinului 600/2023.
- (3) Avizarea planului de către serviciul Arhitectului Șef al Municipiului Slobozia.
- (4) Întocmirea, în baza planului de parcelare Avizat spre neschimbare de către Arhitectul Șef, a documentațiilor cadastrale de modificare a limitelor de proprietate, conform prevederilor art. 95 al Ordinului Directorul general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600 din 2023 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară.

Art.168 Reparcelarea în interes public este definită ca acțiunea urbană de reconfigurare a parcelarului existent terenuri proprietate publică și privată, în vederea realizării de proiecte de dezvoltare urbană.

Art.169 Reparcelarea în interes public are caracter de utilitate publică, proprietarii de terenuri ce se opun proiectului putând fi expropriați în conformitate cu prevederile [Legii nr.33/1994](#) republicată și [Legii nr. 255/2010](#).

Art.170 Reparcelarea în interes public poate fi realizată conform următoarei proceduri:

- (1) Primăria Municipiului Slobozia identifică zona în care este necesară reparcelarea în vederea asigurării condițiilor optime de dezvoltare: echiparea zonei cu drumuri publice, asigurarea posibilității racordării la rețele edilitare, dotarea zonei cu echipamente urbane specifice;
- (2) Primăria identifică proprietarii de terenuri din zonă și îi notifică asupra intenției de reparcelare.
- (3) Primăria emite certificatul de urbanism în scopul întocmirii, avizării și aprobării unui Plan Urbanistic Zonal de reparcelare.
- (4) Primăria contractează studiile de fundamentare necesare întocmirii P.U.Z. în conformitate cu dimensiunile, zonele funcționale și scopul proiectului.
- (5) Primăria, în conformitate cu prevederile art. 34 al Ordinului nr. 2701/2010, în conformitate cu concluziile studiilor de fundamentare întocmește tema P.U.Z. și aduce la cunoștința proprietarilor de terenuri din zona propusă spre reparcelare intenția de elaborare a P.U.Z..
- (6) Primăria contractează serviciile de elaborare și avizare a P.U.Z.
- (7) Prin P.U.Z. se vor determina suprafețele necesare construirii drumurilor publice, realizării echipării edilitare, dotării cu echipamente specifice fiecărei zone funcționale. Suprafețele necesare rezultate se vor deduce procentual din fiecare teren în parte cu condiția asigurării posibilităților de construire a parcelelor rezultate. De asemenea prin Planul de acțiune, parte integrantă a P.U.Z. de reparcelare, Primăria Municipiului Slobozia va propune un plan de realizare a investițiilor necesare în domeniul public și va identifica sursele bugetare pentru execuția lucrărilor de construire a infrastructurii rutiere și edilitare.
- (8) Transferul acestor suprafețe se va face prin schimb la valoare stabilită prin expertiză sau prin procedură de expropriere pentru utilitate publică.



- (9) În funcție de rezultatul reparcelării proprietarii de terenuri pot opta pentru reconstituirea dreptului de proprietate pe noul amplasament sau pot solicita exproprierea pentru cauză de utilitate publică a întregii parcele. Parcela expropriată va trece în domeniul privat al U.A.T. Slobozia.
- (10) H.C.L. Municipiul Slobozia de aprobare a P.U.Z. se transmite O.C.P.I. Ialomița pentru înregistrarea noilor parcele în conformitate cu prevederile Ordinului Directorul general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600 din 2023 privind aprobarea [Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară](#).

Secțiunea 8. Reguli cu privire la înălțimea și aspectul exterior al construcțiilor

A. Înălțimea construcțiilor

- Art.171** Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime și a înălțimii la cornișă/atic/streașină, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.
- Art.172** În sensul prezentului regulament local de urbanism se aplică următoarele definiții:
- (1) **Înălțimea clădirilor (Hmax)** – reprezintă înălțimea în planul fațadei la streașină, cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, exprimată în metri și măsurată față de cota trotuarului din dreptul parcelei amplasat pe domeniul public;
 - (2) **Regimul de înălțime (Rhmax)** – reprezintă numărul de niveluri supraterrane: demisol ("D"), parter ("P") și etaje ("E").
- Art.173** Este permisă realizarea de niveluri subterane, în condițiile stabilite prin studiile geotehnice de specialitate privind conformarea construcției propuse la caracteristicile hidro-geotehnice ale terenului, la condițiile de echipare edilitară și la condițiile de staționare a autovehiculelor pe parcelă.
- Art.174** Pentru terenurile afectate de zonele cu restricții de înălțime de maxim 6,0 metri, marcate în planșa 2.2 "*Reglementări urbanistice – zone de protecție, interdicții și condiționări*" aferentă PUG, înălțimea maximă a construcțiilor se stabilește în baza avizului emis de Serviciului de Telecomunicații Speciale.
- Art.175** În situațiile ce intră sub incidența art. 174, înălțimea maximă a construcțiilor se consideră înălțimea maximă totală, inclusiv înălțimea la coamă, spații tehnice etc.
- Art.176** Este interzisă executarea de lucrări de construire prin care se majorează regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă a construcțiilor/clădirilor existente care depășesc reglementările prezentului R.L.U. la momentul aprobării PUG.
- Art.177** Reglementările referitoare la regimul de înălțime și înălțimea clădirilor din prezentul regulament au caracter definitiv și nu se admit derogări prin planuri urbanistice zonale, conform prevederilor art. 46, alin. (5) din Legea Nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.



B. Aspectul exterior al construcțiilor

Art.178 Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Art.179 Se recomandă întocmirea și aprobarea în Consiliul Local al municipiului Slobozia a unui regulament privind cromatica clădirilor și amenajărilor la nivelul întregului municipiu, pe baza studiilor de specialitate.

Secțiunea 9. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

NOTA: Prevederile prezentei secțiuni se referă la spațiile verzi organizate și amenajate, în condițiile prezentului regulament local de urbanism, pe terenurile proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Art.180 Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar cu respectarea prevederilor referitoare la asigurarea suprafețelor minime de spații verzi plantate pe parcelă, așa cum sunt specificate pentru fiecare funcțiune în Anexa Nr. 3 la prezentul R.L.U.

Art.181 Emiterea autorizației lucrărilor de construire pentru ansambluri de clădiri cu funcțiuni mixte, va fi condiționată de amenajarea unei suprafețe de spații verzi calculate prin însumarea suprafeței necesare pentru fiecare funcțiune în parte, în raport cu ponderea funcțiunii din totalul suprafeței desfășurate construite.

Art.182 În situația în care, prin proiectul de autorizare a lucrărilor de construire se constată necesitatea defrișării de arbori maturi, se va proceda la plantarea în compensare în interiorul aceleași parcele, a minimum trei arbori pentru fiecare arbore defrișat, din specii valoroase, adaptate la climatul local.

Art.183 În condițiile art. 182, dacă în interiorul parcelei nu se poate realiza în totalitate plantarea în compensare, administrația publică va indica amplasamentul din intravilanul localității unde se va realiza plantarea de compensare a numărului de arbori neplantați pe parcelă.

Art.184 În condițiile art. 183, se recomandă plantarea arborilor pe domeniul public adiacent terenului ce face obiectul autorizației de construire.

Art.185 În afara procedurii de autorizare a lucrărilor de construcții, defrișarea arborilor maturi se va face doar în cazul vegetației bolnave sau când există un pericol iminent, cu avizul serviciului de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Slobozia.

Art.186 Intervențiile asupra vegetației (arbori și arbuști) din zonele de protecție a monumentelor se vor face numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Ialomița.

Art.187 Se exceptează de la prevederile art. 182-186 instituțiile din cadrul S.N.A.O.P.S.N. pentru care dimensiunile spațiilor verzi, poziționarea plantațiilor și managementul vegetației vor fi stabilite în conformitate cu specificul fiecărei unități.

Art.188 Următoarele categorii de împrejurimi sunt permise spre autorizare, cu respectarea celorlalte prevederi din prezentul regulament de urbanism, în conformitate cu funcțiunea clădirii și amplasarea acesteia față de limitele de proprietate:

- (1) În cazul clădirilor cu funcțiuni publice, care nu presupun acces controlat al vizitatorilor, împrejurimea va fi realizată pe aliniament și va fi alcătuită din elemente de mobilier urban și sau vegetație care să permită accesul public nestânjenit.



- (2) În cazul celorlalte clădiri, împrejmuirea va fi realizată pe aliniament și va fi alcătuită din soclu opac, care să împiedice scurgerea apelor de pe proprietate pe domeniul public, cu înălțime de 0,60 metri față de cota trotuarului, și din parte superioară transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 metri. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (3) În cazul clădirilor cu funcțiuni publice menționate la alin. (1) la separarea zonei cu acces public de zona cu acces restricționat necesară asigurării funcționării clădirilor (parcare pentru angajați, acces servicii de salubritate, etc.) se vor aplica prevederile alin.(2).
- (4) În cazul tuturor împrejmuirilor aflate pe limitele de proprietate laterale sau posterioare, împrejmuirile vor fi opace pentru a asigura intimitatea și prevenirea scurgerii apelor pluviale spre parcelele aflate la o cotă inferioară. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 metri.

Art.189 Este interzisă realizarea de împrejmuiri pe aliniament sau la limita dintre zona de acces public și zona de acces privat a clădirilor publice din elemente prefabricate din beton „decorativ” și amplasarea de elemente decorative, precum statui, statuete, efigii, basoreliefuri, blazoane sau altele similare. În cazul în care specificul construcțiilor/clădirilor presupune astfel de elemente decorative, este permisă amplasarea lor doar cu avizul C.T.A.T.U. a Primăriei Municipiului Slobozia.

Art.190 Prin excepție de la prevederile art. 188 și 189, pentru instituțiile din cadrul S.N.A.O.P.S.N. configurația împrejmuirilor se stabilește prin autorizația de construire, în conformitate cu specificul fiecărei unități.

Art.191 Porțile de acces auto sau pietonal din cadrul împrejmuirilor situate pe aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Porțile de acces auto vor avea prevăzute rigole sau alte sisteme care să permită colectarea și preepurarea a apelor pluviale în interiorul parcelei.

Art.192 Prin excepție de la prevederile art. 191, pentru instituțiile din cadrul S.N.A.O.P.S.N., modul de amenajare a porților de acces se stabilește prin autorizația de construire, în conformitate cu specificul fiecărei unități în parte. În cazul în care este necesar ca porțile să se deschidă spre exterior se recomandă retrageri ale împrejmuirii față de aliniament, astfel încât porțile să se deschidă în afara circulației publice pietonale și auto.

Art.193 Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.



CAPITOLUL III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Art.194 Prezentul regulament local de urbanism definește zonele și subzonele funcționale în conformitate cu prevederile art.15 al [Ordinului Ministrului Dezvoltării, Lucrărilor Publice Și Administrației nr. 904 din 15 mai 2023](#) privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul Viceprim-ministrului, Ministrul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, nr. 233/2016, pentru integrarea cu regulamentele și ghidurile tehnice aferente Directivei INSPIRE.

Art.195 În vederea unei reglementări detaliate, specifică seturilor de date gestionate de baze de date GIS, prin prezentul regulament local de urbanism sunt propuse următoarele zone funcționale și subzone funcționale, după caz:

DENUMIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ	DENUMIRE SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ
ZF01 Zona terenurilor aflate permanent sub ape	ZF011 Subzona lacurilor naturale
	ZF012 Subzona râurilor și cursurilor de apă
ZF02 Fond forestier	Z021 Subzona păduri și plantații forestiere
	ZF022 Subzona păduri și perdele forestiere de protecție
	ZF023 Subzona terenuri propuse pentru împădurire
	ZF024 Subzona păduri de agrement situate în extravilan
	ZF025 Subzona păduri de agrement situate în intravilan
ZF03 Terenuri agricole	ZF031 Subzona terenurilor agricole din extravilan
	ZF032 Subzona terenurilor agricole din intravilan
	ZF033 Subzona pășuni
	ZF034 Subzona canalelor de irigații și desecare
ZF04 Unități agro-zootehnice	<i>n.a.</i>
ZF05 Echipare tehnico-edilitară	ZF051 Subzona infrastructurii de alimentare cu apă și canalizare
	ZF052 Subzona infrastructurii de transport și alimentare cu energie electrică
	ZF053 Subzona infrastructurii de transport și alimentare cu gaze naturale
	ZF054 Subzona infrastructurii de protecție împotriva inundațiilor
ZF06 Căi de comunicație și transporturi	ZF061 Subzona căi de comunicație și amenajări aferente - circulației rutiere
	ZF062 Subzona căi de comunicație și amenajări aferente - circulației feroviare
ZF07 Zona centrală	<i>n.a.</i>
ZF08 Zonă mixtă	ZF081 Subzona mixtă pentru activități de servicii, comerciale, birouri și locuire
	ZF082 Subzona mixtă pentru locuințe, activități comerciale și servicii de proximitate
	ZF083 Subzona mixtă pentru locuințe și activități comerciale cu POT < 20%
ZF09 Zonă instituții publice	ZF091 Subzona instituții de învățământ și cercetare



	ZF092 Subzona instituții de cult
	ZF093 Subzona instituții de cultură
	ZF094 Subzona instituții de administrație publică
	ZF095 Subzona instituții de sănătate
	ZF096 Subzona instituții sociale
ZF10 Zonă comerț și servicii	ZF101 Subzona activităților comerciale
	ZF102 Subzona servicii turistice, balneare și recreative
	ZF103 Subzona servicii, mică industrie nepoluantă și locuințe unifamiliale
ZF11 Zonă locuințe și funcțiuni complementare	ZF111 Subzona locuințe colective medii și mari P+4 - P+11
	ZF112 Subzona locuințe unifamiliale, semicolective și colective mici cu maxim P+3 niveluri
	ZF113 Subzona locuințe unifamiliale P-P+1 cu POT < 25%
	ZF114 Subzona pentru case de vacanță
ZF12 Zonă unități industriale și de depozitare	ZF121 Subzona activităților predominant industriale
	ZF122 Subzona activităților productive nepoluante, servicii tehnice și depozitare
	ZF123 Subzona producție energie din surse regenerabile
ZF13 Zonă gospodăriilor comunale	ZF131 Subzona cimitire
	ZF132 Subzona depozitelor de deșeuri
ZF14 Zonă spații verzi, sport și agrement	ZF141 Subzona parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice
	ZF142 Subzona complexe și baze sportive
	ZF143 Subzona parcuri de distracții și poli de agrement
	ZF144 Subzona spațiilor verzi pentru protecția cursurilor de apă
ZF15 Zonă cu destinație specială	<i>n.a.</i>
ZF17 Zonă terenuri neproductive	<i>n.a.</i>
ZF18 Zonă piețelor și scuarurilor urbane reprezentative	<i>n.a.</i>

Art.196 Denumirea zonelor și subzonelor funcționale stabilite prin prezentul regulament local de urbanism, împreună cu prescripțiile aferente, vor fi preluate și integrate în planurile urbanistice zonale elaborate, avizate și aprobate în Municipiul Slobozia, ulterior intrării în vigoare a PUG.



CAPITOLUL IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

ZF01 Zonă aflată permanent sub ape

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- (1) **ZF 01 - Zona terenurilor aflate permanent sub ape** cuprinde toate imobilele din teritoriul administrativ al municipiului Slobozia aferente corpurilor de apă de suprafață (lac, curs de apă-râu sau canal, sector de curs de apă-râu sau canal), care aparțin domeniului public sau privat al statului sau al U.A.T. Municipiul Slobozia, aflate în administrarea autorității naționale competente în domeniul apelor.
- (2) Terenurile incluse în ZF01 se supun reglementărilor naționale aplicabile în domeniul apelor.
- (3) ZF01 se compune din următoarele subzone funcționale:
 - a) **ZF011 – Subzona lacurilor naturale** – aferentă luciului de apă al lacului lezer;
 - b) **ZF012 – Subzona râurilor și cursurilor de apă** – aferentă albiilor minore ale râului Ialomița și râului Crivaia;

Art. 1 Utilizări admise

ZF011 + ZF012

- (1) Sunt admise următoarele activități:
 - a. Lucrări, construcții și instalații care asigură gospodărirea complexă a apelor, inclusiv atenuarea apelor mari, prin modificarea regimului natural de curgere, cum sunt: baraje, acumulări permanente sau nepermanente, derivații hidrotehnice;
 - b. Lucrări de folosire a apelor, cu construcțiile și instalațiile aferente: alimentări cu apă potabilă, industrială și pentru irigații, amenajări piscicole, centrale hidroelectrice, folosințe hidromecanice, amenajări pentru navigație, plutărit și flotaj, poduri plutitoare, amenajări balneare, turistice sau pentru agrement, alte lucrări de acest fel;
 - c. Lucrări, construcții și instalații pentru protecția calității apelor sau care influențează calitatea apelor: lucrări de canalizare și evacuare a apelor uzate, stații și instalații de prelucrare a calității apelor, injecții de ape în subteran, alte asemenea lucrări;
 - d. Construcții de apărare împotriva acțiunii distructive a apei: îndiguiri, apărări și consolidări de maluri și albi, rectificări și reprofilări de albi, lucrări de dirijare a apei, combaterea eroziunii solului, regularizarea scurgerii pe versanți, corectări de torenți, desecări și asanări, alte lucrări de apărare;
 - e. Traversări de cursuri de apă cu lucrările aferente: poduri, conducte, linii electrice etc.
 - f. Lucrări de decontaminare a resursei de apă subterană pentru siturile declarate ca fiind contaminate;
 - g. Lucrări și instalații pentru urmărirea parametrilor hidrologici sau urmărirea automată a calității apei;
 - h. plantari și defrișări de vegetație lemnoasă, perdele antierozionale și filtrante în zonele de protecție sau în albiile majore, care nu fac parte din fondul forestier;
 - i. lucrări și instalații pentru urmărirea parametrilor hidrologici sau urmărirea automată a calității apei;



- j. plantari și defrișări de vegetație lemnoasă, perdele antierozionale și filtrante în zonele de protecție sau în albiile majore, care nu fac parte din fondul forestier;

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

ZF011 + ZF012

- (1) Certificatele de urbanism emise pentru lucrări și activități realizate pe terenurile cuprinse în ZF01 vor impune obligativitatea obținerii avizului de gospodărire a apelor și/sau autorizația de gospodărire a apelor, după caz, emis de autoritatea națională competentă în domeniul apelor

ZF011

- (2) Se permite concesionarea sau închirierea a unor părți din domeniul public al apelor, pentru exploatarea apelor de suprafață sau subterane, cu excepția apelor geotermale, a materialelor din acestea și din maluri, precum și pentru valorificarea vegetației din albiile minore și de pe maluri, folosirea energiei apelor, exploatarea luciului de apă pentru agrement ori sporturi nautice, ca și pentru alte activități, cu respectarea prevederilor legale.

Art. 3 Utilizări interzise

ZF011 + ZF012

- (1) Sunt interzise următoarele activități:
- a) amenajări și instalații de extragere a agregatelor minerale din albiile sau malurile cursurilor de apă, lacurilor și din terase: balastiere, cariere etc;
 - b) depozite de deșeuri menajere și industriale: iazuri de decantare, halde de steril, zguri și cenuși, șlamuri, nămoluri și altele asemenea;
 - c) lucrări și instalații ce pot avea un potențial major de poluare a resurselor de apă;

ZF012

- (2) Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore a râului Ialomița de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora.

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

ZF011+ZF012

- (1) Autorizarea lucrărilor de construire se realizează cu respectarea limitelor terenurilor ocupate de ape și a terenurilor aferente albiilor minore și ale construcțiilor conexe acestora, după caz, aflate în domeniului public sau privat al statului sau al Municipiului Slobozia, indiferent de instituția care le administrează, conform înregistrărilor în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

ZF011 + ZF012

- (1) Amplasarea construcțiilor se va realiza conform avizului de gospodărire a apelor și/sau a autorizației de gospodărire a apelor, după caz, emis de autoritatea națională competentă în domeniul apelor, cu respectarea prevederilor art. 4.



Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

ZF011 + ZF012

- (1) Amplasarea construcțiilor se va realiza conform avizului de gospodărire a apelor și/sau a autorizației de gospodărire a apelor, după caz, emis de autoritatea națională competentă în domeniul apelor, cu respectarea prevederilor art. 4.

Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

ZF011 + ZF012

- (1) Amplasarea construcțiilor se va realiza conform avizului de gospodărire a apelor și/sau a autorizației de gospodărire a apelor, după caz, emis de autoritatea națională competentă în domeniul apelor.

Art. 8 Circulații și accesuri

ZF011 + ZF012

- (1) Amenajarea circulațiilor și a accesurilor în pe malurile apelor se va realiza conform avizului de gospodărire a apelor și/sau a autorizației de gospodărire a apelor, după caz, emis de autoritatea națională competentă în domeniul apelor.
- (2) Pe malurile apelor aparținând domeniului public, dacă nu sunt impuse restricții, orice persoană fizică are dreptul de acces liber, pe propria răspundere, pentru plimbare sau recreere, fără a produce prejudicii apelor, albiilor, malurilor și riveranilor.
- (3) Riveranii sunt obligați să acorde drept de servitute, fără a percepe taxe, pentru accesul personalului cu atribuții de serviciu în gospodărirea apelor și a utilajelor, pentru transportul și depozitarea temporară a materialelor, necesare intervențiilor operative, lucrări de întreținere sau reparații, și tuturor celorlate activități de gospodărire a apelor prevăzute de lege.

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

ZF011 + ZF012

- (1) Conform avizului de gospodărire a apelor și/sau a autorizației de gospodărire a apelor, după caz, emis de autoritatea națională competentă în domeniul apelor.

Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

ZF011 + ZF012

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor se stabilește prin avizul de gospodărire a apelor și/sau a autorizației de gospodărire a apelor, după caz, emis de autoritatea națională competentă în domeniul apelor.

Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor

ZF011 + ZF012

- (1) Aspectul exterior al clădirilor se stabilește prin avizul de gospodărire a apelor și/sau a autorizației de gospodărire a apelor, după caz, emis de autoritatea națională competentă în domeniul apelor.



Art. 12 Condiții de echipare edilitară

ZF011 + ZF012

- (1) Condițiile de echipare edilitară se stabilesc prin avizul avizul de gospodărire a apelor și/sau a autorizației de gospodărire a apelor, după caz, emis de autoritatea națională competentă în domeniul apelor.

Art. 13 Spații libere și spații plantate

ZF011 + ZF012

- (1) Intervențiile asupra vegetației din albia majoră a cursurilor de apă sau a malurilor se vor autoriza conform avizului de gospodărire a apelor și/sau a autorizației de gospodărire a apelor, după caz, emis de autoritatea națională competentă în domeniul apelor.
- (2) Prin intervențiile precizate în alin. (1) se înțelege plantarea, tăierea ori distrugerea arborilor, arbuștilor, tufelor, a culturilor perene și puieților din albiile minore și majore ale cursurilor de apă, de pe malurile lacurilor, diguri și din zonele de protecție a acestora.

Art. 14 Împrejmui

ZF011 + ZF012

- (1) Realizarea împrejmuirilor se va autoriza în baza avizului de gospodărire a apelor și/sau a autorizației de gospodărire a apelor, după caz, emis de autoritatea națională competentă în domeniul apelor.

Art. 15 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

ZF011 + ZF012

- (1) POT maxim se stabilește conform avizului de gospodărire a apelor și/sau a autorizației de gospodărire a apelor, după caz, emis de autoritatea națională competentă în domeniul apelor.

Art. 16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

ZF011 + ZF012

- (1) CUT maxim se stabilește conform avizului de gospodărire a apelor și/sau a autorizației de gospodărire a apelor, după caz, emis de autoritatea națională competentă în domeniul apelor.



ZF02 Fond forestier

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- (1) **ZF02 – Fond forestier** cuprinde toate imobilele din teritoriul administrativ al municipiului Slobozia care fac parte din fondul forestier național, conform art. (1) din [Codul Silvic](#).
- (2) Este interzisă includerea pădurilor în intravilan. Pădurile existente în intravilan la data aprobării prezentului P.U.G., introduse în intravilan anterior aprobării Codului Silvic, se mențin în intravilan prin prezentul regulament local de urbanism.
- (3) ZF02 se compune din următoarele subzone funcționale:
 - **ZF021 - Subzona păduri și plantații forestiere** – aferentă terenurilor înscrise în fondul forestier de la nivelul U.A.T. Municipiul Slobozia, conform datelor furnizate de Ocolul Silvic Slobozia.
 - **ZF022 - Subzona păduri și perdele forestiere de protecție** – aferentă terenurilor înscrise în fondul forestier de la nivelul U.A.T. Slobozia destinate pentru înființarea perdelelor forestiere de protecție.
 - **ZF023 - Subzona terenuri propuse pentru împădurire** – aferentă terenurilor propuse pentru lucrări de împădurire a versanților dezvoltati de-a lungul cornișei sudice a râului Ialomița și a terenurilor degradate, cu rol principal de îmbunătățire a stabilității mecanice a versanților și de creștere a suprafeței fondului forestier, cu impact asupra calității mediului și peisajului de la nivelul municipiului Slobozia.
 - **ZF024 - Subzona păduri de agrement situate în extravilan** – aferentă terenurilor înscrise în fondul forestier de la nivelul U.A.T. Slobozia, situate în teritoriul extravilan, unde sunt permise amenajări și activități de agrement, de tip parc recreativ/tematic/educațional, în condițiile stabilite de către administratorul fondului silvic.
 - **ZF025 - Subzona păduri de agrement situate în intravilan** – aferentă terenurilor înscrise în fondul forestier de la nivelul U.A.T. Slobozia, situate în intravilan la momentul aprobării PUG, unde sunt permise amenajări și activități de agrement, de tip parc recreativ/tematic/educațional, în condițiile stabilite de către administratorul fondului silvic.

Art. 1 Utilizări admise

- (1) Sunt admise următoarele activități și lucrări, conform prevederilor Codului Silvic:

ZF021+ZF024+ZF025

- a. Lucrări de regenerare a pădurii;
- b. Lucrările de îngrijire și conducere a arboretelor și tăieri de igienă;
- c. Lucrări necesare pentru prevenirea și combaterea bolilor și dăunătorilor pădurilor;
- d. Amenajarea, întreținerea și repararea drumurilor forestiere;
- e. Amenajare poteci și trasee pentru plimbare și alergare și piste de biciclete;
- f. Amenajările necesare pentru realizarea pădurilor-parc, precum și amenajarea parcurilor recreative/tematice/educaționale, conform prevederilor art. 2;
- g. Lucrări de corectare a torenților;



ZF023

- h. Lucrări de împădurire a terenurilor degradate sau rezervate în scopul împăduririi;

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

- (1) Activitățile precizate în art. 1, alin. (1), lit. e-f, sunt permise cu avizul Comisiei tehnice de avizare pentru silvicultură, la solicitarea proprietarului/administratorului, în baza unor studii de specialitate realizate pentru păduri cu funcții de recreere, zonele corespunzător prin amenajamentul silvic.
- (2) Activitățile precizate în art. 1, alin. (1), lit. f sunt permise doar în situația în care realizarea acestora nu implică defrișarea arborilor existenți.
- (3) Se permite accesul autovehiculelor, motocicletelor, ATV-urilor sau mopedelor, doar în vederea desfășurării activităților sportive și cu avizul administratorului fondului forestier.
- (4) Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970.
- (5) Potecile și traseele pentru plimbare, alergare și biciclete pot fi realizate numai din pământ, lemn și pietriș. Realizarea acestora nu face obiectul scoaterii definitive/ocupărilor temporare din fondul forestier național, nu necesită autorizație de construcție și este permisă numai în situația în care nu implică tăieri de arbori, defrișări.
- (6) Cu avizul administratorul fondului forestier, pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, terenuri forestiere din intravilan, fără condiția compensării, pentru construirea de:
 - a. obiective de interes național, declarate de utilitate publică, în condițiile legii;
 - b. obiective pentru apărare, de interes strategic pentru securitatea națională;
- (7) Cu avizul administratorul fondului forestier, pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, terenuri forestiere din intravilan, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești, pentru construirea de:
 - a. obiective turistice, de agrement, inclusiv structuri de primire turistică;
 - b. unități de cult;
 - c. cimitirele aparținând domeniului public al U.A.T. Slobozia;
 - d. obiective sportive, medicale, precum și obiective sociale realizate numai de furnizorii de servicii sociale;
 - e. surse și rețele de apă și de canalizare;
 - f. surse și rețele de energie din resurse convenționale sau regenerabile;
 - g. rețele și sisteme de comunicații;
 - h. drumuri de interes județean și local;
 - i. parcuri recreative, parcuri tematice și/sau educaționale.
 - j. lucrări și/sau construcții hidrotehnice;
- (8) Cu avizul administratorul fondului forestier, pot fi scoase definitiv din fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, terenurile forestiere din intravilan, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești, pentru construirea de locuințe sau case de vacanță.



- (9) Amplasarea obiectivelor prevăzute la alin. (8) se face cu respectarea următoarelor condiții, care trebuie îndeplinite cumulativ:
- construcția și terenul pe care se amplasează sunt proprietatea aceleiași persoane;
 - suprafața maximă care poate face obiectul scoaterii definitive din fondul forestier, incluzând construcția, accesul și împrejmuirea, este de maximum 250 m² în cazul proprietăților forestiere mai mari de 5 ha și de maximum 5% din suprafața proprietății forestiere, dar nu mai mare de 200 m², dacă suprafața proprietății forestiere este mai mică de 5 ha.

Art. 3 Utilizări interzise

- (1) Este interzisă introducerea pădurilor în intravilan.
- (2) Activitățile de defrișare - înlăturare completă a vegetației forestiere, fără a fi urmată de regenerarea acesteia, cu schimbarea folosinței și/sau a destinației terenului.
- (3) Activitățile prin care sunt aduse prejudicii fondului forestier - acțiuni umane prin care sunt afectate integritatea pădurii și/sau realizarea funcțiilor pe care aceasta ar trebui să le asigure sau integritatea vegetației forestiere din afara fondului forestier național.

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

- (1) Este obligatorie delimitarea fondul forestier aflat în proprietate și înscrierea terenurilor aferente în sistemul național de cadastru și carte funciară, în vederea constituirii cadastrului forestier;

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Conform condițiilor stabilite prin avizul emis de către administratorul fondului forestier;

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Conform condițiilor stabilite prin avizul emis de către administratorul fondului forestier;

Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Conform condițiilor stabilite prin avizul emis de către administratorul fondului forestier;

Art. 8 Circulații și accesuri

- (1) Accesul public în fondul forestier național cu autovehicule, motociclete, ATV-uri sau moped este interzis, cu excepția activităților sportive, de recreere și turism organizate, care se pot practica pe drumurile forestiere sau pe trasee special marcate și omologate, numai cu acordul administratorului fondului forestier.

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

- (1) Conform condițiilor stabilite prin avizul emis de către administratorul fondului forestier;

Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Conform condițiilor stabilite prin avizul emis de către administratorul fondului forestier;



Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Conform condițiilor stabilite prin avizul emis de către administratorul fondului forestier;

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

- (1) Conform condițiilor stabilite prin avizul emis de către administratorul fondului forestier;

Art. 13 Spații libere și spații plantate

- (1) Conform condițiilor stabilite prin avizul emis de către administratorul fondului forestier;

Art. 14 Împrejurimi

- (1) Conform condițiilor stabilite prin avizul emis de către administratorul fondului forestier;

Art. 15 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- (1) Conform condițiilor stabilite prin avizul emis de către administratorul fondului forestier;

Art. 16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

- (1) Conform condițiilor stabilite prin avizul emis de către administratorul fondului forestier;



ZF03 Terenuri agricole

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- (1) **ZF03 – Terenuri agricole** cuprinde toate terenurile proprietate publică și privată din teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, situate atât în intravilan, cât și în extravilan, care sunt cu destinație agricolă, conform prevederilor legale din domeniul fondului funciar.
- (2) Reglementările ZF03 se aplică în corelare cu prevederile legilor din domeniul fondului funciar, îmbunătățirilor funciare și a pajiștilor permanente.
- (3) ZF03 se compune din următoarele subzone funcționale:
 - ZF031 - Subzona terenurilor agricole din extravilan.
 - ZF032 - Subzona terenurilor agricole din intravilan.
 - ZF033 - Subzona pășuni.
 - ZF034 - Subzona canale de irigații și desecare.

Art. 1 Utilizări admise

- (1) Sunt admise următoarele utilizări:

ZF031

- a) Culturi agricole;
- b) Construcții care servesc activităților pentru protecția animalelor, agricole și/sau serviciilor conexe, respectiv: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazine, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, adăposturi de animale și exploatații zootehnice/ferme zootehnice, sere, solare, răsadnițe, ciupercării, obiective specifice producerii de energie electrică din surse regenerabile, exclusiv în scopul asigurării energiei pentru consumul propriu al exploatației, amplasate în cadrul fermelor, spații de prelucrare/procesare/comercializare a produselor vegetale și zootehnice, imobile cu destinație agroturistică;
- c) Anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole;
- d) Construcții de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
- e) Construcții specifice acvaculturii, cu infrastructura și utilitățile necesare, inclusiv amenajări piscicole/amenajări prin extragere de agregate minerale pe terenuri agricole situate în extravilan
- f) Construcții cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatareații țiteiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, puțuri, aducții de apă pentru exploatarea agricolă, precum și obiective meteorologice;
- g) Infrastructuri de comunicații radio-TV sau telefonie, drumuri publice și private, drumuri tehnologice
- h) Construcții specifice producerii de energie electrică din surse regenerabile: capacități de producție a energiei solare, energiei eoliene, energiei din biomasă, biolichide și biogaz,



unități de stocare a electricității, stații de transformare sau alte sisteme similare care se pot amplasa pe terenurile agricole situate în extravilan, în suprafață de maximum 50 ha;

- i) Obiective care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, respectiv: cariere, balastiere, gropi de împrumut, gropi de gunoi, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară

ZF032

- j) Clădiri pentru activități economice, industriale și de depozitare care se pot realiza numai în baza și cu respectarea autorizației de construire, emisă în condițiile legislației în vigoare

ZF033

- k) Fânețe și pășuni;

ZF034

- l) lucrări de captare, pompare, transport, distribuție și evacuare a apei prin care se asigură aprovizionarea controlată a solului și a plantelor cu cantitățile de apă necesare dezvoltării culturilor și creșterii producției agricole.
- m) lucrări de desecare și drenaj, care au drept scop prevenirea și înlăturarea excesului de umiditate de la suprafața terenului și din sol, în vederea asigurării condițiilor favorabile de utilizare a terenurilor. Aceste amenajări cuprind lucrări de colectare, de transport și de evacuare în emisar a apei în exces.

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

ZF031

- (1) Activitățile precizate în art. 1, lit. d-i se pot realiza pe terenurile agricole de clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, având categoria de folosință arabil, pășune, vii și livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, situate în extravilan, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol;
- (2) Pe terenurile agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, precum și pe terenurile ocupate de parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice se pot amplasa, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, doar construcțiile care servesc activităților agricole și/sau serviciilor conexe prevăzute la alin. (1) lit. b-c, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, precum și cele pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea
- (3) Culturile energetice non-agricole se pot înființa numai pe terenurile arabile, de clasa a IV-a - a V-a de calitate;
- (4) În situația în care se realizează lucrări de împădurire, crearea de suprafețe împădurite sau perdele de protecție pe terenuri agricole situate în extravilan, se aplică procedura cu privire la scoaterea din circuitul agricol a terenurilor;



- (5) În situația în care se realizează obiectivele prevăzute la alin. (2) lit. j), suprafața de teren agricol situată în extravilan, cu excepția terenurilor având categoria de folosință arabil, se poate utiliza în sistem dual atât pentru producția agricolă, cât și pentru producerea de energie electrică din surse regenerabile;
- (6) Liniile de telecomunicații și cele de transport și distribuire a energiei electrice, conductele de transport pentru alimentare cu apă, canalizare, produse petroliere, gaze, precum și alte instalații similare, se vor grupa și amplasa de-a lungul și în imediata apropiere a cailor de comunicații - șosele, cai ferate -, a digurilor, canalelor de irigații și de desecări și a altor limite obligate din teritoriu, în așa fel încât să nu se stânjenească execuția lucrărilor agricole;

ZF033

- (7) Scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor situate în extravilan se poate face cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, în condițiile legii privind compensarea și recuperarea terenurilor scoase din circuitul agricol, pentru:
 - a. amplasarea obiectivelor de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
 - b. înființarea de noi capacități de producere a energiei regenerabile, în condițiile legii, care să nu afecteze buna exploatare a pajiștilor; suprafața ocupată cu pajiști permanente se poate utiliza în sistem dual atât pentru pășunatul animalelor și producerea de furaje, cât și pentru producerea de energie electrică din surse regenerabile;
 - c. instalarea de elemente de infrastructură fizică subterane sau supraterane, necesare susținerii rețelelor publice de comunicații electronice;
 - d. lucrări privind apărarea, ordinea publică și siguranța națională, declarate de utilitate publică în condițiile Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată;
 - e. operațiuni și lucrări legate de explorarea, dezvoltarea, exploatarea țițeiului și a altor resurse minerale naturale, desfășurate în baza acordurilor de concesiune petrolieră, operațiuni și lucrări de construcții în legătură cu acestea și operațiuni legate de extracția, depozitarea, procesarea, transportul, distribuirea și comercializarea producției de țiței și resurse minerale naturale;
 - f. reconstituirea dreptului de proprietate în condițiile Legii nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România, cu modificările și completările ulterioare;
 - g. lucrări în cadrul unor programe de dezvoltare locală/județeană/regională inițiate de autoritățile administrației publice locale.
- (8) Introducerea în intravilanul municipiului Slobozia a pajiștilor permanente se face cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

ZF034

- h. Orice utilizare ce vizează infrastructura canalelor de irigații și desecare se realizează în acord cu prevederile legii din domeniul îmbunătățirilor funciare.



Art. 3 Utilizări interzise

ZF031 + ZF032

- (1) Este interzisă crearea de trupuri izolate prin introducerea în intravilan a unor terenuri agricole.
- (2) Amplasarea noilor construcții de orice fel care nu se încadrează în prevederile funcționale stabilite în art. 1 și 2 din prezentul regulament local de urbanism.

ZF033

- (3) Se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor din extravilanul municipiului Slobozia, cu excepția situațiilor precizate în art. 2.
- (4) Este interzisă amplasarea pe pajiște a altor obiective de investiții decât cele prevăzute la art. 2, alin. (7).

ZF034

- (5) Orice fel de utilizări care nu se încadrează în prevederile art. 1 și 2 din prezentul regulament local de urbanism.

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

ZF031 și ZF032

- (1) Pentru construirea de anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole următoarele condiții trebuie îndeplinite concomitent:
 - a. Exploatația Agricolă trebuie să fie înregistrată în Registrul Agricol;
 - b. Terenul trebuie să aibă notată în cartea funciară folosința agricolă;
 - c. Terenul trebuie să aibă o suprafață minimă de 2ha.
- (2) Terenul delimitat în pentru construirea de anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole va reprezenta maximum 10% din suprafața acesteia.
- (3) Se recomandă ca terenul destinat construirii anexelor gospodărești ale exploatațiilor agricole să fie amplasat spre aliniament.

ZF033

- (4) Conform delimitării cadastrale înregistrate în amenajamentul pastoral aprobat.

ZF034

- (5) Caracteristicile parcelelor se stabilește prin tema program a proiectului de investiție.

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

ZF031 și ZF032

- (1) Construcțiile se vor retrage de la aliniament cu minim 20,00 metri.

ZF033

Nu este cazul.



ZF034

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniament se stabilește prin tema program.

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

ZF031 și ZF032

- a) Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 5,00 metri.
- b) Se va asigura posibilitatea trecerii utilajelor agricole.

ZF033

Nu este cazul.

ZF034

- (1) Autorizarea lucrărilor de construire se va realiza în conformitate cu tema program a proiectului de investiție.

Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

ZF031 și ZF032

- (1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele. Se va asigura posibilitatea trecerii utilajelor agricole.

ZF033

Nu este cazul.

ZF034

- (2) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se stabilește prin tema program a proiectului de investiție.

Art. 8 Circulații și accesuri

- (1) Accesurile se vor realiza, de regulă, din drumurile publice și de exploatare existente.
- (2) Este permisă extinderea rețelei drumurilor agricole ca o completare a rețelei de drumuri de interes general, integrate în organizarea și amenajarea de ansamblu a teritoriului agricol, în scopul efectuării transportului producției și accesului mașinilor agricole necesare procesului de producție în baza studiilor de specialitate și a proiectelor de organizare și amenajare a teritoriului agricol.
- (3) Se recomandă realizarea accesurilor din bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație, în afara circulațiilor publice sau din spații amenajate, dimensionate corespunzător staționării și manevrării autovehiculelor și utilajelor agricole care așteaptă intrarea pe parcelă.
- (4) Se va asigura accesul echipajelor de intervenție de stingere a incendiilor.
- (5) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.



ZF033

- (6) Este interzisă circulația pe pajiști cu orice alte mijloace de transport, inclusiv cu atelaje, altele decât cele folosite pentru activități agricole de către cel care utilizează pajiștea, cu excepția circulației cu orice mijloace de transport în situații de urgență generate de calamități, accidente de orice natură, precum și cu autovehicule, motociclete și ATV-uri sau mopede în vederea organizării de activități sportive, de recreere și turism, cu acordul deținătorului sau al utilizatorului, în condițiile legii.

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

- (1) Organizarea și amenajarea locurilor de parcare a autovehiculelor și a utilajelor agricole, precum și numărul acestora se stabilește prin tema program a proiectului de investiție, cu respectarea prevederilor Secțiunii 4, Capitolul 2 din prezentul regulament local de urbanism.

Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

ZF031 și ZF032

- (1) Înălțimea maximă la cornișă/streașină a clădirilor nu va depăși 8,00 metri, corespunzătoare unui regim de înălțime P+1.
- (2) Instalațiile și echipamentele necesare funcționării exploatației agricole (silozuri, mori de vânt etc) vor avea înălțimi ce vor respecta tema program și cerințele tehnologice.

ZF033

Nu este cazul.

ZF034

- (3) Construcțiile aferente instalațiilor și echipamentelor tehnologice necesare funcționării canalelor de irigații și de desecare vor avea înălțimi ce vor respecta tema program și cerințele tehnologice specifice.

Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului. Se va evita utilizarea de finisaje care să intre în contrast cu peisajul agricol și pastoral.

ZF033

Nu este cazul.

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

ZF031 și ZF032

- (1) Se vor realiza instalații și echipamente individuale de alimentare cu apă și canalizare, în condițiile legii privind igiena și protecția mediului.
- (2) Apele pluviale și menajere vor fi colectate, epurate și stocate în cadrul anexelor exploatațiilor agricole cu respectarea normelor în vigoare privind igiena și protecția mediului.
- (3) Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie.
- (4) Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.



ZF033 și ZF034

Nu este cazul.

Art. 13 Spații libere și spații plantate

ZF031 și ZF032

- (1) Se recomandă plantarea de arbori adaptați condițiilor locale, sub formă de plantații de protecție, pe direcția vânturilor dominante.

ZF033 și ZF034

Nu este cazul.

Art. 14 Împrejmuiri

- (1) Împrejmuirile vor fi transparente, fără soclu și adaptate rolului funcțional.
- (2) Se recomandă dublarea împrejmuirii spre aliniament cu gard viu, compus din vegetație cu specific local.

Art. 15 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

ZF031 și ZF032

- (1) P.O.T. maxim = 5%;

ZF033

Nu este cazul.

ZF034

- (2) Conform cu tema program.

Art. 16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

ZF031 și ZF032

- (1) C.U.T. maxim = $0,1 \text{ m}^2 \text{ A.C.D./m}^2 \text{ teren}$.

ZF033

Nu este cazul.

ZF033 și ZF034

- (1) Conform cu tema program.



ZF04 Unități agro-zootehnice

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- (1) **ZF04 – Unități agro-zootehnice** cuprinde toate imobilele care sunt ocupate cu construcții, amenajări și instalații necesare desfășurării activităților de producție secundară din sectorul agro-zootehnic, care formează o exploatație agricolă în înțelesul legii. Unitățile agro-zootehnice cuprind infrastructura pentru creșterea animalelor, clădiri de depozitare a gunoiului de grajd și alte tipuri de infrastructură agricolă, precum clădiri legate de activitățile de manipulare și de procesare a produselor agricole și industriale.
- (2) Autorizarea lucrărilor de construire în cadrul ZF 04 se va realiza în baza autorizației sanitar-veterinare emisă de Direcția Sanitar Veterinară și pentru Siguranța Alimentelor Ialomița și în baza înscrierii unității în catastrafiile Direcției Sanitar Veterinare și pentru Siguranța Alimentelor Ialomița.
- (3) Autorizarea realizării de noi ferme și unități agro-zootehnice se va realiza în baza planurilor urbanistice zonale, aprobate în condițiile legii și în conformitate cu studiile de impact asupra sănătății populației și a mediului înconjurător, elaborare și avizate conform legii.

Art. 1 Utilizări admise

- (1) Este permisă autorizarea lucrărilor de construire necesare funcționării și modernizării exploatațiilor agricole existente și ale anexelor tehnologice acestora:
 - a. Ferme de creștere a cabalinelor, a taurinelor, a ovinelor, a caprinelor, a suinelor;
 - b. Ferme și crescătorii de păsări, struți, iepuri, melci;
 - c. centrele pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală;
 - d. abatoarele și bazele de recepție a animalelor;
 - e. fermele zootehnice mixte sau pentru alte specii de animale;
 - f. construcțiile și amenajările anexe ale exploatațiilor agricole;
 - g. Crescătorie de porumbei pentru sportul columbofil;

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

- (1) Înființarea de noi ferme și unități zootehnice, este permisă doar pe baza aprobării, în condițiile legii, a planurilor urbanistice zonale și în conformitate cu studiile de impact asupra sănătății populației și a mediului înconjurător, avizate în condițiile legii, fără afectarea următoarelor zone și subzone funcționale din prezentul regulament local de urbanism:
 - a. ZF051 - Subzona infrastructurii de alimentare cu apă și canalizare;
 - b. ZF052 - Subzona infrastructurii de transport și alimentare cu energie electrică;
 - c. ZF062 - Subzona căi de comunicație și amenajări aferente - circulații feroviare;
 - d. ZF 09 – Zona instituții publice;
 - e. ZF 10 – Zona comerț și servicii;
 - f. ZF11 - Zona locuințe și funcțiuni complementare;
 - g. ZF14 - Zona spații verzi, sport și agrement;
 - h. ZF15 - Zona cu destinație specială;



- (2) Autorizarea lucrărilor de construire necesare măririi capacității unităților zootehnice, este permisă doar în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și a mediului înconjurător, avizate în condițiile legii, fără afectarea următoarelor zone și subzone funcționale menționate în alin. (1);
- (3) Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care necesită folosirea de fertilizatori și pesticide și care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

Art. 3 Utilizări interzise

- (1) Este interzisă autorizarea locuințelor, a obiectivelor socio-economice și a oricăror altor utilizări care nu se înscriu în prevederile art. 1 și art. 2.
- (2) În zona de protecție sanitară a exploatațiilor agricole existente și care funcționează conform prevederilor legale, determinate în baza studiilor de impact asupra sănătății populației, se interzic eliberarea autorizațiilor de construcție și construirea clădirilor destinate locuințelor și altor obiective socioeconomice;

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

- (1) Pentru exploatațiile agricole și zootehnice existente, care funcționează conform prevederilor legale, se menține situația existentă a imobilelor înscrise în sistemul național de cadastru și carte funciară.

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Se menține situația existentă.
- (2) În situația înlocuirii fondului construit existent, noile construcții se vor retrage de la aliniamentul drumului public cu minim 20,00 metri.

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Amplasarea clădirilor se va realiza la o distanță de minim 5,00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, cu respectarea prevederilor impuse prin studiile de impact și a normelor sanitar veterinare.
- (2) Clădirile vor respecta o retragere de minim 5,00 metri față de toate limitele de proprietate în cazul în care incintele unităților agrozootehnice sunt dispuse izolat fără deschidere la drumuri publice.
- (3) Se va asigura posibilitatea trecerii utilajelor agricole.

Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele, cu respectarea prevederilor impuse prin studiile de impact și a normelor sanitar veterinare.
- (2) Se va asigura posibilitatea trecerii utilajelor agricole.



Art. 8 Circulații și accesuri

- (1) Accesurile se realizează, de regulă, din drumurile publice și de exploatare existente.
- (2) Se recomandă realizarea accesurilor din bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație, în afara circulațiilor publice sau din spații amenajate, dimensionate corespunzător staționării și manevrării autovehiculelor și utilajelor agricole care așteaptă intrarea pe parcelă.
- (3) Se va asigura accesul echipajele de intervenție de stingere a incendiilor.
- (4) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

- (1) Locurile de parcare a autovehiculelor și automobilelor se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, cu respectarea prevederilor Secțiunii 4, Capitolul 2 din prezentul regulament local de urbanism și ale Anexei Nr. 2.
- (2) Spațiul necesar manevrelor acces pe proprietate și/sau de parcare se va amenaja în afara domeniului public

Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Înălțimea maximă la cornișă/streașină a clădirilor nu va depăși 8,00 metri, corespunzătoare unui regim de înălțime P+1.
- (2) Instalațiile și echipamentele necesare funcționării unităților zootehnice existente vor avea înălțimi ce vor respecta tema program și cerințele tehnologice.

Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului. Se va evita utilizarea de finisaje care să intre în contrast cu peisajul agricol și pastoral.

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

- (1) Construcțiile vor fi conectate la rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare.
- (2) În situații excepționale, se pot realiza, cu caracter temporar și în conformitate cu normativele de proiectare, execuție și exploatare, instalații și echipamente individuale de alimentare cu apă și canalizare, în baza proiectelor avizate conform legii. Apele pluviale și menajere vor fi colectate, epurate și stocate în cadrul anexelor exploatațiilor agricole cu respectarea cu normelor sanitar veterinar și a normelor privind igiena și protecția mediului, în vigoare.
- (3) Construcțiile vor fi conectate la rețelele de distribuție a energiei electrice sau își pot asigura total sau parțial energia electrică prin metode alternative de generare a energiei electrice (ex: panouri fotovoltaice, turbine eoliene etc.).
- (4) Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în corpurile de apă de suprafață (lac, curs de apă-râu sau canal, sector de curs de apă-râu sau canal).
- (5) Deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele sanitar veterinar în vigoare.



Art. 13 Spații libere și spații plantate

- (1) Se recomandă plantarea perimetrală pe limita unității agrozootehnice, pe o lățime de cel puțin 2,00 metri, a vegetației de talie medie și înaltă pentru ameliorarea imaginii și a peisajului din spațiul public a unității agrozootehnice.
- (2) Se recomandă plantarea de arbori adaptați condițiilor locale, sub formă de plantații de protecție, pe direcția vânturilor dominante.

Art. 14 Împrejmuiri

- (1) Împrejmuirile vor fi opace, cu soclu, dublate de un gard viu care se va înscrie în prevederile art. 13.
- (2) Înălțimea minimă a împrejmuirii va fi de 1,80 metri.

Art. 15 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- (1) P.O.T. maxim = 50% , în conformitate cu cerințele tehnologice, cu respectarea cu respectarea cu normelor sanitar veterinar și a normelor privind igiena și protecția mediului, în vigoare.

Art. 16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

- (1) C.U.T. maxim = 0,5 m² A.C.D./m² teren, sau în conformitate cu cerințele tehnologice, cu respectarea normelor sanitar veterinar și a normelor privind igiena și protecția mediului, în vigoare.



ZF05 Echipare tehnico-edilitară

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- (1) **ZF 05 – Echipare tehnico-edilitară** cuprinde toate imobilele ocupate cu construcții, amenajări, instalații și echipamente care compun infrastructura tehnico-edilitară majoră, de interes județean, regional și național, amplasate în teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, după cum urmează: alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor, alimentarea cu energie electrică și alimentarea cu gaze naturale.
- (2) În sensul prezentului regulament local de urbanism, prin infrastructură tehnico-edilitară majoră se înțeleg următoarele obiective:
 - a. Conductele de transport al gazelor naturale, parte a Sistemului Național de Transport (SNT), precum și terenurile împrejmuite ale obiectivelor ce face parte din SNT;
 - b. Terenurile aferente stațiilor de transformare electrică de 110/20kV existente și propuse prin prezentul plan urbanistic general;
 - c. Stația de tratare a apei și stația de epurare a apei din Municipiul Slobozia;
- (3) Infrastructura tehnico-edilitară majoră definește ansamblul sistemelor destinate furnizării/prestării serviciilor de utilități publice care asigură satisfacerea nevoilor esențiale de utilitate și interes public general cu caracter social pentru colectivitatea locală din Municipiul Slobozia, în conformitate cu prevederile legilor și normativelor speciale.
- (4) Prin prezentul regulament local de urbanism, în cadrul ZF 05 nu sunt incluse construcțiile, amenajările și echipamentele care compun infrastructura tehnico-edilitară de importanță și deservire locală (rețele de distribuție la consumatori, stații de pompare, posturi de transformare etc) acestea fiind cuprinse în cadrul celorlalte zone și subzone funcționale din regulament.
- (5) ZF 05 include următoarele categorii de terenuri proprietate publică și privată, după cum urmează:
 - a. **Terenuri proprietate publică**, aflate în domeniul public sau privat al Statului, al U.A.T. Județul Ialomița sau U.A.T. Municipiul Slobozia, aflate în administrarea Administrația Națională "Apele Române", sau a operatorului regional S.C. Urban S.A. Slobozia (furnizorul de apă și servicii de canalizare).
 - b. **Terenuri proprietate privată** aflate în proprietatea sau administrarea operatorilor de servicii de transport și alimentare cu gaz și energie electrică: Societatea Națională de Transport Gaze Naturale "Transgaz" SA, Distrigaz Sud Rețele, Transelectrica SA, Enel Distribuție Dobrogea SA.
- (6) ZF 05 se compune din următoarele subzone funcționale:
 - a. **ZF051 - Subzona infrastructurii de alimentare cu apă și canalizare**, alcătuită din toate imobilele pe care se află amplasate clădiri, echipamente și instalații de alimentare cu apă și canalizare și din terenurile rezervate extinderii rețelei.
 - b. **ZF052 - Subzona infrastructurii de transport și alimentare cu energie electrică**, alcătuită din toate imobilele pe care se află construite clădiri, echipamente și instalații de alimentare cu energie electrică și din terenurile rezervate extinderii rețelei.



- c. **ZF053 Subzona infrastructurii de transport și alimentare cu gaze naturale**, alcătuită din toate imobilele pe care se află construite clădiri, echipamente și instalații de alimentare cu gaze naturale și din terenurile rezervate extinderii rețelei.
 - d. **ZF054 Subzona infrastructurii de protecție împotriva inundațiilor**, alcătuită din toate imobilele identificate cadastral pe care este construit digul de protecție a municipiului Slobozia și din terenurile rezervate extinderii acestuia, conform Plan de Management al Riscului la Inundații A.B.A. Buzău – Ialomița.
- (7) Construcțiile și amenajările cuprinse în diferitele subzone funcționale se supun normelor tehnice specifice domeniului din care fac parte.

Art. 1 Utilizări admise

ZF051+ZF052+ZF053

(1) Sunt permise următoarele utilizări:

- a. Amenajări, echipamente, instalații, rețele supratere și subterane, construcții și clădiri specifice care asigură funcționarea infrastructurii tehnico-edilitare majore de apă, canalizare, alimentare și transport energie electrică și alimentare și transport gaze naturale, după caz;
- b. Extinderea, modernizarea și construcția de noi clădiri administrative de birouri pentru angajații operatorilor infrastructurii tehnico-edilitare majore de apă, canalizare, alimentare și transport energie electrică și alimentare și transport gaze naturale, după caz;
- c. Lucrări de înființare, dezvoltare, reabilitare și re tehnologizare a sistemelor de utilități publice, precum și lucrările de revizii, reparații și remediere a avariilor;
- d. Amenajarea spațiilor interioare de incintă pentru organizarea parcajelor la sol, a circulațiilor pietonale și carosabile, amenajarea spațiilor verzi, a împrejurimilor, după caz.

ZF054

- (2) Sunt permise lucrări pentru amenajarea și întreținerea digurilor și a altor lucrări de protecție împotriva inundațiilor, stabilite prin [Hărțile de Hazard și Risc la Inundații \(HHRI\)](#) elaborate și actualizate de către autoritatea națională competentă în domeniul apelor, corespunzătoare zonelor cu risc de 1% și 10%, în vigoare la data aprobării PUG.

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

ZF051+ZF052+ZF053

- (1) Autorizarea lucrărilor de construire vor respecta normativele tehnice specifice, elaborate de autoritățile competente.
- (2) Noile infrastructuri tehnico-edilitare majore se vor realiza în baza studiilor de specialitate avizate de autoritățile competente.
- (3) Pentru asigurarea protecției și funcționării normale a sistemelor de utilități publice, precum și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, se instituie zone de protecție și de siguranță ale acestora, în conformitate cu normele tehnice elaborate de autoritățile competente.



- (4) Utilizarea terenurilor cuprinse în zonele de protecție și de siguranță infrastructurilor tehnice-majore se va face în baza avizului autorității competente de reglementare din domeniul specific.
- (5) Extinderea capacităților existente, prin adăugarea de noi construcții, echipamente sau instalații tehnologice este permisă doar cu condiția ca aceasta să nu implice restricționarea folosirii terenurilor învecinate prin extinderea zonelor de protecție sanitară sau a zonelor de protecție față de riscuri tehnologice.
- (6) Dacă amplasarea și realizarea componentelor sistemelor de utilități publice, respectiv dezvoltarea celor existente, impun ocuparea definitivă a unor terenuri sau dezafectarea unor clădiri, altele decât cele aparținând domeniului public ori privat al unităților administrativ-teritoriale, aceste terenuri vor fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale prin procedurile prevăzute de lege.

ZF054

- (7) Cu acordul Administrației Naționale "Apele Române" sunt permise următoarele tipuri de lucrări și intervenții, conform alin. (2), art. 76 din [Legea Nr. 107/1996 – Legea Apelor](#):
 - a. Amenajarea circulațiilor pentru vehicule sau trecerea animalelor pe diguri prin locuri special amenajate pentru astfel de acțiuni
 - b. Traversarea sau străpungerea digurilor, barajelor sau a altor lucrări de apărare cu conducte, linii sau cabluri electrice sau de telecomunicații, alte construcții sau instalații.

Art. 3 Utilizări interzise

ZF051+ZF052+ZF053

- a) În incintele aferente infrastructurii tehnico-edilitare majore sunt interzise orice alte utilizări decât cele prevăzute la art. 1 și art. 2.
- b) Sunt interzise lucrările de construire care prin amplasare dimensiuni sau formă pot afecta funcționarea infrastructurii publice.
- c) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

ZF054

- d) În scopul asigurării stabilității și integrității digurilor și a altor lucrări de apărare împotriva acțiunilor distructive ale apelor, se interzice:
 - a. plantarea arborilor de orice fel;
 - b. pășunarea pe diguri și în zonele de protecție a acestora;
 - c. circulația vehiculelor pe coronamentul digurilor neamenajate în acest scop;

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

ZF051+ZF052+ZF053

- (1) Autorizarea lucrărilor de construire se realizează cu respectarea limitelor imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară



- (2) Este permisă extinderea incintelor aferente infrastructurii tehnico-edilitare majore, prin înglobarea unor parcele învecinate, caz în care, se impune elaborarea unui plan urbanistic zonal pentru includerea noilor terenuri în ZF05 și cu respectarea prevederilor din prezentul regulament local de urbanism.
- (3) Pentru realizarea de noi infrastructuri tehnico-edilitare majore, în sensul prezentului regulament local de urbanism, dimensiunile parcelelor vor fi determinate în conformitate cu necesitățile stabilite prin studiile tehnice de specialitate, avizate de autoritățile competente.
- (4) Pentru clădiri administrative, suprafața minimă a parcelei este de 400 mp și frontul la stradă este de minim 15 metri.

ZF054

Nu este cazul.

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

ZF051+ZF052+ZF053

- a) Dacă normativele tehnice și proiectele de specialitate, elaborate și avizate în condițiile legii nu prevăd altfel, construcțiile se vor retrage de la aliniament cu minim 15,00 metri.

ZF054

Nu este cazul.

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

ZF051+ZF052+ZF053

- (1) Dacă normativele tehnice și proiectele de specialitate, elaborate și avizate în condițiile legii nu prevăd altfel, construcțiile se vor retrage de la limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minim 5,00 metri.
- (2) Este interzisă crearea calcanelor prin amplasarea clădirilor pe limita de proprietate.

ZF054

Nu este cazul.

Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

ZF051+ZF052+ZF053

- (1) Dacă normele tehnice, specificațiile tehnologice și proiectele de specialitate nu prevăd altfel, construcțiile și clădirile se vor amplasa în cadrul aceleiași parcele, astfel încât distanța dintre ele să fie minim 5,00 metri.
- (2) În toate situațiile se vor asigura condițiile pentru asigurarea securității la incendiu, în funcție de specificul activității și de în condițiile avizului conform al ISU „Barbu Catargiu” al județului Ialomița.
- (3) Se vor respecta normele tehnice și specificațiile tehnologice în vederea exploatării în condiții de siguranță a instalațiilor și echipamentelor.



ZF054

Nu este cazul.

Art. 8 Circulații și accesuri

ZF051+ZF052+ZF053

- (1) Pentru toate incintele aferente obiectivelor parte a infrastructurii tehnico-edilitare majore se va asigura acces carosabil obligatoriu direct din drumul public, cu o lățime de minim 6,00 metri.
- (2) Este interzis ca accesul auto să se realizeze prin intermediul drumurilor de servitute.
- (3) Circulațiile carosabile și pietonale de incintă vor fi amenajate în conformitate cu studiile tehnice de specialitate, avizate de autoritățile competente.

ZF054

- (4) Conf. Avizului de Gospodărie a Apelor și Autorizației de Gospodărie a Apelor:
 - a. Se va asigura accesul nerestricționat al persoanelor fizice pe malurile apelor, conform prevederilor art. 25 din [Legea Nr. 107/1996](#).
 - b. Riveranii trebuie să acorde drept de servitute, fără a percepe taxe, pentru accesul personalului cu atribuții de serviciu în gospodărirea apelor și a utilajelor, pentru transportul și depozitarea temporară a materialelor, necesare intervențiilor operative, lucrări de întreținere sau reparații, și tuturor celorlalte activități de gospodărie a apelor prevăzute de lege, conform art. 28 din [Legea Nr. 107/1996](#).

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

ZF051+ZF052+ZF053

- (1) Locurile de parcare a autovehiculelor și automobilelor se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, cu respectarea prevederilor Secțiunii 4, Capitolul 2 din prezentul regulament local de urbanism și ale Anexei Nr. 2.
- (2) Spațiul necesar manevrelor acces pe proprietate și/sau de parcare se va amenaja în afara drumurilor publice.
- (3) În cazul în care parcele învecinate sunt încadrate în ZF11, ZF091, ZF092, ZF095, ZF096 se recomandă evitarea amplasării circulațiilor de incintă și a locurilor de parcare adiacent limitelor de proprietate. Când acest lucru nu este posibil, circulațiile și locurile de parcare se vor retrage de la limita parcelelor învecinate cu minimum 3,00 metri și se va realiza o perdea verde de protecție.

ZF054

- (4) Este interzisă staționarea tuturor vehiculelor.

Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

ZF051+ZF052+ZF053

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor se va determina în conformitate cu studiile și normativele tehnice specifice.



ZF054

Nu este cazul;

Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor

ZF051+ZF052+ZF053

- (1) Aspectul exterior al construcțiilor se va determina în conformitate cu studiile de specialitate, avizate în condițiile legii, cu respectarea următoarelor prevederi:
- a. Volumele clădirilor vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
 - b. Se vor evita finisajele și culorile stridente.
 - c. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
 - d. Finisajul și culoare clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte. Se recomandă evitarea de suprafețe strălucitoare.

ZF054

Nu este cazul;

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

ZF051+ZF052+ZF053

- (1) În toate situațiile, se vor respecta prescripțiile generale din prezentul regulament local de urbanism referitoare la regulile privind echiparea edilitară;

ZF054

Nu este cazul;

Art. 13 Spații libere și spații plantate

ZF051+ZF052+ZF053

- (1) Dacă normele tehnice, specificațiile tehnologice și proiectele de specialitate nu prevăd altfel, suprafața minimă de spații verzi se va calcula conform Anexei Nr. 3 la prezentul regulament local de urbanism.
- (2) Se recomandă crearea de plantații (perdele vegetale) de arbori aclimatizați zonei la limitele față de domeniul public și pe direcția vânturilor dominante.
- (3) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- (4) Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ZF054

- (5) Amenajarea peisajeră a digurilor se va face conform Avizului de Gospodărie a Apelor și Autorizației de Gospodărie a Apelor;
- (6) Este interzisă plantarea arborilor de orice fel.
- (7) Este interzisă intervenția asupra vegetației din albiile majore.



Art. 14 Împrejmuiri

ZF051+ZF052+ZF053

- (1) Dacă normativele tehnice și proiectele de specialitate, elaborate și avizate în condițiile legii nu prevăd altfel, pe aliniament împrejmuirea va fi alcătuită din parte inferioară opacă care să împiedice scurgerea apelor de pe proprietate pe trotuar, cu înălțime de 0,60 metri față de cota trotuarului, și din parte superioară transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 metri. Dacă nu se realizează perdele vegetale, conform recomandărilor art. 13, împrejmuirile către domeniul public vor fi dublate de garduri vii.
- (2) Dacă normativele tehnice și proiectele de specialitate, elaborate și avizate în condițiile legii nu prevăd altfel, împrejmuirile aflate pe limitele de proprietate laterale sau posterioare, vor fi realizate astfel încât să fie opace. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 metri.

ZF054

Nu este cazul;

Art. 15 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

ZF051+ZF052+ZF053

- (1) Conform normelor tehnice, specificațiilor tehnologice și proiectelor de specialitate.

ZF054

Nu este cazul;

Art. 16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

ZF051+ZF052+ZF053

- (1) Conform normelor tehnice, specificațiilor tehnologice și proiectelor de specialitate.

ZF054

Nu este cazul;



ZF06 Căi de comunicație și transporturi

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- (1) **ZF 06 – Căi de comunicație și transporturi** cuprinde toate imobilele ocupate și destinate pentru amplasarea construcțiilor, instalațiilor, echipamentelor și amenajările aferente drumurilor publice și căilor ferate din teritoriul administrativ al municipiului Slobozia.
- (2) ZF 06 include următoarele categorii de terenuri:
 - a. Terenuri proprietate publică a Statului, aflate în domeniul public sau privat al Statului, aflate în administrarea C.N.C.F.R.
 - b. Terenuri proprietate publică a Statului aflate în domeniul public sau privat al Statului, aflate în administrarea C.N.A.I.R., în domeniul public al U.A.T. Județul Ialomița și în domeniul public al U.A.T. Municipiul Slobozia.
 - c. Terenuri, proprietate publică sau privată, necesare dezvoltării infrastructurii rutiere și de cale ferată, pentru care s-au instituit reglementări pentru obiective de utilitate publică specifice, listate în planul de acțiune.
- (3) ZF06 se compune din următoarele subzone funcționale:
 - a. ZF061 - Subzona căi de comunicație și amenajări aferente - circulații rutiere.
 - b. ZF062 - Subzona căi de comunicație și amenajări aferente - circulații feroviare

Art. 1 Utilizări admise

ZF061

- (1) Sunt permise realizarea lucrărilor care se realizează în legătură cu drumurile publice, conform legilor speciale privind regimul drumurilor, după cum urmează:
 - a. Drumuri publice de interes național (drum expres, drum european, drum național), drumuri publice de interes județean (drum județean), drumuri publice de interes local (drum comunal, drum vicinal, drum de exploatare agricolă) din extravilan.
 - b. Străzi, drumuri publice din intravilan, indiferent de categoria lor.
 - c. Construcții și amenajări care fac parte integrantă din drumurile publice: poduri, viaducte, pasaje denivelate, construcții de apărare și consolidare, trotuarele, piste pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, terenurile și plantațiile care fac parte din zona drumului;
 - d. Piețe carosabile, platforme de parcare auto la sol, parcaje auto supraetajate supraterrane sau subterane;
 - e. Rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene.
- (2) Drumuri pentru cicliști cu minimum două benzi de circulație, fiecare având o lățime de minimum 1,20 metri;
- (3) Autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din Municipiu, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;



ZF062

- (4) Sunt permise realizarea lucrărilor în legătură cu elementele componente ale infrastructurii feroviare, după cum urmează:
- a. linii de cale ferată și terasamente, în special rambleuri, debleuri, drenuri și rigole, șanțuri de scurgere, apeducte, ziduri de sprijin, plantații pentru protecția taluzurilor și a căii etc.; peroane pentru călători și rampe pentru mărfuri, inclusiv cele din gări pentru călători și din terminale de marfă; acostamente și drumuri de acces; ziduri de împrejmuire, garduri vii, parapete și garduri; benzi de protecție împotriva incendiilor; puncte de încrucișare; ecrane de protecție împotriva zăpezii etc.;
 - b. construcții: poduri, apeducte și alte pasaje superioare, tuneluri, excavații acoperite și alte pasaje inferioare; pereți de susținere și structuri de protecție împotriva avalanșelor, a căderilor de pietre etc.;
 - c. treceri la nivel, inclusiv instalații destinate asigurării siguranței traficului rutier;
 - d. suprastructură, în special șine, șine cu șanț și contrașine; traverse și longrine, materiale mici de asamblare pentru linie, balast, inclusiv pietriș și nisip; macazuri, puncte de încrucișare, dispozitive de încălzire a macazurilor etc.; plăci turnate și transbordoare, mai puțin cele rezervate exclusiv pentru locomotive;
 - e. căi de acces pentru călători și mărfuri, inclusiv acces pe șosea și acces pentru pietoni care vin și pleacă pe jos;
 - f. instalații de siguranță, de semnalizare și de telecomunicații din liniile curente, din stații și din triaje, inclusiv instalații de producere, transformare și distribuție a curentului electric pentru semnalizare și telecomunicații; clădiri afectate pentru aceste instalații sau dispozitive; frâne de cale;
 - g. instalații de iluminat pentru trafic și siguranța acestuia;
 - h. instalații de transformare și transport ale energiei electrice pentru tracțiunea trenurilor; substații, cabluri de alimentare dintre substații și fire de contact, linii de contact cu suspensie catenară și suporturi;
 - i. clădiri utilizate de departamentul pentru infrastructură, inclusiv cele utilizate de o parte din instalațiile pentru colectarea taxelor pentru transport
- (5) Sunt permise realizarea stațiilor de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
- (6) Sunt permise localizarea serviciilor publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

ZF061

- (7) Realizarea de parcaje și garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie, cu avizul/acordul administratorului drumului public.
- (8) Realizarea de stații de alimentare cu carburant și resurse de energie, cu avizul/acordul administratorului drumului public și al autorității competente în domeniul situațiilor de urgență.



ZF062

- (9) În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii incidentelor și accidentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice, conform prevederilor legale în domeniu, după cum urmează:
- a. Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20,00 metri fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului
 - b. Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100,00 metri de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.
- (10) Autorizarea lucrărilor de construire pe terenurile cuprinse în zonele de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare publice se realizează cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare;

Art. 3 Utilizări interzise

ZF061

- (1) Sunt interzise orice alte utilizări decât cele prevăzute la art. 1 și 2.
- (2) Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor existente.
- (3) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate prin PUG pentru lărgirea unor străzi, sau modernizarea intersecțiilor, cu excepția situațiilor prevăzute în art. 118-119, Capitolul 2 din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ZF062

- (4) În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterrane, cu excepția proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii;
- (5) În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:
 - a. amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare;
 - b. depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - c. efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic
 - d. depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar;



Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

ZF061+ZF062

- (1) Autorizarea lucrărilor de construire se realizează cu respectarea limitelor imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară și în conformitate cu documentațiile tehnice de specialitate avizate și aprobate conform legii.

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

ZF061

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniament se va realiza în baza studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii, cu respectarea prevederilor art. 4.
- (2) Construcțiile aferente parcajelor auto supraetajate supraterane vor fi retrase cu minim 5,00 metri de la aliniament.

ZF062

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniament se va realiza în baza studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii, cu respectarea prevederilor art. 4.

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

ZF061

- (1) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va realiza în baza studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii, cu respectarea prevederilor art. 4.
- (2) Pentru parcaje auto supraetajate supraterane retragerea față de limitele laterale și posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la atic, dar nu mai puțin de 5,00 metri.
- (3) Este interzisă crearea calcanelor, prin amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate.
- (4) Prin excepție de la prevederile alin. (3), amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate este posibilă doar în situația în care limita pe care se amplasează construcția reprezintă hotar comun cu un alt imobil parte a aceleași zone funcționale, iar calcanul rezultat nu va fi vizibil din domeniul public.

ZF062

- (1) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va realiza în baza studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii, cu respectarea prevederilor art. 4.
- (2) Este interzisă crearea calcanelor prin alipirea construcțiilor la limita de proprietate.

Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

ZF061+ZF062

- (1) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va realiza în baza studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii.



Art. 8 Circulații și accesuri

ZF061+ZF062

- (1) Modalitatea de organizare și configurare a circulațiilor și accesurilor se va stabili în baza studiilor de specialitate avizate conform legii;

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

- (5) Locurile de parcare a autovehiculelor și automobilelor personalului angajat se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, cu respectarea prevederilor Secțiunii 4, Capitolul 2 din prezentul regulament local de urbanism și ale Anexei Nr. 2 la regulament.
- (1) Spațiul necesar manevrelor acces pe proprietate și/sau de parcare se va amenaja în afara domeniului public.

ZF061+ZF062

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii;

Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

ZF061+ZF062

- (1) Înălțimea maximă a clădirilor se va stabili prin autorizația de construire, în conformitate cu studiile de specialitate avizate și aprobate conform legii.

Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor

ZF061+ZF062

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii;
- (2) Se recomandă ca finisajele și culorile construcțiilor să nu agraveze fenomenul de insula de căldură urbană.
- (3) Se vor evita finisajele și culorile stridente.
- (4) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

ZF061+ZF062

- (2) În toate situațiile, se vor respecta prescripțiile generale din prezentul regulament local de urbanism referitoare la regulile privind echiparea edilitară;

Art. 13 Spații libere și spații plantate

ZF061

- (1) Pentru parcaje auto supraetajate supraetere se recomandă crearea de plantații (perdele vegetale) de arbori aclimatizați zonei între clădire și limitele de proprietate.
- (2) În cadrul platformelor de parcare la sol se va planta un arbore la 4 locuri de parcare.
- (3) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.



ZF062

- (4) Toate amenajările peisagistice și plantațiile pe terenurile aferente căilor ferate și în zona de protecție se înființează conform normelor specifice și cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare.

Art. 14 Împrejmuiiri

ZF061+ZF062

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Art. 15 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

ZF061+ZF062

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii;

Art. 16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

ZF061+ZF062

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii;



ZF07 Zona centrală

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- (1) **ZF 07 – Zona centrală** definește perimetrul reprezentativ din Municipiul Slobozia, ușor de parcurs pietonal, unde sunt amplasate principalele instituții de interes public general, principalele zone comerciale, precum și spațiile reprezentative din oraș. Astfel, delimitarea zonei centrale vizează definirea traseelor și a spațiilor cu potențial pietonal major, care pot asigura conexiunea între diferitele zone și construcții reprezentative pentru Municipiul Slobozia: Piața Muntenia, Parcul E14, Piața Revoluției, Primăria Municipiului Slobozia, Consiliul Județean Ialomița, Catedrala Înălțarea Domnului, Monumentul Eroilor, Parcul Tineretului, Parcul Orașelul Copiilor.
- (2) În cadrul perimetrului zonei centrale, suplimentar față de reglementările urbanistice aferente celorlalte zone funcționale, sunt definite reglementări care vizează calitatea spațiilor publice, cu referire la piețele urbane, căile de circulație pietonală, parcurile și spațiile verzi, modalitățile privind înțepmuirile, aspectul exterior al clădirilor etc.
- (3) Reglementările prezentei zone funcționale sunt necesare în vederea emiterii de certificate de urbanism pentru lucrări de construire pe terenuri din domeniul public cu utilizare publică neîngrădită, astfel încât să se contureze în timp un nucleu identitar al municipiului Slobozia, cu atractivitate sporită pentru locuitori și vizitatori și calități estetic-configurative.
- (4) Reglementările aferente ZF 07 – Zona Centrală se aplică în corelare cu reglementările aferente celorlalte subzone funcționale în care sunt încadrate terenurile din zona centrală a municipiului Slobozia.

Art. 1 Utilizări admise

- (1) Sunt admise realizarea următoarelor categorii de lucrări:
 - a. Amenajarea căilor de circulație rutieră;
 - b. Amenajarea spațiilor de circulație pietonală, cu integrarea peisajeră a spațiilor de circulație pentru piste de biciclete și căilor de circulație rutieră;
 - c. Amplasarea de monumente de for public;
 - d. Amplasarea de mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
 - e. Amenajarea spațiilor verzi cu plantații înalte, medii și joase;
 - f. Amenajarea refugii ale stațiilor de transport în comun;
 - g. Amplasarea de construcții ușoare, cu caracter temporar, pentru activități culturale, alimentație publică, organizarea de târguri și expoziții.
 - h. Reabilitarea fațadelor construcțiilor existente;
 - i. Amenajarea grădinilor de fațadă aferente construcțiilor din ZF111.
- (2) Se recomandă elaborarea și implementarea proiectelor complexe de amenajare a spațiilor publice majore, în baza temelor de proiect și a proiectelor avizate de structura arhitect șef din cadrul primăriei municipiului Slobozia.



Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

- (1) Autorizarea lucrărilor de construire pe terenurile cuprinse în zone și subzone funcționale distincte, conform prezentului regulament local de urbanism, se va face prin corelarea cu reglementările prezentei zone funcționale.
- (2) Autorizarea lucrărilor de construire precizate în art. (1) este condiționată de elaborarea studiilor de specialitate de amenajare urbană și peisajeră, avizate de CTATU a primăriei municipiului Slobozia.
- (3) Amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate se va realiza în acord cu prevederile legale privind exercitarea activității de amplasare a mijloacelor de publicitate în localități, sau a regulamentului local aprobat în Consiliul Local privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.

Art. 3 Utilizări interzise

- (1) Orice alte utilizări în afara celor precizate în art. (1).
- (2) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi, fără avizul CTATU a primăriei municipiului Slobozia.

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

- (1) Se menține situația existentă.
- (2) Se recomandă clarificarea juridică a regimului de proprietate, înregistrarea cadastrală a terenurilor cu proprietar necunoscut și includerea acestora în patrimoniul public, sau privat, după caz, al U.A.T. Municipiul Slobozia, în condițiile legii.

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Amplasarea construcțiilor, clădirilor și amenajărilor admise la art. (1) se va face conform studiilor de specialitate avizate de C.T.A.T.U. Slobozia.

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Amplasarea construcțiilor, clădirilor și amenajărilor admise la art. (1) se va face conform studiilor de specialitate avizate de C.T.A.T.U. Slobozia.

Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Amplasarea construcțiilor, clădirilor și amenajărilor admise la art. (1) se va face conform studiilor de specialitate avizate de C.T.A.T.U. Slobozia.

Art. 8 Circulații și accesuri

- (1) Ca regulă generală, se vor menține accesele actuale și rețeaua existentă de alei și traseele acestora.
- (2) Se recomandă amplificarea traseelor și circulațiilor pietonale prin amenajări atractive pentru pietoni și pentru circulația bicicletelor. Amenajarea circulațiilor pietonale și pentru biciclete va fi tratată cu prioritate în orice situație, în raport cu reglementarea circulației



și staționării autovehiculelor și în raport cu amplasarea și configurarea mobilierului urban și a vegetației.

- (3) Modul de organizare a circulației auto și pietonale și accesurile pentru public se va face conform studiilor de specialitate avizate de C.T.A.T.U. Slobozia, cu avizul administratorului drumului.
- (4) Se va asigura obligatoriu accesibilitatea pentru persoane cu dizabilități sau persoane în vârstă și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea.

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

- (1) Este interzisă staționarea autovehiculelor pe domeniul public.
- (2) Staționarea autovehiculelor se va realiza în locurile de parcare special amenajate și avizate conform prevederilor legale.
- (3) Este recomandată reducerea numărului de parcaje la sol, vizibile și accesibile din circulațiile principale.

Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Se menține situația existentă.
- (2) Înălțimea maximă a clădirilor și a amenajărilor admise la art. (1) se va face conform cu reglementările zonelor și subzonelor funcționale din care face parte imobilul.

Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Aspectul exterior al clădirilor și amenajărilor admise la art. (1) se va face conform studiilor de specialitate avizate de C.T.A.T.U. Slobozia.
- (2) Se recomandă reabilitarea fațadelor construcțiilor existente, prin utilizarea materialelor și a cromaticii care să contribuie la creșterea calității peisajere a spațiului urban.
- (3) Se recomandă elaborarea, avizarea și aprobarea unui Regulament local privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Slobozia.

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

- (1) Se va asigura colectarea apelor pluviale de pe suprafețele pietonale. Se recomandă ca sistematizarea verticală a suprafețelor pietonale să asigure infiltrarea naturală a apelor în sol. În cazul amenajărilor deja existente se recomandă folosirea de sistemelor și a soluțiilor inspirate de natură pentru colectarea și drenarea apelor meteorice.
- (2) Sistematizarea verticală a suprafețelor carosabile și amplasarea canalelor de colectare a apelor pluviale se va executa astfel încât apele pluviale posibil poluate să nu difuzeze în zonele pietonale și în zonele verzi.
- (3) Pentru zonele desemnate pentru târguri și expoziții se vor executa puncte de conexiune la rețeaua electrică, astfel încât să fie descurajată folosirea generatoarelor portabile pe bază de combustie internă.



- (4) Se vor asigura soluții pentru amplasarea de echipamente de generare a energiei electrice din surse alternative (ex: panouri fotovoltaice, turbine eoliene etc.). Construcțiile și instalațiile vor fi autorizate doar în baza proiectelor de specialitate, avizate de CTUAT, în vederea asigurării unei coerențe a imaginii urbane și a întăririi caracterului de reprezentare a zonei.
- (5) Pentru toate zonele se va asigura iluminatul public, specific pentru fiecare tip de spațiu. Structurile și instalațiile necesare iluminatului public vor fi autorizate doar în baza proiectelor de specialitate, avizate de C.T.U.A.T., în vederea asigurării unei coerențe a imaginii urbane și a întăririi caracterului de reprezentare a zonei.

Art. 13 Spații libere și spații plantate

- (1) Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme;
- (2) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- (3) Se recomandă ca arborii și arbuștii plantați să facă parte din specii specifice Bărăganului și Luncii Ialomiței sau alte specii acclimatizate.

Art. 14 Împrejmuiri

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii, avizate de C.T.A.T.U. Slobozia.
- (2) Se recomandă ca elementele de delimitare a tipurilor de spații să fie realizate din materiale naturale, rezistente la intemperii și distrugeri.
- (3) Folosirea gardurilor, bolarzilor, stâlpișorilor de delimitare din material plastic sau metal cu design comun, trebuie descurajată.

Art. 15 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

Nu este cazul.

Art. 16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

Nu este cazul.



ZF08 Zona mixtă

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- (1) **ZF 08 – Zona mixtă** include toate imobilele proprietate publică și privată, pentru care este prevăzută o flexibilitate ridicată în acceptarea diferitelor activități de interes general și public, formând ansambluri de clădiri cu funcțiuni multiple, în vederea asigurării întregii palete de servicii pentru locuitorii municipiului Slobozia, în acord cu politica de dezvoltare “orașul de 15 minute”.
- (2) În zona mixtă este permisă amplasarea de clădiri cu funcțiuni de servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerciale, hoteluri, alimentație publică, recreere, mici activități productive manufacturiere nepoluante, depozitare cu impact redus asupra mediului și locuire.
- (3) Zona mixtă cuprinde terenurile a căror configurație actuală (dimensiuni, suprafețe și utilizări actuale) permit conversia funcțională a acestora în vederea dezvoltării de noi centre de interes public la nivelul cartierelor din municipiul Slobozia. Astfel, prin reglementarea de zone mixte în cartierele Bora și Slobozia Nouă se urmărește crearea de poli și linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale.
- (4) Pentru cornișa versantului sudic a Râului Ialomița, se propune realizarea unei zone cu atracție ridicată, cu funcțiuni specializate: unități de cazare, restaurante, unități spa etc. care să realizeze tranziția între pădurea-parc propusă de-a lungul râului și zona mixtă propusă în lungul DJ201. În acest perimetru, terenurile vor fi amenajate peisagistic, cu plantații majore cu rol de stabilizare a versantului.
- (5) ZF 08 se compune din următoarele subzone funcționale:
 - a. **ZF081** Subzona mixtă pentru activități de servicii, comerciale, birouri și locuire;
 - b. **ZF082** Subzona mixtă pentru locuințe, activități comerciale și servicii de proximitate;
 - c. **ZF083** Subzona mixtă pentru locuințe și activități comerciale cu POT < 20%;
- (6) În vederea emiterii autorizației de construire, pe terenuri cu suprafață mai mare 3.000m², administrația publică locală poate solicita, în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (3), lit. b) din Normele metodologice de aplicare a legii nr. 50/1991, elaborarea unei documentații “*Studiu de specialitate privind ilustrarea reglementărilor urbanistice*”, avizat de către CTATU a Municipiului Slobozia. Conținutul cadru al studiului se va adopta prin HCL, la propunerea Arhitectului Șef.

Art. 1 Utilizări admise

- (1) Sunt permise următoarele utilizări:

ZF081

- a. Clădiri de locuit multietajate;
- b. Locuințe de serviciu;
- c. Servicii de interes public general;
- d. Sedii de companii și firme în clădiri de birouri;
- e. Servicii de cercetare și dezvoltare; Comerț și alimentație publică;
- f. Clădiri cu funcțiuni mixte, conținând utilizările admise de la lit. a) – f);
- g. Amenajarea spațiilor libere pietonale, spații plantate, amenajări publice;



- h. Clădiri de parcaje la sol și multietajate;

ZF082

- i. Locuințe unifamiliale, semicolective și colective mici cu maxim P+3 niveluri;
- j. Servicii de interes public general;
- k. Sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
- l. Comerț, alimentație publică, magazine generale și supermarketuri;
- m. Amenajarea spațiilor libere pietonale, spații plantate, amenajări publice.

ZF083

- n. Locuințe unifamiliale, semicolective și colective mici cu maxim P+3 niveluri;
- o. Alimentație publică;
- p. Structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare și alimentație publică;
- q. Amenajarea spațiilor libere pietonale, spații plantate, amenajări publice;

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

ZF081+ZF082+ZF083

- (1) În cazul clădirilor cu funcțiuni mixte, ponderea rezervată locuințelor va reprezenta cel mult 60% din aria construită desfășurată din suprafața totală a clădirii.
- (2) Se admite realizarea de construcții de parcaje cu următoarele condiții:
 - a. să fie amplasate în interiorul parcelei;
 - b. accesul autovehiculelor să se realizeze, acolo unde este posibil, din străzi cu circulație secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- (3) Pentru activitățile din categoria funcțiunilor industriale, depozitare și de logistică, existente la momentul aprobării PUG și care sunt amplasate adiacent zonelor de locuit reglementate, este permisă în continuare funcționarea acestora, cu condiția relocării în termen de 10 ani de la data aprobării PUG.

Art. 3 Utilizări interzise

ZF081+ZF082+ZF083

- (1) Sunt interzise orice alte utilizări decât cele prevăzute la art. 1 și 2.

ZF083

- (2) Sunt interzise lucrări de terasament și amenajări care să afecteze stabilitatea versantului aferent malului drept al râului Ialomița.

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

ZF081+ZF082+ZF083

- (1) Pentru parcelele existente la data intrării în vigoare a PUG, se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - a. Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 500 m²;
 - b. Lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 metri;
- (2) În cazul noilor parcelări, realizate ulterior aprobării PUG, se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:



- a. Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1.000m²;
- b. Lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 20,00 metri;

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

ZF081+ZF082+ZF083

- (1) Clădirile se vor retrage cu 5,00 metri față de aliniament.
- (2) La intersecția dintre străzi, aliniamentele vor fi racordate printr-o linie cu o lungime de 3 metri, perpendiculară pe bisectoarea unghiului între străzi;
- (3) În cazul terenurilor amplasate în zonele de restructurare urbană și cu aliniament la DN2A, DN 2C, DN 21, DJ201, retragerea față de aliniament va respecta zona de protecție a drumului, conform Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

ZF081+ZF082+ZF083

- (1) Clădirile se vor amplasa obligatoriu pe limitele laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezintă calcane. Lungimea calcanelor propuse va fi egală cu cea a calcanului existent, dar nu mai mult de 15,00 metri.
- (2) Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.
- (3) Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație cu următoarele zone funcționale:
 - a. ZF09 Zona instituții publice;
 - b. ZF10 Zona comerț și servicii;
 - c. ZF11 Zona locuințe și funcțiuni complementare;
 - d. ZF13 Zona gospodării comunale;
- (4) În toate situațiile se vor respecta următoarele retrageri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, în raport cu înălțimea clădirilor în planul fațadei orientate spre limitele laterale sau posterioare de proprietate, măsurată în metri la streșină, cornișa sau atic în punctul cel mai înalt, față de cota trotuarului din dreptul parcelei amplasat pe domeniul public, după cum urmează:

Înălțimea maximă a clădirilor (în metri)	Retragerea minimă față de limitele laterale	Retragerea minimă față de limita posterioară
Sub 7,00 metri	min. 3,00 metri	min. 5,00 metri
7,01 - 11,00 metri	min. 5,00 metri	min. 7,00 metri
11,01 - 17,00 metri	min. 6,00 metri	min. 8,00 metri
Peste 17,01 metri	min. 8,00 metri	min. 10,00 metri

- (5) Prin excepție de la prevederile alin. (4), pentru clădirile de parcaje auto supraetajate, retragerea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea la atic, dar nu mai puțin de 5,00 metri.



Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

ZF081+ZF082+ZF083

- (1) Clădirile se vor amplasa în cadrul aceleiași parcele astfel încât distanța dintre ele să fie cel puțin egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, măsurată la streșină, cornișă superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 metri.
- (2) Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte clădiri, măsurată la streșină, cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 metri, în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.
- (3) Amplasarea clădirilor trebuie să permită accesul echipajelor de intervenție, la cel puțin 2 laturi ale fiecărei clădiri.

Art. 8 Circulații și accesuri

ZF081+ZF082+ZF083

- (1) Terenurile sunt construibile numai dacă:
 - a. au asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin servitute de trecere prin drumuri private;
 - b. dacă accesul este realizat printr-un drum de acces privat în condițiile prezentului regulament local de urbanism.
- (2) Pentru clădirile ce adăpostesc funcțiuni comerciale cu o suprafață de vânzare mai mare de 1.000 m² și pentru clădirile hoteliere cu mai mult de 20 camere de cazare se vor asigura accesuri carosabile separate pentru clienți, personal și aprovizionare.

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

- (1) Locurile de parcare a autovehiculelor și automobilelor se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, cu respectarea prevederilor Secțiunii Nr. 4, Capitolul II din prezentul regulament local de urbanism și ale Anexei Nr. 2.

ZF081+ZF082+ZF083

- (1) Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul parcelei, spațiul necesar manevrelor de parcare se va amenaja în afara domeniului public.
- (2) Dacă staționarea a autovehiculelor nu se poate asigura în totalitate pe parcelă, se admite staționarea autovehiculelor pe în spații de parcare legal amenajate pe terenuri situate la o distanță de maximum 150,00 metri de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință înscris în Cartea Funciară (proprietate, concesiune etc.). Dacă spațiul de parcare nu este deja construit, va trebui emisă o autorizație de construire separată, iar recepția lucrărilor de construire a spațiului de parcare va trebui efectuată anterior depunerii cererii de emitere a autorizației de construire.
- (3) Atunci când se solicită autorizarea mai multor clădiri cu funcțiuni diferite, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar funcționării fiecărei clădiri în parte.

Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor



ZF081

- (1) În perimetrul zonei centrale, înălțimea construcțiilor și regimul de înălțime al acestora se păstrează.
- (2) Pe terenurile cu aliniament către străzi cu un profil transversal existent mai mare de 12 metri, clădirile vor avea o înălțime maximă de 24 metri, respectiv un regim de înălțime maxim de P+5E-6R, sau D+P+4E-5R. Ultimul etaj va fi retras de la planul fațadei către stradă cu cel puțin 3 metri. La ultimul etaj nu se admit duplexuri. Nu este permisă mansardarea clădirilor.
- (3) Pe terenurile cu aliniament către străzi cu un profil transversal existent mai mic de 12 metri, clădirile vor avea o înălțime maximă de 17 metri, respectiv un regim de înălțime maxim de P+3E-4R, sau D+P+2E-3R. Ultimul etaj va fi retras de la planul fațadei către stradă cu cel puțin 3 metri. La ultimul etaj nu se admit duplexuri. Nu este permisă mansardarea clădirilor.
- (4) Pe terenurile cu aliniament către drumuri naționale sau județene, clădirile vor avea o înălțime maximă de 19 metri, respectiv un regim de înălțime maxim de P+4E, sau D+P+3E. Nu este permisă mansardarea clădirilor.
- (5) Peste înălțimea și regimul de înălțime maxim admise se acceptă realizarea unui etaj tehnic, cu o suprafață de maxim 20% din suprafața etajului curent, retras față de toate fațadele, destinat exclusiv spațiilor tehnice și circulațiilor verticale.
- (6) În cazul terenurilor pe care, în planșa 2.1 „Reglementări urbanistice – zonificare funcțională”, este indicată posibilitatea realizării unui accent de înălțime, înălțimea și regimul de înălțime vor fi stabilite printr-un studiu volumetric întocmit în conformitate cu prevederile art.32, alin.(3), lit. b) al Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, avizat de către C.T.A.T.U. a Primăriei Municipiului Slobozia

ZF082

- (1) Clădirile vor avea o înălțime maximă de 11 metri, respectiv un regim de înălțime maxim de P+2E-3R, sau D+P+1E-2R. Ultimul etaj va fi retras de la planul fațadei către stradă cu cel puțin 3 metri. La ultimul etaj nu se admit duplexuri. Nu este permisă mansardarea clădirilor.

ZF083

- (1) Clădirile vor avea o înălțime maximă de 11 metri, respectiv un regim de înălțime maxim de P+2E. Nu este permisă mansardarea clădirilor.

Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor

ZF081+ZF082+ZF083

- (1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice diversității de funcțiuni din zona mixtă, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină cont de imaginea urbană, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- (2) Dacă sunt propuse spre autorizare clădiri cu acoperișuri cu șarpantă, următoarele condiții trebuie îndeplinite cumulativ:
 - a. Formele acoperișului vor fi simple, cu pante egale și constante, care nu vor depăși 45°.
 - b. Sunt permise doar următoarele materiale pentru învelitoare: țiglă ceramică, olane, șindrilă bituminoasă, tablă cutată, fâltuită, vopsită cu aspect mat, acoperișuri verzi.



- c. Este interzisă folosirea tablei zincate și a tablei de aluminiu strălucitoare, a tablei cutate vopsită în culori stridente (de ex. albastru), cu aspect lucios.
- (3) Se recomandă ca finisajele și culorile construcțiilor să nu agraveze fenomenul de insulă de căldură urbană.
- (4) Se vor evita finisajele și culorile stridente.
- (5) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- (6) Se recomandă, în vederea îmbunătățirii microclimatului în zonele constituite, folosirea acoperișurilor verzi, realizate conform Ghidul privind proiectarea și execuția acoperișurilor verzi la clădiri noi și existente, indicativ GP 120 2013.

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

ZF081+ZF082+ZF083

- (1) În toate situațiile, se vor respecta prescripțiile generale din prezentul regulament local de urbanism referitoare la regulile privind echiparea edilitară;

Art. 13 Spații libere și spații plantate

- (1) Amenajarea spațiilor libere și plantate în interiorul parcelei va respecta prescripțiile generale conținute în Secțiunea 9, Capitolul 2 din prezentul regulament local de urbanism.
- (2) Suprafața minimă de spații verzi se va calcula conform prevederilor conținute în Anexa nr. 2 la prezentul regulament.

ZF083

- (3) Se recomandă plantarea de arbori și arbuști care să contribuie la stabilizarea versantului și la diminuarea efectului de șiroire.

Art. 14 Împrejmuiuri

ZF081+ZF082+ZF083

- (1) În toate situațiile, se vor respecta prescripțiile generale din prezentul regulament local de urbanism referitoare la împrejmuiuri.

Art. 15 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

ZF081

- (1) POT maxim = 60%.

ZF082

- (2) POT maxim = 50%.

ZF083:

- (3) POT maxim = 35%.

Art. 16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

ZF081



(1) C.U.T. maxim = $2,0 \text{ m}^2 \text{ ADC/m}^2 \text{ teren}$.

ZF082

(1) C.U.T. maxim = $1,6 \text{ m}^2 \text{ ADC/m}^2 \text{ teren}$.

ZF083

(2) C.U.T maxim = $0,7 \text{ m}^2 \text{ ADC/m}^2 \text{ teren}$.



ZF09 Zona instituții publice

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- (1) **ZF 09 – Zona instituții publice** include toate imobilele proprietate publică, aflate în domeniul public și privat al statului sau al unității administrativ teritoriale, pe care sunt amplasate sau sunt propuse pentru amplasare clădiri pentru instituții și echipamente urbane de importanță municipală, județeană și națională.
- (2) Reglementările urbanistice stabilesc condițiile de ocupare și utilizare a terenurilor destinate clădirilor aferente instituțiilor și serviciilor publice, contribuind la creșterea caracterului reprezentativ al acestora.
- (3) Reglementările urbanistice urmăresc îndeplinirea criteriilor necesare care să asigure condițiile optime de funcționare a instituțiilor și serviciilor publice, contribuind la creșterea caracterului reprezentativ al acestora la nivel local și județean.
- (4) ZF09 se compune din următoarele subzone funcționale:
 - **ZF091** Subzona instituții de învățământ și cercetare
 - **ZF092** Subzona instituții de cult
 - **ZF093** Subzona instituții de cultură
 - **ZF094** Subzona instituții de administrație publică
 - **ZF095** Subzona instituții de sănătate
 - **ZF096** Subzona instituții sociale

Art. 1 Utilizări admise

- (1) Pentru toate subzonele funcționale se menține utilizarea existentă care corespund cerințelor actuale de funcționare și care se încadrează în caracterul zonei.

ZF091

- a) Creșe și grădinițe;
- b) Școli primare, școli gimnaziale, școli generale;
- c) Licee, Colegii;
- d) Școli postliceale, școli profesionale;
- e) Învățământ superior;
- f) Instituții de cercetare;
- g) Servicii de formare profesională, cercetare și dezvoltare;

ZF092

- h) Lăcașe și ansambluri de cult: biserici, mănăstiri;

ZF093

- i) Săli de expoziții și muzee;
- j) Biblioteci;
- k) Case de cultură, centre și complexe culturale;
- l) Cinematografe și teatre;



ZF094

- m) Clădiri pentru sedii ale instituțiilor publice, sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale;
- n) Clădiri pentru sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, sedii de partid etc;

ZF095

- o) Spital general și spitale de specialitate;
- p) Policlinici și dispensare;
- q) Alte unități: centre de recoltare sânge, stații de salvare, etc.

ZF096

- r) Unități de asistență socială/servicii sociale: Cămin bătrâni, cămin persoane cu dizabilități, centre de zi, leagăn copii, etc.

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

ZF091

- (1) Sunt admise clădiri de cazare în sistem internat, clădiri pentru asigurarea alimentației utilizatorilor unităților, clădiri și dotări sportive și alte clădiri pentru activități conexe procesului de învățământ.
- (2) Autorizarea lucrărilor de construire pentru lucrările de intervenție sau pentru construirea de obiective noi de investiții, expertizele tehnice pentru intervențiile la imobile sau studiile de prefizabilitate pentru obiectivele noi de investiții, studiile de fezabilitate pentru lucrările de intervenție sau pentru obiectivele noi de investiții ce fac parte din infrastructura rețelei școlare și universitare se eliberează pe baza avizului emis de Ministerul Educației.

ZF092

- (3) Sunt admise construcții secundare, complementare construcției de cult principală, destinate pentru cazarea personalului lăcașului de cult, cazarea temporară a vizitatorilor și a pelerinilor, precum și asigurarea posibilităților de alimentație a vizitatorilor și a pelerinilor;
- (4) Autorizarea lucrărilor de construire pentru lăcașurile de cult și pentru construcțiile incluse într-un ansamblu religios se eliberează numai pe baza avizului emis de Comisia de Avizare a Lăcașurilor de Cult, conform prevederilor art. 6, alin. (1) din [Regulamentul din 29 octombrie 2003 privind organizarea și funcționarea Comisiei de Avizare a Lăcașurilor de Cult, emis de Ministerul Culturii și Cultelor](#).

ZF095

- (5) Sunt admise locuințe de serviciu destinate personalului angajat în cadrul unităților spitalicești și de sănătate, realizate cu respectarea prevederilor legii speciale din domeniul locuințelor;
- (6) Autorizarea lucrărilor de construire pentru lucrările de intervenție sau pentru construirea de obiective noi de investiții, expertizele tehnice pentru intervențiile la imobile sau studiile de prefizabilitate pentru obiectivele noi de investiții, studiile de fezabilitate pentru lucrările de



intervenție sau pentru obiectivele noi de investiții ce fac parte din infrastructura rețelei de sănătate se eliberează pe baza avizului emis de Ministerul Sănătății.

Art. 3 Utilizări interzise

ZF091+ ZF092+ ZF093+ ZF094+ ZF095+ ZF096

- (1) Sunt interzise orice alte utilizări față de cele admise la art. 1 și art. 2.
- (2) Sunt interzise lucrările de sistematizare verticală a terenurilor de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

ZF091+ ZF092+ ZF093+ ZF094+ ZF095+ ZF096

- (1) Se mențin caracteristicile actuale ale parcelelor pe care sunt amplasate sediile instituțiilor, serviciilor și echipamentelor urbane existente.
- (2) Pentru sedii noi ale instituțiilor, serviciilor și echipamentelor urbane, suprafața minimă a parcelei este de 1.000m², cu o deschidere minimă la stradă de 20,00 metri.

ZF091

- (1) Pentru construirea de noi grădinițe și școli se vor identifica prin studii de specialitate amplasamentele care, în funcție de numărul de elevi propus, pot îndeplini toate cerințele normativelor de proiectare în vigoare:
 - a. [NP 010-2022 - Normativ privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru școli și licee;](#)
 - b. [NP011 -2022 - Normativ privind cerințe de calitate specifice construcțiilor pentru grădinițe de copii;](#)

ZF092

- (2) Terenurile pentru noile lăcașuri de cult trebuie să permită desfășurarea evenimentelor specifice fiecărui cult în parte: slujbe, procesiuni etc.

ZF093

- (3) Pentru construirea de noi unități spitalicești ce se vor identifica prin studii de specialitate amplasamentele care, în funcție de numărul de bolnavi propus, pot îndeplini toate cerințele normativelor de proiectare în vigoare:
 - a. [NP 015-2022 - Normativ pentru construcții spitalicești.](#)

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

ZF091+ZF092+ZF093+ZF094+ZF095+ZF096

- (1) Se păstrează amplasamentele actuale ale construcțiilor existente aferente sediilor instituțiilor, serviciilor și echipamentelor de interes local și județean;



ZF091

- (2) Pentru autorizarea lucrărilor de construcții pe amplasamente noi, noile clădiri vor fi amplasate conform normelor de proiectare specifice fiecărei unități în parte, dar cu respectarea retragerii minime obligatorii de 10,00 metri față de aliniament;
- (3) Pentru autorizarea lucrărilor de construcții pe terenurile aparținând unităților existente la momentul aprobării PUG, se recomandă retragerea cu minim 10,00 metri a clădirilor față de aliniament.

ZF092

- (4) Amplasarea noilor clădiri de cult se va face, retras de la aliniament, în conformitate cu specificul fiecărui cult;

ZF093+ZF094:

- (5) Clădirile propuse pentru instituții de cultură și instituții, servicii și echipamente publice se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 10,00 metri, în vederea amenajării zonelor de acces public reprezentative;

ZF095+ZF096:

- (6) Amplasarea de noi clădiri spitalicești și de asistență socială/servicii sociale de față de aliniament se va face conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor de proiectare specifice fiecărei unități în parte, dar nu mai puțin de 10,00 metri față de aliniament;

ZF091+ZF092+ZF093+ZF094+ZF095+ZF096

- (7) La intersecția dintre străzi, aliniamentele vor fi racordate printr-o linie cu o lungime de 3 metri, perpendiculară pe bisectoarea unghiului între străzi.

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

ZF091+ZF092+ZF093+ZF094+ZF095+ZF096

- (1) Se păstrează amplasamentele actuale ale construcțiilor existente aferente sediilor instituțiilor, serviciilor și echipamentelor de interes local și județean;

ZF091

- (2) Amplasarea noilor clădiri școlare față de limitele laterale și posterioare se va face conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor de proiectare specifice fiecărei unități în parte, dar nu mai puțin de 5,00 metri;

ZF092

- (3) Amplasarea noilor clădiri de cult față de limitele laterale și posterioare se va face, în conformitate cu specificul fiecărui cult, dar nu mai puțin de 5,00 metri;

ZF093

- (4) Clădirile propuse pentru instituții de cultură se vor retrage față de limitele laterale și posterioare cu minim 5,00 metri.



ZF094

- (5) Clădirile propuse pentru instituții, servicii și echipamente publice se vor retrage față de limitele laterale și posterioare cu minim 5,00 metri.

ZF095+ZF096

- (6) Amplasarea noilor clădiri spitalicești și de asistență socială/servicii sociale față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va face conform studiilor de specialitate, cu respectarea normelor de proiectare specifice fiecărei unități în parte, dar nu mai puțin de 5 metri.

Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

ZF091+ZF092+ZF093+ZF094+ZF095+ZF096

- (1) Se păstrează amplasamentele actuale ale construcțiilor existente aferente sediilor instituțiilor, serviciilor și echipamentelor de interes local și județean;

ZF091

- (1) Amplasarea clădirilor școlare, pe aceeași parcelă, una față de alta se va face conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor de proiectare specifice fiecărei unități în parte:
- [NP 010-2022 - Normativ privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru școli și licee;](#)
 - [NP011 -2022 - Normativ privind cerințe de calitate specifice construcțiilor pentru grădinițe de copii;](#)

ZF092

- (1) Amplasarea clădirilor de cult pe aceeași parcelă, una față de alta se va face, în conformitate cu specificul fiecărui cult.

ZF093

- (1) Clădirile propuse pentru instituții de cultură se vor amplasa pe aceeași parcelă, păstrând o distanță una față de alta mai mică de jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele.

ZF094

- (1) Clădirile propuse pentru instituții, servicii și echipamente publice cultură se vor amplasa pe aceeași parcelă, păstrând o distanță una față de cealaltă, mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri dintre ele.

ZF095

- (1) Amplasarea de noi clădiri spitalicești unele față de altele pe aceeași parcelă, se va face conform studiilor de specialitate, cu respectarea normelor de proiectare specifice fiecărei unități în parte:
- [NP 015-2022 - Normativ pentru construcții spitalicești.](#)



ZF096

- (1) Amplasarea clădirilor de asistență socială/servicii sociale, unele față de altele pe aceeași parcelă, se va face conform studiilor de specialitate, cu respectarea normelor de proiectare specifice fiecărei unități în parte.

Art. 8 Circulații și accesuri

ZF091+ZF092+ZF093+ZF094+ZF095+ZF096

- (1) În toate situațiile se vor respecta prescripțiile generale din prezentul regulament local de urbanism privind asigurarea accesurilor obligatorii;
- (2) Circulațiile în incintă se vor amenaja în conformitate cu normele legale în vigoare.

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

- (1) Locurile de parcare a autovehiculelor și automobilelor se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, cu respectarea prevederilor Secțiunii 4, Capitolul 2 al prezentului regulament local de urbanism și ale Anexei nr. 2.

ZF091+ZF092+ZF093+ZF094+ZF095+ZF096

- (2) Staționarea autovehiculelor și automobilelor se va asigura numai în interiorul parcelei, spațiul necesar manevrelor de parcare se va amenaja în afara domeniului public.
- (3) Dacă staționarea a automobilelor nu se poate asigura în totalitate pe parcelă, se admite staționarea automobilelor în spații de parcare legal amenajate pe terenuri situate la o distanță de maximum 150,00 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință (proprietate, concesiune, etc.) înscrise în Cartea Funciară. Dacă spațiul de parcare nu este deja construit, recepția lucrărilor de construire ale obiectivului de bază este condiționată de recepția lucrărilor de construire a spațiilor de parcare.
- (4) Atunci când se solicită autorizarea mai multor clădiri cu funcțiuni diferite, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar funcționării fiecărei clădiri în parte.

Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

ZF091+ZF092+ZF093+ZF094+ZF095+ZF096

- (1) În cazul zonelor constituite aflate în perimetrul zonei centrale, delimitată conform planșei de reglementări urbanistice, înălțimea și regimul de înălțime a construcțiilor se păstrează.
- (2) Pe terenurile cu aliniament către străzi cu ampriză existentă mai mare de 22 metri, clădirile vor avea o înălțime maximă de 30 metri, respectiv un regim de înălțime maxim de P+8E.
- (3) Pe terenurile cu aliniament către străzi cu ampriză existentă egală sau mai mare de 12 metri, clădirile vor avea o înălțime maximă de 20 metri, corespunzător unui regim de înălțime maxim de P+5E.
- (4) Pe terenurile cu aliniament către străzi cu ampriză existentă sub 12 metri, clădirile vor avea o înălțime maximă de 16 metri, corespunzător unui regim de înălțime maxim de P+3E.



- (5) Pe terenurile cu aliniament către drumuri naționale sau județene, clădirile vor avea o înălțime maximă de 19 metri, corespunzător unui regim de înălțime maximă de P+4E. Nu este permisă mansardarea clădirilor.
- (6) Peste înălțimea și regimul de înălțime maxim admise se acceptă realizarea unui etaj tehnic, cu o suprafață de maxim 20% din suprafața etajului curent, retras față de planurile tuturor fațadele clădirii, destinat exclusiv spațiilor tehnice și circulațiilor verticale.

Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor

ZF091+ZF092+ZF093+ZF094+ZF095+ZF096

- (1) Aspectul clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul funcțional al clădirii.
- (2) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice fiecărei funcțiuni în parte și va trebui să exprime cu prestigiu și reprezentarea specifice instituțiilor.
- (3) Pentru autorizarea lucrărilor de construire pentru clădiri cu acoperișuri în șarpantă se vor respecta cumulativ următoarele condiții:
 - a. Formele acoperișului vor fi simple, cu pante egale și constante, care nu vor depăși 45°.
 - b. Sunt permise doar următoarele materiale pentru învelitoare: țiglă ceramică, olane, șindrilă bituminoasă, tablă cutată, fălțuită, vopsită cu aspect mat, acoperișuri verzi realizate conform cu [Ghidul privind proiectarea și execuția acoperișurilor verzi la clădiri noi și existente, indicativ GP 120 2013](#).
 - c. Este interzisă folosirea tablei zincate și a tablei de aluminiu strălucitoare, a tablei cutate vopsită în culori stridente, cu aspect lucios.
- (4) Se recomandă ca finisajele și culorile construcțiilor să nu agraveze fenomenul de insulă de căldură urbană.
- (5) Se vor evita finisajele și culorile stridente.
- (6) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- (7) Se recomandă, în vederea îmbunătățirii microclimatului în zonele constituite, folosirea acoperișurilor verzi, realizate conform cu [Ghidul privind proiectarea și execuția acoperișurilor verzi la clădiri noi și existente, indicativ GP 120 2013](#).

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

ZF091+ZF092+ZF093+ZF094+ZF095+ZF096

- (2) În toate situațiile, se vor respecta prescripțiile generale din prezentul regulament local de urbanism referitoare la regulile privind echiparea edilitară;

Art. 13 Spații libere și spații plantate

ZF091+ZF092+ZF093+ZF094+ZF095+ZF096

- (1) Amenajarea spațiilor libere și plantate în interiorul parcelei va respecta prescripțiile generale conținute în Secțiunea 9, Capitolul 2 din prezentul regulament local de urbanism, cu respectarea prevederilor conținute în normativele tehnice specifice.
- (2) Suprafața minimă de spații verzi se va calcula conform prevederilor conținute în Anexa nr. 3 la prezentul regulament.
- (3) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, prin plantarea cu arbuști și arbori de talie medie și înaltă.



- (4) Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Art. 14 Împrejmuiri

ZF091+ZF092+ZF093+ZF094+ZF095+ZF096

- (2) În toate situațiile, se vor respecta prescripțiile generale din prezentul regulament local de urbanism referitoare la împrejmuiri.

Art. 15 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

ZF091

- (1) Se menține procentul de ocupare a terenurilor existent.
- (2) În cazul construcțiilor existente care se extind prin adăugarea uneia sau mai multor clădiri sau prin extinderea clădirilor existente cu mai mult de 5% din aria desfășurată se verifică îndeplinirea condițiilor privind amplasamentul, suprafața zonelor verzi, suprafața terenurilor de sport și suprafața zonelor de recreație exterioară precizate prin [NP 010-2022 - Normativ privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru școli și licee](#). Corpurile de clădire nou adăugate se proiectează în acord cu prevederile reglementărilor tehnice în vigoare.
- (3) Pentru noi unități de învățământ preșcolar, primar, gimnazial și liceal POT_{max}=25%.
- (4) Pentru învățământ postliceal, profesional, universitar, pentru instituții de cercetare POT_{max}=60%

ZF092

- (5) POT_{max}=80%.

ZF093

- (6) POT_{max}=60%.

ZF094

- (7) POT_{max}=80%.

ZF095

- (8) POT_{max}=60%.
- (9) Pentru noi creșe în incinte independente P.O.T. maxim 20%.

ZF096

- (10) POT_{max}=60%.

Art. 16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

ZF091+ZF092+ZF093+ZF094+ZF095+ZF096

- (1) CUT_{max} = 2,0 m² ADC/m² teren;



ZF10 Zona comerț și servicii

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- (1) **ZF 10 – Zona comerț și servicii** include toate imobilele pe care sunt amplasate sau sunt propuse pentru construire clădiri pentru activități de servicii comerciale, hoteliere, alimentație publică, dar și clădiri pentru mici activități de servicii industriale și manufacturiere nepoluante (atelieri de producție publicitară, service-uri auto, producție și asamblare mobilier, reparații electrocasnice etc)
- (2) ZF10 se compune din următoarele subzone funcționale
 - a. **ZF101** - Subzona activităților comerciale
 - b. **ZF102** - Subzona servicii turistice, balneare și recreaționale
 - c. **ZF103** - Subzona servicii, mică industrie nepoluantă și locuințe unifamiliale

Art. 1 Utilizări admise

- (1) Pentru toate subzonele funcționale se menține utilizarea existentă a clădirilor care corespund cerințelor actuale de funcționare și care se încadrează în caracterul zonei.

ZF101

- (2) Modul de organizare a activităților comerciale se va face conform regulamentului de funcționare al piețelor, târgurilor și oboarelor, aprobat de Consiliul Local al Municipiului Slobozia.
- (3) Sunt permise următoarele utilizări:
 - a. Clădiri și amenajări pentru comercializarea produselor și serviciilor de piață, conform [Ordonanței Nr. 99/2000](#), cu modificările și completările ulterioare:
 - i. Comerț cu amănuntul/de détail (magazine generale, supermagazine, hipermagazine).
 - ii. Comerț cu ridicata/de gros.
 - iii. Comerț tip cash and carry - formă de comerț cu autoservire pe bază de legitimație de acces.
 - iv. Comerț în zone publice: piețe comerciale și agricole, târguri, oboare.
 - b. Centre comerciale;
 - c. Alimentație publică;
 - d. Structuri de primire turistice pentru odihnă: hoteluri, hoteluri-apartament;

ZF102

- (4) Sunt permise următoarele utilizări:
 - a. Structuri de primire turistice pentru odihnă: Hoteluri, hoteluri-apartament, vile turistice, pensiuni turistice și pensiuni agroturistice.
 - b. Unități de cazare pentru tratament balnear și de recuperare, conform [Hotărârii Guvernului României nr. 1154/2004 privind aprobarea Normelor tehnice unitare pentru realizarea documentațiilor complexe de atestare a funcționării stațiunilor balneare, climatice și balneoclimatice și de organizare a întregii activități de utilizare a factorilor naturali](#): Sanatorii balneare și de recuperare, centre medicale de recuperare și/sau balneare;



ZF103

(5) Sunt permise următoarele utilizări:

- a. Clădiri destinate activităților manufacturiere și de mică industrie nepoluantă, ateliere, service auto – moto și altele asemenea.
- b. Locuințe unifamiliale;
- c. Locuințe semicolective, cu cel mult 4 unități locative;
- d. Activități comerți și servicii;

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

ZF102

(1) Sunt permise cu condiționări următoarele utilizări:

- a. Clădiri pentru activități de comerț, cu suprafață de vânzare de până la 400 m².
- b. Construcții de agrement;
- c. Echipamente urbane și spații comerciale conexe funcțiunilor admise;

Art. 3 Utilizări interzise

ZF101+ZF102+ZF103

(1) Sunt interzise următoarele utilizări:

- a. Activități economice poluante, care produc noxe, zgomot, particule în suspensie, deșeuri sau au program de activitate prelungit după orele 22:00;
- b. Activitățile economice care utilizează pentru depozitare spațiul vizibil din circulațiile publice.
- c. Lucrări de sistematizare verticală care să afecteze amenajările din spațiile publice.

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

ZF101

(1)

- (2) Suprafața parcelelor pentru noi parcuri și centre comerciale, hipermagazine și supermagazine se vor fundamenta din punct de vedere tehnic de către C.T.A.T.U. și se vor aviza tehnic de către Arhitectul Șef în baza unui *“Studiu de specialitate privind ilustrarea reglementărilor urbanistice”*, în vederea asigurării de către dezvoltator a suprafeței adecvate a terenului și a condițiilor de ocupare și funcționare, în raport cu prevederile prezentului regulament local de urbanism.
- (3) Parcelele necesare piețelor comerciale și agricole, târgurilor, oboarelor se vor dimensiona conform normelor specifice și a regulamentului de funcționare al piețelor, târgurilor și oboarelor, aprobat de Consiliul Local al Municipiului Slobozia.
- (4) Pentru clădiri destinate alimentației publice, parcela va avea o suprafață minimă de 300 m², cu un front la stradă de minim 12 metri.
- (5) Pentru structurile de primire turistice, dimensiunea parcelelor se va determina în conformitate cu normele specifice de clasificare pe stele și categorii, cu respectarea unei suprafețe minime de 500 m² și a unui front la stradă de minim 20 metri.



ZF102

- (6) Pentru structurile de primire turistice, dimensiunea parcelelor se va determina în conformitate cu normele specifice de clasificare pe stele și categorii, cu respectarea unei suprafețe minime de 10.000 m², cu un front la stradă de minim 50 metri. Se va ține cont de prevederile [Hotărârii Guvernului României nr. 1154/2004 privind aprobarea Normelor tehnice unitare pentru realizarea documentațiilor complexe de atestare a funcționării stațiunilor balneare, climatice și balneoclimatice și de organizare a întregii activități de utilizare a factorilor naturali.](#)

ZF103

- (7) Parcela va avea o suprafață minimă de 2.000 m², cu un front la stradă de minim 25,00 metri.

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

ZF101

- (1) Pentru noi parcuri și centre comerciale, hipermagazine și supermagazine, modul de amplasare a clădirilor față de aliniament se stabilește prin *“Studiu de specialitate privind ilustrarea reglementărilor urbanistice”*, anexă la documentația pentru autorizarea lucrărilor de construire, cu respectarea celorlalte prevederi din regulamentul local de urbanism.
- (2) Studiul menționat în alin. (1) se va aviza în cadrul C.T.A.T.U. constituită la nivelul primăriei municipiului Slobozia.
- (3) Noile clădiri comerciale cu suprafață mai mică de 400 m² A.D.C., noile clădiri pentru alimentație publică și noile structuri de primire turistice se vor amplasa la o distanță de minim 5,00 metri față de aliniament.

ZF102

- (1) Pentru structurile de primire turistice și unitățile de cazare pentru tratament balnear și de recuperare se vor aplica normele specifice de clasificare pe stele și categorii, dar retragerea minimă față de aliniament va fi de minim 20,00 de metri.
- (2) Pentru celelalte clădiri ce adăpostesc funcțiunile admise prin art. 1 și art. 2, retragerea minimă față de aliniament va fi de 20,00 de metri.
- (3) În cazul terenurilor amplasate în zonele de restructurare urbană și cu aliniament la DN2A, DN 2C, DN 21, DJ201, retragerea față de aliniament va respecta zona de protecție a drumului, conform Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.

ZF103

- (4) Clădiri destinate activităților manufacturiere și de mică industrie se vor amplasa la o distanță de minim 10,00 metri față de aliniament.
- (5) Pe aceeași parcelă, construcțiile de locuințe vor fi amplasate în clădiri independente la o distanță minim 30,00 metri față de aliniament.



ZF101+ZF102+ZF103

- (6) La intersecția dintre străzi, aliniamentele vor fi racordate printr-o linie cu o lungime de 3 metri, perpendiculară pe bisectoarea unghiului între străzi

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

ZF101+ ZF102+ZF103

- (4) Pentru noi parcuri și centre comerciale, hipermagazine și supermagazine, modul de amplasare a clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcele prin se stabilește prin “*Studiu de specialitate privind ilustrarea reglementărilor urbanistice*”, anexă la documentația pentru autorizarea lucrărilor de construire, cu respectarea celorlalte prevederi din regulamentul local de urbanism.
- (1) Studiul menționat în alin. (2) se va aviza în cadrul C.T.A.T.U. constituită la nivelul primăriei municipiului Slobozia.
- (2) Retragerile minime față de limitele laterale și posterioare se stabilesc în raport cu înălțimea maximă a clădirilor (în metri), conform tabelului de mai jos:

Înălțimea maximă a clădirilor (în metri)	Retragerea minimă față de limitele laterale	Retragerea minimă față de limita posterioară
Sub 7,00 metri	min. 3,00 metri	min. 5,00 metri
7,01 - 11,00 metri	min. 5,00 metri	min. 7,00 metri
11,01 - 20,00 metri	min. 6,00 metri	min. 8,00 metri
Peste 20,01 metri	min. 8,00 metri	min. 10,00 metri

ZF102

- (3) Pentru structurile de primire turistice și unitățile de cazare pentru tratament balnear și de recuperare se vor aplica normele specifice.
- (4) Dacă una din limitele parcelelor este orientată către zona de protecție a sitului Natura 2000 ROSPA0065 retragerea se va stabili conform avizului de mediu pentru prezentul P.U.G. La emiterea autorizației de construire se va solicita obligatoriu avizul A.P.M. Ialomița.

Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

ZF101

- (1) Clădirile se vor amplasa în cadrul aceleiași parcele astfel încât distanța dintre ele să fie de minim 5,00 metri.
- (2) Pentru noi parcuri și centre comerciale, hipermagazine și supermagazine, modul de amplasare a clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se stabilește prin “*Studiu de specialitate privind ilustrarea reglementărilor urbanistice*”, anexă la documentația pentru autorizarea lucrărilor de construire, cu respectarea celorlalte prevederi din regulamentul local de urbanism.
- (3) Studiul menționat în alin. (2) se va aviza în cadrul C.T.A.T.U. constituită la nivelul primăriei municipiului Slobozia.



ZF102

- (4) Pentru structurile de primire turistice și unitățile de cazare pentru tratament balnear și de recuperare se vor aplica normele specifice, dar distanța minimă între clădiri va fi de minim 5,00 metri.

ZF103

- (5) Retragera între locuințe și clădirile industriale / ateliere va fi de minim 5,00 metri. În funcție de utilizările manufacturiere/mici industriale se vor lua măsurile de protecție specifice evitării propagării incendiilor.

Art. 8 Circulații și accesuri

ZF101+ZF102+ZF103:

- (1) Parcelele sunt construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 6,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct.

ZF101

- (2) Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.
- (3) În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
- a. Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - b. Platforme de depozitare, accesuri pentru autovehicule și utilaje speciale, separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

ZF102

- (4) Pentru structurile de primire turistice și unitățile de cazare pentru tratament balnear și de recuperare se vor aplica normele specifice, referitoare la numărul de accesuri, separarea circulațiilor, etc.
- (5) Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

ZF103

- (6) Se vor asigura 2 accesuri auto separate, unul pentru clienți și aprovizionarea clădirilor mici industriale / ateliere și unul pentru accesul locuitorilor.

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

- (1) Locurile de parcare a autovehiculelor și automobilelor se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, cu respectarea prevederilor Secțiunii 4, Capitolul 2 al prezentului regulament local de urbanism și ale Anexei nr. 2.
- (2) Atunci când se solicită autorizarea mai multor clădiri cu funcțiuni diferite, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar funcționării fiecărei clădiri în parte.



Art. 10 Înalțimea maximă admisibilă a clădirilor

ZF101

- (1) Clădirile comerciale și de alimentație publică vor avea o înălțime maximă de 17 metri, iar regimul de înălțime va fi de maxim P+2.
- (2) Pentru structurile de primire turistice înălțimea maximă a clădirilor va fi de 20,00 metri, iar regimul de înălțime va fi de maxim P+4.
- (3) Dacă înălțimea existentă a clădirilor depășește înălțimea maximă reglementată prin prezentul regulament local de urbanism, sunt interzise lucrările de supraînălțare și supraetajare.

ZF102

- (4) Pentru structurile de primire turistice și unitățile de cazare pentru tratament balnear și de recuperare se vor aplica normele specifice, cu recomandarea de a se respecta o înălțime maximă de 10,00 metri, respectiv un regim de înălțime maxim de P+2E.
o înălțime maximă de 10 metri, respectiv un regim de înălțime maxim de P+2E.

ZF103

- (5) Pentru clădirile de locuințe înălțimea maximă va fi de 7 metri, corespunzător unui regim de înălțime maxim de P+1/P+M.
- (6) Pentru ateliere/clădiri mici industriale înălțimea maximă măsurată la cornișă, streășină sau atic în punctul cel mai înalt va fi de 8,00 metri. Înălțimea la coamă nu va depăși 12,00 metri.

ZF101+ ZF102+ ZF103

- (7) Peste înălțimea și regimul de înălțime maxim admise se acceptă realizarea unui etaj tehnic, cu o suprafață de maxim 20% din suprafața etajului curent, retras față de toate fațadele, destinat exclusiv spațiilor tehnice și circulațiilor verticale.

Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor

ZF101+ZF102+ZF103:

- (8) Aspectul clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul funcțional al clădirii.
- (9) Intervențiile de reabilitare a șarpantei, terasei și a învelitorilor clădirilor existente sunt permise fără ca acestea să implice modificări ale formei acoperișului și a înălțimii clădirii.
- (10) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice fiecărei funcțiuni în parte și va trebui să exprime cu prestigiu și reprezentarea specifice instituțiilor de importanță județeană.
- (11) Pentru autorizarea lucrărilor de construire pentru clădiri cu acoperișuri în șarpantă se vor respecta cumulativ următoarele condiții:
 - a. Formele acoperișului vor fi simple, cu pante egale și constante, care nu vor depăși 45°.
 - b. Sunt permise doar următoarele materiale pentru învelitoare: țiglă ceramică, olane, șindrilă bituminoasă, tablă cutată, fâltuită, vopsită cu aspect mat, acoperișuri verzi realizate conform normativului GP 120-2013.
 - c. Este interzisă folosirea tablei zincate și a tablei de aluminiu strălucitoare, a tablei cutate vopsită în culori stridente, cu aspect lucios.
- (12) Se recomandă ca finisajele și culorile construcțiilor să nu agraveze fenomenul de insulă de căldură urbană.



- (13) Se vor evita finisajele și culorile stridente.
- (14) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- (15) Se recomandă, în vederea îmbunătățirii microclimatului în zonele constituite, folosirea acoperișurilor verzi, realizate conform cu [Ghidul privind proiectarea și execuția acoperișurilor verzi la clădiri noi și existente, indicativ GP 120 2013](#).

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

ZF101+ZF102+ZF103:

- (3) În toate situațiile, se vor respecta prescripțiile generale din prezentul regulament local de urbanism referitoare la regulile privind echiparea edilitară;

Art. 13 Spații libere și spații plantate

- (1) Amenajarea spațiilor libere și plantate în interiorul parcelei va respecta prescripțiile generale conținute în Secțiunea 9, Capitolul 2 din prezentul regulament local de urbanism.
- (2) Suprafața minimă de spații verzi se va calcula conform prevederilor conținute în Anexa nr. 3 la prezentul regulament.
- (3) În toate situațiile, se vor respecta prescripțiile generale din prezentul regulament local de urbanism referitoare la spațiile verzi.

ZF101+ZF102+ZF103

- (4) Pentru noile parcuri și centre comerciale, hipermagazine și supermagazine, suprafața de spații verzi se va stabili prin studiul de specialitate privind amplasarea și conformarea clădirilor pe parcelă, anexă la documentația pentru autorizarea lucrărilor de construire, cu respectarea celorlalte prevederi din regulament local de urbanism.
- (5) Studiul menționat în alin. (4) se va aviza în cadrul C.T.A.T.U. constituită la nivelul primăriei municipiului Slobozia.
- (6) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, prin plantarea cu arbuști și arbori de talie medie și înaltă.
- (7) Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Art. 14 Împrejmuiri

ZF101+ZF102+ZF103:

- (3) În toate situațiile, se vor respecta prescripțiile generale din prezentul regulament local de urbanism referitoare la împrejmuiri.

ZF101

- (5) Modul de împrejmuire a incintelor noilor parcuri și centre comerciale, a hipermagazinelor și supermagazinelor se stabilește prin "*Studiu de specialitate privind ilustrarea reglementărilor urbanistice*", anexă la documentația pentru autorizarea lucrărilor de construire, cu respectarea celorlalte prevederi din regulament local de urbanism.
- (1) Se recomandă folosirea de mobilier urban, amenajări peisagistice și plantații de arbori și arbuști pentru delimitarea spre aliniament a incintelor comerciale.



Art. 15 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

ZF101

(1) POT maxim = 85%, inclusiv platformele de parcare și circulațiile auto.

ZF102

(2) POT maxim = 30%.

ZF103

(3) POT maxim = 45%

Art. 16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

ZF101

(1) CUT maxim = 2,0 m² ADC/m² teren

ZF102

(2) Pentru structuri de primire turistice pentru odihna CUT maxim 2,0 m² ADC/m² teren

(3) Pentru structurile de primire turistice și unitățile de cazare pentru tratament balnear și de recuperare condițiile de echipare edilitară CUT maxim 1,5 m² ADC/m² teren

ZF103

(4) CUT maxim = 0,9 m² ADC/m² teren



ZF11 Zona locuințe și funcțiuni complementare

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- (1) **ZF 11 – Zona locuințe și funcțiuni complementare** cuprinde toate terenurile proprietate publică și privată, destinate pentru funcțiunea rezidențială și alte activități permise și compatibile cu funcțiunea de bază.
- (2) În sensul prezentului regulament local de urbanism, înțelesul termenilor de “locuințe” utilizați sunt cei definiți prin [Legea nr. 114 din 11 octombrie 1996 privind locuințele](#).
- (3) ZF 11 se compune din următoarele subzone funcționale:
 - **ZF111 Subzona locuințe colective medii și mari P+4 - P+11**, reprezentând ansamblurile de locuințe colective dezvoltate după anul 1950 în municipiul Slobozia, în totalitatea lor, incluzând: spațiile verzi plantate, aleile pietonale și carosabile, platformele de parcare, platforme destinate colectării deșeurilor menajere, alte construcții proiectate și executate necesare funcționării ansamblurilor de locuit (ex: posturi de transformare electrică, centrale termice de cvartal etc).
 - **ZF112 Subzona locuințe unifamiliale, semicolective și colective mici cu maxim P+3 niveluri**, reprezentând zonele de locuințe unifamiliale dezvoltate istoric, spontan sau în cadrul lotizărilor prestabilite, lotizări noi aprobate prin planuri urbanistice zonale în intravilan și extravilan. În cadrul subzonei sunt identificate și zonele de propuse pentru înființarea de noi zone de locuit, pentru locuințe unifamiliale, semicolective și colective mici cu maxim P+3 niveluri, necesare diversificării ofertei de locuințe ca suport de atragere a forței de muncă din teritoriu și de atenuare a declinului demografic de la nivel municipal.
 - **ZF113 Subzona locuințe unifamiliale P-P+1 cu POT < 25%**, reprezentând terenurile amplasate în cartierele Slobozia Nouă și Bora, localități rurale înglobate în timp în perimetrul administrativ al municipiului Slobozia. În aceste zone parcelarul de tip planificat (cartierul Slobozia Nouă) și, respectiv, dezvoltat organic și spontan (cartierul Bora), modurile de ocupare cu fond construit și modul de utilizare al terenurilor sunt în mare parte nemodificate. Reglementările urbanistice contribuie la conservarea elementelor identitare ale celor două localități, precum și la îmbunătățirea elementelor rurale care stânenesc dezvoltarea la standarde urbane a celor două cartiere (dimensiuni și configurația loturilor, configurația tramei stradale etc).
 - **ZF114 Subzona pentru case de vacanță**, reprezentând terenurilor amplasate pe malul lacului Iezer, care, printr-un proces de urbanizare coordonată și integrată, pot fi orientate către o dezvoltare specifică caselor de vacanță, cu activități de agrement de interes local.
- (4) În vederea realizării proiectelor publice care necesită lărgirea amprizei străzilor, clădirile de locuințe și anexele acestora se păstrează pe amplasamentul existent la momentul aprobării PUG, până la desființarea acestora. În acest interval de timp, sunt interzise lucrări de extindere și supraetajare a construcțiilor existente, fiind permise doar următoarele categorii de lucrări:
 - a. lucrări de consolidare, reabilitare, de reparare, de protejare, de restaurare și de conservare a clădirilor de locuințe și anexelor acestora, cu condiția menținerii aceleiași funcțiuni, a suprafeței construite la sol și a volumetriei acestora;
 - b. schimbarea folosinței construcțiilor existente, dacă noua folosință corespunde prevederilor prezentului regulament local de urbanism;
 - c. lucrări de realizare și de reparare a împrejurimilor;



- d. Lucrări privind realizarea, modernizarea, reabilitarea și repararea bransamentelor și a racordurilor la rețelele edilitare;
- (5) În sensul prezentului regulament local de urbanism, înțelesul termenilor de “locuințe” utilizați sunt cei definiți prin legea specială privind locuințele.

Art. 1 Utilizări admise

ZF111

- (1) Se păstrează situația existentă.
- (2) Sunt permise următoarele categorii de lucrări asupra clădirilor existente:
 - a. Lucrări de îmbunătățire a eficienței termice;
 - b. Lucrări pentru îmbunătățirea condițiilor de acces pietonal: montarea de rampe, scări, lifturi exterioare și alte asemenea;
 - c. Lucrări pentru montarea de instalații pentru generarea de energie din surse regenerabilă;
 - d. Lucrări de transformare a clădirilor centralelor termice, în clădiri destinate activităților de servicii financiar bancare, servicii publice, servicii medicale, activități de sport și loisir și activități comerciale, cu condiția să nu polueze, sau să nu incomodeze vecinătățile;
- (3) Alte categorii de lucrări permise în cadrul ansamblurilor de locuințe colective existente:
 - a. Construirea de clădiri de parcaje cu maxim 2 niveluri supraterrane;
 - b. Amenajarea spațiilor pentru locuri de parcare destinate apartamentelor din cadrul ansamblurilor de locuințe;
 - c. Amenajarea spațiilor libere pietonale, a spațiilor plantate și realizarea de amenajări publice;

ZF112

- (4) Locuințe unifamiliale, semicolective și colective mici cu maxim P+3 niveluri;
- (5) La parterul locuințelor, spre aliniament:
 - a. Servicii financiar-bancare, poștă și telecomunicații;
 - b. Birouri pentru societăți comerciale;
 - c. Servicii de formare, cercetare și dezvoltare;
 - d. Servicii de interes general;
 - e. Activități comerciale și magazine generale;
 - f. Alimentație publică;
- (6) Amenajarea spațiilor libere pietonale, a spațiilor plantate și realizarea de amenajări publice;

ZF113

- (7) Locuințe unifamiliale și semicolective;
- (8) La parterul locuințelor, spre aliniament:
 - a. Servicii financiar-bancare, poștă și telecomunicații;
 - b. Birouri pentru societăți comerciale;
 - c. Servicii de formare, cercetare și dezvoltare;
 - d. Construcții pentru activități comerciale și magazine generale;



- e. Construcții pentru alimentație publică;

ZF114

- (9) Prin P.U.Z. sunt permise următoarele categorii de utilizări ale terenurilor:

- a. Locuințe de vacanță;
- b. Construcții comerciale;
- c. Construcții de alimentație publică;
- d. Construcții pentru activități de agrement și sport în aer liber;

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

ZF111+ZF112+ZF113+ZF114

- (1) Anexe gospodărești care nu produc disconfort (garaj, magazie, foișor, piscină) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 100 m².

ZF111

- (2) În condițiile legii, se admite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare și cu acces din părțile comune ale condominiului, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și de practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii și cu program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8:00AM și 20:00PM), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, birouri notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.
- (3) Se admite realizare de parcaje publice la sol, sau multietajate supraterane cu respectarea următoarelor condiții:
- a. să fie amplasate în interiorul ansamblului de locuit, fără să fie perceput din spațiul public aferent străzilor de categoria 2 și 3;
 - b. accesul autovehiculelor să se realizeze, acolo unde este posibil, din străzi de interes local (categoria a IV) și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

ZF113

- (4) Sunt permise desfășurarea activităților de tip agricol (agricultură, legumicultură, livezit, viticultură, solarii, răsadnițe, pepiniere viticole, pepiniere pomicole, cultivarea plantelor), destinate exclusiv pentru folosința și uzul gospodăriei.
- (5) Construcțiile aferente anexelor gospodărești, destinate pentru activitățile definite în alin. (4), vor fi amplasate obligatoriu către fundul de lot, fără a fi percepute din spațiul public.
- (6) Depozitarea utilajelor și a materialelor se va realiza obligatoriu în interiorul construcțiilor anexă.
- (7) Activitățile definite în alin. (4) se vor realiza fără a stânjeni proprietățile vecine prin miros, zgomot sau poluare.

ZF114

- (8) Prin PUZ, construcțiile destinate activităților comerciale vor avea o suprafață maximă desfășurată de 200 m².



Art. 3 Utilizări interzise

ZF111+ZF112+ZF113+ZF114

- (1) Sunt interzise orice alte utilizări decât cele prevăzute la art.1 și art.2.
- (2) Este interzisă construirea de noi clădiri, sau amenajarea clădirilor existente pentru următoarele categorii de funcțiuni:
 - a. Vulcanizări, stații ITP sau de reparații auto, spălătorii auto etc;
 - b. Discoteci, saloane de evenimente, baruri cu program prelungit etc;
 - c. Lucrări de construire sau amenajări care presupun scurgerea apelor spre locuințe sau împiedică evacuarea naturală a apelor meteorice;
 - d. Organizarea și exploatarea jocurilor de noroc;

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

ZF111

- (1) Se păstrează situația existentă.
- (2) Începând cu data intrării în vigoare a PUG, prevederile alin. (1) vor fi confirmate prin intabularea și înscrierea în cartea funciară, prin grija administrației publice, a imobilelor proprietate publică, aflate în domeniul public și/sau privat, ce compun ansamblurile de locuințe, în condițiile legii.

ZF112

- (3) Pentru parcelele existente la data intrării în vigoare a PUG, se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - a. Au acces la drumul public, în mod direct sau prin servitute de trecere, cu lățime minimă de 4,00 metri;
 - b. Suprafața minimă a parcelei este de 250 m²;
 - c. Frontul la stradă este de minim 12 metri;
- (4) Pentru parcelele cu suprafețe cuprinse între 150 – 250m² și front la stradă sub 12,00 metri, se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu, avizat și aprobat în condițiile legii, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament a condițiilor de amplasare a construcțiilor cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică și modul de ocupare a terenului.
- (5) Parcelele cu suprafață sub 150m² nu sunt construibile. Acestea pot deveni construibile doar prin comasarea parcelele învecinate în vederea atingerii condițiilor minime de construibilitate, conform art. (3) sau art. (4), după caz.
- (6) Parcelările noi și divizarea în 4 sau mai multe parcele, realizate ulterior datei de intrare în vigoare a PUG, se pot realiza în baza avizării și aprobării, în condițiile legii, a planurilor urbanistice zonale, care vor respecta obligatoriu următoarele condiții:
 - a. Pentru construcții de locuințe unifamiliale amplasate izolat pe parcelă: suprafața minimă a parcelei va fi de minim 500 m² și un front la stradă de minim 15 metri.
 - b. Pentru construcții de locuințe unifamiliale amplasate în regim cuplat: suprafața minimă a parcelei va fi de minim 350 m² și un front la stradă de minim 12 metri;



- c. Pentru locuințe semicolective și colective cu înălțimi de până la P+3 niveluri, suprafața minimă a parcelei va fi de 700 m² și un front la stradă de minim 20 metri.
 - d. În toate cazurile, adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- (7) În cazul parcelărilor de terenuri aflate în proprietatea publică, în vederea concesiunii, se vor aplica prevederile [Legii Nr. 15/2003](#) și a [Legii Nr. 50/1991](#) valabile la data concesiunii.

ZF113

- (8) Parcelele noi vor avea o suprafață minimă de 500m², un front la stradă de minim 12 metri și o adâncime mai mare sau egală cu lățimea parcelei.
- (9) Pentru parcelarul existent la data intrării în vigoare a PUG, se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
- a. Au acces la drumul public, în mod direct sau prin servitute de trecere, cu lățime minimă de 4,00 metri;
 - b. Suprafața minimă a parcelei este de 300 m²;
 - c. Frontul la stradă este de minim 12 metri;

ZF114

- (10) Prin PUZ, parcelele noi vor respecta următoarele condiții:
- a. Parcelele pentru locuințele de vacanță vor avea o suprafață de minim 600 m² și un front la stradă de minim 15 metri;
 - b. Parcelele pentru unități de alimentație publică și spații comerciale vor avea o suprafață minimă de 1.000 m² și un front la stradă de minim 20 metri;

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

ZF111

- (1) Se păstrează situația existentă.

ZF112+ZF113

- (2) Clădirile se vor amplasa la o distanță minimă de 5,00 metri față de aliniament.
- (3) Pentru parcelele de colț, clădirile vor fi amplasate pe aliniamentul ambelor străzi, cu condiția ca ambele străzi să aibă un profil transversal conform cu prevederile prezentului regulament local de urbanism din Anexa 4 la prezentul regulament.
- (4) În situațiile prevăzute la alin. (3), aliniamentele vor fi racordate printr-o linie cu o lungime de 3 metri, perpendiculară pe bisectoarea unghiului între străzi.
- (5) Prin excepție de la prevederile alin. (2), (3) și (4) clădirile se vor amplasa pe linia de retragere față de aliniament pentru amplasamentele marcate ca atare în planul de reglementări urbanistice.
- (6) Pentru parcelele de colț, care nu se încadrează în prevederile alin. (3) și (5), amplasarea clădirilor față de aliniament se stabilește prin "*Studiu de specialitate privind ilustrarea reglementărilor urbanistice*", anexă la documentația pentru autorizarea lucrărilor de construire, cu respectarea celorlalte prevederi din regulament local de urbanism.



- (7) Studiul menționat în alin. (6) se va aviza în cadrul C.T.A.T.U. constituită la nivelul primăriei municipiului Slobozia.
- (8) În toate cazurile, se va asigura posibilitatea amenajării în interiorul parcelei a unui loc de parcare, dimensionat conform normativului [Normativ pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022](#).
- (9) Pentru parcelele de fund, clădirile se vor retrage cu minim 5,00 metri față de latura parcelei paralelă cu aliniamentul.

ZF114

- (10) Amplasarea clădirilor față de aliniament se va stabili prin PUZ, cu respectarea următoarelor condiții obligatorii:
 - a. Clădirile se vor retrage cu minim 5,00 metri față de aliniament, pe o aliniere stabilită în conformitate cu categoria străzii.
 - b. În funcție de categoria de stradă reglementată prin prezentul regulament, alinierea față de aliniament sunt stabilite în raport cu axul carosabilului, după cum urmează:
 - i. În cazul străzilor categoria IV, clădirile se vor alinia la o distanță de 9 metri față de axul străzii.
 - ii. În cazul străzilor categoria III, clădirile se vor alinia la o distanță de 11 metri față de axul străzii.

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

ZF111

- (1) Se păstrează situația existentă.

ZF112

- (2) Clădirile se vor amplasa obligatoriu pe limitele laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezintă calcane, pe o adâncime maximă de 15,0 metri.
- (3) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor care nu prezintă calcane cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la streășină, cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m.
- (4) Prin excepție de la prevederile alin. (3), pentru parcelele cu front la stradă sub 12,00 metri și fără clădiri cu calcan, este permisă amplasarea clădirilor pe una din limitele laterale, cu respectarea prevederilor de însorire a clădirilor învecinate și cu o retragere obligatorie de minim 3,00m față de limita laterală opusă.
- (5) Prin excepție de la prevederile alin. (3), este permisă retragerea clădirilor la o distanță de 2 metri față de una din limitele laterale (conf. prevederile art. 615 Cod Civil) cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții:
 - a. Clădirile să aibă exclusiv funcțiunea de locuință unifamilială sau locuință semi colectivă.
 - b. Regimul de înălțime al clădirilor este maxim P+1, respectiv o înălțime maximă de 7 metri, măsurată la streășină, cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt.
 - c. Retragerea minimă obligatorie a clădirii față de limita laterală opusă va fi de 3,00 metri.



- (6) Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la streășină, cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

ZF113

- (7) În situația în care pe limita laterală a parcelei se află calcanul clădirii învecinate, noua clădire se va amplasa obligatoriu alipit de calcanul existent. În această situație, nu este necesar acordul vecinului pentru ocuparea limitei comune de proprietate.
- (8) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor care nu prezintă calcane cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la streășină, cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m.
- (9) Prin excepție de la prevederile alin. (8), pentru parcelele cu front la stradă sub 12,00 metri și fără clădiri cu calcan, este permisă amplasarea clădirilor pe una din limitele laterale, cu respectarea prevederilor de însorire a clădirilor învecinate și cu o retragere obligatorie de minim 3,00m față de limita laterală opusă.
- (10) Prin excepție de la prevederile alin. (8), este permisă retragerea clădirilor la o distanță de 2 metri față de una din limitele laterale (conform prevederile art. 615 Cod Civil) cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții:
- Clădirile să aibă exclusiv funcțiunea de locuință unifamilială sau locuință semi colectivă.
 - Regimul de înălțime al clădirilor este maxim P+1, respectiv o înălțime maximă de 7 metri, măsurată la streășină, cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt.
 - Retragerea minimă obligatorie a clădirii față de limita laterală opusă va fi de 3,00 metri.
- (11) Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor la o distanță de 15,00 metri.
- (12) Anexele gospodărești vor fi retrase cu minim 5 metri față de limita posterioară.

ZF114

- (13) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va stabili prin PUZ, cu respectarea următoarelor condiții obligatorii:
- Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță de 15,00 metri.
 - Construcțiile pentru anexele gospodărești se vor retrage cu minim 5,00 metri față de limita posterioară a parcelei.

Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

ZF111

- (1) Se păstrează situația existentă.
- (2) Amplasarea clădirilor destinate parcajelor publice se va face cu respectarea unei distanțe minime de 10 metri față de clădirile de locuințe.



ZF112+ZF113+ZF114

- (3) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, măsurată la streșină, cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 metri.

Art. 8 Circulații și accesuri

ZF111

- (1) Se păstrează situația existentă.

ZF112+ZF113+ZF114:

- (2) Parcelele sunt construibile numai dacă îndeplinesc una din condițiile de mai jos:
- Au asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct, sau printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
 - Accesul se realizează printr-un drum de acces privat, în condițiile din prezentul regulament local de urbanism.

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

- (1) Locurile de parcare a autovehiculelor și automobilelor se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, cu respectarea prevederilor Secțiunii 4, Capitolul 2 dal prezentului regulament local de urbanism și ale Anexei nr. 2 la regulament.
- (2) Spațiul necesar manevrelor acces pe proprietate și/sau de parcare se va amenaja în afara domeniului public.
- (3) În toate situațiile, locurile de parcare exterioare se vor amplasa la o distanță minimă de 5,00 metri față de ferestrele camerelor de locuit (dormitor, cameră de zi);

ZF111

- (4) Locurile de parcare necesare apartamentelor din cadrul ansamblurilor de locuit se vor realiza în interiorul ansamblurilor, fie în parcări la sol, fie în construcții noi de parcaje supraterrane sau subterane, cu respectarea normelor și prevederilor legale.

Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

ZF111

- (1) Se păstrează situația existentă.
- (2) Este interzisă mansardarea și supraetajarea clădirilor existente.

ZF112

- (3) Pe terenurile cu aliniament către străzi cu un profil transversal existent, corespunzător categoriei III-a (peste 12 metri):
- Clădirile de locuințe semicolective și colective vor avea o înălțime maximă de 14,00 metri, respectiv un regim de înălțime maxim de P+3E;
 - Clădirile de locuințe unifamiliale vor avea o înălțime maximă de 10,00 metri, respectiv un regim de înălțime P+2E, sau P+1+M.



- c. În toate situațiile, este interzisă mansardarea clădirilor existente.
- (4) Pe terenurile cu aliniament către străzi cu un profil transversal existent, corespunzător categoriei IV-a (sub 12 metri):
 - a. Clădirile de locuințe semicolective și colective vor avea o înălțime maximă de 10,00 metri, respectiv un regim de înălțime maxim de P+2E;
 - b. Clădirile de locuințe unifamiliale vor avea o înălțime maximă de 7,00 metri, respectiv un regim de înălțime maxim de P+1E, sau P+M.
 - c. În toate situațiile, este interzisă mansardarea clădirilor existente.
- (5) Peste înălțimea și regimul de înălțime maxim admise se acceptă realizarea unui etaj tehnic, cu o suprafață de maxim 20% din suprafața etajului curent, retras față de toate fațadele, destinat exclusiv spațiilor tehnice și circulațiilor verticale.

ZF113

- (6) Clădirile vor avea o înălțime maximă de 7,00 metri, respectiv un regim de înălțime maxim de P+1E, sau P+M.
- (7) În sensul prezentului regulament, mansarda va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent și se va amenaja în conformitate cu [normativul pentru proiectarea mansardelor la clădiri de locuit, indicativ NP-064-02](#).

ZF114

- (8) Prin PUZ, clădirile vor avea o înălțime maximă de 7 metri, respectiv un regim de înălțime maxim de P+1E, sau P+M.
- (9) În sensul prezentului regulament, mansarda va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent și se va amenaja în conformitate cu [normativul pentru proiectarea mansardelor la clădiri de locuit, indicativ NP-064-02](#).

Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor

ZF111

- (1) Se păstrează situația existentă.
- (2) Lucrările de îmbunătățire a performanței energetice a clădirilor vor fi autorizate doar cu respectarea poziției arhitecturale inițiale, cu păstrare diferențelor de culoare și de textură.
- (3) Este interzisă schimbarea învelitorii din țiglă ceramică cu învelitori din tablă metalică.

ZF112+ZF113+ZF114

- (4) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice zonei de locuire, care să țină cont de imaginea urbană, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- (5) Dacă sunt propuse spre autorizare clădiri cu acoperișuri cu șarpantă, următoarele condiții trebuie îndeplinite cumulativ:
 - a. Formele acoperișului vor fi simple, cu pante egale și constante, care nu vor depăși 45°.
 - b. Sunt permise doar următoarele materiale pentru învelitoare: țiglă ceramică, olane, șindrilă bituminoasă, tablă cutată, fâltuită, vopsită cu aspect mat, acoperișuri verzi



realizate conform cu [Ghidul privind proiectarea și execuția acoperișurilor verzi la clădiri noi și existente, indicativ GP 120 2013](#).

- c. Este interzisă folosirea tablei zincate și a tablei de aluminiu strălucitoare, a tablei cutate vopsită în culori stridente (de ex. albastru, verde), cu aspect lucios.
- (6) Se vor evita finisajele și culorile stridente.
- (7) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

ZF111

- (4) Se păstrează situația existentă.
- (5) Sunt permise autorizarea lucrărilor care vizează îmbunătățirea condițiilor de echipare edilitară a ansamblurilor de locuit, prin introducerea de noi echipamente pentru producerea de energii din surse regenerabile destinate ansamblurilor de locuit.

ZF112+ZF113+ZF114

- (6) În toate situațiile, se vor respecta prescripțiile generale din prezentul regulament local de urbanism referitoare la regulile privind echiparea edilitară;

Art. 13 Spații libere și spații plantate

ZF111

- (1) Se păstrează situația existentă.
- (2) Sunt permise lucrări pentru amenajarea de noi suprafețe de spații verzi.
- (3) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ZF112+ZF113+ZF114

- (1) Amenajarea spațiilor libere și plantate în interiorul parcelei va respecta prescripțiile generale conținute în Secțiunea 9, Capitolul 2 din prezentul regulament local de urbanism, cu respectarea prevederilor conținute în normativele tehnice specifice.
- (2) Suprafața minimă de spații verzi se va calcula conform prevederilor conținute în Anexa nr. 3 la prezentul regulament.
- (3) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, prin plantarea cu arbuști și arbori de talie medie și înaltă.

ZF114

- (4) Se vor planta cu precădere arbori și arbuști în plantații care să diminueze acțiunea erozivă a vântului dominat.

Art. 14 Împrejmuiri

ZF111

- (4) Se păstrează situația existentă.



ZF112+ZF113+ZF114

- (5) În toate situațiile, se vor respecta prescripțiile generale din prezentul regulament local de urbanism referitoare la împrejurimi.

Art. 15 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

ZF111

- (1) Se menține situația existentă.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), este permisă mărirea POT existent în ansamblurile de locuințe colective, conform studiilor de fezabilitate aprobate în condițiile legii, pentru categoriile de lucrări și intervenții stabilite prin art. 1 și art. 2.

ZF112

- (3) POT maxim = 40%.

ZF113

- (4) POT maxim = 30%.

ZF114

- (5) POT maxim se stabilește prin PUZ, cu următoarele limitări maxime:
- POT maxim = 20%, pentru parcelele destinate amplasării caselor de vacanță;
 - POT maxim = 40%, pentru parcelele destinate amplasării clădirilor comerciale și de alimentație publică;

Art. 16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

ZF111

- (1) Se păstrează situația existentă.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), este permisă mărirea CUT existent în ansamblurile de locuințe colective, conform studiilor de fezabilitate aprobate în condițiile legii, pentru categoriile de lucrări și intervenții stabilite prin art. 1 și art. 2.

ZF112

- (3) C.U.T. maxim = $0,7 \text{ m}^2 \text{ ADC/m}^2 \text{ teren}$, pentru parcelele aferente locuințelor individuale și semi-colective;
- (4) C.U.T. maxim = $1,0 \text{ m}^2 \text{ ADC/m}^2 \text{ teren}$, pentru parcelele aferente locuințelor colective cu maxim P+3 niveluri;

ZF113

- (5) C.U.T maxim = $0,6 \text{ m}^2 \text{ ADC/m}^2 \text{ teren}$.

ZF114

- (6) CUT maxim se stabilește prin PUZ, cu următoarele limitări maxime:



- a. $CUT_{maxim} = 0,35 \text{ m}^2 \text{ ADC/m}^2 \text{ teren}$, pentru parcelele destinate amplasării caselor de vacanță;
- b. $CUT_{maxim} = 0,6 \text{ m}^2 \text{ ADC/m}^2 \text{ teren}$, pentru parcelele destinate altor tipuri de funcțiuni, conform prezentului regulament local de urbanism;



ZF12 Zona unități industriale și depozitare

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- (1) **ZF 12 – Zona unități industriale și depozitare** cuprinde toate imobilele destinate pentru activități productive de bunuri și servicii industriale și de depozitare (conform clasificării CAEN). Din această categorie fac parte unitățile existente care se mențin, sau se află într-un proces de restructurare funcțională și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii, inclusiv terenuri ce vizează creșterea capacității de producție a energiei electrice din surse regenerabile.
- (2) Reglementările acestei zone urmăresc creșterea ofertei de terenuri viabile pentru activități productive de tip industrial și servicii, în vederea atragerii de investiții și dezvoltarea de noi activități economice. Se urmărește reabilitarea și conversia terenurilor în prezent ocupate de activități de tip industrial și creșterea viabilității parcului industrial dezvoltat de către Primăria Municipiului Slobozia prin extinderea sa către principalele rute de transport de interes județean și regional: infrastructura feroviară, Ocolitoarea Nord și Drumul TransRegio (TR ISTER) Brăila-Slobozia-Călărași-Chiciu.
- (3) ZF 12 se compune din următoarele subzone funcționale:
 - a. **ZF121** Subzona activităților predominant industriale
 - b. **ZF122** Subzona activităților productive nepoluante, servicii tehnice și depozitare
 - c. **ZF123** Subzona producție energie din surse regenerabile.

Art. 1 Utilizări admise

ZF121

- (1) Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale și care corespund caracterului zonei;
- (2) Construcții și clădiri industriale mari și mijlocii, destinate activității industriale productive și de servicii care necesită suprafețe mari de teren, cercetării industriale, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor produse, laboratoare;
- (3) Construcții și clădiri pentru activități terțiare asociate producției industriale care necesită suprafețe mari de teren, transporturilor, depozitării comercial, serviciilor comerciale legate de transporturi și de depozitare;
- (4) Amenajări, echipamente, instalații, rețele supraterane și subterane, necesare alimentării cu apă potabilă și industrială, energie electrică și gaze naturale pentru funcționarea activităților industriale.
- (5) Stații de întreținere și reparații autovehicule, stații pentru distribuția de carburanți;

ZF122

- (6) Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale și care corespund caracterului zonei;
- (7) Parcuri de activități/tehnologice – ansambluri de construcții și clădiri destinate activității productive din domenii de vârf, serviciilor conexe acesteia, cercetării, formării profesionale, transporturilor, depozitării, asigurării de servicii pentru angajați și clienți;



- (8) Construcții și clădiri industriale mici și mijlocii, destinate activității productive, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și activităților comerciale suport al activității principale;
- (9) Nod transfer intermodal de mărfuri, terminal de mărfuri.
- (10) Depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- (11) Sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- (12) Stații de întreținere și reparații autovehicule, stații pentru distribuția de carburanți;

ZF123

- (13) Construcții, clădiri, amenajări, echipamente, instalații, rețele supraterane și subterane specifice producției de energie din surse regenerabile.

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

ZF121+ZF122

- (1) Extinderea capacităților existente, prin adăugarea de noi construcții, echipamente sau instalații tehnologice este permisă doar cu condiția ca acesta să nu impună, prin zonele de protecție sanitară sau zonele de protecție față de riscuri tehnologice generate, restricționarea folosirii terenurilor învecinate.
- (2) Extinderea activităților existente, sau realizarea de noi obiective industriale în interiorul perimetrelor industriale, nu vor impune restricții de utilizare a terenurilor din zonele funcționale ZF07, ZF08, ZF09, ZF10, ZF11, generate de riscurile de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

ZF121

- (3) Clădirile din cadrul zonelor de producție de energie din surse regenerabile nu vor adăposti personal permanent, cu excepția activităților de pază și protecție.

Art. 3 Utilizări interzise

ZF121+ZF122+ZF123

- (1) Sunt interzise orice alte utilizări decât cele prevăzute la art. 2 și 3.
- (2) Sunt interzise lucrările de construire care prin amplasare, amenajare verticală, dimensiuni sau formă de natură să afecteze căile de transport CF și rutiere, amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

ZF122

- (3) Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

ZF121+ZF122

- (1) Se va menține parcelarul existent, inclusiv cel rezultat din operațiuni de dezmembrare ale incintelor industriale.



- (2) Se recomandă ca prin planurile urbanistice zonale elaborate pentru zonele de restructurare urbană propuse prin PUG, să se reconfigureze parcelarul pentru utilizarea eficientă a terenurilor, cu respectarea reglementărilor din prezentul regulament local de urbanism.
- (3) Pentru clădirile și construcțiile destinate activității productive, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, suprafața minimă a parcelei este de 4000 m² și cu un front la stradă de minim 25,00 metri.
- (4) Pentru sediile de firme, de proiectare, consultanță, servicii profesionale, sedii de servicii sociale sau altele asemănătoare, suprafața minimă a parcelei este de 1000 m² și un front la stradă de minim 25,00 metri.

ZF123

- (5) Conform normelor tehnice, specificațiilor tehnologice și studiilor de specialitate, avizate conform legii.

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

ZF121+ZF122

- (1) Dacă normele tehnice, specificațiile tehnologice și proiectele de specialitate nu prevăd altfel, toate construcțiile vor fi retrase față de aliniament cu minim 10,00 metri.

ZF123

- (1) Dacă normele tehnice, specificațiile tehnologice și proiectele de specialitate nu prevăd altfel, toate construcțiile și clădirile vor fi retrase față de aliniament cu minim 5,00 metri.

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

ZF121+ZF122+ZF123

- (1) Dacă normele tehnice, specificațiile tehnologice și proiectele de specialitate nu prevăd altfel, toate construcțiile se vor amplasa respectându-se o distanță minimă de 5,00 metri față de limitele de proprietate laterale și posterioare ale parcelelor.
- (2) Este interzisă crearea calcanelor prin alipirea construcțiilor la limita de proprietate.

Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

ZF121+ZF122

- (1) Dacă normele tehnice, specificațiile tehnologice și proiectele de specialitate nu prevăd altfel, construcțiile și clădirile se vor amplasa în cadrul aceleiași parcele, astfel încât distanța dintre ele să fie minim 5,00 metri.
- (2) În toate situațiile se vor asigura condițiile pentru asigurarea securității la incendiu, în funcție de specificul activității și de în condițiile avizului conform al ISU „Barbu Catargiu” al județului Ialomița.

ZF123

- (3) Distanțele dintre panourile solare vor fi stabilite conform specificațiilor tehnologice prin proiectele de specialitate.



Art. 8 Circulații și accesuri

ZF121+ZF122

- (1) Parcelele sunt construibile numai dacă au asigurat accesuri carosabile, care să asigure intrarea și ieșirea simultană a autovehiculelor în mod direct, din și spre o circulație publică, sau circulație interioară a incintei industriale, de uz comun cu carosabil cu lățime de minim 7,00 metri.
- (2) Se recomandă ca, pentru sediile de firme, de proiectare, consultanță, servicii profesionale, sedii de servicii sociale sau altele asemănătoare, accesul să se realizeze va fi realizat exclusiv din circulații publice. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- (3) În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - a. alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - b. platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

ZF123

- (1) Parcelele sunt construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct.

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

- (1) Locurile de parcare a autovehiculelor și automobilelor se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, cu respectarea prevederilor Secțiunii 4, Capitolul 2 al prezentului regulament local de urbanism și ale Anexei nr. 2.
- (2) Spațiul necesar manevrelor acces pe proprietate și/sau de parcare se va amenaja în afara domeniului public.

ZF121+ZF122+ZF123

- (3) În cazul în care parcele învecinate sunt încadrate în ZF11 – Zonă locuințe și funcțiuni complementare, se recomandă evitarea amplasării circulațiilor de incintă si a locurilor de parcare adiacent limitelor de proprietate. Când acest lucru nu este posibil, circulațiile si platformele de parcare se vor retrage de la limita parcelelor învecinate cu minimum 3,00 metri și se va realiza o perdea verde de protecție.

ZF123

- (4) Este interzisă staționarea tuturor vehiculelor, cu excepția autovehiculelor personalului de întreținere.

Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

ZF121

- (5) Dacă normele tehnice, specificațiile tehnologice și proiectele de specialitate nu prevăd altfel, pentru construcțiile și clădirile destinate activităților productive, distribuției și depozitării bunurilor și a materialelor se va respecta înălțimea maximă a clădirilor de 20,00 metri, măsurată la atic, streșină/cornișă în punctul cel mai înalt, cu excepția instalațiilor și echipamentelor tehnologice;



ZF122

- (6) Pentru sediile de firme, de proiectare, consultanță, servicii profesionale, sedii de servicii sociale sau altele asemănătoare se va respecta înălțimea maximă a clădirilor de 15,00 metri, măsurată la atic, streșină/cornișă în punctul cel mai înalt, corespunzătoare unui regim de înălțime de P+3E;

ZF123

- (7) Construcțiile și clădirile, cu excepția panourilor solare, vor avea o înălțime maximă de 5,00 metri, limitată la un singur nivel supradetron.

Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor

ZF121+ZF122+ZF123:

- (1) Volumele clădirilor vor fi simple, vor exprima funcțiunea adăpostită și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- (2) Se vor evita finisajele și culorile stridente.
- (3) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- (4) Finisajul și culoare clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte. Se recomandă evitarea de suprafețe strălucitoare.

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

ZF121+ZF123

- (3) În toate situațiile, se vor respecta prescripțiile generale din prezentul regulament local de urbanism referitoare la regulile privind echiparea edilitară;

ZF123

- (1) Prin excepție de la prevederile alin. (2), sunt permise soluțiile mobile de alimentare cu apă potabilă și de asigurare a condițiilor sanitare pentru angajații ce asigură paza și protecția.
- (2) Apele pluviale vor fi colectate pe proprietate și fi direcționate gravitațional spre zonele verzi din incintă.

Art. 13 Spații libere și spații plantate

ZF121+ZF122+ZF123

- (1) Amenajarea spațiilor libere și plantate în interiorul parcelei va respecta prescripțiile generale conținute în Secțiunea 9, Capitolul 2 din prezentul regulament local de urbanism, cu respectarea prevederilor conținute în normativele tehnice specifice.
- (2) Suprafața minimă de spații verzi se va calcula conform prevederilor conținute în Anexa nr. 3 la prezentul regulament.
- (3) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față, prin plantarea cu arbuști și arbori de talie medie și înaltă.
- (4) Se recomandă crearea de plantații (perdele vegetale) de arbori aclimatizați zonei, în lungul limitelor față de domeniul public, în lungul limitelor comune cu ZF111 – Subzona locuințe colective medii și mari P+4-P+11 și pe direcția vânturilor dominante.
- (5) Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.



Art. 14 Împrejmuiri

ZF121+ZF122

- (1) Dacă normele tehnice, specificațiile tehnologice și proiectele de specialitate nu prevăd altfel, pe aliniament împrejmuirea va fi alcătuită din parte inferioară opacă care să împiedice scurgerea apelor de pe proprietate pe domeniul public, cu înălțime de 0,60 metri față de cota trotuarului, și din parte superioară transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 metri.
- (2) Dacă nu se realizează perdele vegetale, conform recomandărilor din art. 13, împrejmuirile către domeniul public vor fi dublate de garduri vii.
- (3) Dacă normele tehnice, specificațiile tehnologice și proiectele de specialitate nu prevăd altfel, împrejmuirile aflate pe limitele de proprietate laterale sau posterioare, vor fi realizate astfel încât să fie opace. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 metri.

ZF123

- (4) Împrejmuirile vor fi transparente, fără soclu și adaptate rolului funcțional. Se recomandă dublarea împrejmuirii spre aliniament cu gard viu.

Art. 15 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

ZF121+ZF122

- (1) P.O.T. se menține neschimbat pentru acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale și care corespund cu caracterul zonei.
- (2) Conform normelor tehnice și specificațiilor tehnologice, P.O.T. va fi stabilit prin studiu de fezabilitate, cu recomandarea limitării acestuia la maxim 60%.

ZF123

- (3) Conform normelor tehnice și a specificațiilor tehnologice, P.O.T. va fi stabilit prin studiu de fezabilitate.
- (4) Se recomandă P.O.T. maxim de 75%, incluzând atât suprafața construcțiilor și clădirilor, cât și suprafața proiecției maxime la sol a panourilor fotovoltaice.

Art. 16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

ZF121+ZF122

- (1) C.U.T. se menține neschimbat pentru acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale și care corespund cu caracterul zonei.
- (2) Pentru clădiri, cu excepția instalațiilor și echipamentelor tehnologice, se recomandă C.U.T. volumetric maxim % 10,0 m³ ADC/m² teren pentru ZF121.

ZF123

- (3) C.U.T. maxim 0,5 m² ACD/m² teren (ACD nu ia în considerare panourile fotovoltaice).



ZF13 Zona gospodării comunale

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- (1) **ZF 13 – Zona gospodării comunale** cuprinde toate imobilele din teritoriul administrativ al municipiului Slobozia destinate pentru activități funerare, cimitire și alte asemenea, precum și imobilele rezervate pentru activități ce vizează colectarea, tratarea și eliminarea deșeurilor, împreună cu activitățile de recuperare a materialelor reciclabile.
- (2) ZF 13 se compune din următoarele subzone funcționale:
 - a. **ZF131 - Subzona cimitire**, ce cuprinde imobilele aferente cimitirelor existente la momentul aprobării PUG (Cimitirul Municipal Slobozia din cartierul Bora, Cimitirul Slobozia Noua, Cimitirul Eroilor) și imobilele propuse pentru amenajarea noului cimitir din cartierul Bora.
 - b. **ZF132 - Subzona depozitelor de deșeuri** – aferentă depozitului de deșeuri existent și propus pentru extindere, în zona vestică a municipiului Slobozia.

Art. 1 Utilizări admise

ZF131

- (1) Cimitire umane, cu următoarele construcții și amenajări, conform [Legii Nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare](#):
 - a. Drumuri interioare și alei, platforme de parcare;
 - b. Sală de ceremonii funerare;
 - c. Spațiul tehnic care să asigure temperatura de până la 15° C, premergător ceremoniei funerare;
 - d. Grupuri sanitare;
 - e. Spațiul amenajat corespunzător pentru depozitarea gunoiului;
 - f. Spații verzi, plantații de aliniament pe marginea drumurilor și aleilor.
- (2) Cimitire de animale de companie, cu următoarele construcții și amenajări obligatorii:
 - a. Spațiul tehnic pentru depozitarea temporară - cameră frigorifică;
 - b. Grup sanitar și vestiare
 - c. Depozit pentru deșeuri
 - d. Depozit pentru materiale și ustensile.
- (3) Cimitirele militare, mormintele și operele comemorative de război.

ZF132

- (4) Construcții și instalații destinate sortării, neutralizării, valorificării și depozitării deșeurilor:
 - a. Spații administrative și tehnice;
 - b. Stații de transfer, sortare și compostare deșeuri;
 - c. Instalații de tratare a deșeurilor și de digestie anaerobă;
 - d. Stații de epurare și bazine de retenție ape contaminate;
 - e. Alte spații tehnologice anexe necesare pentru funcționarea depozitului de deșeuri;



Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

ZF131

- (1) Pentru cimitirele nou înființate, ulterior intrării în vigoare a PUG, distanța minimă admisă între zonele protejate (zonele de locuit, zonele balneoclimaterice, zonele de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale, unitățile sanitare și unitățile de învățământ) și gardul care delimitează cimitirul este de 100 metri.
- (2) Pentru extinderea cimitirelor existente se aplică prevederile alin. (1).
- (3) Sunt permise, în baza autorizației de construire, realizarea de mausolee, locașuri de cult, capele, clopotnițe, pavilioane pentru administrație, anexe de depozitare.
- (4) Sunt permise, fără emiterea autorizației de construire, realizarea de monumente și amenajări funerare, obeliscuri, lucrări de artă plastică.
- (5) Realizarea cimitirelor pentru animale de companie este condiționată de:
 - a. Respectarea unei distanțe minime de 200 de metri între cimitir și alte unități supuse înregistrării/autorizării sanitar – veterinar;
 - b. Suprafața minimă a cimitirului este de 500 mp;
 - c. Amplasamentul cimitirului este stabilit acolo unde, prin studiu hidro-geotehnic, s-a stabilit că nivelul maximal al apei freatice se află la o adâncime mai mare de 2,50m de la nivelul solului;
- (6) Toate lucrările ce afectează cimitirele militare, mormintele și operele comemorative de război se execută conform prevederilor [Legii Nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice](#).

ZF132

- (7) Distanța de protecție între corpul depozitului de deșeuri față de zonele locuite existente sau planificate prin PUG trebuie să fie de cel puțin 1.000 metri pentru depozitele de deșeuri nepericuloase și periculoase, conform [H.G. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor](#).

Art. 3 Utilizări interzise

ZF131+ZF132

- (1) Sunt interzise orice alte utilizări decât cele prevăzute la art. 2 și 3.

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

ZF131

- (1) Pentru cimitirele existente la momentul aprobării PUG se menține parcelarul existent.
- (2) Nu este permisă extinderea cimitirelor în alte zone funcționale.
- (3) Parcelarea internă se va conforma din punct de vedere dimensional și ca organizare generală conform normelor specifice, în vigoare.

ZF132

- (4) Conform studiilor de specialitate, elaborate conform legislației și a normelor tehnice specifice, cu respectarea acordului și autorizației de mediu emise de către APM Ialomița.



Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

ZF131

- (1) Noile construcții și locuri de veci se vor retrage cu o distanță minimă de 20,00 de metri de la aliniament. În cazul drumurilor naționale, se va respecta zona de protecție a drumului.
- (2) În zona de retragere a construcțiilor și a locurilor de veci de la aliniament se vor amenaja spațiile de parcare destinate vizitatorilor.
- (3) Pentru cimitirele militare, mormintele și operele comemorative de război se menține situația existentă la momentul aprobării PUG.

ZF132

- (4) Amplasarea clădirilor față de aliniament se va stabili în baza studiilor de specialitate, avizate și aprobate conform legii și a acordului și autorizației de mediu emise de către APM Ialomița, cu respectarea unei retrageri minime de 15,00 metri față de aliniament.

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

ZF131

- (1) Toate construcțiile și amenajările, inclusiv drumuri și alei, se vor retrage cu 3 metri de la limita de proprietate, iar zona de retragere va fi rezervată plantațiilor de arbori, conform art. 7, alin. (6) din [Legea Nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare](#).
- (2) Se menține situația existentă în cazul cimitirelor militare, mormintelor și operelor comemorative de război.

ZF132

- (3) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare se va stabili în baza studiilor de specialitate, avizate și aprobate conform legii și a acordului și autorizației de mediu emise de către APM Ialomița, cu respectarea unei retrageri minime de 10,00 metri.

Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

ZF131

- (1) Toate construcțiile se vor amplasa respectând între ele o distanță de minim 3 metri.
- (2) Se menține situația existentă în cazul cimitirelor militare, mormintelor și operelor comemorative de război.

ZF132

- (3) Conform studiilor de specialitate, elaborate conform legislației și a normelor tehnice specifice, cu respectarea acordului și autorizației de mediu emise de către APM Ialomița.

Art. 8 Circulații și accesuri

ZF131

- (1) Pentru accesul publicului, al cortegiilor funerare și angajaților trebuie asigurat un acces carosabil de minim 6,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct.
- (2) Drumurile, aleile carosabile și pietonale, spațiile pentru parcare a automobilelor vizitatorilor vor avea o pondere de minim 15% din suprafața totală a cimitirului.



- (3) Se menține situația existentă în cazul cimitirelor militare, mormintelor și operelor comemorative de război.

ZF132

- (4) Conform studiilor de specialitate, elaborate conform legislației și a normelor tehnice specifice, cu respectarea acordului și autorizației de mediu emise de către APM Ialomița.

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

- (1) Locurile de parcare a autovehiculelor și automobilelor se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, cu respectarea prevederilor Secțiunii 4, Capitolul 2 al prezentului regulament local de urbanism și ale Anexei nr. 2.
- (2) Spațiul necesar manevrelor acces pe proprietate și/sau de parcare se va amenaja în afara domeniului public.

ZF131

- (1) Pentru staționarea automobilelor angajaților și a utilajelor se vor organiza locuri de parcare separate de parcare destinată de vizitatori.
- (2) Se menține situația existentă în cazul cimitirelor militare, mormintelor și operelor comemorative de război.

ZF132

- (3) Conform studiilor de specialitate, elaborate conform legislației și a normelor tehnice specifice, cu respectarea acordului și autorizației de mediu emise de către APM Ialomița.

Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

ZF131

- (1) Se păstrează înălțimea clădirilor existente.
- (2) Toate clădirile noi, cu excepția capelilor, clopotnițelor și lăcașurilor de cult, vor avea o înălțime maximă de 10,00 metri, respectiv un regim de înălțime de maxim P+1.
- (3) Se menține situația existentă în cazul cimitirelor militare, mormintelor și operelor comemorative de război.

ZF132

- (4) Conform studiilor de specialitate, elaborate conform legislației și a normelor tehnice specifice, cu respectarea acordului și autorizației de mediu emise de către APM Ialomița.

Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor

ZF131

- (1) Volumetria și aspectul exterior vor exprima caracterul funcțional al clădirii.
- (2) Se vor evita finisajele și culorile stridente.
- (3) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- (4) Finisajul și culoare clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din zonele înconjurătoare. Se recomandă evitarea de suprafețe strălucitoare.



- (5) Se menține situația existentă în cazul cimitirelor militare, mormintelor și operelor comemorative de război.

ZF132

- (5) Conform studiilor de specialitate, elaborate conform legislației și a normelor tehnice specifice, cu respectarea acordului și autorizației de mediu emise de către APM Ialomița.

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

ZF131

- (7) În toate situațiile, se vor respecta prescripțiile generale din prezentul regulament local de urbanism referitoare la regulile privind echiparea edilitară;

ZF132

- (1) Conform studiilor de specialitate, elaborate conform legislației și a normelor tehnice specifice, cu respectarea acordului și autorizației de mediu emise de către APM Ialomița.

Art. 13 Spații libere și spații plantate

- (1) Dacă normele tehnice, specificațiile tehnologice și proiectele de specialitate nu prevăd altfel, suprafața minimă de spații verzi se va calcula conform Anexei Nr. 3 la prezentul regulament local de urbanism.

ZF131

- (1) Este obligatorie plantarea de perdele de arbori pe tot perimetrul incintei, pe o lățime de minim 3,00 metri, precum și în lungul drumurilor și aleilor carosabile.
(2) Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.
(3) Se menține situația existentă în cazul cimitirelor militare, mormintelor și operelor comemorative de război.

ZF132

- (4) Conform studiilor de specialitate, elaborate conform legislației și a normelor tehnice specifice, cu respectarea acordului și autorizației de mediu emise de către APM Ialomița.
(5) Perimetral limitelor de parcelă, este obligatorie realizarea unei perdele vegetale de protecție cu o lățime minimă de 5,00 metri, formată din mai multe etaje de arbori și arbuști repede crescători;

Art. 14 Împrejmuiri

ZF131

- (1) Este obligatorie împrejmuirea cimitirelor cu gard, acesta fiind dublat cu o perdea de arbori. Între morminte și gardul cimitirului se va asigura o zonă liberă de 3,00 metri.
(2) Împrejmuirile vor fi realizate astfel încât să fie opace, iar înălțimea maximă a acestora va fi de 2,20 metri.
(3) Se menține situația existentă în cazul cimitirelor militare, mormintelor și operelor comemorative de război.



ZF132

- (4) Conform studiilor de specialitate, elaborate conform legislației și a normelor tehnice specifice, cu respectarea acordului și autorizației de mediu emise de către APM Ialomița.

Art. 15 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

ZF131

- (1) POT maxim = 10%, exclusiv circulației, alei și locuri de veci.
(2) Se menține situația existentă în cazul cimitirelor militare, mormintelor și operelor comemorative de război.

ZF132

- (3) POT maxim = 60%

Art. 16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

ZF131

- (1) CUT maxim = 0,2 m² ADC/m² teren, exclusiv circulației, alei și locuri de veci.
(2) Se menține situația existentă în cazul cimitirelor militare, mormintelor și operelor comemorative de război.

ZF132

- (3) Pentru clădiri, cu excepția instalațiilor și echipamentelor tehnologice, se recomandă C.U.T. volumetric maxim de 10,0 m³ ADC/m² teren.



ZF14 Zonă spații verzi, sport și agrement

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- (1) **ZF 14 – Zona spații verzi, sport și agrement** cuprinde toate imobilele reglementate în categoria spațiilor verzi, contribuind la întărirea imaginii de oraș verde al Municipiului Slobozia și conturarea acestuia ca pol regional de servicii sportive și de agrement.
- (2) Prin aceste reglementări urbanistice se urmărește crearea sistemului municipal de spații verzi, accesibile publicului, cu diverse valențe funcționale, în vederea îndeplinirii următoarelor obiective:
 - a. Orientarea și deschiderea orașului către râul Ialomița și zona de pădure-parc amenajată de-a lungul cursului râului, furnizând locuitorilor un amplu spațiu verde de recreere și accesibil imediat.
 - b. Echiparea cartierelor constituite preponderent din locuințe, cu spații verzi amenajate de calitate, sub forma de parcuri pentru uzul și folosința locuitorilor, grădini, scurături sau fâșii plantate.
 - c. Dezvoltarea rețelei de piste de biciclete de-a lungul cursurilor și oglinzilor de apă și pădurilor din oraș.
- (3) ZF 14 se compune din următoarele subzone funcționale:
 - a. **ZF141** Subzona parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice.
 - b. **ZF142** Subzona complexe și baze sportive.
 - c. **ZF143** Subzona parcuri de distracții și poli de agrement.
 - d. **ZF144** Subzona spațiilor verzi pentru protecția cursurilor de apă.
- (4) Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

Art. 1 Utilizări admise

ZF141

- (1) Spații verzi publice: parcuri, scuaruri, inclusiv clădirile destinate activităților cultural-educative, sportive sau recreative, grădini și fâșii plantate;
- (2) Spații verzi publice de folosință specializată: muzeu în aer liber, grădină botanică, parcuri expoziționale;

ZF142

- (3) Baze și parcuri sportive;
- (4) Stadioane, săli de competiții sportive, săli polivalente, piscine acoperite pentru competiții sportive;
- (5) Săli de antrenament, autodrom, terenuri sportive și piscine pentru agrement sau antrenament, acoperite sau neacoperite, fără dotări pentru public spectator;
- (6) Ștranduri;



ZF143

- (7) Parcuri de distracții, parcuri de aventură, zone pentru organizarea de evenimente sau petrecere a timpului liber în natură;
- (8) Cluburi: nautice, de tir, hipic, etc.

ZF144

- (9) Plantații de protecție a lacurilor;

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

ZF141

- (1) Echipamente edilitare ce deserveșc exclusiv spațiile verzi, cu obligația amplasării în subteran a tuturor instalațiilor, sau integrarea peisagistică a acestora prin soluții care contribuie la creșterea calității și a imaginii generale a spațiului verde.
- (2) Clădirile și amenajările din cadrul parcurilor și scuarurilor nu vor împiedica sau restricționa accesul liber al locuitorilor.

ZF142

- (3) Clădirile și amenajările din bazele și parcurile sportive nu vor împiedica sau restricționa accesul liber al publicului.
- (4) Se vor amenaja platforme speciale pentru amplasarea de chioșcuri, tonete, rulote pentru comerț cu articole sportive și alimentație publică, ce vor fi amplasate cu ocazia evenimentelor sportive sau evenimentelor culturale.

ZF143

- (5) Nu este cazul.

ZF144

- (6) Sunt permise acele utilizări care corespund regimului de utilizare al terenurilor din zona apelor, în conformitate cu normele specifice

Art. 3 Utilizări interzise

ZF141+ZF142+ZF143+ZF144

- (1) Sunt interzise orice alte utilizări decât cele prevăzute la art. 2 și 3.
- (2) Este interzisă ocuparea spațiilor verzi cu chioșcuri, tonete, rulote, cu excepția situațiilor reglementate în art. 2, alin. (4).
- (3) Sunt interzise lucrările de toaletare și întreținere a arborilor, de realizare a amenajărilor peisagere fără avizul direcției competente din cadrul Primăriei Municipiului Slobozia.

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

ZF141+ZF142+ZF143:

- (1) În cazul spațiilor verzi, echipamentelor sportive și zonelor de agrement existente la data intrării în vigoare a PUG se menține parcellarul existent. Este interzisă dezmembrarea în parcele și schimbarea încadrării funcționale a acestora în alte zone funcționale.



ZF141

(2) Pentru spațiile verzi nou înființate:

- a. Pentru parcuri, suprafața va fi mai mare de 1 ha, iar parcela va avea o formă care să permită distribuția uniformă a clădirilor și amenajărilor;
- b. Pentru scuaruri, suprafața va fi cuprinsă între 0,2 ha și 1 ha, iar parcela va avea o formă care să permită distribuția uniformă a clădirilor și amenajărilor;
- c. Pentru grădini, suprafața va fi mai mică de 0,2 ha, indiferent de formă;
- d. Pentru fâșii plantate și amenajări liniare, prin prezentul regulament local de urbanism nu se stabilește o suprafață minimă a terenurilor ocupate de acestea.

ZF142+ZF143

(3) Caracteristicile parcelelor se stabilesc în baza studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii.

ZF144

(4) Lățimea zonei verzi de protecție a cursurilor de apă este de 10,00 metri, măsurați de la nivelul mediu al apei, conform anexei 2 la [Legea apelor Nr. 107/1996](#).

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

ZF141+ZF142+ZF143:

- (1) În cazul spațiilor verzi, echipamentelor sportive și zonelor de agrement existente se menține situația existentă.
- (2) Pentru construcții și amenajări noi, amplasarea clădirilor față de aliniament se stabilește prin studiile de specialitate avizate și aprobate conform legii.

ZF144

(3) Conform normelor specifice privind regimului de folosire al terenurilor din zonele de protecție a apelor.

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

ZF141+ZF142+ZF143

- (1) În cazul spațiilor verzi și echipamentelor sportive și zonelor de agrement existente se menține situația existentă.
- (2) Pentru construcții și amenajări noi, amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se stabilește prin studiile de specialitate avizate și aprobate conform legii.

ZF144

(3) Conform regimului de folosire a terenurilor din zonele de protecție asigurat de Administrația Națională "Apele Române".



Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

ZF141+ZF142+ZF143

- (1) În cazul spațiilor verzi, echipamentelor sportive și a zonelor de agrement existente se menține situația existentă.
- (2) Pentru construcții și amenajări noi, amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se stabilește prin studiile de specialitate avizate și aprobate conform legii.

ZF144

- (3) Conform regimului de folosire a terenurilor din zonele de protecție asigurat de Administrația Națională "Apele Române".

Art. 8 Circulații și accesuri

ZF141+ZF142+ZF143

- (1) În cazul spațiilor verzi, echipamentelor sportive și zonelor de agrement existente se menține situația existentă.
- (2) Pentru construcții și amenajări noi, modul de organizare a circulațiilor și accesurilor se stabilește prin studiile de specialitate avizate și aprobate conform legii.

ZF142

- (3) Pentru baze și parcuri sportive, stadioane, săli de competiții sportive / polivalente, piscine acoperite pentru competiții sportive, se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.
- (4) În interiorul bazelor și parcurilor sportive, stadioanelor, sălilor de competiții sportive / polivalente, piscine acoperite pentru competiții sportive vor fi asigurate:
 - a. Circulații carosabile separate de cele pietonale;
 - b. Alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7,00 metri lățime;
 - c. Alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,50 metri lățime;
 - d. Alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6,00 metri lățime;

ZF143

- (5) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.

ZF144

- (6) Conform regimului de folosire a terenurilor din zonele de protecție asigurat de Administrația Națională "Apele Române".

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

- (1) Locurile de parcare a autovehiculelor și automobilelor se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, cu respectarea prevederilor Secțiunii 4, Capitolul 2 al prezentului regulament local de urbanism și ale Anexei nr. 2.



- (2) Spațiul necesar manevrelor acces pe proprietate și/sau de parcare se va amenaja în afara domeniului public.

ZF141+ZF142+ZF143

- (1) În cazul spațiilor verzi, echipamentelor sportive și zonelor de agrement existente se menține situația existentă.
- (2) Pentru construcții și amenajări noi, modul de staționare al autovehiculelor se stabilește prin studiile de specialitate avizate și aprobate conform legii.

ZF142

- (3) Pentru baze și parcuri sportive, stadioane, săli de competiții sportive / polivalente, piscine acoperite pentru competiții sportive, se vor asigura suplimentar un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

ZF144

- (4) Conform regimului de folosire a terenurilor din zonele de protecție asigurat de Administrația Națională "Apele Române".

Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

ZF141+ZF142+ZF143

- (1) În cazul spațiilor verzi, echipamentelor sportive și a zonelor de agrement existente la momentul aprobării PUG se menține situația actuală.

ZF141

- (2) Cu excepția instalațiilor, toate clădirile vor avea o înălțime maximă măsurată la atic, cornișă/streașină măsurată în punctul cel mai înalt de 4,50 metri, respectiv un regim de înălțime P (parter). Nu se acceptă mansardări.

ZF142+ZF143

- (3) Pentru construcții și amenajări noi, înălțimea maximă se stabilește prin studiile de specialitate avizate și aprobate conform legii.

ZF144

- (4) Conform regimului de folosire a terenurilor din zonele de protecție asigurat de Administrația Națională "Apele Române".

Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor

ZF141+ZF142+ZF143

- (1) Volumetria și aspectul exterior vor exprima caracterul funcțional al clădirii.
- (2) Se vor evita finisajele și culorile stridente.
- (3) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.



- (4) Finisajul și culoarea clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din zonele înconjurătoare. Se recomandă evitarea de suprafețe strălucitoare.

ZF144

- (5) Conform regimului de folosire a terenurilor din zonele de protecție asigurat de Administrația Națională “Apele Române”.

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

ZF141+ZF142+ZF143

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele de alimentare cu apă potabilă și canalizare.
(2) Construcțiile vor fi conectate la rețelele de distribuție a energiei electrice.
(3) Se va asigura iluminatul public pentru drumuri, alei carosabile și pietonale.
(4) Toate categoriile de spațiu verde public vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor în vigoare.

ZF144

- (5) Conform regimului de folosire a terenurilor din zonele de protecție asigurat de Administrația Națională “Apele Române”.

Art. 13 Spații libere și spații plantate

- (1) Suprafața de spații verzi ce trebuie amenajată în interiorul parcelei se va calcula conform prevederilor art.107 al prezentului R.L.U. și ale Anexei 3.

ZF141

- (2) În cazul spațiilor verzi, echipamentelor sportive și zonelor de agrement existente se menține situația existentă.
(3) Pentru construcții și amenajări noi, modul de organizare și amenajare a spațiilor libere și plantate se stabilește prin studiile de specialitate avizate și aprobate conform legii.

ZF142

- (4) Dacă studiile de specialitate nu prevăd altfel, suprafața minimă de spații verzi amenajate va fi de minim 30% din suprafața parcelei.

ZF143

- (5) Dacă studiile de specialitate nu prevăd altfel, suprafața minimă de spații verzi, amenajate va fi de minim 25% din suprafața parcelei.

ZF141+ZF142+ZF143

- (6) Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ZF144

- (7) Conform regimului de folosire a terenurilor din zonele de protecție asigurat de Administrația Națională “Apele Române”.



Art. 14 Împrejurimi

ZF141+ZF142+ZF143

- (1) În cazul spațiilor verzi , echipamentelor sportive și zonelor de agrement existente la momentul aprobării PUG se menține situația actuală.
- (2) Pentru construcții și amenajări noi, configurația împrejurimilor se stabilește prin studiile de specialitate avizate și aprobate conform legii.
- (3) Dacă studiile de specialitate nu prevăd altfel , pe aliniament sau la limita comună a terenurilor din ZF14, împrejurirea va fi alcătuită din parte inferioară opacă care să împiedice scurgerea apelor de pe proprietate pe domeniul public sau pe parcele vecine, cu înălțime de 0,60 metri față de cota trotuarului sau a terenului, și din parte superioară transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 2,20 metri.
- (4) Dacă studiile de specialitate nu prevăd altfel, împrejuririle către celelalte limitele de proprietate, vor fi realizate astfel încât să fie opace. Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 2,20 m.

ZF144

- (5) Conform regimului de folosire a terenurilor din zonele de protecție asigurat de Regia Autonomă „Apele Române”.

Art. 15 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

ZF141+ZF142+ZF143

- (1) În cazul spațiilor verzi , echipamentelor sportive și zonelor de agrement existente se menține situația existentă.

ZF141:

- (2) POT maxim = 3%, doar pentru clădiri.

ZF142:

- (3) POT maxim = 50%.

ZF143

- (4) POT maxim = 10%.

ZF144:

- (5) Conform regimului de folosire a terenurilor din zonele de protecție asigurat de Administrația Națională “Apele Române”.

Art. 16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

ZF141+ZF142+ZF143

- (1) În cazul spațiilor verzi , echipamentelor sportive și zonelor de agrement existente se menține situația existentă.



CORNEL & CORNEL
TOPOEXIM

ZF141:

(2) $CUT_{maxim} = 0,1 \text{ m}^2 \text{ ADC/m}^2 \text{ teren}$

ZF142:

(3) $CUT_{maxim} = 2,0 \text{ m}^2 \text{ ADC/m}^2 \text{ teren}$

ZF143

(4) $CUT_{maxim} = 0,7 \text{ m}^2 \text{ ADC/m}^2 \text{ teren}$

ZF144

(5) Conform regimului de folosire a terenurilor din zonele de protecție asigurat de Administrația Națională "Apele Române".



ZF15 Zonă cu destinație specială

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- (1) **ZF 15 – Zona cu destinație specială** cuprinde toate imobilele proprietate publică a statului aflate proprietatea sau în administrarea instituțiilor din Sistemului Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Națională denumit în continuare S.N.A.O.P.S.N.
- (2) S.N.A.O.P.S.N. reprezintă Sistemul Național de Apărare, Ordine Publică și Securitate Națională, din care fac parte Serviciul Român de Informații, Serviciul de Informații Externe, Serviciul de Protecție și Pază, Ministerul Apărării Naționale, Ministerul Afacerilor Interne și Ministerul Justiției, prin structuri interne specializate precum și Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale
- (3) [Ordinul MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996](#) pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar, prevede:
 1. Lucrările de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare sau desființare a obiectivelor cu caracter militar ale Ministerului Apărării Naționale, Ministerului de Interne, Ministerului Justiției, Serviciului Roman de Informații, Serviciului de Informații Externe, Serviciului de Telecomunicații Speciale și Serviciului de Protecție și Paza, se vor realiza pe baza autorizațiilor de construire speciale, emise de către fiecare dintre aceste instituții, potrivit prezentelor condiții de autorizare.
 2. Autorizațiile de construire speciale pentru obiectivele de investiții cu caracter militar se emit în temeiul și cu respectare documentațiilor de urbanism aferente obiectivelor cu caracter militar, elaborate și aprobate de instituțiile menționate la pct. 1.
 3. Lucrările prevăzute la pct. 1 ce urmează a fi efectuate la obiective cu caracter militar amplasate în construcții reprezentând monumente și ansambluri istorice, arheologice, de arhitectura, arta și cultura și cele din zonele lor de protecție, inclusiv lucrările ce urmează a fi efectuate în zonele asupra cărora s-a instituit, potrivit legii, un anumit regim de protecție prevăzut în documentațiile de amenajare a teritoriului sau de urbanism aprobate, nu fac obiectul prezentelor condiții și se autorizează potrivit prevederilor legale în vigoare.

Art. 1 Utilizări admise

- (1) Conform ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

- (1) Conform ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.



Art. 3 Utilizări interzise

- (1) Conform ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

- (1) Conform ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Conform ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Conform ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Conform ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Art. 8 Circulații și accesuri

- (1) Conform ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

- (1) Conform ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Conform ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.



Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Conform ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

- (1) Conform ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Art. 13 Spații libere și spații plantate

- (1) Conform ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Art. 14 Împrejurimi

- (1) Conform ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Art. 15 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- (1) Conform ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Art. 16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

- (1) Conform ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.



ZF16 Zonă cu terenuri neproductive

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- (1) Zona „terenuri neproductive”, conform normelor de aplicare a Legii Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cuprinde toate terenurile înregistrate în bazele de date cadastrale ale ANCPI ca **Terenuri degradate și neproductive (N)** - terenurile degradate și cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite practic de vegetație, precum:
 - a. râpe, ravene, torenți;
 - b. mocirle și smârcuri.
- (2) În cadrul P.U.G. Municipiul Slobozia, terenurile aflate în zona de versant a terasei superioare a râului Ialomița, unde există forme de eroziune a solului sub forme de ravene și râpe sunt propuse spre împădurire în vederea stabilizării versantului pe toată lungimea lui. Astfel, terenurile neproductive sunt incluse în subzona funcțională **2023** „Subzona terenuri propuse pentru împădurire”, având o suprafață totală de 64,4 ha.
- (3) În cadrul P.U.G. Municipiul Slobozia, terenurile aflate în aval de lacul Amara, identificate ca mocirle și smârcuri, înregistrare în baza de date a ANCPI ca terenuri neproductive, sunt propuse pentru împădurire în vederea includerii lor în sistemul municipal de spații verzi și perdele de protecție. Aceste terenuri totalizează o suprafață de 19,7ha.



ZF18 Zona piețelor și scuarurilor urbane reprezentative

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- (1) **ZF 18 – Zona piețelor și scuarurilor urbane reprezentative** cuprinde principalele spații publice reprezentative de la nivelul municipiului Slobozia, precum Piața Revoluției, Ansamblul Peco, Piața Casa Armatei și spațiul perimetral mănăstirii Sfinții Voievozi.
- (2) Încadrarea acestor spații urbane într-o zonă funcțională distinctă este generată din considerente ce vizează protejarea și ameliorarea calității acestor spații publice, cu potențial major în definirea zonelor de interes public major în lungul traseului bulevardului Matei Basarab.
- (3) Reglementările prezentei zone funcționale sunt necesare în vederea emiterii certificatelor de urbanism pentru lucrări de construire pe terenuri din domeniul public cu utilizare publică neîngrădită.

Art. 1 Utilizări admise

- (1) Sunt admise realizarea următoarelor categorii de lucrări:
 - a. Amenajarea spațiilor de circulație pietonală;
 - b. Amplasarea de monumente de for public;
 - c. Amplasarea de mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
 - d. Amenajarea spațiilor verzi cu plantații înalte, medii și joase;
 - e. Amplasarea de construcții ușoare, cu caracter temporar, pentru activități culturale, alimentație publică, organizarea de târguri și expoziții.
- (2) Se recomandă elaborarea și implementarea proiectelor complexe de amenajare a spațiilor publice majore, în baza temelor de proiect și a proiectelor avizate de structura arhitect șef din cadrul primăriei municipiului Slobozia.

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

- (1) Autorizarea lucrărilor de construire stabilite în art. (1) este condiționată de elaborarea studiilor de specialitate de amenajare urbană și peisajeră, avizate de CTATU a primăriei municipiului Slobozia.
- (2) Amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate se va realiza în acord cu prevederile legale privind exercitarea activității de amplasare a mijloacelor de publicitate în localități, sau a regulamentului local aprobat în Consiliul Local privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.

Art. 3 Utilizări interzise

- (1) Orice alte utilizări în afara celor precizate în art. (1).
- (2) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi, fără avizul CTATU a primăriei municipiului Slobozia.



Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

- (1) Se menține situația existentă.
- (2) Se recomandă clarificarea juridică a regimului de proprietate, înregistrarea cadastrală a terenurilor cu proprietar necunoscut și includerea acestora în patrimoniul public, sau privat, după caz, al U.A.T. Municipiul Slobozia, în condițiile legii.

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Amplasarea construcțiilor, clădirilor și amenajărilor admise la art. (1) se va face conform studiilor de specialitate avizate de C.T.A.T.U. Slobozia.

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Amplasarea construcțiilor, clădirilor și amenajărilor admise la art. (1) se va face conform studiilor de specialitate avizate de C.T.A.T.U. Slobozia.

Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Amplasarea construcțiilor, clădirilor și amenajărilor admise la art. (1) se va face conform studiilor de specialitate avizate de C.T.A.T.U. Slobozia.

Art. 8 Circulații și accesuri

- (1) Ca regulă generală, se vor menține accesele actuale și rețeaua existentă de alei și traseele acestora.
- (2) Se recomandă amplificarea traseelor și circulațiilor pietonale prin amenajări atractive pentru pietoni și pentru circulația bicicletelor. Amenajarea circulațiilor pietonale și pentru biciclete va fi tratată cu prioritate în orice situație, în raport cu reglementarea circulației și staționării autovehiculelor și în raport cu amplasarea și configurarea mobilierului urban și a vegetației.
- (3) Modul de organizare a circulației auto și pietonale și accesurile pentru public se va face conform studiilor de specialitate avizate de C.T.A.T.U. Slobozia, cu avizul administratorului drumului.
- (4) Se va asigura obligatoriu accesibilitatea pentru persoane cu dizabilități sau persoane în vârstă și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea.

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

- (1) Este interzisă staționarea autovehiculelor pe domeniul public, în afara parcărilor la sol amenajate și avizate conform prevederilor legale.
- (2) Este recomandată reducerea numărului de parcaje la sol, vizibile și accesibile din circulațiile principale.

Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Se menține situația existentă.
- (2) Înălțimea maximă a clădirilor și a amenajărilor admise la art. (1) se va face conform studiilor de specialitate avizate de C.T.A.T.U. Slobozia.



Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Aspectul exterior al clădirilor și amenajărilor admise la art. (1) se va face conform studiilor de specialitate avizate de C.T.A.T.U. Slobozia.
- (2) Se recomandă reabilitarea fațadelor construcțiilor existente, prin utilizarea materialelor și a cromaticii care să contribuie la creșterea calității peisajere a spațiului urban.
- (3) Se recomandă elaborarea, avizarea și aprobarea unui Regulament local privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Slobozia.

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

- (1) Se va asigura colectarea apelor pluviale de pe suprafețele pietonale. Se recomandă ca sistematizarea verticală a suprafețelor pietonale să asigure infiltrarea naturală a apelor în sol. În cazul amenajărilor deja existente se recomandă folosirea de sistemelor și a soluțiilor inspirate de natură pentru colectarea și drenarea apelor meteorice.
- (2) Sistematizarea verticală a suprafețelor carosabile și amplasarea canalelor de colectare a apelor pluviale se va executa astfel încât apele pluviale posibil poluate să nu difuzeze în zonele pietonale și în zonele verzi.
- (3) Pentru zonele desemnate pentru târguri și expoziții se vor executa puncte de conexiune la rețeaua electrică, astfel încât să fie descurajată folosirea generatoarelor portabile pe bază de combustie internă.
- (4) Se vor asigura soluții pentru amplasarea de echipamente de generare a energiei electrice din surse alternative (ex: panouri fotovoltaice, turbine eoliene etc.). Construcțiile și instalațiile vor fi autorizate doar în baza proiectelor de specialitate, avizate de CTUAT, în vederea asigurării unei coerențe a imaginii urbane și a întăririi caracterului de reprezentare a zonei.
- (5) Pentru toate zonele se va asigura iluminatul public, specific pentru fiecare tip de spațiu. Structurile și instalațiile necesare iluminatului public vor fi autorizate doar în baza proiectelor de specialitate, avizate de C.T.U.A.T., în vederea asigurării unei coerențe a imaginii urbane și a întăririi caracterului de reprezentare a zonei.

Art. 13 Spații libere și spații plantate

- (1) Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme;
- (2) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- (3) Se recomandă ca arborii și arbuștii plantați să facă parte din specii specifice Bărăganului și Luncii Ialomiței sau alte specii acclimatizate.

Art. 14 Împrejmuiri

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii, avizate de C.T.A.T.U. Slobozia.
- (2) Se recomandă ca elementele de delimitare a tipurilor de spații să fie realizate din materiale naturale, rezistente la intemperii și distrugeri.
- (3) Folosirea gardurilor, bolarzilor, stâlpișorilor de delimitare din material plastic sau metal cu design comun, trebuie descurajată.



Art. 15 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

Nu este cazul.

Art. 16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

Nu este cazul.



CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARE

- (1) Prezentul regulament local de urbanism definește zonele de reglementare suplimentară (ZRS) în conformitate cu prevederile art.15 al Ordinului Ministrului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației nr. 904 din 15 mai 2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul Viceprim-ministrului, Ministrul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, nr. 233/2016, pentru integrarea cu regulamentele și ghidurile tehnice aferente Directivei INSPIRE.
- (2) ZRS reprezintă perimetre din teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, stabilite și delimitate conform studiilor și normativelor specifice, pentru care se instituie servituți de utilizare și folosință a terenurilor.
- (3) Prevederile ZRS completează reglementările urbanistice stabilite prin zonele și subzonele funcționale definite prin prezentul regulament local de urbanism.
- (4) Pentru suprafețele de teren cuprinse în interiorul ZRS, autorizarea lucrărilor de construire se face în baza avizelor instituțiilor de specialitate din domeniul de reglementare aferent ZRS.
- (5) ZRS aferente PUG sunt delimitate în planșa „2.2.Reglementari urbanistice - Zone de protecție interdicții și condiționări”.
- (6) Regulament local de urbanism este alcătuit din următoarele zone de reglementare suplimentară:

COD ZRS	DENUMIRE ZRS	COD ZRS de DETALIU (după caz)	DENUMIRE ZRS de DETALIU (după caz)	SURSA/NORMA LEGALĂ CE A GENERAT ZRS
ZRS01	Arie naturală de interes comunitar (NATURA 2000)	ZRS011	NATURA 2000 - ROSPA0152 și ROSCI0290 Coridorul Ialomiței	Ordinul Ministerului Mediului și Pădurilor nr. 2.387/2011
		ZRS012	NATURA 2000 - ROSPA0065 Lacurile Fundata - Amara	HG 1284/2007- modificat și completat prin HG 971/2011
ZRS05	Zonă de protecție monumente istorice (existente) și situri arheologice	ZRS051	Subzonă de protecție monumente istorice existente	Studiu Istoric General aferent P.U.G.
		ZRS052	Subzonă de protecție monumente istorice propuse pentru clasare	
		ZRS053	Subzonă de protecție a siturilor arheologice	Raport de evaluare arheologic - Muzeul Județean Ialomița
ZRS06	Zonă cu risc de alunecări	ZRS061	-	Studiu de fundamentare P.U.G.
ZRS09	Zonă de risc la inundații	ZRS091	Zonă de risc la inundații - bandă inundabilitate 10%	Hărțile de Hazard și Risc la Inundații (HHRI) – Ciclul II,



		ZRS091	Zonă de risc la inundații - bandă inundabilitate 1%	elaborate în cadrul proiectului RO FLOODS – Întărirea capacității publice centrale în domeniul apelor în scopul implementării etapelor 2 și 3 ale ciclului II al Directivei Inundații 2007/60/CE
ZRS10	Zonă de protecție - zonă aflată permanent sub ape	ZRS101	Subzona de protecție a lacurilor naturale	Legea Nr. 107/1996 - Legea apelor
ZRS12	Zonă protecție construcții și rețele tehnico-edilitare			<i>Ordinul nr. 4/2007 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice</i>
ZRS13	Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații - circulații feroviare	ZRS131	Zonă de siguranță a infrastructurii feroviare publice	Ordonanța de Urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române
		ZRS132	Zonă de protecție a infrastructurii feroviare publice	
ZRS14	Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații - circulații rutiere	ZRS141	Zonă de siguranță a drumului public	Ordonanța nr.43/1997 privind regimul drumurilor
		ZRS142	Zonă de protecție a drumului public	
ZRS18	Zonă de protecție/siguranță SEVESO	ZRS181	Subzonă de protecție/siguranță SEVESO - cumulat zonele 1 si 2	Ordin 3710/1212/99/2017
		ZRS182	Subzonă de protecție/siguranță SEVESO - cumulat zonele 3 si 4	
ZRS19	Zonă de protecție sanitară	ZRS191	Zonă de protecție sanitară platformă deșeuri	Hotărâre nr. 349 din 21 aprilie 2005 privind depozitarea deșeurilor
		ZRS192	Zonă de protecție sanitară cimitir	Lege Nr. 102 din 8 iulie 2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare



CAPITOLUL VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- (1) Unitățile Teritoriale de Referință reprezintă unități de gestiune urbanistică a teritoriului administrativ al municipiului Slobozia și sunt utilizate ca elemente de analiză și control a dezvoltării, ajutând la implementarea și gestiunea în timp a Planului Urbanistic General.
- (2) UTR-urile sunt delimitate pe limite cadastrale, pe zone caracterizate prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR-urile sunt delimitate de terenuri din domeniul public.
- (3) În mod particular, delimitarea UTR-urilor vizează delimitarea perimetrelor caracterizate printr-o complexitate urbanistică ridicată și care implică o abordare urbanistică integrată a întregului perimetru delimitat. Complexitatea urbanistică ridicată este definită prin raportul dintre situația actuală și situația reglementată și este determinată de următoarele elemente:
 - a. Vecinătatea directă a multiplelor zone funcționale (imobile cu hotar comun pentru care se propun zone funcționale diferite), care necesită o analiză detaliată privind compatibilitatea funcțională și propunerea de măsuri de ameliorare a potențialelor incompatibilități, inclusiv în situațiile de conversie funcțională a terenurilor.
 - b. Dezvoltarea și extinderea infrastructurii rutiere în perimetrele din interiorul orașului care sunt în prezent insuficient deservite de infrastructura de acces rutier și pietonale.
 - c. Ameliorarea stadiului actual de funcționare a zonelor principale din oraș și promovarea acțiunilor urbanistice și arhitecturale care să ridice calitatea acestora și să contribuie la creșterea atractivității acestora prin funcția principală pe care o îndeplinesc la nivelul orașului (comercială, administrativă, recreativă, culturală, de sănătate etc), de exemplu: zona pieței municipale, zona bazarului, zona Stadionului 1 Mai – Parc Ialomița, zona catedralei, zona pieței revoluției. În general, aceste perimetre vizează zone de recreere, spații comerciale de interes local, sau zone reprezentative pentru oraș.
 - d. Perimetrele construite care delimitează marile terenuri libere de construcții, pentru care abordarea urbanistică trebuie să vizeze completarea omogenă a fondului construit, a rețelelor tehnico-edilitare, a infrastructurii de transport rutier și pietonal și asigurarea compatibilităților funcționale.
 - e. Zonele de restructurare urbană, pe marile terenuri libere de construcții, pentru care prin PUG sunt prevăzute operațiuni de reparcelare în vederea dezvoltării urbanistice integrate a acestor perimetre
- (4) UTR-urile cuprind una sau mai multe zone funcționale. În general, UTR-urile care cuprind cel puțin două zone funcționale intră sub incidența zonelor cu complexitate urbanistică ridicată, conform caracteristicilor enumerate mai sus.
- (5) UTR-urile reprezintă unități teritoriale de management și control a dezvoltării în timp a municipiului Slobozia, astfel că proiectele de investiții (publice sau private) vor avea în vedere analiza impactului asupra întregului perimetru al UTR-ului. După caz, perimetrul de analiză și intervenție poate fi extins pe teritoriul mai multor unități teritoriale de referință, cu avizul arhitectului șef, caz în care se delimitează macro-unități teritoriale de referință.

CAPITOLUL VII. ANEXE

- (1) Prezentul regulament local de urbanism este însoțit de următoarele anexe:
- a. Anexa nr. 1 – Definiții ale termenilor utilizați în regulamentul local de urbanism;
 - b. Anexa nr. 2 – Tabel de calcul al necesarului de parcuri;
 - c. Anexa nr. 3 – Suprafața minimă de spații verzi plantate;
 - d. Anexa nr. 4 – Prospecte propuse căi de circulații rutiere;

