



ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA

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

Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

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

Nr. 66577/15.06.2026

PROIECT
DE
HOTĂRÂRE

HOTĂRÂRE
privind aprobarea documentației
P.U.Z.– „LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ
STR. CĂLUGĂRENI NR. 50”

Consiliul Local al municipiului Slobozia, județul Ialomița, întrunit în ședința ordinară din data de 2026,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al d-lui Primar Potor Dănuț-Alexandru;
- Raportul de specialitate al Direcției Urbanism și Evidență Patrimonială 65022/09.06.2026;
- Raportul de avizare al Comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Consiliului Local al municipiului Slobozia;
- Avizul favorabil al Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului a Municipiului Slobozia nr. 44633 din 18.03.2026;
- Avizul favorabil al Arhitectului șef al municipiului Slobozia nr. 65282 din 09.06.2026;
- Prevederile art. 25, alin. 1, 27¹, lit. c), 37, alin. 1² și 1³, 56, 57 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, ale H.C.L. Slobozia nr. 45/31.03.2011 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului în municipiul Slobozia;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), lit. b) și c) coroborat cu alin. (6), lit. c), ale art. 139 alin. (3) lit. e) din Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – 1) Se aprobă Raportul privind informarea și consultarea publicului referitor la elaborarea P.U.Z.– „LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ STR. CĂLUGĂRENI NR. 50” numărul cadastral 37083, CF 37083, situat în Municipiul Slobozia.

2) Se aprobă documentația Plan urbanistic zonal – P.U.Z.– „LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ STR. CĂLUGĂRENI NR. 50” numărul cadastral 37083, CF 37083, situat în intravilanul Municipiul Slobozia, strada Călugăreni, nr. 50, conform Anexelor care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

3) Documentația de urbanism prevăzută la alin. 2 vizează un teren proprietate privată și este situat în intravilanul Municipiului Slobozia, strada Călugăreni, nr. 50, poate reglementa urbanistic zona, în sensul schimbării indicatorilor urbanistici, astfel încât având categoria de folosință arabil și curți- construcții și destinația de zona de locuit - L, subzona funcțională L3 - locuințe individuale cu gospodării de tip rural P, P+1, se propun reglementări referitoare la indicii de ocupare a terenului și distanțe față de vecinătăți, să se poată edifica pe terenul în suprafață de 5167 mp, identificat prin numărul cadastral 37083, CF 37083, și este delimitată de:

Vecinătățile terenului studiat prin P.U.Z. sunt:

- la Nord – strada Neajlov;
- la Sud – teren proprietate privată nr. cadastral 36189;
- la Est - strada Călugăreni;
- la Vest – teren proprietate privată.

Art. 2 - Prezenta documentație de urbanism are valabilitate de 5 ani de la data aducerii la cunoștința publicul

Art. 3 - Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința cetățenilor prin afișare la sediul Primăriei municipiului Slobozia și pe site-ul www.slobozia.ro.

Art. 4 - Prezenta hotărâre va fi comunicată, prin grija secretarului, Primarului și Direcția Urbanism și Servicii Utilități Publice, în vederea aducerii la îndeplinire.

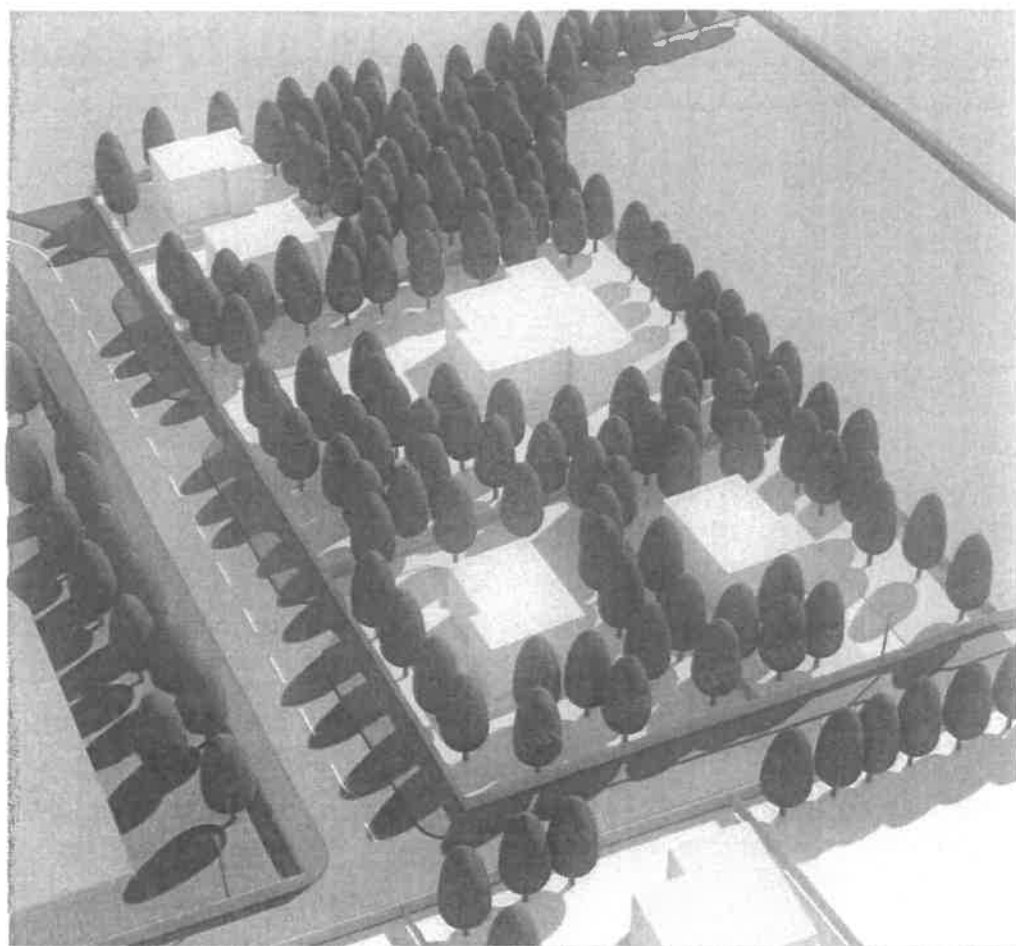
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI
Jur. Tudoran Valentin

Nr. _____
din _____ 2026

P.U.Z. LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENTIALA
STRADA CALUGARENI, NR. 50, MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA

VEDE ION



FAZA: P.U.Z.
PLAN URBANISTIC ZONAL

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl - J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENTIALĂ, STR CĂLUGĂRENI NR. 50, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	646/2021	P.U.Z.
BENEFICIAR: VEDE ION, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA		

P.U.Z. «LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENTIALĂ» STR CĂLUGĂRENI NR. 50, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA

Beneficiar: **VEDE ION, SLOBOZIA**

Titlu proiect: **P.U.Z. LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENTIALĂ**

Fază proiect: **P.U.Z.**

Amplasament: **str. Călugăreni, Nr. 50, Slobozia, jud. Ialomița**

Proiectant general: **S.C. ARHITECT S.R.L.**
J21/851/1994 Cod fiscal Ro6515057

Nr. Contract: **646/2021**

Elaborator proiect general: S.C. ARHITECT S.R.L.

- Coordonator Proiect urbanistic: arh. VEDE Ion -
- Colaborator Proiect urbanistic: arh. CONDRUȚ Sorin -
- Colaborator Proiect edilitare: ing. PÂRVAN Radu

2021



PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl - J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
R.U.Z. LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ, STR CĂLUGĂRENI NR. 50, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	646/2021	R.U.Z.
BENEFICIAR: VEDE ION, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA		

P.U.Z. BORDEROU DE CONȚINUT

1. Identitate proiect urbanistic
 - Borderou de conținut
 - Certificări profesionale ale autorului
2. Certificat de urbanism
 - Extras de Carte funciară
3. Acorduri și Avize
 - Aviz de oportunitate
 - Agenția de Mediu – Decizia etapei de încadrare
 - Aviz Direcția Silvică
 - Aviz Apele Române
 - Aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE
 - Aviz Rețele electrice
 - Aviz URBAN S.A. (apă și canal)
4. Studii
 - Plan TOPO recepționat OCPI
 - Studiu Geotehnic verificat
5. PUZ – Părți scrise
 - Memoriu general
 - Studiu de fundamentare Rețele edilitare
 - Regulament local de urbanism
6. PUZ – Părți desenate
 - Plan de încadrare în teritoriu – URB 1
 - Plan de situație – Încadrare în PUG – URB 2
 - Plat TOPO – URB 3
 - Analiza situației existente – Disfuncționalități – URB 4
 - Reglementări urbanistice – URB 5
 - Circulația juridică a terenurilor – Disfuncționalități – URB 6
 - Circulația juridică a terenurilor – Reglementări – URB 7
 - Reglementări edilitare – Disfuncționalități – URB 8
 - Reglementări edilitare – TE 1 – elaborat specialist RUR
 - Perspectivă aeriană (S-E) – URB 10
 - Perspectivă aeriană – URB 11
 - Perspective aeriene – URB 12

Întocmit, Coordonator de proiect,

arh. Ion D. VEDE





REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
CONSILIUL SUPERIOR

CERTIFICAT



În baza Hotărârii nr. 20 din 20.09.2005
Consiliul Superior al Registrului Urbaniștilor din România,
acordă

Arhitect

ION D. VEDE

dreptul de semnătură pentru
coordonarea elaborării următoarei documentații de amenajare
a teritoriului și de urbanism :

«B» *Planurile de amenajarea teritoriului județean, planurile de
amenajarea teritoriului regional, planurile de amenajarea teritoriului
interjudețean și planurile de amenajarea teritoriului frontalier*

Președinte

prof. univ. 
ALEXANDRU M. SANDU

Seria B nr. 0097

Data emiterii

21.12.2005



În baza Hotărârii nr **20** din **20.09.2005**
Consiliul Superior al Registrului Urbanistilor din România,
acordă
Arhitect
ION D. VEDE

dreptul de semnătură pentru
coordonarea elaborării următoarelor documentații de amenajare
a teritoriului și de urbanism:

*«C» Planurile de amenajare a teritoriului interorășenesc sau
intercomunal, planurile de amenajarea teritoriului metropolitan
și planurile de amenajarea teritoriului periurban al principalelor
municipii și orașe*

Președinte

prof. univ. dr. a
ALEXANDRU M. SANDU

Seria C. nr. **0115**

Data emiterii

21.12.2005



REGISTRUL URBANIȘTIILOR DIN ROMÂNIA
CONSILIUL SUPERIOR

CERTIFICAT



În baza Hotărârii nr 20 din 20.09.2005
Consiliul Superior al Registrului Urbanistilor din România,
acordă

Arhitect

ION D. VEDE

dreptul de semnătură pentru
coordonarea elaborării următoarei documentații de amenajare
a teritoriului și de urbanism :

«D» *Planurile urbanistice generale și planurile urbanistice zonale
împreună cu regulamentele locale aferente acestora*

Președinte

prof. univ. dr. arh.
ALEXANDRU M. SANDU

Seria D nr. 0326

Data emiterii

21.12.2005

CERTIFICAT



În baza Hotărârii nr 20 din 20.09.2005
Consiliul Superior al Registrului Urbaniștilor din România,
acordă

Arhitect
ION D. VEDE

dreptul de semnătură pentru
coordonarea elaborării următoarei documentații de amenajare
a teritoriului și de urbanism :

«E» *Planurile urbanistice de detaliu*

Președinte



prof. univ. dr. arh.
ALEXANDRU M. SANDU

Seria E nr. 0338

Data emiterii

21.12.2005

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 26055 din 05 FEBRUARIE 2026

În scopul:

PLAN URBANISTIC ZONAL – LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ

Ca urmare a cererii adresate de VEDE ION și VEDE ELENA, cu domiciliul în județul Ialomița, municipiul Slobozia, b
din 29.01.2026, 10, înregistrată cu nr. 5169

pentru imobilul terenului construcții situat în județul Ialomița, municipiul Slobozia strada
, în

suprafață de 5.167 mp,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 104/1995, faza P.U.G., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Slobozia nr. 25/29.03.1996, actualizată conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 132/20.11.2008, prelungită conform Hotărârilor Consiliului Local Slobozia nr. 186/27.09.2018 și nr. 371/19.12.2023,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Slobozia, conform P.U.G. și R.L.U. aferent, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local Slobozia nr. 25/29.03.1996, actualizate conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 132/20.11.2008, prelungite conform Hotărârilor Consiliului Local Slobozia nr. 186/27.09.2018 și nr. 371/19.12.2023 și este în proprietate privată, conform Titlu de Proprietate nr. 001210/01093 din 14.06.1995.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală a terenului este „curți-construcții” - 1.468 mp și pădure - 3.699,00 mp, conform extrasului de carte funciară, iar destinația acestuia conform P.U.G. și R.L.U. aferent, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local Slobozia nr. 25/29.03.1996, actualizate conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 132/20.11.2008, prelungite conform Hotărârilor Consiliului Local Slobozia nr. 186/27.09.2018 și nr. 371/19.12.2023 este de *subzona terenurilor agricole din intravilan - A2*.

Amplasamentul se află în zona D de impozitare conform Hotărârii Consiliului Local nr. 86 din 29.11.2016.

3. REGIMUL TEHNIC:

Utilizări admise – activități agricole, grădinarit, livezi.

Utilizări interzise - aceste zone constituie rezerve de extindere viitoare a unor funcțiuni și sunt supuse interdicției de construire.

Împrejmuiiri - se recomandă împrejmuirea cu gard sau gard viu pentru a se evita transformarea în depozite de deșeuri, parcaje neautorizate etc.

Pentru realizarea oricăror investiții se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, întocmit în conformitate cu reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal" aprobată prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 de specialiști înscriși în Registrul Urbanistilor și Ordinul Arhitecților din România în funcție de competențe referitoare la complexitatea sarcinilor.

Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului se vor stabili prin P.U.Z., conform Hotărârii Guvernului României nr. 525/1996, republicată și condițiile impuse de "Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism" aprobată prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.

Accesul carosabil în zonă va fi dimensionat conform prevederilor pct. 4.12 al Anexei nr.4 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată și va respecta în mod obligatoriu, prevederile art. 25 din hotărârea menționată anterior.

Rețeaua de drumuri propusă pe amplasament va fi corelată cu cea existentă și cu cea proiectată de alți investitori în zonă pentru rezolvarea favorabilă a acceselor. În situația în care rețeaua de drumuri proiectată afectează alte proprietăți publice sau private se va obține avizul deținătorilor de terenuri. Căile de comunicație propuse vor respecta profilele transversale stabilite prin P.U.Z.

Se vor avea în vedere prevederile P.U.Z.-urilor avizate și aprobate care ar putea influența evoluția zonei.

Se vor adopta soluții de echipare tehnico-edilitară (apă, canalizare, energie electrică, gaze, telefonie etc.) cu respectarea normelor legale de igienă și protecția mediului.

Prin elaborarea P.U.Z.-ului vor fi aprobate reglementări urbanistice referitoare la funcțiunea zonei, procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare al terenului, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, retrageri față de aliniament, înălțimea maximă admisă și organizarea rețelei stradale, conform prevederilor art. 47, alin. 2 și alin. 5 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare.

Conform prevederilor art. 32, alin. 3 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare: „Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:

a) piese scrise, respectiv memorii tehnice explicative, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.”

Colectivele de specialitate care vor întocmi P.U.Z.-ul, pe parcursul elaborării documentației, vor consulta Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Local Slobozia pentru o bună coordonare a tuturor lucrărilor din această zonă, prezentând soluții de cooperare cu vecinii (persoane fizice sau juridice).

În vederea realizării investiției este necesară scoaterea din circuitul forestier, iar cartea funciară a imobilului va fi actualizată și inclusă în intravilanul Municipiului Slobozia, conform P.U.G. și R.L.U. aferent, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local Slobozia nr. 25/29.03.1996, actualizate conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 132/20.11.2008, prelungite conform Hotărârilor Consiliului Local Slobozia nr. 186/27.09.2018 și nr. 371/19.12.2023

În funcție de documentația care se va depune pentru obținerea autorizației de construire, autoritatea emitentă își rezervă dreptul de a solicita și alte documente/avize/acorduri.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat obținerii autorizației de construire pentru:

PLAN URBANISTIC ZONAL – LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE
CONSTRUIRE/DESFĂȘINȚARE ȘI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA
LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.**

3. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

AGENZIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI IALOMITA, str. Mihai Viteazul 1, Slobozia, 920083, jud. Ialomița.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decida, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emisie a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emisie a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie conformă cu originalul), extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi.
c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D. ☒ P.U.Z.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☒ alimentare cu apă ☒ gaze naturale Alte avize/acorduri:
☒ canalizare ☐ telefonizare ☒ Regia Națională a Pădurilor - ROMSILVA
☒ alimentare cu energie electrică ☐ O.A.D.P. Slobozia în cazul în care se

vor executa lucrări pe domeniul public

☐ salubritate

☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban ☐

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4) studii de specialitate (2 exemplare originale):

Aviz de oportunitate (se vor stabili avizele/acordurile/studiile necesare);

Documentația P.U.Z. va fi înlocuită în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare și se va preda și în format electronic;

Studiu de Precoordonare Rețele Edilitare (vizat de urbanist rețele);

Studiu Geotehnic verificat la cerința Af;

Plan topografic vizat de O.C.P.I. Ialomița;

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Taxă RUR.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Prelungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face numai de către emitent, la cererea titularului, formulată cu cel puțin 15 zile înainte de expirarea acestuia.

PRIMAR,
POTOR DĂNUȚ ALEXANDRU

SECRETAR GENERAL,
JR. TUDORAN VALENTIN

L.S.



2
ARHITECT ȘEF,
ARH. NICULĂE IOANA

Intocmit/redactat,
Scarlăt Mariana



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IALOMITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slobozia

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 37083 Slobozia

Nr. cerere	11163
Ziua	29
Luna	01
Anul	2026

Cod verificare

100199905148



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1729
Nr. cadastral vechi:602

Adresa: Jud. Ialomita, UAT Slobozia, Loc. Slobozia, Str CALUGARENI, Nr. 50

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37083	Din acte: 5.173 Masurata: 5.167	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	37083-C1	Jud. Ialomita, UAT Slobozia, Loc. Slobozia, Str CALUGARENI, Nr. 50	S. construita la sol:217 mp; S. construita desfasurata:276 mp; P, P+1, An constr:2005 - S.c. = 217 mp, Scd. = 276 mp - anexa exploatare agricola

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1726 / 13/06/2000		
Act nr. 001210/01093/1995 si nr. 78 din 1999;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1/1 1) VEDE ION OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1729)	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) VEDE ION	A1.1
124210 / 17/09/2021		
Act Administrativ nr. 339, din 12/05/2021 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 132, din 20/11/2008 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 2021-96776, din 20/10/2021 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 2336, din 06/07/2021 emis de DIRECTIA SILVICA IALOMITA; Act Administrativ nr. 94319COMPLETARE, din 13/10/2021 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 186, din 27/09/2018 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 56031, din 27/05/2021 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 2021-79488, din 26/08/2021 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 24771/2021, din 19/10/2021 emis de CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA;		
B4	se noteaza extinderea constructiei C1 si se intabuleaza dreptul de proprietate cu titlul de drept construire, in favoarea: 1) VEDE ION, casatorit cu 2) VEDE ELENA	A1.1

C. Partea III. SARCINI

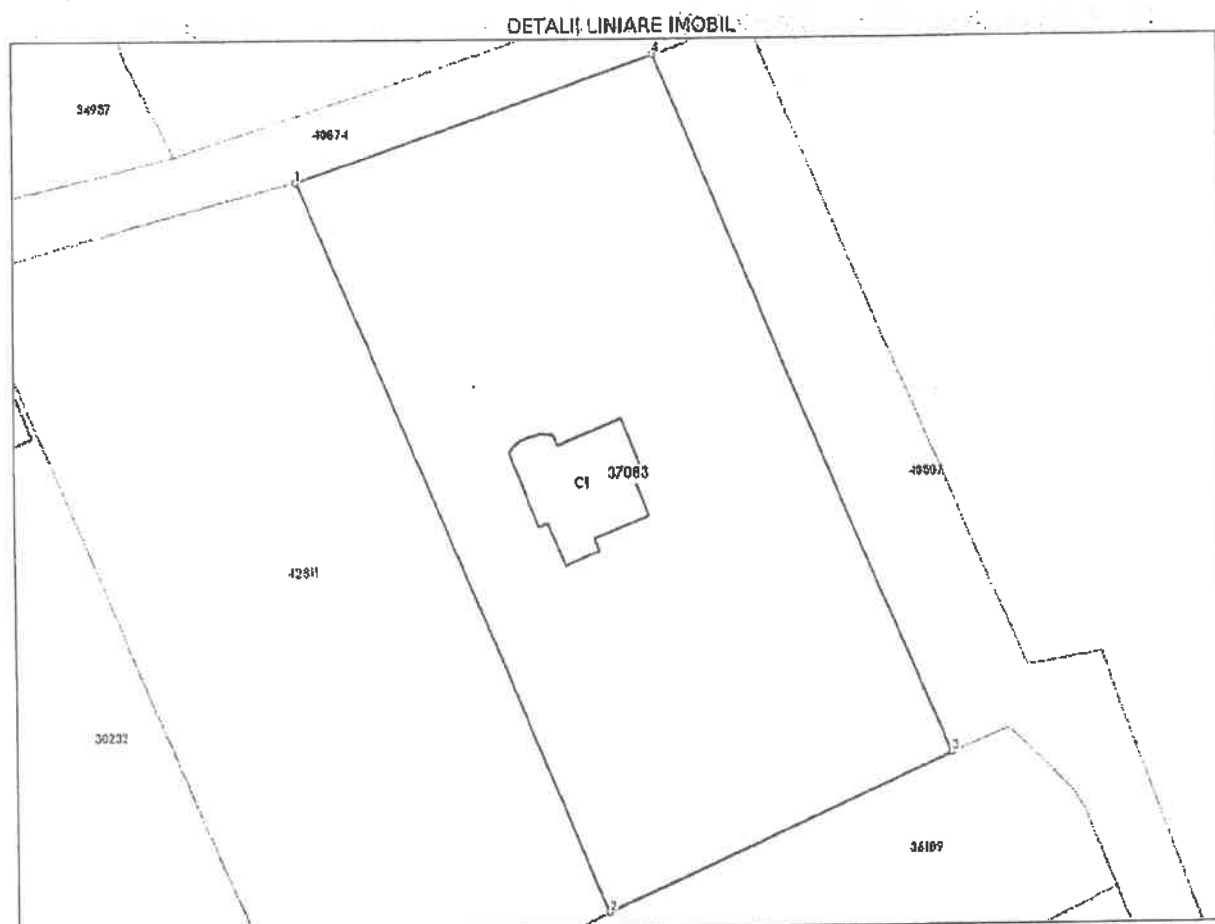
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
1726 / 13/06/2000			
Act nr. 001210/01093/1995 si nr. 78 din 1999;			
C1	se noteaza interdictia de inscristinare pe o perioada de 10 ani calculata de la data inscrierii, in baza art 32 alin. 1 din Legea nr. 18/1991. OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1729)	A1, A1.1	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
37083	Din acte: 5.173 Masurata: 5.167	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.468	-	-	-	
2	păduri și alte terenuri forestiere (PD) - perdele de protecție	DA	1.797	-	-	-	
3	păduri și alte terenuri forestiere (PD) - perdele de protecție	DA	1.902	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație Juridică	Observații / Referințe
A1.1	37083-C1	construcții industriale și edilitare	217	Cu acte	S. construita la sol: 217 mp; S. construita desfășurată: 276 mp; P. P+1, An constr: 2005 - S.c. = 217 mp, Scd. = 276 mp - anexa exploatare agricolă

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	104.724
2	3	50.442
3	4	100.43
4	1	50.416

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

29/01/2026, 09:24

MARTIN
DANIEL A LOREDANA
RE

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei fa ghiseu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

F1 - Aviz de oportunitate
ROMÂNIA
Județul Ialomița
Primăria Municipiului/Slobozia

Aprobat
Primar

OMIȚA - Municipiul

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ d-nii **VEDE ION și VEDE ELENA** cu domiciliul în județul Ialomița, Municipiul Slobozia, b-dul Matei Basarab, nr. 20, bloc A2, scara C, etaj 1, ap. 10, înregistrată la nr. 25246 din 25.02.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 76 din 23.03.2026

pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal pentru²⁾ „ LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ STR. CĂLUGĂRENI NR. 50”** pe un teren situat în Municipiul Slobozia, strada Călugăreni, nr. 50, identificat prin nr. cadastral 37083, carte funciară nr. 37083, în suprafață de 5.167 mp., **cu respectarea următoarelor condiții:**

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Terenul se află în municipiul Slobozia, strada Călugăreni, nr. 50, are categoria de folosință arabil și se află amplasat în zona de Vest a municipiului Slobozia, în Unitatea Teritorială de Referință A2 (subzona terenurilor agricole din intravilan), conform PUG aprobat. Terenul, aflat în intravilanul municipiului, aparține domnului Vede Ion.

Prin P.U.G.-ul aprobat al municipiului Slobozia, zona studiată în acest proiect a fost inclusă într-o Unitate Teritorială de Referință de tip A2 - Subzona terenurilor agricole din intravilan, pentru activități agricole, grădinărit și livezi, cu interdicție de construire.

Prin P.U.Z.-ul inițiat de proprietarul terenului se urmărește definirea unei Unități Teritoriale de Referință de tip L3 (conform P.U.G. Slobozia, L3 semnifică funcțiunea urbanistică principală „locuințe individuale P și P+1”, așa cum aceasta este definită și reglementată prin Regulamentul Local de Urbanism aflat în vigoare.

Obiectul lucrării îl constituie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal prin intermediul căruia se va întreprinde o acțiune de natură reparatorie, precum și de actualizare a unor reglementări urbanistice depășite. Pe baza propunerilor de reglementare se pot fundamenta inclusiv variantele de modernizare a străzii Călugăreni și de ameliorare a traficului auto pe strada Neajlov, ca și alternativele de diminuare a impactului sonor pe care Fabrica de biodiesel EXPUR, situată în proximitatea amplasamentului, îl exercită în zonă.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Pe proprietatea situată pe strada Călugăreni nr. 50 s-a realizat, în temeiul Autorizației de construire nr. 78/11.06.1999, o construcție, denumită "anexă a exploatației agricole", a cărei destinație a fost, prin proiectul anexat autorizației, casă de locuit. Pe suprafața de 5173 mp a proprietății, Cartea funciară relevă și delimitează 3 parcele distincte. Astfel, parcela din mijloc, în suprafață de 1272 mp are categoria de folosință "curți construcții" și i-a fost alocată construcției autorizate. Celelalte două parcele, delimitate de-o parte și de cealaltă a parcelei alocată casei, cu suprafețele de 1872 mp, respectiv 2024 mp, au fost plantate de către proprietar cu vegetație forestieră, astfel că acestea au fost intabulate în anul 2000 în Cartea funciară nr. 37083 Slobozia, la categoria de folosință "pădure".

Pe amplasamentul studiat se definesc coeficienții urbanistici specifici pentru o zonă cu caracter rezidențial, precum și suprafețele edificabile de pe fiecare lot din dezvoltarea rezidențială, astfel ca demersul de reglementare urbanistică să-și poată menține viabilitatea pentru o perioadă de timp cât mai îndelungată.

În amplasamentul studiat, funcțiunea urbanistică predominantă este, deja, funcțiunea rezidențială.

Amplasamentul este reprezentat de o incintă împrejmuită, mobilată cu o construcție dedicată funcțiunii rezidențiale prin Autorizația de construire nr. 78/11.06.1999. Terenul alocat pe lot aferent acestei locuințe are categoria de folosință curți construcții și măsoară suprafața de 1272 mp.

Suprafața de teren a amplasamentului alocat investiției este structurată, după categoriile de folosință a terenului, așa cum atestă extrasul de carte funciară, în trei parcele distincte, astfel:

Parcela 1 -suprafața = 1877 mp, categoria de folosință pădure (vegetație arboricolă)

Parcela 2 -suprafața = 1272 mp, categoria de folosință curți construcții

Parcela 3 -suprafața = 2024 mp, categoria de folosință pădure (vegetație arboricolă)

Potrivit Avizului nr 2336/06.07.2021 al Direcției Silvice Ialomița, cele două parcele cu categoria de folosință "pădure" nu sunt cuprinse în amenajamente silvice, nu fac parte din fondul forestier și nu se supun prevederilor art. 35 și următoarele din Codul silvic.

În consecință, utilizarea terenului intravilan care face obiectul acestui proiect urbanistic poate fi structurată într-o Unitate Teritorială de Referință de tip L3 (conform P.U.G. Slobozia, L3 semnifică funcțiunea urbanistică principală „locuințe individuale P și P+1”), așa cum aceasta este definită și reglementată prin Regulamentul Local de Urbanism aflat în vigoare în cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Slobozia..

Cele două străzi Călugăreni și Neajlov, construite pe cheltuiala proprietarului de pe strada Călugăreni nr. 50 sunt considerate străzi cu sistem rutier de pământ și se află sub traficul public din anul 2001.

Zona studiată se va integra într-o singură unitate teritorială de referință - denumită generic UTR”L3 -Vest” (conform P.U.G. Slobozia, L3 semnifică funcțiunea urbanistică principală „locuințe individuale P și P+1”).

Indicatori de urbanism în cadrul UTR”L3 -Vest”, locuințe individuale:

-P.O.T. maxim: 30%;

-CUT.maxim: 0,60;

-Regim de înălțime maxim: P+E+(eventual) Mansardă;

-Înălțime maximă la cornișă de 9,20 m și, respectiv, o înălțime maximă la coame de 12,60 m.

Se pot autoriza, în cadrul UTR "L3 -Vest", clădiri supraterane izolate, cu funcțiune rezidențială și instalații anexe pentru echiparea tehnico-edilitară a acestora (apă, canalizare, electricitate, pompe de căldură, gaze pentru prepararea hranei), platforme amenajate în incinte (parcare de domiciliu, padoc pentru pubelele destinate colectării selective a deșeurilor) și alei de promenadă în incinte.

Se pot autoriza în cadrul UTR "L3 -Vest", cu titlul de construcții de loisir: foișor de agrement, piscină de uz familial, loc de joacă de tip domestic, amenajare destinată picnicului familial fără emisii poluante;

Se poate autoriza, în cadrul UTR "L3 -Vest", amplasarea unor elemente supraterane rigide, permanente, destinate protecției fonice sau alte amenajări care să împiedice propagarea prafului în interiorul proprietăților, aceste elemente urmând a fi realizate într-un registru signalitic neutru și volumetric decent.

□

Zona studiată și reglementată prin PUZ are suprafața de 10 084,80 mp, din care suprafața de teren de 5 167mp este propusă spre lotizare, doar această suprafață aflându-se în proprietatea exclusivă a investitorului, așa cum rezultă din actul de proprietate și cuprinde perimetrul destinat construirii Zonei rezidențiale, cu circulații carosabile și pietonale aferente așa cum acestea sunt cuprinse în zona studiată.

Bilanțul teritorial al suprafeței de 10 084,80 mpa zonei reglementate se prezintă astfel:

Suprafața terenului studiat: 10 084,80 mp în care sunt cuprinse:

UTR -A1	802,45 mp
UTR -A2	1212,05 mp
UTR -L3	5173,00 mp
UTR -G	964,80 mp
Drumuri și străzi existente	1932,50 mp

În cadrul UTR L3 propusă, suprafața de 5 173,00 mp, pe care se inițiază investiția cu obiectul lotizare pentru o dezvoltare rezidențială, își va structura folosințele terenului în:

-curți construcții	3 756,20 mp
-perdele de protecție	1 416,80 mp

INDICI URBANISTICI CARE REGLEMENTEAZĂ UTILIZAREA TERENULUI PE PROPRIETATEA INVESTITORULUI:

-P.O.T.	= 30%
-C.U.T.	= 0,60

BILANT TERITORIAL

ZONĂ STUDIATĂ		10.064,8 m ²
UTR - A1	PROPR. PRIVATĂ PERS. FIZICE	802,45 m ²
	CATEG. FOLOSINTĂ	
	- arabil= 802,45 m ²	
UTR - A2	PROPR. PRIVATĂ PERS. FIZICE	1212,05 m ²
	CATEG. FOLOSINTĂ	
	- curți construcții= 358,75 m ²	
	CATEG. FOLOSINTĂ	
	- arabil, grădini legume=853,30 m ²	
UTR - L3	PROPR. PERS. FIZICE	5173,00 m ²
	CATEG. FOLOSINTĂ	
	- curți construcții=3756,20 m ²	
	CATEG. FOLOSINTĂ	
	- perdele de protecție=1416,80 m ²	
UTR - G	PROPR. PERS. JURIDICE	964,80 m ²
	CATEG. FOLOSINTĂ	
	- curți construcții=964,80 m ²	
DRUMURI ȘI STRĂZI EXISTENTE		1932,50 m ²

3. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Regimul de aliniere al construcțiilor stabilește limita maximă de apropiere (amplasare) a clădirilor față de drumurile interioare. Distanța construcțiilor supraaterane față de marginea proprietății spre cele două străzi reprezintă una dintre coordonatele care definesc suprafața edificabilă în cadrul lotului.

Pe părțile laterale ale loturilor propuse, construcția supraaterană de pe lot trebuie amplasată la minim 3,00m față de vecinătatea din lotizare.

Pe partea vestică a proprietății supuse lotizării, este obligatorie păstrarea unei distanțe minime de 6,00 m față de împrejurime, aceasta reprezentând distanța minim necesară pentru asigurarea căilor de intervenție în caz de incendiu. Aceasta reprezintă o altă coordonată pe baza căreia se determină suprafața edificabilă pe fiecare lot propus în cadrul lotizării.

În cadrul UTR" L3 -Vest", amplasarea construcțiilor izolate cu funcțiune rezidențială se va face exclusiv în aria edificabilă reglementată pe fiecare lot în parte, respectându-se obligatoriu aliniamentul la stradă, distanțele minim obligatorii față de vecinătăți și poziția accesului carosabil în incinte.

-aliniamentul la strada Călugăreni: 7,00 m

-aliniamentul la strada Neajlov: 10,00 m;

-distanța între loturile reglementate în cadrul UTR" L3 -Vest": 3,00 m, de-o parte și de cealaltă a limitei dintre loturi;

-distanța minim obligatorie față de proprietatea învecinată spre vest: 6,00 m.

4. Capacitățile de transport admise

Tipul de căi de comunicație existente, care poate deservi terenul studiat, este reprezentat de strada Călugăreni, care mărginește proprietatea pe latura de est, respectiv str. Neajlov, aflată pe latura de nord a proprietății.

Traficul de circulație care se derulează pe cele două străzi este unul de interes local, cu intensitate moderată. Vehiculele care dezvoltă traficul sunt diverse, de la vehiculele cu tracțiune animală, până la autovehiculele de tip greu (tiruri și utilaje

agricole grele). Frecvența cea mai mare în trafic o dețin autoturismele riveranilor și autoutilitarele.

În zona studiată sunt cuprinse segmente din cele două străzi, Călugăreni și Neajlov, care sunt străzi de Categorie a IV-a, străzi de folosință locală, care asigură accesul la locuințe și servicii curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus. Dezvoltarea urbanistică inițiată va utiliza cele două străzi, astfel ca fluența circulației pe acestea să fie cât mai puțin afectată, iar volumul de trafic să se mențină în limitele acceptabile.

Parcarea autovehiculelor aferente proprietății se asigură în interiorul lotului.

5. Acorduri / avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ:

- Aviz Energie Electrică
- Aviz S.C.Urban S.A.
- Aviz Distrigaz
- Aviz Autoritatea pentru Protecția Mediului
- Aviz Regia Națională a pădurilor - ROMSILVA
- Aviz Administrația Bazinală de Apă Buzău – Ialomița
- taxa R.U.R.

Studii:

- Studiu Geotehnic verificat Af preliminar
- Plan ridicare topografică vizată O.C.P.I.
- Studiu precoordonare rețele edilitare- Vizat de urbanist rețele

6. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

În vederea aplicării prevederilor Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, în condițiile Ordinului nr. 2701/2010, respectiv ale H.C.L. nr. 45/2011, înainte de transmiterea pe circuitul tehnic de avizare, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au obligația să respecte cerințele consemnate în Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. 45/31.03.2011.

Se va avea în vedere introducerea de către elaborator a observațiilor impuse prin avizele de specialitate emise pe parcursul procesului de avizare/aprobare în documentația finală ce va fi aprobată la faza PUZ, ce pot determina modificarea elementelor definitorii exprimate prin prezentul aviz.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 26055 din 05.02.2026 emis de Primăria Municipiului Slobozia.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Arhitect-șef***).
arh. Nicușor Ioana-Iulia

(numele, prenumele și semnătura)***) Se va semna de arhitectul-șef sau, "pentru arhitectul-șef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.

¹) Numele și prenumele solicitantului.

- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

²) Adresa solicitantului.

- Pentru persoană fizică, se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- Pentru persoană juridică, se completează cu date privind sediul social al firmei.

³) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

⁴) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

⁵) Una sau mai multe piese desenate ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a PUZ.

*) Se completează, după caz:

- Primăria municipiului Slobozia;
- Primăria municipiului.....;
- Primăria orașului.....;
- Primăria comunei

**) Se completează, după caz:

- Primarul municipiului Slobozia;
- Primar.

***) Se va semna de arhitectul-șef sau, «pentru arhitectul-șef», de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.

AVIZ

**privind dezbaterile Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism
din data de 18.03.2026**

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din cadrul Primăriei municipiului Slobozia numită în baza H.C.L. nr. 323/29.08.2022, modificată prin H.C.L. nr. 218/15.07.2025, s-a întrunit în data de 18.03.2026 în ședință de analiză și verificare a documentației privind emiterea avizului de oportunitate pentru întocmire **PUZ „LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ STR. CĂLUGĂRENI, NR. 50 ”**, situat în Slobozia, strada Călugăreni, nr. 50, beneficiari numiții Vede Ion și Vede Elena.

La ședința de astăzi, dintre membrii comisiei, participă următoarele persoane: dl Mușat Gabriel-președinte, d-na arh.Niculae Ioana, dl Păsărică Alexandru, dl Nedelcu Valentin, dna Mardale Diana, dna Lemnaru Mirela Viorica, dna Drăghici Mirela, dna Brașoveanu Valentina Diana, dl Brânză Sorin.

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

Ca urmare a analizării documentației prezentate, a discuțiilor purtate și în urma supunerii la vot, comisia a votat proiectul cu 6 voturi pentru și 3 abțineri.

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism

avizează favorabil ,

documentația pentru emiterea avizului de oportunitate pentru întocmire **„PUZ LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ STR. CĂLUGĂRENI, NR. 50 ”**, situat în Slobozia, strada Călugăreni, nr. 50, beneficiari numiții Vede Ion și Vede Elena.

Președinte,
Mușat Gabriel

Secretar,
Aron Virginia



Ministerul Mediului, Apelor si Padurilor
Agentia Națională pentru Protecția Mediului
Agentia pentru Protecția Mediului Ialomița

DECIZIE ETAPA DE INCADRARE

Nr.22/22.10.2021

privind etapa de incadrare PUZ-„LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENTIALĂ, STR. CĂLUGĂRENI, NR.50, SLOBOZIA, JUDETUL IALOMIȚA” propus a fi realizat in loc Slobozia, str. Călugăreni, nr.50, jud. Ialomița, titular de plan VEDE ION

Ca urmare a notificarii depuse de catre VEDE ION, cu domiciliul in Slobozia, str. Matei Basarab, nr.20,bl.A2, sc. C,et.1, ap.10, jud. Ialomița, înregistrata la APM Ialomița cu nr.8408/06.10.2021, in conformitate cu prevederile HG 1000/2012, privind reorganizarea si funcționarea Agentiei Nationale pentru Protectia Mediului si a institutiilor publice aflate in subordinea acesteia, HG 1076/2004 si Ordinul MMP 19/2010, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe.

A.P.M. Ialomița decide, ca urmare a consultarilor desfasurate in cadrul sedintei Comitetului Special Constituit din data de 21.10.2021 – etapa de incadrare, că :

nu este necesara evaluarea de mediu, planul urmand a fi supus procedurii de adoptare fara aviz de mediu pentru Planul Urbanistic Zonal- “LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENTIALĂ, STR. CĂLUGĂRENI, NR.50, SLOBOZIA, JUDETUL IALOMIȚA”, propus a fi amplasat în loc Slobozia, str. Călugăreni, nr.50, jud. Ialomița, titular de plan VEDE ION

Motivele carea au stat la baza luarii deciziei :

- recomandarea Comitetului Special Constituit (CSC) la nivel local, in baza Deciziei nr. 1/08.01.2013, a Directorului Executiv al APM Ialomița
- in conformitate cu HG 1076/2004, art. 11 si luand in considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potentiale prevazute in Anexa 1 a aceluasi act normativ, planul nu ridica probleme din punct de vedere al protectiei mediului asupra factorilor de mediu si nu prezinta efecte probabile asupra zonei.

Obiectivul lucrării este elaborarea PUZ-ului pentru terenul amplasat in strada Calugareni, nr.50, nr. cadastral 602, din judetul Ialomița, teren care are ca beneficiar pe VEDE ION, conform Titlu de Proprietate nr. 0012110/01093 din 14.06.1995.

Conform documentatiei se solicita schimbarea utilizării functionale a terenului in suprafata de 5173.00 mp, folosinta actuala a terenului este curti constructii-1272.00 mp, si padure 3901,00 mp iar destinatia acestuia conform P.U.G. și R.L.U., aferent, aprobate prin HCL Slobozia nr.25/29.03.1996, actualizate conform HCL Slobozia nr.132/2008, prelungit conform Hotărârii CL Slobozia, nr. 186/27.09.2018 este de subzona terenurilor agricole din intravilan.

Suprafata de 5173.00 mp, pe care pe care se initiaza investitia cu obiectul lotizare pentru o dezvoltare rezidentiala, isi va structura folosinta terenului in:

- curti constructii -3756,20mp
- perdele de protectie - 1416,80mp

Indici urbanistici care reglementeaza utilizarea terenului pe proprietatea investitorului

- P.O.T. - 30 %

- C.U.T. -0,60.

Se propune prin acest studiu, realizarea a 5 incinte cu destinatie rezidentiala.

Suprafata edificabila totala, reglementata prin P.U.Z. va fi de 2393,80 mp, restul terenului aflat in proprietatea investitorului urmand sa ramana ocupat cu vegetatie arboricola cu titlul de perdele de protectie.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI IALOMIȚA

Strada Mihai Viteazul. nr. 1, Slobozia. Ialomița, cod 920083

Tel: 0243-232971. Fax: 0243-215949. e-mail : office@apmil.anpm.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



Ministerul Mediului, Apelor si Padurilor
Agentia Națională pentru Protecția Mediului

Agentia pentru Protecția Mediului Ialomita

Dezvoltarea echiparii edilitare:

-alimentarea cu apă- din rețeaua publică de alimentare cu apă curentă,

-evacuarea apelor uzate se va realiza în sistem propriu;

- alimentare cu gaze naturale- pe strada Neajlovului există o rețea de gaze naturale, iar pe o porțiune a străzii Calugareni funcționează racordul la rețeaua de gaze din str. Filaturii, a construcției existente pe lotul studiat.

- alimentare cu energie electrică – în zona amplasamentului studiat nu există rețea publică de alimentare cu energie electrică. Construcția existentă pe lotul studiat beneficiază de alimentare cu energie electrică din Postul de transformare al SP3, prin contract de subconsumator încheiat cu SC EXPUR

- telecomunicații - nu există rețele de telecomunicații pe amplasament.

Membrii CSC au transmis la APM Ialomița puncte de vedere, privind documentația depusă de către titular, cu următoarele mențiuni:

-DSP Ialomița- Titularul va solicita asistență de specialitate, conform Ord. M.S. nr.1030/2009

-Direcția Agricolă Ialomița-fără obiecțiuni ;

-SGA Ialomița –nu sunt obiecțiuni.

-GNM CJ Ialomița-amplasamentul este situat în imediata vecinătate a stației de pompare SP3, deținută de SC Expur SA, zona cu potențial de apariție a disconfortului olfactiv.

Informarea și participarea publicului:

În etapa de informare, pe care a realizat-o titularul de plan prin publicare în ziarul Jurnalul de Ialomița din data de 30.09.2021 și Tribuna Ialomiței din data de 05.10.2021, nu s-au primit comentarii și propuneri din partea publicului, **nu s-au primit contestații, observații și propuneri din partea publicului interesat**, până la data luării prezentei decizii.

-în conformitate cu prevederile art. 12 alin. (2) din HG 1076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicul interesat poate formula comentarii privind decizia etapei de încadrare, pe care le transmite în scris la APM Ialomița, în termen de 10 zile calendaristice de la publicarea anunțului

Planul este supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu, cu respectarea următoarelor condiții :

- Se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele emise de către autoritățile menționate în Certificatul de urbanism nr. 23999/10.06.2021, emis de către Primăria Municipiului Slobozia.
- Se va respecta legislația de mediu în vigoare
- Aprobarea planului se va realiza în conformitate cu cerințele Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și a zonelor funcționale precizate în documentația tehnică
- Respectarea OUG 195/2005, privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare
- Respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014, pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea apelor 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.
- HG 183/2002 privind aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare;

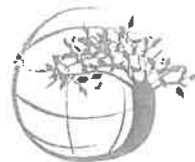


AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI IALOMIȚA

Strada Mihai Viteazul, nr. 1, Slobozia, Ialomița, cod 920083

Tel: 0243-232971, Fax: 0243-215949, e-mail : office@apmil.anpm.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



Ministerul Mediului, Apelor si Padurilor
Agentia Natională pentru Protecția Mediului
Agentia pentru Protecția Mediului Ialomița

Dezvoltarea echiparii edilitare:

- alimentarea cu apă- din rețeaua publică de alimentare cu apă curentă,.
- evacuarea apelor uzate se va realiza în sistem propriu;
- alimentare cu gaze naturale- pe strada Neajlovului există o rețea de gaze naturale, iar pe o porțiune a străzii Calugareni funcționează racordul la rețeaua de gaze din str. Filaturii, a construcției existente pe lotul studiat.
- alimentare cu energie electrică – în zona amplasamentului studiat nu există rețea publică de alimentare cu energie electrică. Construcția existentă pe lotul studiat beneficiază de alimentare cu energie electrică din Postul de transformare al SP3, prin contract de subconsumator încheiat cu SC EXPUR
- telecomunicații - nu există rețele de telecomunicații pe amplasament.

Membrii CSC a au transmis la APM Ialomița puncte de vedere, privind documentația depusă de către titular, cu următoarele mențiuni:

- DSP Ialomița- Titularul va solicita asistență de specialitate, conform Ord. M.S. nr.1030/2009
- Direcția Agricolă Ialomița-fără obiecțiuni ;
- SGA Ialomița –nu sunt obiecțiuni.
- GNM CJ Ialomița-amplasamentul este situat în imediata vecinătate a stației de pompare SP3, deținută de SC Expur SA, zona cu potențial de apariție a disconfortului olfactiv.

Informarea și participarea publicului:

În etapa de informare, pe care a realizat-o titularul de plan prin publicare în ziarul Jurnalul de Ialomița din data de 30.09.2021 și Tribuna Ialomiței din data de 05.10.2021, nu s-au primit comentarii și propuneri din partea publicului, **nu s-au primit contestații, observații și propuneri din partea publicului interesat, până la data luării prezentei decizii.**

-în conformitate cu prevederile art. 12 alin. (2) din HG 1076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicul interesat poate formula comentarii privind decizia etapei de încadrare, pe care le transmite în scris la APM Ialomița, în termen de 10 zile calendaristice de la publicarea anunțului

Planul este supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu, cu respectarea următoarelor condiții :

- Se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele emise de către autoritățile menționate în Certificatul de urbanism nr. 23999/10.06.2021, emis de către Primăria Municipiului Slobozia.
- Se va respecta legislația de mediu în vigoare
- Aprobarea planului se va realiza în conformitate cu cerințele Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și a zonelor funcționale precizate în documentația tehnică
- Respectarea OUG 195/2005, privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare
- Respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014, pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea apelor 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.
- HG 188/2002 privind aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI IALOMIȚA

Strada Mihai Viteazul, nr. 1, Slobozia, Ialomița, cod 920083

Tel: 0243-232971, Fax: 0243-215949, e-mail : office@apmil.anpm.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



Ministerul Mediului, Apelor si Padurilor
Agentia Națională pentru Protecția Mediului

Agentia pentru Protecția Mediului Ialomita

- Respectarea prevederilor Legii 211/2011, privind regimul deșeurilor, modificata si completata prin OUG 68/2016, cu modificarile si completarile ulterioare
- Titularul este obligat sa cunoasca, sa respecte si sa aplice intreaga legislatie nationala si comunitara, aferenta implementarii prezentului plan urbanistic zonal.

Prezenta nu tine loc de acord de mediu pentru obtinerea autorizatiei de construire. Parcurgerea procedurii, in conformitate cu prevederile HG 1076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, nu exclude aplicarea procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, prevazuta pentru proiecte, conform legislatiei in vigoare, art. 39 alin (1) din HG mai sus mentionata.

Inaintea demararii investitiei privind lucrarile propuse in prezentul PUZ, se va depune la APM Ialomita documentatia tehnica necesara in vederea obtinerii acordului de mediu, in conformitate cu Ordinul 135/2010, privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluarii impactului asupra mediului pentru proiecte publice si private.

Raspunderea pentru corectitudinea informatiilor puse la dispozitia APM Ialomita si a publicului revine titularului planului, iar raspunderea pentru corectitudinea studiilor si evaluarilor revine autorilor acestora, conform art. 21 din OUG 195/2005, privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare.

Titularul de plan este obligat sa notifice in scris APM Ialomita daca intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii actului de reglementare, precum si asupra oricaror modificari ale conditiilor care au stat la baza amiterii actului de reglementare, inainte de realizarea modificarilor. Autoritatea competenta pentru protectia mediului va decide, dupa caz, pe baza notificarii titularului, mentinerea actului de reglementare sau necesitatea revizuirii acestuia, informand titularul cu privire la aceasta decizie.

Prezentul act de reglementare este valabil de la data emiterii, pe toata perioada de valabilitate a planului, daca nu intervin modificari ale acestuia.

Conform prevederilor HG 1076/2004, aveti obligatia de a informa publicul in mass-media asupra deciziei etapei de incadrare, in termen de 3 zile de la primirea anuntului. Dovada publicarii in mass-media se va inainta la APM Ialomita.

Decizia privind etapa de incadrarea se poate reconsidera, pe baza propunerilor justificate ale publicului, formulate in scris, in termen de 10 zile calendaristice de la publicarea anuntului, in cadrul consultarilor desfasurate in Comitetul Special Constituit, in termen de 15 zile calendaristice de la data expirarii acestui termen, conform art. 12 alin. (3) din HG 1076/2004.

Decizia APM Ialomita poate face obiectul unei actiuni in justitie, in baza Legii Conflicto-sului administrativ nr. 544/2004.



DIRECTOR EXECUTIV,
Laurențiu GHIAURU

p. SEF SERVICIU A.A.A.,
Adrian IONESCU

Intocmit,
Ilinca STANCIU



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI IALOMIȚA

Srada Mihai Viteazul, nr. 1, Slobozia, Ialomita, cod 920083

Tel: 0243-232971, Fax: 0243-215949, e-mail : office@apmi.ianpm.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



REGIA NAȚIONALĂ A PĂDURILOR – ROMSILVA

DIRECTIA SILVICA IALOMITA

Sos. Bucuresti Constanta nr. 1, Slobozia, jud. Ialomita, cod postal 920043

telefon: 0243/ 215720; 0243/215666 fax: / 0243/211868

E-mail: office@slobozia.rosilva.ro

NR. *72* DIN 16.02.2026

D-nul ION D.VEDE

Referitor la: *adresa dvs. inregistrata la D.S. Ialomita cu nr. 725/16.02.2026 prin care solicitati avizul favorabil privind mobilarea cu constructii in conditiile conservarii a suprafetei din proprietatea dvs. identificata conform cartii funciare nr. 37083 Slobozia.*

Prin prezenta va facem cunoscute urmatoarele:

1. Suprafata in cauza nu este fond forestier asa cum este definit la art. art. 1 din Legea 331/2024- Codul silvic, si ca urmare nu se regaseste in administrarea Directiei silvice Ialomita.
2. Vegetatia din cadrul acestei proprietati este „vegetatie forestiera din afara fondului forestier national” asa cum este definita la art. 4 din Legea 331/2024- Codul silvic.

Ca urmare nu avem obiectiuni privind solicitarea dvs. : avizul Directiei silvice in acest caz nu este necesar.

Cu stima,

 DIRECTOR,
ING. NITA NIGUSOR

Red. I.C./1pg/1ex/16.02.2026



MINISTERUL MEDIULUI
APELOR ȘI PADURILOR



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
APELE ROMÂNE
ROMANIA



Nr. 1737/07.04.2026

Catre,
VEDE ION

Raspuns la solicitarea dumneavoastra FN/ 06.04.2026, inregistrata la S.G.A. Ialomita cu nr. 1737/06.04.2026, privind oportunitatea obtinerii avizului de gospodarie a apelor pentru PLAN URBANISTIC ZONAL „Lotizare dezvoltare rezidentiala „ in mun. Slobozia , judetul Ialomita, dupa studierea documentelor prezentate, va comunicam urmatoarele:

- Conform Ord. nr. 828/2019 al ministrului apelor si padurilor , privind procedura si competentele de emitere a avizelor de gospodarie a apelor, pentru lucrarile sus mentionate, nu este necesara obtinerea avizului de gospodarie a apelor.

Cu respect ,

Director ,

Ing. Adrian DIACONESCU



Adresa de corespondență

Str. M. Viteazu nr. 1, Slobozia, jud. Ialomița

Tel: +40 243 230 439 | +40 243 233 518

Fax: +40 243 230 439

Email: dspecerat@alomita.sgail.daib.rowater.ro

Cod fiscal: R023706189

Cod IBAN: RO57TREZ166502201X011198

Trezoreria Buzau

Pagina 1 / 1

Direcția Operațională
 Departament Menținanță Specializată
 Birou Cerere Informații
 B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
 Sector 4, București
 Cod poștal: 040254
 Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
 Interlocutor: Andreea Bratu

VEDE ION și VEDE ELENA

B-dul Matei Basarab, Nr. 20,
 Bl. A2, Sc. C, Et. 1, Ap. 10,
 Mun. Slobozia, Jud. Ialomița,
 Cod poștal:

Nr/data: 87367-322119087/09.03.2026

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. 87367-322119087 din 27.02.2026, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru elaborare - Plan Urbanistic Zonal – Lotizare dezvoltare rezidențială – Mun. Slobozia, Str. Călugăreni, Nr. 50, teren identificat prin nr. cadastral 37083, Jud. Ialomița, în urma analizei documentelor, vă transmitem planul de reglementări urbanistice scara 1:500, vizat de societatea noastră, proiect nr. C 646/2021, elaborat de AHITECT SRL, completat cu datele solicitate și vă comunicăm următoarele:

Pe planul de reglementări urbanistice s-a trasat orientativ rețeaua de distribuție (conduite, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare „DGSR”). Detaliile privind rețeaua de distribuție existentă în zona studiată, care se află în operarea societății noastre, se regăsesc și în planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz.

Distrigaz Sud Rețele are în derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuție gaze naturale, drept pentru care, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie. În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Zonele de protecție și de siguranță respectă prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPPE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului MEC nr. 47/2003.

Proprietățile pot fi traversate de instalații de utilizare gaze naturale ce alimentează imobilele existente și sunt în proprietatea consumatorilor; în conformitate cu legislația specifică din domeniul gazelor naturale, porțiunea de conductă care pleacă de la limita de proprietate a unui imobil și alimentează individual construcțiile existente pe proprietate se numește instalație de utilizare gaze naturale (I.U.G.N). Potrivit Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aprobate prin Ordinul nr. 89/2018 al Președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei (A.N.R.E.) proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aparținând consumatorilor casnici (instalații de utilizare) se efectuează de către aceștia împreună cu un operator economic autorizat de către A.N.R.E.

Lucrările viitoare propuse prin PUZ pot afecta structura sistemului de distribuție gaze naturale alcătuit din conducte, racorduri, stații/posturi de măsurare/posturi de reglare-măsurare (PM/PRM/SRS/SRM/SRD), răsuflători, case de protecție GN și cămine vană precum și elemente subterane/supraterane ce compun instalațiile de protecție catodică (SPC) aferente conductelor de oțel îngropate: cabina cu subsansamblele aferente (postament, legătură conductă și priză anodică, bransament electric, priză de pământ), în funcție de situația din teren.

În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL PUZ

Cu mențiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.

Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
Bd. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București, 040254
Call Center 021 9378

Nr. Reg. Com. J40/2728/2008
CUI: RO 23308833
Capital social: 76 201 910 lei



2. Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz>.
3. Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz/reamplasare-bransament>.
4. Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0,9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).
5. Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele. Pentru devierea rețelei de distribuție gaze veți solicita online sau la Birourile Recepție Clienți ale DGSR, avizul de principiu de deviere, prin depunerea unei documentații specifice; în baza solicitării avizului de deviere, specialistii noștri vor emite Soluția de deviere. Conform art. 190 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, suportarea tuturor cheltuielilor de modificare a traseului rețelelor de distribuție gaze naturale afectate (respectiv dezafectarea celor vechi, proiectarea și execuția celor noi) revine solicitantului lucrării. Rețeaua deviată va intra în patrimoniul ENGIE România SA cu titlu gratuit și fără viitoare despăgubiri.
6. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
7. Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, Art. 190. - Pentru protecția obiectivelor/ sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:
 - a. să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
 - b. să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
 - c. să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
 - d. să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale."
8. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (PM/PRM/SRS/SRM/SRD), a stațiilor de protecție catodică (SPC,DSP,DF,DBN) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
9. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.
10. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".

11. Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.
12. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR.
13. Pentru executia de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.
14. Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ și RLU.
15. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. 26055 din 05.02.2026, eliberat de Primăria Municipiului Slobozia, Județul Ialomița.

Anca Florentina SIMIONESCU

Șef Birou Cerere Informații,

Anca-Florentina
Simionescu

Digitally signed by Anca-
Florentina Simionescu
Date: 2026.03.09
07:30:59 +02'00'

Andreea BRATU

Analist Cerere Informații,

BRATU
Andreea

Digitally signed by
BRATU Andreea
Date: 2026.03.07
19:18:01 +02'00'

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:

Plan de reglementări urbanistice scara 1:500, Plan GIS DGSR aferent,
Tabelul 1 și 2 din NTPEE-2018, Flyer DGSR,
Factura nr. 1905683894.

Distrigaz Sud Rețele S.R.L
Bd Mărășesti, nr 4-6, Corp B
Sector 4 București, 040254
Call Center 021 9378

Nr Reg Com J40/2728/2008
CUI RO 23308833
Capital social 76.201 910 lei



distrigazsud-retele.ro



RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.
 Bd. Mircea Voda, nr. 30, SECTOR 3, BUCURESTI
 Telefon/fax: 0219291 / 0372875235

Nr. 29834798 din 03/03/2026

Catre

ION VEDE, domiciliul/sediul in judetul IALOMITA, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul SLOBOZIA, B

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. 29834798 / 26/02/2026, pentru obiectivul PLAN URBANISTIC ZONAL-LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENTIALA cu destinatia PLAN URBANISTIC ZONAL-LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENTIALA situat in judetul IALOMITA, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector SLOBOZIA, Strada CALUGARENI, nr. 50, bl. - , et. - , ap. - , CF - , nr. cad. - .

In urma analizarii documentatiei pentru amplasamentul obiectivului mentionat. se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 29834798 / 03/03/2026

* Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 si nr. 25/2016, a prescriptiilor si normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00.*

In zona obiectivului, SC Retele Electrice Romania SA detine linie electrica aeriana de medie tensiune LEA 20kV Lactate – Racord PTA 8599 si Linie electrica subterana de medie tensiune LES 20kV Ulei 3. - In cazul instalarii in pamant a cablurilor de medie si/sau de joasa tensiune, zona de protectie a traseului de cabluri coincide cu zona de siguranta, este simetrica fata de axul traseului si are latimea de 0,8 m; in plan vertical zonele de protectie si de siguranta ale traseului de cabluri se delimiteaza prin distanta (adancimea) de pozare; - distanta minima de apropiere dintre conducta de apa/canalizare si fundatiile stalpilor liniilor electrice aeriene din zona sau elementele prizelor de impamantare ale acestora va fi de 2m. - pentru conducte de apa/canalizare distanta minima in plan orizontal fata de cablurile electrice subterane va fi de 0,5m (la adancimi peste 1,5 m distanta minima este de 0,6 m) , in plan vertical distanta minima va fi de 0,25m (de regula conductele de apa / canalizare se pozeaza sub cablurile electrice); Pentru conducte de gaze naturale: In cazul liniilor electrice aeriene: - distanta minima de apropiere de la cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp la conducta de gaze va fi de 2 m. In cazul cablurilor electrice subterane: - distanta minima in plan vertical (travesari) intre conducta de gaze si cablul electric subteran va fi de 0,25m (de regula conducta de gaze se pozeaza deasupra) - distanta minima in plan orizontal (apropiere) intre conducta de gaze si cablul electric subteran va fi de 0,6m. In cazul protejarii cablului in tub, distanta se mareste la 1,5 m pentru conducte de gaze de presiune joasa sau medie, respectiv la 2 m. pentru conducte de gaze la presiune inalta. Mentionam ca in zona de amplasare a noului obiectiv, pot exista cabluri electrice subterane de

joasa tensiune aferente instalatiilor electrice de utilizare apartinand persoanelor fizice sau agentilor economici din zona respectiva. In legatura cu traseul acestor instalatii electrice de utilizare SC Retele Electrice Romania SA nu detine informatii, nefiind in patrimoniul sau. De aceea trebuie sa solicitati informatii de la persoanele fizice sau agentii economici respectivi pe care urmeaza sa ii identificati. Prezenta atentionare s-a facut in conformitate cu legislatia in vigoare astfel ca SC Retele Electrice Romania SA nu are nici o raspundere pentru eventualele prejudicii aduse detinatorilor de instalatii electrice de utilizare a energiei electrice ca urmare a lucrarilor ce se vor efectua pentru realizarea investitiei ce face obiectul prezentului aviz de amplasament.

- * Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT Slobozia asigura asistenta tehnica suplimentara In cazul lucrarilor de sapaturi in zona, inainte cu minim 72 ore fata de inceperea acestora, se va solicita asistenta tehnica la Zona Ialomita.**
- * Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT Slobozia cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura In zona cu cablu electric subteran, lucrarile de sapaturi se vor executa numai manual.**
- * Distanțele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- * In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- * Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- * **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.** aviz tehnic de racordare**

*** In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie DA ☒ NU ☐

*** Noul obiectiv poate fi racordat la retea existenta DA ☐ NU ☒

Posibilitatile de racordare pentru puterea specificata in cererea de aviz de amplasament fiind prin: -, aceasta solutie este insa orientativa, urmand ca solutia exacta se stabileasca in cadrul Fisei de solutie sau a Studiului de Solutie, dupa depunerea la Operator a cererii de racordare.

Racordarea la retea electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

- depunerea de catre viitorul utilizator a cererii de racordare si a documentatiei aferente pentru obtinerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea solutiei de racordare la retea electrica si emiterea de catre operatorul de retea a avizului tehnic de racordare, sub forma de oferta de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, si pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 si Ordinului ANRE nr. 141/2014

- * încheierea contractului de racordare între operatorul de rețea și utilizator în termenul de valabilitate al ATR;
- * încheierea contractului de execuție între operatorul de rețea și un executant, realizarea lucrărilor de racordare la rețeaua electrică și punerea în funcțiune a instalației de racordare;
- * punerea sub tensiune a instalației de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- * emiterea de către operatorul de rețea a certificatului de racordare;
- * punerea sub tensiune finală a instalației de utilizare;

În vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție, solicitantul trebuie să prezinte dosarul instalației de utilizare

- * În cazul în care în zona mai sunt și alte instalații electrice care nu aparțin REȚELE ELECTRICE ROMANIA S.A., solicitantul va obține obligatoriu avizul de amplasament și de la proprietarul acestor instalații electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMoeLECTRICA, alți detinatori de instalații, după caz).
- * Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilității Certificatului de Urbanism nr. 26053 / 05/02/2016, respectiv până la data de 05/02/2027.
- * Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- * Se anexează 5 planuri de situație vizate de Zona MT/JT Slobozia.
- * Redactat în 2 (două) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil REȚELE ELECTRICE ROMANIA S.A.
Inginer Seî
Zupeu Constantin Marius



Verificat
Ing. Barbu George Dragos

Intocmit
Th. Radu Gheorghe

Ca urmare a prelungirii valabilității Certificatului de Urbanism, se prelungeste² valabilitatea Avizului de amplasament până la

Responsabil _____

² pentru aviz favorabil fără condiții se va înscrie "Nu este cazul" / pentru aviz favorabil cu condiții se vor înscrie distanțele minime de apropiere și încrucișare între obiectivul propus și rețelele electrice (LEA sau LES) existente în zona, în conformitate cu prescripțiile energetice în vigoare.

³ dacă nu sunt condiții se va înscrie "Nu este cazul"

⁴ se bifează căsuța corespunzătoare situației, se specifică tipul de brașament propus și întărirea de rețea (dacă este cazul)



S.C. URBAN S.A. Slobozia

Str. Vasile Alecsandri nr.14, Slobozia, Jud. Ialomița, Romania
Tel : 0243 / 230153, Fax : 0243 / 230206
E-mail : office@scurbansaslobozia.ro
Nr. Reg.Com. : J1998000259210, C.U.I. : RO11316859
Cont Banca Brd Slobozia : RO43BRDE230SV02046952300



"APA – ESENȚA VIEȚII"

Certificat calitate ISO 9001 – SR EN ISO 9001 : 2015
Certificat mediu ISO 14001 – SR EN ISO 14001 : 2015

Nr. 1607 / 25.02.2026

AVIZ DE AMPLASAMENT

Către,

DI. Vede Ion

Jud. Ialomița, Loc. Slobozia, Str. Călugăreni, Nr. 50

La cererea dvs. înregistrată la S.C. URBAN S.A. SLOBOZIA sub nr. 1607 / 25.02.2026, vă comunicăm **AVIZUL DE AMPLASAMENT FAVORABIL** în scopul de „ LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ” conform certificat de urbanism nr. 26055 / 05.02.2026 emis de Primăria Mun. Slobozia și a planului de situație anexat.

Vă anexăm prezentului aviz, un exemplar din planul de situație completat cu rețelele de apă, apă menajeră și pluvială existente în zonă.

În perimetrul rețelelor de apă, apă menajeră și pluvială, săpăturile se vor executa manual.

Se va avea grijă de branșamentele de apă și racordurile de apă menajeră și pluvială existente în zonă.

Pe durata executării lucrării atunci când situația din teren o impune, va fi convocat delegatul S.C. URBAN S.A. SLOBOZIA pentru acordarea asistenței tehnice.

Avarierea sau distrugerea parțială sau totală a unor părți din rețelele publice provocată cu ocazia execuției lucrărilor proiectate va fi remediată prin grija și pe cheltuiela dvs.

Pe durata execuției lucrărilor se vor lua măsuri de protejare a rețelelor de apă, apă menajeră și pluvială, pentru a se evita degradarea și a se asigura continuitatea funcționării precum și accesul pentru exploatare și intervenții.

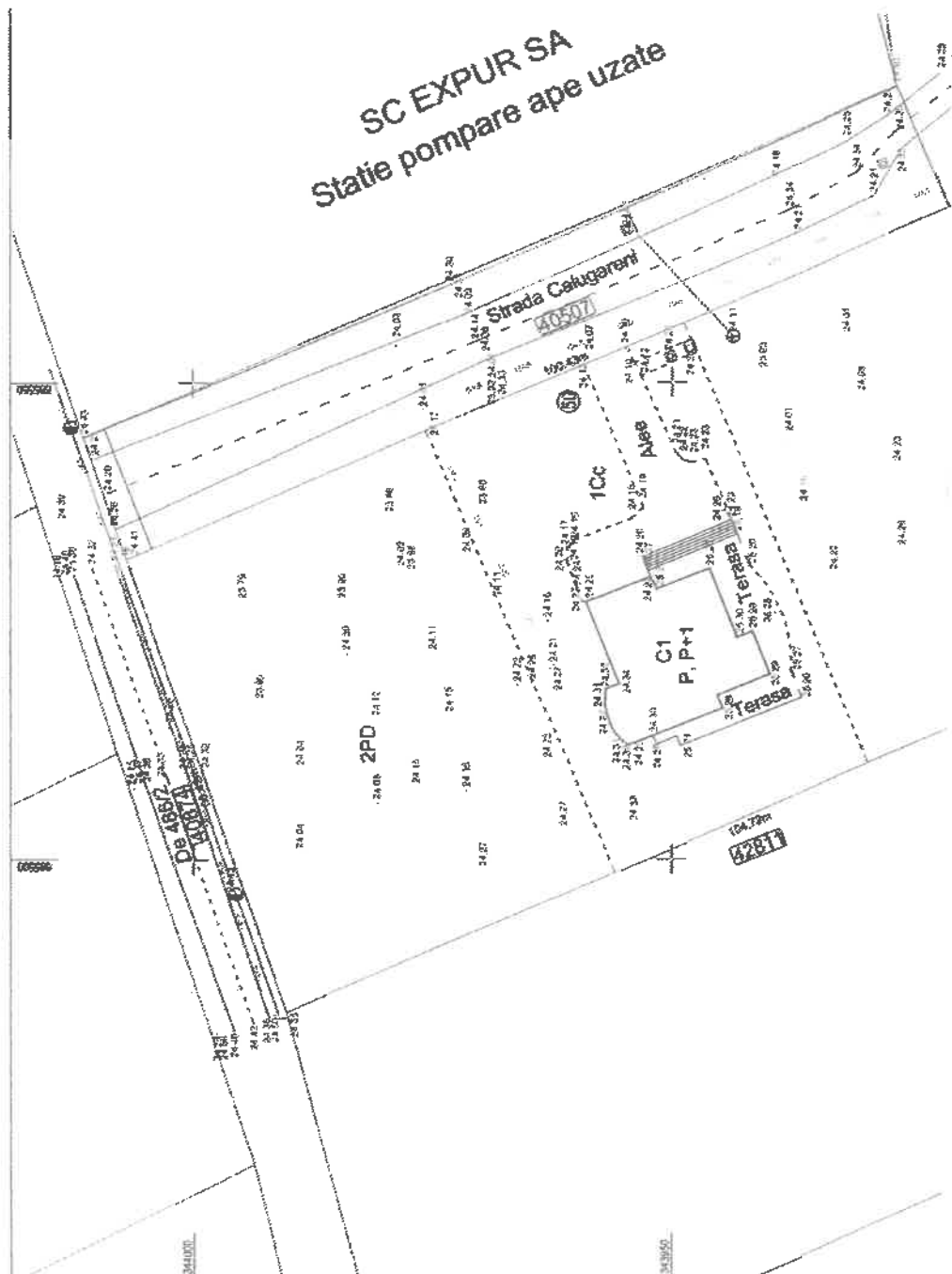
Se va evita circulația și staționarea utilajelor grele pe traseul conductelor cât și depozitarea materialelor de construcții sau a pământului rezultat din săpături, pe traseele rețelelor existente, pe cămine de vane sau cămine de canalizare

Prezentul aviz își păstrează valabilitatea până la recepția și terminarea lucrărilor, dacă nu intervin elemente noi sau nu se modifică condițiile care au stat la baza emiterii acestora, conform OUG Nr. 31 din 30 Aprilie 2025, Articolul III.

DIRECTOR GENERAL
Ec. Stoicescu Adrian

BIROUL TEHNIC
Bârlean Emil-Ionuț

SC EXPUR SA
Statie pompare ape uzate



PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 167 / 2026

Întocmit astăzi, 11/03/2026, privind cererea 19184 din 16/02/2026
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: VEDE ION
2. Executant: Vasilescu Nelu Rimon
3. Denumirea lucrărilor recepționate: PLAN TOPOGRAFIC NECESAR ELABORARII P.U.Z - Lotizare dezvoltare rezidentiale
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară IALOMITA conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
26055	05.02.2026	act administrativ	PRIMARIA SLOBOZIA
DOC_SEC	16.02.2026	inscris sub semnatura privata	VASILESCU NELU-RIMON
PLAN_TOPO	16.02.2026	inscris sub semnatura privata	VASILESCU NELU-RIMON
FISIER_DXF	16.02.2026	inscris sub semnatura privata	VASILESCU NELU-RIMON

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 167 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Se receptioneaza "PLAN TOPOGRAFIC, care stă la baza întocmirii planului urbanistic zonal (PUZ) conform art. 248, lit. a din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al Agentiei Nationale de cadastru si Publicitate Imobiliara nr. 600/2023, cu modificarile si completarile ulterioare, recepția fiind realizata exclusiv pentru terenul din interiorul zonei studiate din planul topografic.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
37083	Avertizare	Receptia 19184/16.02.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 37083 pe o suprafata de 5167 mp
-	Avertizare	Receptia 19184/16.02.2026: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014 UAT 92658

Lucrarea este declarată Admisă

Inspector
Jenica Ion

Jenica Ion

Semnat digital de
Jenica Ion
Data: 2026.03.11
13:10:37 +02'00'

Numele si prenumele verficatorului atestat
PETRESCU EUGEN
Legitimatie:Seria CAv Nr. B 06842/23.08.2005.
Adresa:Bdul Matei Basarab,bl.U21,sc.A,ap.12
Slobozia, judetul Ialomita

Nr.354/13.03.2026

REFERAT
privind verificarea de calitate la cerinta A_r

a documentatiei:Studiu geotehnic
pentru lucrarea: PLAN URBANISTIC ZONAL – LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENTIALA.

1 DATE DE IDENTIFICARE

-beneficiar: VEDE ION si VEDE ELENA.
-proiectant de specialitate: S.C.GEO 7 S.R.L.
-amplasament obiectiv: STRADA CALUGARENI, NR.50, MUICIPIUL SLOBOZIA, JUDETUL IALOMITA.

2 INDEPLINIREA EXIGENTELOR

La elaborarea studiului geotehnic s-au respectat prevederile urmatoarelor normative si standarde:
P100-1/2013, STAS 11.100/1-93, CR 1-1-4/2012, CR1-1-3-2012, STAS 6054/77, STAS 1243-88,
NP-074/2022, NE 012/99, NP 112/2014.

3.DOCUMENTE CE SE PREZINTA LA VERIFICARE

Piese scrise, elaborate de proiectantul de specialitate.

4.CONCLUZII ASUPRA VERIFICARII

Teren de fundare:PRAF ARGHILOS.
Solutie fundare: DIRECT.
Studiul geotehnic raspunde cerintelor exigentei Af.

Am primit 2(doua)exemplare,
Investitor/Proiectant

Am predat 2(doua)exemplare,
Verificator atestat,



MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

DL. PETRESCU C. EUGEN CONSTANTIN

Cod numeric personal:

Profesia: INGINER

**ATESTAT
VERIFICATOR DE PROIECTE**



În domeniile: Toate domeniile
Privind cerințele esențiale: Rezistența și stabilitatea
terenului de fundare a construcțiilor și a masivelor de
pământ (A5)

Data emiterii: 23.08.2005

Valabilă de la:
20.08.2025

Până la:
20.08.2030

Semnătura titularului

... este valabilă însoțită de certificatul de înregistrare
verificator de proiecte



Seria



**MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR
PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI**

LEGITIMAȚIE

Seri

STUDIU GEOTEHNIC

1.DATE GENERALE

1.1 Denumirea si amplasarea lucrarii

Investitia pentru care s-a intocmit prezentul studiu geotehnic are urmatoarea denumire"Plan Urbanistic Zonal-Lotizare dezvoltare rezidentiala"

PUZ-ul analizeaza lotul situat pe strada Calugareni nr.50 din municipiul Slobozia, cu numarul cadastral 602.

1.2Investitor/Beneficiar

Vede Ion si Vede Elena.

1.3Proiectant general

S.C.Arhitect s.r.l.

1.3.1 Proiectant de specialitate pentru studii teren topo si geo geotehnic:

S.C.GEO 7 S.R.L. Slobozia

1.5Datele privind caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare au fost furnizate de studiile geotehnice intocmite de S.C.Geo 7 s.r.l. pentru investitii in zona.

Terenul de fundare este alcatuit din depozite de lunca argiloase si prafoase

1.6Date tehnice furnizate de proiectant

Prin datele puse la dispozitie de beneficiar, se analizeaza lotizarea acestei parcele pentru dezvoltare rezidentiala.

2.Date privind terenul din amplasament

2.1Date privind zonarea seismica

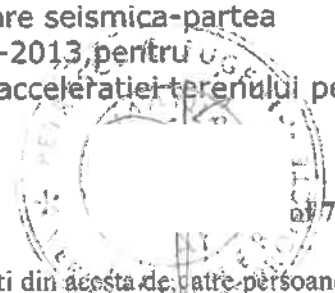
In conformitate cu prevederile Codului de proiectare seismica-partea I.Prevederi de proiectare pentru cladiri,indicativ P100/1-2013, pentru amplasamentul studiat s-au stabilit, valoarea de vârf a acceleratiei terenului pentru proiectare,

$a_g=0.25g$

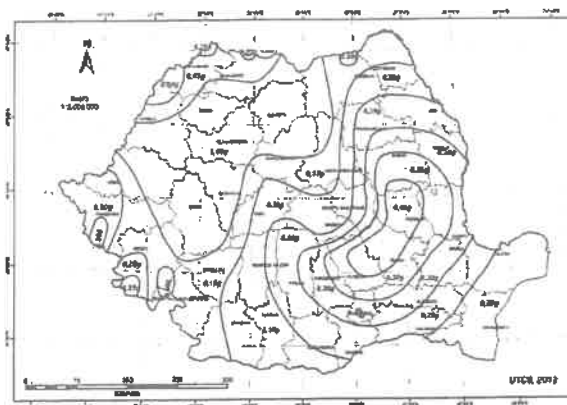
S.C.GEO 7 S.R.L.

Dosar nr:6482

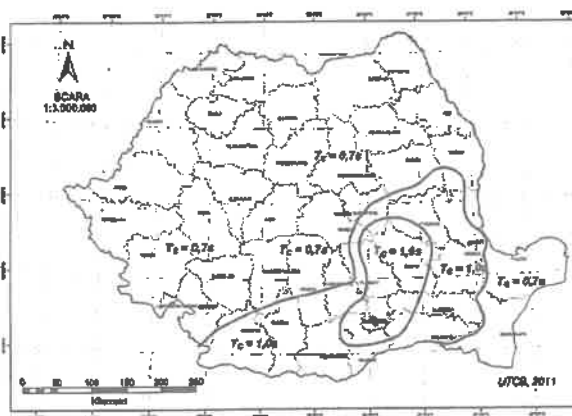
Orice reproducere, utilizare sau distribuire a acestui document sau parti din acesta de catre persoane fizice sau juridice fara autorizarea scrisa a reprezentantului societatii. SC GEO7 SRL este interzisa si se pedepseste conform legii.



BENEFICIAR:VEDE ION



si valoarea perioadei de control a spectrului de raspuns **$T_c=1.0s$** .



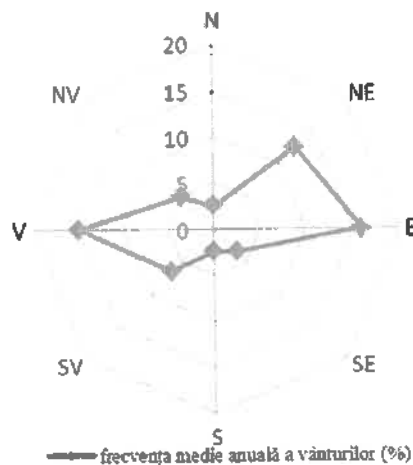
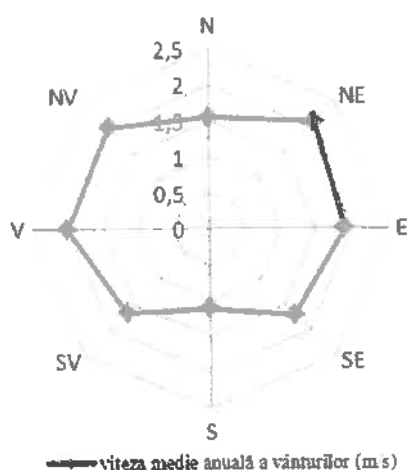
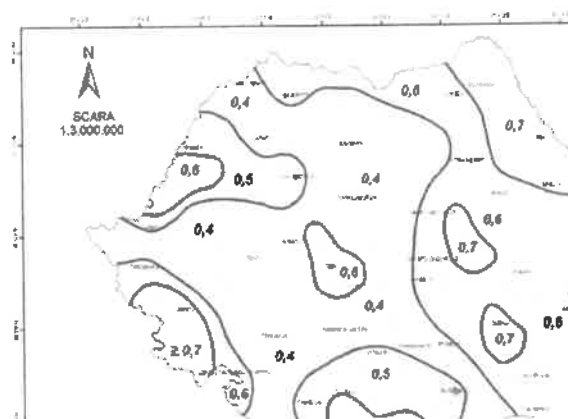
Conform SR 11.100/1-93, amplasamentul se încadrează în zona cu grad 7₁ de macroseismicitate pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de minim 50 de ani)



PLAN URBANISTIC ZONAL – LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENTIALA, STRADA CALUGARENI, NR.50, MUICIPIUL SLOBOZIA, JUDETUL IALOMITA.
BENEFICIAR:VEDE ION

2.2 Date privind actiunea vantului

In conformitate cu prevederile Codului de proiectare privind bazele proiectarii si actiuni asupra constructiilor. Actiunea vântului, indicativ CR 1-1-4-2012, presiunea de referinta a vântului mediata 10min. la 10m, pe interval de 50ani de recurenta este de 0.6KPa.



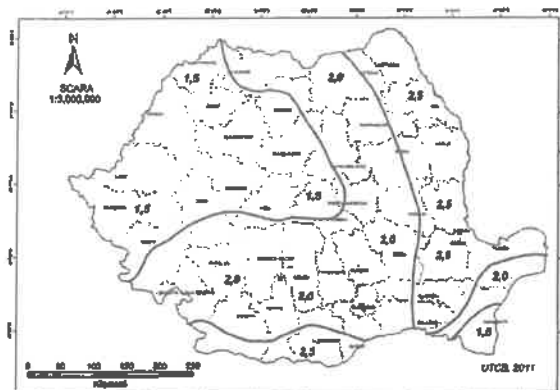
Reprezentarea sub formă de roză a vânturilor a vitezelor medii anuale si frecventelor medii ale vânturilor – statia meteorologică Slobozia.

Din punct de vedere climateric, zona studiată apartine sectorului cu climă continentală, fiind situată în partea centrală a tinutului climatic din S si SE.

2.3 Date privind actiunea zapezii

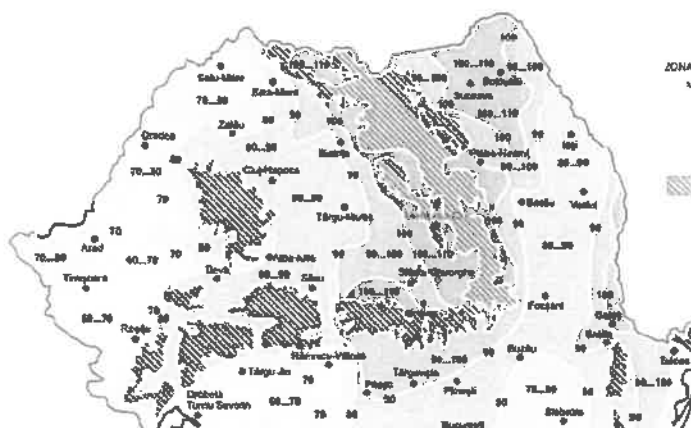
In conformitate cu prevederile Codului de proiectare. Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor, indicativ CR 1-1-3-2012, valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol este de 2.5KN/mp.





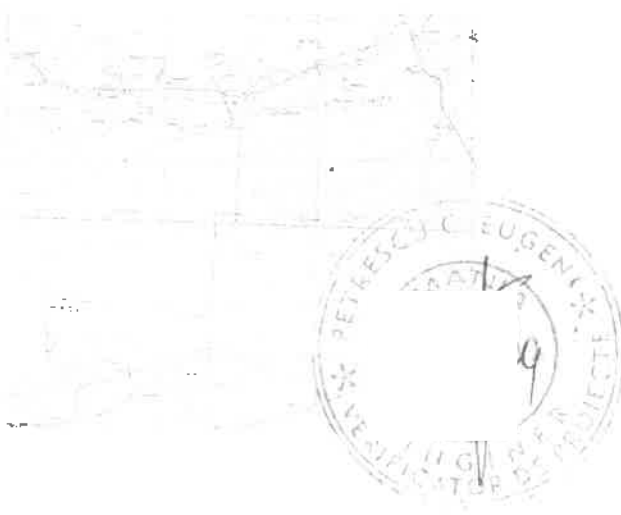
2.4 Date privind adancimea de inghet

In conformitate cu prevederile STAS 6054 – 77, in municipiul Slobozia, adancimea de inghet este de 0.80m de la nivelul terenului sistematizat.



2.5 Date geologice generale

Amplasamentul se află în zona de câmpie aluvială holocenă de divagare, cu aspect de albie majoră, la partea superioară evidențiindu-se un strat de vârstă cuaternară, format din aluviuni recente (nisipuri argile, argile nisipoase și pietrisuri slab argiloase), așa cum rezulta și din harta geologică Calarasi, scara 1:200.000.

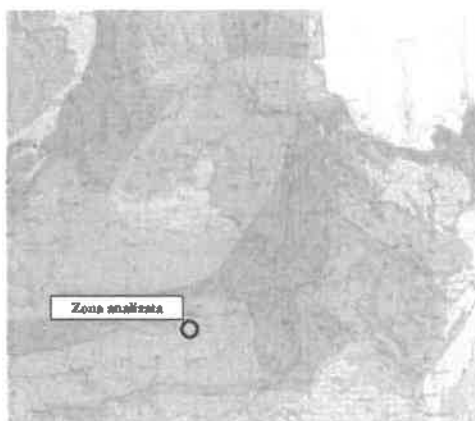


2.6 Cadru geomorfologic, hidrografic si hidrogeologic

Din punct de vedere geomorfologic, zona de studiu apartine Câmpiei Române, subdiviziunii Câmpia Bărăganului, amplasamentul situându-se în zona sa centrală – Câmpia Bărăganul Ialomitei.

Din punct de vedere hidrogeologic în harta hidrogeologică se remarcă prezența unui orizont acvifer freatic format din nisipuri la nisipuri argiloase si pietrisuri holocene, sub care se găsește un strat argilos, cvasi-impermeabil. Acest acvifer este alimentat pe întreaga sa suprafată prin percolare, dată fiind grosimea redusă a straturilor acoperitoare. Lucrările de prospectare hidro-geologice indică un mare aport al acestuia la debitul râului în zona malului stâng, în apropiere de Slobozia.

Atât curgerea râului Ialomita, cât si a apei subterane din bazinul său hidrografic în zona amplasamentului studiat se realizează de la nord vest la sud est, asa cum rezulta din "Studiul hidrogeologic si geotehnic privind coborarea nivelului apelor freatice in zona de nord a municipiului Slobozia in conditiile aplicarii irigatiilor in sistemul Ialomita Calmatui". Studiul a fost intocmit de ISPIF Bucuresti in anul 1980.



2.7 Date geotehnice

Terenul de fundare este alcatuit din depozite argiloase. Depozitele argiloase se caracterizeaza printr-o compresibilitate mare, conform prevederilor STAS 1243-88.

2.8 Istoricul amplasamentului si situatia actuala.

Pe amplasamentul studiat terenul are categoria de folosinta curti-constructii.

2.9 Conditii referitoare la vecinatati.

Nu detinem informatii privitoare la retelele edilitare subterane din zona sau din amplasament.

2.10 Incadrarea in zone de risc.

Incadrarea in zonele de risc natural la nivel de macrozonare, a ariei pe care se gaseste amplasamentul studiat se va face in conformitate cu Legea 575/2001: Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national- Sectiunea a V-a: zone de risc natural. Riscul este o estimare matematica a probabilitatii producerii

S.C.GEO 7 S.R.L.

Dosar nr:6482

Orice reproducere, utilizare sau distribuire a acestui document sau parti din acesta de catre persoane fizice sau juridice fara autorizarea scrisa a reprezentantului societatii. SC GEO7 SRL. este interzisa si se pedepseste conform legii.

PLAN URBANISTIC ZONAL – LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENTIALA, STRADA CALUGARENI,
NR.50, MUICIPIUL SLOBOZIA, JUDETUL IALOMITA.
BENEFICIAR:VEDE ION

de pierderi umane si material pe o perioada de referinta viitoare si într-o zona data pentru un anumit tip de dezastru.Factorii de risc care se au in vedere sunt:cutremurele de pamant,inundatiile si alunecarile de teren.

1.Cutremurele de pamant:Zona de intensitate seismica 7₁ scara MSK si perioada de revenire de 50 de ani.

2.Inundatii:Nu este cazul

3.Alunecari de teren:Potential de producer a alunecarilor-scazut,
Probabilitate de alunecare-practic zero.

3.Prezentarea informatiilor geotehnice

Datele din studiile geotehnice executate in zona au permis evidentiarea urmatoarei coloane litologice informative:

Litologia întâlnită în foraje poate fi descrisă astfel:

- sol vegetal, având o grosime ce variază între 0.30-0.40m.;
- argila prafoasa galbui cafenie cu concretiuni calcaroase avand o grosime de cca.2.50m
- praf argilos in grosime de 1.30-1.50m,
- argila grasa cenusie, plastic vartoasa in grosime 1.70m

Orizontul freatic este cantonat la adincimea de cca.2.00m.

Analiza chimica a apei freatice indica o agresivitate sulfatica mare asupra betoanelor si metalelor(1200-4000mg/l), valori stabilite prin analizele chimice executate in anii 80 in zona.

4.Evaluarea informatiilor geotehnice

4.1Categorica geotehnica

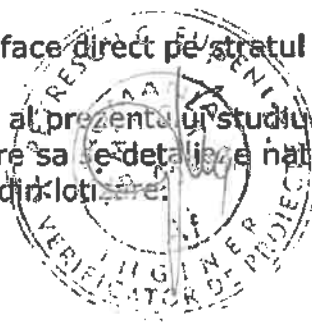
Categoria geotehnica exprima riscul geotehnic si se stabileste in conformitate cu prevederile normativului privind principiile,exigentele si metodele cercetarii geotehnice a terenului de fundare indicativ NP074/2014,luind in considerare urmatoarii factori:

- conditii de teren:teren bun punctaj 2;
- apa subterana:sapaturi fara epuismenete punctaj 1;
- categoria de importanta a constructiei:normala punctaj 3;
- vecinatati:risc moderat punctaj 3;
- risc seismic $a_g \leq 0.25$ punctaj 2;

Total 11 puncte,fapt ce incadreaza amplasamentul in categoria 2 de risc seismic-moderat.

Fundarea viitoarelor imobile se poate face direct pe stratul de argila.Nu se recomnada executare de subsoluri.

Avand in vedere caracterul informativ al prezentaui studiui geotehnic, este obligatoriu ca i fazele ulterioare de proiectare sa se detalizeze natura terenului si conditiile de fundare pentru fiecarea imobil din lotizare.



S.C.GEO 7 S.R.L.

Dosar nr:6482

Page 6 of 7

Orice reproducere, utilizare sau distribuire a acestui document sau parti din acesta de catre persoane fizice sau juridice fara autorizarea scrisa a reprezentantului societatii. SC GEO7 SRL. este interzisa si se pedepseste conform legii.

PLAN URBANISTIC ZONAL – LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENTIALA, STRADA CALUGARENI,
NR.50, MUICIPIUL SLOBOZIA, JUDETUL IALOMITA.

BENEFICIAR:VEDE ION

Conform Ts 1981,după modul de comportare a terenului la săpătura
mecanizata,se încadrează in categoria II, teren mijlociu.

Tip litologic	Proprietati coezive	Categoria de teren după modul de comportare la săpat mecanizat				Afânare după executarea săpăturii (%)	Greutate volumică in situ (săpătură) (kgf/m ³)
		manual	excavator	buldozer	screper		
sol vegetal	slab coeziv	ușor	I	I	I	14-28	1200-1400
umplutura	slab coeziv	mijlociu	I	I	I	14-28	1600-1900
argila	coeziva	mijlociu	II	II	II	8-17	1600-1700

Intocmit,
Ing. Mihail PETRESCU



PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ, STR CĂLUGĂRENI NR. 50, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	646/2021	P.U.Z.
BENEFICIAR: VEDE ION, SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

P.U.Z. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: Plan urbanistic zonal – LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ STR. CĂLUGĂRENI NR. 50, Mun. Slobozia.

Amplasament: Zona de vest a municipiului Slobozia, în Unitatea Teritorială de Referință A2 (subzona terenurilor agricole din intravilan), conform PUG aprobat. Terenul, aflat în intravilanul municipiului, aparține persoanei fizice VEDE ION, locuitor al municipiului Slobozia.

Beneficiar: VEDE ION, proprietarul imobilului (teren, construcții și utilități tehnico-edilitare funcționale pe teren). De această lucrare beneficiază, în mod indirect, municipiul Slobozia, care poate reglementa urbanistic o zonă de dezvoltare aflată în stare de blocaj, datorită prevederilor PUG în vigoare, depășite/expirate.

Proiectant: S.C. ARHITECT S.R.L., Ialomița;

Data elaborării: iulie 2021;

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Elaborarea prezentului plan urbanistic zonal (P.U.Z.) este determinată, la inițiativa proprietarului, de constatarea faptului că în zonă fenomenul urbanistic a evoluat, iar funcțiunea agricolă sau industrială nu mai este viabilă, întrucât situl a fost mobilat cu construcții cu destinația de locuință, fără ca această destinație să se poată înscrie ca atare în cărțile funciare, datorită prevederilor PUG în vigoare.

PUG-ul reglementează în zona studiată, ca și în proximitatea acesteia, funcțiuni urbanistice care nu corespund intereselor și opțiunilor proprietarilor de terenuri și care sunt contrare direcțiilor de dezvoltare a zonei.

Prin P.U.Z.-ul inițiat de proprietarul terenului se urmărește definirea unei Unități Teritoriale de Referință de tip L3 (conform P.U.G. Slobozia, L3 semnifică funcțiunea urbanistică principală „locuințe individuale P și P+1”, așa cum aceasta este definită și reglementată prin Regulamentul Local de Urbanism aflat în vigoare.

Conform legii, o Unitate Teritorială de Referință (U.T.R.) se delimitează pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională.

Inițiativa realizării lucrării este determinată de faptul că destinațiile dispuse prin P.U.G. pentru terenurile din Unitatea Teritorială de Referință (activități agricole și industriale) sunt într-o totală și continuă contradicție cu interesele proprietarilor de teren.

În ceea ce privește situația terenului înscris în Cartea funciară 37083 cu nr. Cadastral 602, situat în str. Călugăreni nr. 50, edificările realizate pe acest teren în perioada ultimilor 25 de ani au funcțiuni exclusive de natură rezidențială (locuință cu echipare tehnico-edilitară specifică). Datorită funcțiunilor urbanistice înscrise în P.U.G. pentru zona amplasamentului (UTR A2), edificările realizate pe teren nu pot fi intabulate în cartea funciară decât cu destinații neconforme cu realitatea și cu interesele reale ale deținătorului.

Se poate observa că, în lipsa unor reglementări urbanistice clare, stabile și coerente, majoritatea construcțiilor deja edificate în proximitatea amplasamentului nu s-au putut conforma unor alinamente pe care să se poată fundamenta perspectiva dezvoltărilor ulterioare ordonate.

Prin urmare, obiectul lucrării îl constituie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal prin intermediul căruia se va întreprinde o acțiune de natură reparatorie, precum și de actualizare a unor reglementări urbanistice depășite. Pe baza propunerilor de reglementare se pot fundamenta inclusiv variantele de modernizare a străzii Călugăreni și de ameliorare a traficului

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl - J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ, STR CĂLUGĂRENI NR. 50, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	646/2021	P.U.Z.
BENEFICIAR: VEDE ION, SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

auto pe strada Neajlov, ca și alternativele de diminuare a impactului sonor pe care Fabrica de biodiesel EXPUR, situată în proximitatea amplasamentului, îl exercită în zonă.

Pe amplasamentul studiat se definesc coeficienții urbanistici specifici pentru o zonă cu caracter rezidențial, precum și suprafețele edificabile de pe fiecare lot din dezvoltarea rezidențială, astfel ca demersul de reglementare urbanistică să-și poată menține viabilitatea pentru o perioadă de timp cât mai îndelungată.

În amplasamentul studiat, funcțiunea urbanistică predominantă este, deja, funcțiunea rezidențială.

Amplasamentul este reprezentat de o incintă împrejmuită, mobilată cu o construcție dedicată funcțiunii rezidențiale prin Autorizația de construire nr. 78 / 11.06.1999. Terenul alocat pe lot aferent acestei locuințe are categoria de folosință curți construcții și măsoară suprafața de 1272 mp.

Suprafața de teren a amplasamentului alocat investiției este structurată, după categoriile de folosință a terenului, așa cum atestă extrasul de carte funciară, în trei parcele distincte, astfel:

Parcela 1 - suprafața = 1877 mp, categoria de folosință pădure (vegetație arboricolă)

Parcela 2 - suprafața = 1272 mp, categoria de folosință curți construcții

Parcela 3 - suprafața = 2024 mp, categoria de folosință pădure (vegetație arboricolă)

Potrivit Avizului nr 2336/06.07.2021 al Direcției Silvice Ialomița, cele două parcele cu categoria de folosință "pădure" nu sunt cuprinse în amenajamente silvice, nu fac parte din fondul forestier și nu se supun prevederilor art. 35 și următoarele din Codul silvic.

În consecință, utilizarea terenului intravilan care face obiectul acestui proiect urbanistic poate fi structurată într-o Unitate Teritorială de Referință de tip L3 (conform P.U.G. Slobozia, L3 semnifică funcțiunea urbanistică principală „locuințe individuale P și P+1), așa cum aceasta este definită și reglementată prin Regulamentul Local de Urbanism aflat în vigoare în cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Slobozia.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Între documentele cele mai însemnate care s-au constituit în surse documentare, P.U.G. Slobozia, aprobat în anul 2008, reprezintă suportul informațional al demersului de inițiere și elaborare a acestui P.U.Z. Practic, prevederile P.U.G. furnizează chiar elementele determinante ale acestei inițiative de reglementare, pe acestea bazându-se analiza disfuncționalităților generate în cadrul P.U.G.

- Cadastru Slobozia

- Ortofotoplan zona Vest Slobozia

- Analiza evoluțiilor curente din zonă pe durata ultimilor 25 ani.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Pe toată deschiderea dintre strada Filaturii și digul de vest (aparținând de sistemul de protecție la inundații al Sloboziei, sistem conceput și realizat în urma inundațiilor catastrofale din anii 1970 și 1975) se întinde terenul cunoscut drept Zona de Vest. Anii 1990 au găsit zona puțin utilizată, traficul desfășurat pe strada Filaturii având valori relativ scăzute. Cu toate acestea, strada Filaturii era o arteră amenajată cu două fire de circulație și îmbrăcăminte din beton de ciment, cu sistem rutier prevăzut pentru trafic greu, în perspectiva transformării sale în arteră de circulație ocolitoare.

După perioada 1991-1992, aplicarea Legii 18/1991 a determinat trecerea terenurilor de pe partea vestică a străzii în proprietatea persoanelor fizice îndreptățite. Astfel, o bună parte din

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ, STR CĂLUGĂRENI NR. 50, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	646/2021	P.U.Z.
BENEFICIAR: VEDE ION, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA		

suprafața aflată în administrarea IAS-ului, a fost lotizată (de regulă în loturi de 5000mp) și atribuită, lot-cu-lot, unor locuitori ai municipiului Slobozia.

Terenurile libere de pe partea estică a străzii Filaturii au parcurs și ele mai multe etape de redistribuire în proprietatea privată a unor agenți economici și/sau persoane fizice.

În cei 25 de ani trecuți, funcționalitatea urbanistică a zonei de vest a evoluat și a înregistrat mutații complexe. Astfel, vechea fabrică de lapte a fost scoasă din funcțiune, iar activele imobile au fost dezmembrate către mai mulți proprietari, care le-au dat folosințe efemere sau le-au lăsat în nefolosire. Cele două autobaze, I.T.S.A.I.A. Ialomita, respectiv Întreprinderea de transport local (I.J.T.L.), au fost, la rândul-le, dezafectate. În schimb, pe unele terenuri libere de construcții s-au ridicat câteva obiective industriale importante: Silozurile de cereale ale EXPUR, noua fabrică de produse lactate Diami (S.C. TELETEXT) ridicată pe locul fostei fabrici de ulei a cărei construire a fost începută în 1993 de societatea Hermes, precum și fabrica de biodiesel a grupului EXPUR. Suprafața agricolă cultivată tradițional de către unitatea militară a devenit depozit ad-hoc de molozuri, iar în fosta bază experimentală a Liceului agro-industrial s-a instalat D.A.D.P.-ul municipal.

Pe partea de vest a străzii Filaturii, terenurile care se întind până la digul de protecție împotriva inundațiilor și atribuite către noii proprietari persoane fizice, la început, s-au aflat în extravilanul municipiului, pentru ca, la actualizarea PUG-ului din 2006, acestea să capete statut de intravilan, fără însă a-și schimba categoria de folosință (arabil). Proprietarii au încercat, cu greu, să cultive terenul. Datorită dimensiunilor loturilor, nepotrivite pentru realizarea unor culturi (exploatații) agricole eficiente, mulți dintre proprietari și-au împrejmuit loturile și au încercat să și le gestioneze, potrivit intereselor și priceperii strict individuale, adică în sistem familial. Astfel, în zona studiată, majoritatea loturilor au fost organizate ca gospodării individuale de tip semirural: cu împrejurări, plantații diverse, anexe construite, locuințe, precum și instalații edilitare în sisteme locale. Este de precizat faptul că, în zona de vest, accesibilitatea s-a asigurat prin intermediul unor drumuri de exploatare. Două dintre aceste drumuri de exploatare au căpătat, între timp, statutul de stradă și li s-au atribuit denumiri, respectiv strada Neajlov și strada Călugăreni. Viabilitatea acestor străzi a fost asigurată prin efortul exclusiv al unora dintre proprietarii riverani. Pe aceste două străzi au fost instalate: rețea de alimentare cu apă (investiție publică dezvoltată în perioada 2008 – 2009 de Primăria locală) și rețea parțială de alimentare cu gaz metan (investiție privată dezvoltată în 2004-2005 pe o porțiune din str. Călugăreni, respectiv în 2011 pe str. Neajlov, exclusiv de către riverani). Pe strada Filaturii s-au realizat: alimentare cu apă, rețea de gaz metan, canalizare în sistem divizor (menajer, respectiv pluvial), prin investiții publice. Însă niciuna dintre străzi nu beneficiază de rețea publică de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune pentru necesități individuale și iluminat stradal.

Pe terenurile din zona de vest s-au construit, în perioada ultimilor 20 de ani, mai multe edificii cu destinația de locuință. Se precizează că niciuna dintre aceste construcții nu are și o altă destinație decât cea de locuit.

Caracteristica principală a zonei este legată de construirea haotică, în lipsa oricăror reglementări urbanistice logice și clar definite. Toate autorizațiile de construire a acestor locuințe, ca și toate dezmembrările de terenuri care s-au realizat în vederea construirii de locuințe au fost legalizate fără a se fi promovat vreun plan urbanistic în vederea reglementării urbanistice a regimului construirii.

Totuși, în extremitatea sa nordică, acolo unde aceasta se intersectează cu str. Neajlov, str. Călugăreni are un profil transversal generos, asigurându-se cele două fire de circulație, precum și spații verzi marginale, pe toată lungimea proprietății de la nr. 50, pe o distanță de circa 100 m. În acest sector, strada a fost profilată, i s-a făcut fundație din piatră și i s-a asigurat

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl - J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ, STR CĂLUGĂRENI NR. 50, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	648/2021	P.U.Z.
BENEFICIAR: VEDE ION, SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

o îmbrăcăminte consolidată prin cilindrare din reziduu asfaltic de freză. În dreptul acestui sector stradal se inițiază dezvoltarea urbanistică rezidențială care face obiectul reglementării prin P.U.Z.

Pe terenul situat la nr. 50, începând cu anul 1996, s-a demarat un proces de construire ecologică a unui micro-areal în care natura să se afle în simbioză cu faptul antropic. S-a constituit, începând din anul 1996, un masiv de vegetație arboricolă, prin plantarea ordonată a circa 6000 puiți de salcâm, cu o rată de reușită de peste 85 %, în anul al doilea de vegetație. Apoi, în timp, 50 specii de foioase și conifere s-au adăugat în părțile afectate de uscarea puiților sădiți inițial.

Masivul s-a constituit în jurul unei insule lipsite de vegetație și în această insulă s-a autorizat în anul 1999 construirea unei investiții, denumită, ca urmare a faptului că zona era situată, până în anul 2006, în extravilan, anexă a exploatației dendrologice cu funcțiune de cazare.

Atunci când vegetația arboricolă a ajuns la o talie atractivă pentru recoltare abuzivă prin sustragere, proprietarul a fost nevoit să împrămuiască proprietatea pe toate cele 4 laturi, cu gard metalic înalt, dublat cu vegetație din familia lianelor.

Astfel, pe strada Călugăreni la nr. 50, s-a constituit un areal dendrologic care conferă zonei un caracter mai deosebit și generează un microclimat cu calități speciale. Proprietățile învecinate beneficiază de poziționarea favorabilă pe care le-o oferă această insulă de vegetație arboricolă.

Pe proprietatea situată pe strada Călugăreni nr. 50 s-a realizat, în temeiul Autorizației de construire nr. 78/11.06.1999, o construcție, denumită "anexă a exploatației agricole", a cărei destinație a fost, prin proiectul anexat autorizației, casă de locuit. Pe suprafața de 5173 mp a proprietății, Cartea funciară relevă și delimitează 3 parcele distincte. Astfel, parcela din mijloc, în suprafață de 1272 mp a căpătat categoria de folosință "curți construcții" și i-a fost alocată construcției autorizate. Celelalte două parcele, delimitate de-o parte și de cealaltă a parcelei alocată casei, cu suprafețele de 1872 mp, respectiv 2024 mp, au fost plantate de către proprietar cu vegetație forestieră, astfel că acestea au fost intabulate în anul 2000 în Cartea funciară nr. 37083 Slobozia, la categoria de folosință "pădure".

Pentru viabilizarea "locuinței", proprietarul a realizat, pe cheltuială proprie, o aducțiune de gaze cu diametrul $\Phi 62$, pe o distanță de circa 670m, tocmai din str. Filaturii, estimându-se că această conductă are o capacitate de serviciu echivalentă pentru circa 50 locuințe. Pe aceeași distanță s-a asigurat și alimentarea cu apă potabilă a gospodăriei și construcției edificate. Energia electrică pentru necesitățile gospodăriei este asigurată, printr-un bransament subteran la postul de transformare al SP3, pe baza unui contract de subconsumator al SC EXPUR SA. Apele uzate rezultate din utilizarea gospodăriei sunt colectate într-un tanc ecologic de stocare, vidanjabil, amplasat în gospodărie.

După anul 2010, pe străzile Călugăreni și Neajlov s-a realizat și pus în funcțiune o rețea publică de alimentare cu apă potabilă. Iar pe strada Neajlov au fost construite prin investiții private: o linie electrică de medie tensiune cu post de transformare aerian și o extindere de rețea de gaze pe o conductă $\Phi 62$.

Cele două străzi Călugăreni și Neajlov, construite pe cheltuiala proprietarului de pe strada Călugăreni nr. 50, în persoana lui Vede Ion, sunt considerate străzi cu sistem rutier de pământ și se află sub traficul public din anul 2001.

Din expunerea istoricului zonei poate rezulta concluzia conform căreia includerea lotului de pe str. Călugăreni nr. 50 în UTR A2 - terenuri agricole din intravilan - a fost, de la bun început, neconformă cu realitatea zonei și contrară intereselor proprietarului, care deja realizase

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl - J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ, STR CĂLUGĂRENI NR. 50, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	646/2021	P.U.Z.
BENEFICIAR: VEDE ION, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA		

construcții pe lot și investiții consistente în zonă, iar funcțiunea urbanistică dominantă era alta decât cea agricolă.

P.U.G.-ul, în formatul adoptat, a alterat în mod major tendințele de dezvoltare a zonei și a afectat îndeosebi interesele proprietarului lotului de pe str Călugăreni nr. 50.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Zona este amplasată în partea de vest a municipiului Slobozia. Cotele terenului față de referința convențională Marea Neagră sunt cuprinse între 23,93 – 24,79 m, terenul este cvasiorizontal, cu o declivitate nesemnificativă către nord-vest.

Amplasamentul se găsește în intravilanul municipiului Slobozia începând din anul 2008, conform planșei de încadrare în teritoriul (URB.01).

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Caracteristicile amplasamentului din zona studiată:

Stratificația terenului se prezintă astfel:

0.00m – 0.40 m sol vegetal si umplutura

0.40 m – 3.80 m praf argilos slab nisipos,

3.80 m – 6.00 m nisip prafos.

Orizontul freatic este cantonat la adancimea de cca.3.50m

* adâncimea de îngheț =70 cm

-În conformitate cu prevederile Codului de proiectare seismică-parte I.Prevederi de proiectare pentru clădiri,indicativ P100/1-2013, pentru amplasamentul studiat s-au stabilit, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, $a_g=0.20_g$ si valoarea perioadei de control a spectrului de raspuns $T_c=0.7sec$.

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare privind bazele proiectării și acțiuni asupra construcțiilor.Actiunea vântului,indicativ CR 1-1-4-2012,presiunea de referinta a vântului mediata 10min. la 10m,pe interval de 50ani de recurenta este de 0.4KPa.

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare.Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor,indicativ CR 1-1-3-2012,valoarea caracteristica a încărcării din zapada pe sol este de 2.0 KN/mp.

CONCLUZII SI RECOMANDARI GEOTEHNICE: Terenul bun de fundare se considera incepind de la adincimea de 1.00 m si se mentine pe toata adincimea prospectata.

În conformitate cu prevederile normativului NP 112/2014,presiunea conventionala pentru gruparea fundamentala, în funcție de adincime, are urmatoarele valori:

$H_f = 1.10m$

$P_{conv} = 150 \text{ KPa};$

$H_f = 1.50m$

$P_{conv} = 175 \text{ KPa};$

$H_f = 2.00m$

$P_{conv} = 200 \text{ KPa};$

$H_f = 2.50m$

Pe amplasamentul viitoarelor obiective propuse prin P.U.Z. nu s-au executat foraje de recunoaștere geologică. Din studiile efectuate pentru construirea casei existente pe lot, se poate considera că amplasamentul este caracterizat de următoarea coloană litologică:

0.00 m – 0.60 m - sol vegetal

0.60 m – 6.00 m - praf argilos cafeniu, loessoid.

Orizontul freatic poate fi interceptat la adâncimea de 4 (5)m.

Litologia prezentată indică o uniformitate a acesteia atât pe orizontală cât și pe verticală.

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ, STR CĂLUGĂRENI NR. 50, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	646/2021	P.U.Z.
BENEFICIAR: VEDE ION, SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

Așadar, pe amplasamentul cercetat, terenul de fundare este alcătuit din praf argilos, loessoid, sensibil la umezire, încadrat în grupa A, p.s.u. Apele freatice au caracter bicarbonatat și sunt situate, în general la adâncimi de circa 4-7 m.

Având în vedere litologia terenului, fundarea se va face pe stratul de praf argilos, la o adâncime care să depășească adâncimea de îngheț, cca. 1.00m de la nivelul terenului natural.

La nivelul zonei studiate nu sunt evidențiate, în mod oficial, potențiale riscuri naturale. De asemenea, zona nu este susceptibilă de a ascunde vestigii sau alte sarcini cu caracter arheologic semnificativ, de natură să condiționeze executarea sau amplasarea de construcții.

2.4 CIRCULAȚIA

Tipul de căi de comunicație existente, care poate deservi terenul studiat, este reprezentat de strada Călugăreni, care mărginește proprietatea pe latura de est, respectiv str. Neajlov, aflată pe latura de nord a proprietății.

Traficul de circulație care se derulează pe cele două străzi este unul de interes local, cu intensitate moderată. Vehiculele care dezvoltă traficul sunt diverse, de la vehiculele cu tracțiune animală, până la autovehiculele de tip greu (tiruri și utilaje agricole grele). Frecvența cea mai mare în trafic o dețin autoturismele riveranilor și autoutilitarele.

Circulația carosabilă pe amplasamentul studiat. Zona studiată în cadrul P.U.Z. depășește limitele proprietății dedicate investiției inițiate de către VEDE ION.

În zona studiată sunt cuprinse segmente din cele două străzi, Călugăreni și Neajlov, care sunt străzi de Categorie a IV-a, străzi de folosință locală, care asigură accesul la locuințe și servicii curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus. Dezvoltarea urbanistică inițiată va utiliza cele două străzi, astfel ca fluența circulației pe acestea să fie cât mai puțin afectată, iar volumul de trafic să se mențină în limitele acceptabile.

Parcarea autovehiculelor aferente proprietății se asigură în interiorul lotului.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat în cadrul prezentului Plan urbanistic zonal (P.U.Z.), este situat în partea vestică a municipiului Slobozia, fiind reprezentat de proprietatea în suprafață 5 173 mp care aparține persoanei fizice Vede Ion, inițiatorul dezvoltării urbanistice.

În prezent terenul propus spre lotizare este liber de construcții, se prezintă în starea de teren intravilan cu vegetație arboricolă, urmând a avea destinația de zonă rezidențială de tip urban, situație în care o parte, cât mai redusă, să-și schimbe categoria de folosință de la "pădure" la "curți construcții", doar prin efectul autorizațiilor de construire. Vegetația arboricolă este constituită în afara fondului silvic și eventuala desființare nu necesită avizul/acordul Gărzii Forestiere.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE, EVIDENȚIEREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

a) ALIMENTAREA CU APĂ POTABILĂ

În conformitate cu datele furnizate de către operatorul de rețea S.C. URBAN S.A. SLOBOZIA în avizul de amplasament nr. 1607 din 25.02.2026, în zona de studiu a P.U.Z. există următoarele rețele publice și echipamente de alimentare cu apă potabilă:

- o conductă Dn 110 mm PEID – pe str. Neajlov, sub carosabil;
- o conductă Dn 110 mm PEID – pe partea estică a str. Călugăreni, sub carosabil.

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl - J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ, STR CĂLUGĂRENI NR. 50, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	646/2021	P.U.Z.
BENEFICIAR: VEDE ION, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA		

La limita terenului pe care este amplasată construcția dedicată funcțiunii rezidențiale (LOTUL NR. 3) se găsește un branșament de apă de ¾".

b) CANALIZAREA

În conformitate cu datele furnizate de către operatorul de rețea S.C. URBAN S.A. SLOBOZIA în avizul de amplasament nr. 1607 din 25.02.2026, în zona de studiu a P.U.Z. nu există rețele publice de canalizare.

Construcția existentă pe teren (LOTUL NR. 3) are în serviciu un tanc etanș (fos[septică) de stocare a apelor uzate menajere, cu volumul de 40 m³, a cărui vidanșare se realizează bianual.

c) ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

În conformitate cu datele furnizate de către operatorul de rețea REȚELE ELECTRICE ROMANIA S.A. în avizul de amplasament favorabil nr. 29834798 din 03.03.2026, în zona de studiu a P.U.Z. există următoarele rețele și echipamente de alimentare cu energie electrică:

- un traseu L.E.S. 20 kV – sub trotuarul sudic al str. Neajlov;
- un traseu L.E.S. 20 kV – sub trotuarul vestic al str. Călugăreni.

Consumatorii existenți pe terenul pe care este amplasată construcția dedicată funcțiunii rezidențiale (LOTUL NR. 3) sunt alimentați cu energie electrică, pe JT, din postul de transformare al SP3.

d) ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

În conformitate cu datele furnizate de către operatorul de rețea DISTRIGAZ SUD REȚELE în avizul nr. 87367-322119087/09.03.2026, în zona de studiu a P.U.Z. există următoarele rețele publice, instalații și echipamente de alimentare cu gaze naturale:

- o conductă RP PE 63 mm subterană – pe partea sudică a str. Neajlov, sub carosabil;
- o conductă RP PE 63 mm subterană – pe partea vestică a str. Călugăreni, sub trotuar;
- un racord PE 32 mm – la limita terenului pe care este amplasată construcția dedicată funcțiunii rezidențiale (LOTUL NR. 3).

PROPUNERI DE ELIMINARE/DIMINUARE A DISFUNCȚIONALITĂȚILOR

Necesarul de utilități al construcțiilor (cea existentă și cele propuse) de pe cele 5 loturi este următorul:

		LOTUL NR. 1	LOTUL NR. 2	LOTUL NR. 3	LOTUL NR. 4	LOTUL NR. 5
debitul de apă $Q_{zi\ med} [m^3/zi]$		0,42	0,42	0,28	0,28	0,56
debitul la canalizare $Q_{uz, zi\ med} [m^3/zi]$		0,42	0,42	0,28	0,28	0,56
energia electrică [kW]	P_l	12	12	20	12	20
	P_c	3	3	3,5	3	3,5
gaze naturale $Q_{max\ orar} [Nm^3/h]$		4	4	5	4	4
volumul fosei septice [m ³]		1,5	1,5	40 (existent)	1	2
volumul bazinului de retenție ape meteorice [m ³]		-	-	25	-	-

ALIMENTAREA CU APĂ POTABILĂ

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ, STR CĂLUGĂRENI NR. 50, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	646/2021	P.U.Z.
BENEFICIAR: VEDE ION, SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

Se propune instalarea de hidranți exteriori pe rețeaua publică de alimentare cu apă existentă.

Se propune ca alimentarea consumatorilor din cadrul construcției dedicată funcțiunii rezidențiale să se realizeze în continuare din bransamentul existent la limita terenului. Pentru alimentarea consumatorilor, se propune utilizarea rețelei interioare de alimentare cu apă existentă.

În scopul alimentării viitorilor consumatori din cadrul loturilor 1, 2, 4, 5, se propune se propune construirea, pe fiecare lot, a unei rețele interioare de distribuție.

Viitoarea rețele interioare de distribuție vor fi bransate la rețeaua publică de alimentare cu apă DN 110 mm existentă.

Căminele de bransament se vor amplasa la limitele proprietăților.

Proiectele noilor instalații de alimentare cu apă vor fi întocmite de către un proiectant de specialitate și avizate de către reprezentanții S.C. URBAN S.A. SLOBOZIA.

CANALIZAREA

Se propune realizarea, conf. P.U.G., pe străzile Neajlov și Călugăreni, a unei rețele publice de canalizare care va fi dimensionată și executată în sistem divisor (separativ).

Canalizarea menajeră - în scopul evacuării apelor uzate menajere de pe suprafața terenului pe care este amplasată construcția dedicată funcțiunii rezidențiale (LOTUL NR. 3) se propune utilizarea în continuare a rețelei interioare de canalizare menajeră existentă (inclusiv tancul etanș de stocare a apelor uzate menajere).

În viitor, după realizarea rețelei publice de canalizare menajeră pe str. Călugăreni, se propune ca evacuarea apelor uzate menajere colectate de pe terenul pe care este amplasată construcția dedicată funcțiunii rezidențiale (LOTUL NR. 3) să se facă prin scurgere gravitațională (sau prin pompă, în funcție de cota radier a viitorului cămin de vizitare al rețelei publice) într-un cămin de racord, care va fi amplasat la limita proprietății. Din acest cămin, apele uzate menajere vor fi evacuate în viitoarea rețea publică de canalizare menajeră.

În scopul evacuării viitoarelor ape uzate menajere de pe suprafețele loturilor nr. 1, 2, 4, 5, se propune executarea în interiorul incintelor, de rețele de canalizare menajeră, cu scurgere gravitațională spre căminele de racord de canalizare menajeră care vor fi amplasate la limitele loturilor. Din aceste cămine, apele uzate menajere vor fi evacuate, tot gravitațional, în viitoarea rețea publică de canalizare menajeră.

Canalizarea pluvială - în scopul evacuării apelor meteorice de pe suprafața terenului pe care este amplasată construcția dedicată funcțiunii rezidențiale (LOTUL NR. 3) se propune continuarea aplicării soluției actuale: apa pluvială din incintă va fi drenată în spațiile verzi din incinte, solul fiind mediul unic de absorbție naturală a excesului meteoric.

În viitor, după realizarea rețelei publice de canalizare pluvială, se propune ca apele meteorice să fie colectate într-un bazin de retenție și evacuate, prin pompă, într-un cămin de racord, care va fi amplasat la limita proprietății. Din acest cămin, apele meteorice vor fi evacuate în viitoarea rețea publică de canalizare pluvială.

În scopul evacuării viitoarelor ape meteorice colectate de pe suprafețele loturilor nr. 1, 2, 4, 5, se propune executarea, în interiorul incintelor, de rețele de canalizare pluvială, cu scurgere gravitațională spre căminele de racord de canalizare pluvială care vor fi amplasate la limitele loturilor. Din aceste cămine, apele uzate menajere vor fi evacuate, tot gravitațional, în viitoarea rețea publică de canalizare pluvială.

În perimetrul rețelelor de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și de canalizare pluvială, săpăturile vor fi executate manual.

Se vor proteja bransamentele de apă și racordurile de canalizare menajeră și de canalizare pluvială.

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
R.U.Z. LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ, STR CĂLUGĂRENI NR. 50, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	646/2021	R.U.Z.
BENEFICIAR: VEDE ION, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA		

Pe durata executării lucrărilor, atunci când situația din teren o va impune, beneficiarul/constructorul va convoca reprezentantul S.C. URBAN S.A. SLOBOZIA pentru acordarea asistenței tehnice.

Costul reparațiilor după avarierea sau distrugerea parțială sau totală a unor părți din rețelele publice va fi suportat de către beneficiar/constructor.

Pe durata executării lucrărilor, beneficiarul/constructorul va lua măsuri de protejare a rețelilor de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și de canalizare pluvială, pentru evitarea degradării și pentru asigurarea continuității funcționării.

Se va evita circulația sau staționarea utilajelor grele pe traseul conductelor de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și de canalizare pluvială. Se va evita depozitarea materialelor de construcție sau a pământului rezultat din săpătură pe traseele rețelilor existente de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și de canalizare pluvială, pe cămine de vane sau pe cămine de vizitare.

Proiectele noilor instalații de canalizare vor fi întocmite de către un proiectant de specialitate și avizate de către reprezentanții S.C. URBAN S.A. SLOBOZIA.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Se propune ca alimentarea cu energie electrică a consumatorilor din cadrul construcției dedicată funcțiunii rezidențiale (LOTUL 3) să se realizeze în continuare din racordul existent (prin LES 0,4 kV, din postul de transformare al SP3).

Soluțiile de alimentare a viitorilor consumatori aflați pe loturile 1, 2, 4, 5 vor fi stabilite în urma elaborării unor studii de soluție.

e) REȚELE DE TELECOMUNICAȚII

Se propune extinderea, pe străzile Neajlov și Călugăreni, a rețelei publice de telecomunicații.

Se propune realizarea de rețele interioare de telecomunicații pentru toate cele 5 loturi. Căuile de conexiune la rețeaua publică pot fi amplasate la limitele terenurilor sau pe pereții exteriori ai actualei și ai viitoarelor construcții.

Se propune conectarea viitoarelor rețele interioare la extinderea rețelei publice.

După executarea lucrărilor subterane, acestea trebuie marcate și reperate pe teren conform SR 9570/1-89.

În conformitate cu SR EN 8591/1997, distanța în plan orizontal față de canalizația de telecomunicații trebuie să fie între 0,5 m – 2 m, funcție de tipul de rețea edilitară ce se dorește a se construi.

Efectuarea săpăturilor în apropierea monotuburilor PEID de telecomunicații se va face numai cu luarea tuturor măsurilor de protecție a monotuburilor și a izolației acestora, pentru a se evita degradarea și a se asigura continuitatea funcționării, precum și accesul pentru exploatare și intervenții. Se va evita circulația și staționarea utilajelor grele pe traseul monotuburilor PEID, depozitarea materialelor de construcție sau a pământului rezultat din săpături pe traseele rețelilor, pe capacele căminelor de tragere, pe guri de vizitare. În zonele de paralelism și intersecții, lucrarea se va executa obligatoriu prin săpătură manuală și se vor monta sprijiniri pentru evitarea avariilor provocate de către aceste surpări.

PROGNOZE, SCENARII SAU ALTERNATIVE DE DEZVOLTARE

Funcțiunea propusă (rezidențială) nu este nocivă pentru mediul înconjurător.

Va fi atrasă forță de muncă (atât pe termen scurt cât și pe termen lung) în domeniul construcțiilor și serviciilor, aspect benefic pentru municipiul Slobozia.

Investiția proiectată se înscrie în categoria obiectivelor rezidențiale cu efect nepoluant, care, prin dezvoltarea lor, trebuie să contribuie la procesul de valorificare a forței de muncă disponibilă, să determine extinderea sistemelor de echipare tehnico-edilitara a teritoriului, să

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ, STR CĂLUGĂRENI NR. 50, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	646/2021	P.U.Z.
BENEFICIAR: VEDE ION, SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

asigure descentralizarea zonelor intens populate și implementarea unor noi principii de organizare a locuirii și de gestionare corectă a efectelor investițiilor asupra mediului, constituindu-se în modele manageriale capabile să provoace accelerarea evoluției localităților către eficiența locuirii și performanță în gestionarea proceselor de dezvoltare.

Caracterul nepoluant al procesului de locuit care se va desfășura în cadrul unității teritoriale de referință nou propusă, reprezintă un element important în fundamentarea proiectului investițional și încurajează promovarea unor noi construcții de locuințe, cu caracteristici similare, în ideea constituirii unei zone rezidențiale care să se poată integra în zona de vest a municipiului.

2.7 PROBLEME DE MEDIU ȘI PATRIMONIUL CULTURAL

În această zonă, în decursul timpului nu s-au înregistrat riscuri naturale, respectiv alunecări de teren, inundații și nici riscuri antropice, întrucât utilizarea terenului s-a făcut exclusiv pentru agricultură.

Terenul intravilan studiat nu se află în interiorul zonelor cu regim de protecție sanitară a forajelor acvifere sau a obiectivelor economice existente în zona străzii Călugăreni. Amplasamentul nu se află în arii protejate aflate sub statutul siturilor "Natura 2000".

Terenul fiind în intravilan, nu este necesar avizul MAPN

Pe amplasament nu s-au semnalat vestigii sau alte elemente de patrimoniu, de natură să încarce situl cu sarcini arheologice sau să impună restricții de construire.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Pentru structurarea urbanistică a zonei și inițierea unui areal de dezvoltare, în interesul unei comunități urbane în expansiune a locuirii autonome, se desprind următoarele cerințe majore:

- Asigurarea unui regim de construire coerent, care să satisfacă exigențele de densitate construită caracteristice pentru Unitățile Teritoriale de Referință cu funcțiune rezidențială, de tip L3, așa cum se reglementează prin P.U.G.-ul aprobat al municipiului Slobozia;
- Gradul de ocupare a terenurilor disponibile din intravilanul actual al municipiului Slobozia, precum și nivelul ridicat de destructurare urbanistică a perimetrului constructibil din zona de vest a municipiului, datorat schimbărilor esențiale produse în regimul proprietăților, cât și mutațiilor profunde din structura activităților social-economice, impune organizarea intravilanului în scopul constituirii unor situri de dezvoltare ordonată, coerentă, exigentă și eficientă, bazată pe criterii urbanistice moderne;
- Încurajarea inițiativei private în domeniul investițiilor, prin constituirea unor noi zone rezidențiale, în condițiile stabilite de lege, pe terenuri utilizate în mod neeficient pentru scopuri agricole, este o opțiune semnificativă a comunității locale, care va deschide astfel și o piață a terenurilor din intravilan, echilibrată și stabilă.
- Încurajarea inițiativei în domeniul construcției de locuințe, prin organizarea unor zone rezidențiale coerente în demersul de expansiune firească a așezării;
- Asigurarea frontului de lucrări de construire pentru stimularea emulației în rândul formațiilor de constructori competenți;
- Dezvoltarea activităților de investiții pentru extinderea și modernizarea dotărilor și serviciilor de natură tehnico-edilitară, într-un sistem funcțional al rețelelor publice de utilități;
- Dezvoltarea infrastructurii municipale (modernizarea străzilor și intersecțiilor, realizarea unor sisteme de rețele de alimentare cu apă, rețele de distribuție a energiei electrice, rețele de distribuție a gazelor etc.);

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl - J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ, STR CĂLUGĂRENI NR. 50, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	646/2021	P.U.Z.
BENEFICIAR: VEDE ION, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA		

- Realizarea sistemelor ecologice de gestionare a apelor uzate și deșeurilor, în vederea asigurării protecției mediului și, implicit, a sănătății populației.

- Constituirea unui areal de dezvoltare în care construcțiile să pună în practică modele de asigurare a autonomiei energetice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul care face obiectul prezentei lucrări (în suprafață de 5173 mp, aflat în proprietatea investitorului) este parte din intravilanul municipiului Slobozia, are formă de patruleter, fiind situat la o distanță relativ mică față de centrul orașului. Terenul este împărțit în trei parcele de folosință. Parcela din mijloc, în suprafață de 1272 mp, a căpătat categoria de folosință "curți construcții" și i-a fost alocată construcției autorizate. Celelalte două parcele, delimitate de-o parte și de cealaltă a parcelei alocată casei, cu suprafețele de 1872 mp, respectiv 2024 mp, au fost plantate de către proprietar cu vegetație forestieră

Având în vedere condițiile de echipare edilitară a amplasamentului și de asigurare a unui microclimat specific de pădure, se dorește și se propune ca aceste condiții favorizante pentru atractivitatea investiției să fie folosite pentru constituirea și dezvoltarea unei zone urbanistice dinamice, moderne, armonioase.

Pentru realizarea obiectivului propus sunt de rezolvat următoarele probleme:

- Realizarea, avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal conform anexei la Legea nr. 289/2006 care modifică Legea 350/2000 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- asigurarea circulației carosabile în zonă (a infrastructurii de transport), prin modernizarea străzii Călugăreni la prospectul de stradă de categoria a IV-a cu două fire de circulație;
- constituirea sistemului public de rețele tehnico-edilitare;
- reglementarea urbanistică riguroasă a zonei și asigurarea circulației juridice a proprietăților, în conformitate cu planșa URB 7.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G. Prin P.U.G.-ul aprobat al municipiului Slobozia, zona studiată în acest proiect a fost inclusă într-o Unitate Teritorială de Referință de tip A2 - Subzona terenurilor agricole din intravilan, pentru activități agricole, grădinărit și livezi, cu interdicție de construire.

Această reglementare este neconformă cu interesele proprietarului terenului, stânjenitoare pentru orice inițiativă investițională și contrară politicilor municipale de asigurare a unor zone de dezvoltare a habitatului de tip urban bine reglementat.

Oportunitatea investițională a fost identificată ca urmare a inițiativei private a proprietarului terenului de pe str. Călugăreni nr. 50, care dorește să asigure condițiile de a se investi în realizarea unei zone rezidențiale, fapt ce va conduce la valorificarea calităților urbanistice ale zonei. Prin aceste propuneri se urmărește îmbunătățirea prevederilor Planului urbanistic general (P.U.G.) al municipiului Slobozia, propuneri ce vor fi preluate atunci când se va actualiza P.U.G.-ul Slobozia. Funcțiunea urbanistică propusă este compatibilă cu funcțiunea subzonei ZF 103 – Subzona servicii de mică industrie nepoluantă și locuințe unifamiliale, așa cum aceasta va fi definită și reglementată prin viitorul PUG Slobozia, aflat în etapa de finalizare.

Se precizează faptul că în proximitatea zonei studiate sunt conformate UTR-uri care permit și stimulează dezvoltarea și investițiile.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin lucrările prevăzute în cadrul proiectului, elementele esențiale ale cadrului natural se vor conserva, soluțiile de integrare a construcțiilor și amenajărilor prevăzute urmărind

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl - J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ, STR CĂLUGĂRENI NR. 50, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	646/2021	P.U.Z.
BENEFICIAR: VEDE ION, SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

gestionarea strictă și severă a funcțiunii rezidențiale susceptibile să afecteze în vreun fel factorii naturali de mediu sau elementele de vecinătate a amplasamentului. Ținând seama de faptul că pe teren s-a constituit, în perioada ultimilor 25 de ani, un masiv de vegetație arboricolă, care deja nu mai aparține acțiunii antropice, organizarea urbanistică a sitului de dezvoltare se va face cu menținerea vegetației în regim de perdea de protecție. Tăierile de sacrificiu a arborilor se va face exclusiv pe locul de amplasare a viitoarelor construcții, iar traseele utilităților se vor stabili în funcție de poziția arborilor, evitându-se astfel alte dezafectări în masivul de vegetație.

Sub aspect economic, calitățile factorilor naturali de mediu sunt puse în valoare, inclusiv prin utilizarea resurselor neconvenționale de energie regenerabilă:

- orientarea favorabilă a construcțiilor supraterane ale dezvoltării rezidențiale face posibilă utilizarea energiei solare atât pentru producerea energiei electrice, cât și pentru prepararea apei calde pentru uz menajer;
- încălzirea spațiilor interioare se poate realiza cu pompe de căldură, evitându-se folosirea combustibililor fosili;
- în amenajarea generală a amplasamentului investiției se va urmări conservarea solului vegetal de pe amplasamentul construcțiilor, care se va redistribui în interiorul proprietății reamenajate, în interesul conservării fertilității caracteristice pentru întreaga zonă în care se situează și se organizează această dezvoltare și, de asemenea, pentru asigurarea evacuării gravitaționale a excesului meteoric către spațiile verzi și alimentarea naturală a straturilor freatice prin percolare, așa cum aceasta se petrece în mod natural.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru asigurarea accesibilității carosabile și pietonale la dezvoltarea rezidențială propusă este necesară amenajarea străzilor Neajlov și Călugăreni, care, în limitele zonei studiate sunt împietruite și profilate în perioada ultimilor 20 de ani, prin cheltuiala investitorului Vede Ion.

Toate loturile propuse în dezvoltarea rezidențială sunt accesibile carosabil din cele două străzi care mărginesc situl studiat.

În cadrul zonei studiate, profilul transversal al carosabilului pe str. Călugăreni este propus la 7,00 m, cu trotuare pietonale și spații verzi pe ambele părți, iar pe str. Neajlov va fi asigurat un profil transversal de 4,00 m cu trotuar pietonal pe o singură parte, fără nicio diminuare a proprietăților riverane. Pe strada Neajlov nu este posibilă prevederea unui prospect cu două fire de circulație carosabilă și nici trotuare pietonale pe ambele laturi, fără afectarea vreuneia dintre proprietățile riverane. De aceea, profilul transversal și reglementarea urbanistică pentru str. Neajlov prevede amenajarea carosabilului cu trotuar pietonal pe o singură latură.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI, INDICI URBANISTICI

Zona studiată și reglementată prin PUZ are suprafața de 10 084,80 mp, din care suprafața de teren de 5 167mp este propusă spre lotizare, doar această suprafață aflându-se în proprietatea exclusivă a investitorului, așa cum rezultă din actul de proprietate și cuprinde perimetrul destinat construirii Zonei rezidențiale, cu circulații carosabile și pietonale aferente așa cum acestea sunt cuprinse în zona studiată.

Bilanțul teritorial al suprafeței de 10 084,80 mp a zonei reglementate se prezintă astfel:

Suprafața terenului studiat: 10 084,80 mp în care sunt cuprise:

UTR - A1	802,45 mp
UTR - A2	1212,05 mp
UTR - L3	5173,00 mp

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl - J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ, STR CĂLUGĂRENI NR. 50, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	646/2021	P.U.Z.
BENEFICIAR: VEDE ION, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA		

UTR - G _____ 964,80 mp
Drumuri și străzi existente _____ 1932,50 mp

În cadrul UTR L3 propusă, suprafața de 5 173,00 mp, pe care se inițiază investiția cu obiectul lotizare pentru o dezvoltare rezidențială, își va structura folosințele terenului în:

- curți construcții _____ 3 756,20 mp
- perdele de protecție _____ 1 416,80 mp

INDICI URBANISTICI CARE REGLEMENTEAZĂ UTILIZAREA TERENULUI PE PROPRIETATEA INVESTITORULUI:

- P.O.T. _____ = 30%
- C.U.T. _____ = 0,60

Se propune prin acestui studiu, realizarea a 5 incinte cu destinație rezidențială.

Suprafața edificabilă totală, reglementată prin P.U.Z. va fi de 2393,80mp, restul terenului aflat în proprietatea investitorului urmând să rămână ocupat cu vegetație arboricolă cu titlul de perdele de protecție.

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) va fi de 30 %, iar coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) de 0,60.

• Regimul de aliniere al construcțiilor. Aliniamentul la stradă reprezintă limita de separare a domeniului edificabil față de terenul din domeniul public, aferent circulațiilor stradale. Pe strada Călugăreni aliniamentul este situat la distanța de 7,00 m față de limita de proprietate; pe strada Neajlov aliniamentul este situat la 10,00 m față de limita de proprietate, datorită prezenței deasupra împrejuririi proprietății a unei linii electrice aeriene de medie tensiune (20 kV).

Regimul de aliniere al construcțiilor stabilește limita maximă de apropiere (amplasare) a clădirilor față de drumurile interioare. Distanța construcțiilor supratereane față de marginea proprietății spre cele două străzi reprezintă una dintre coordonatele care definesc suprafața edificabilă în cadrul lotului. Pe părțile laterale ale loturilor propuse, construcția supratereană de pe lot trebuie amplasată la minim 3,00m față de vecinătatea din lotizare. Pe partea vestică a proprietății supuse lotizării, este obligatorie păstrarea unei distanțe minime de 6,00 m față de împrejurire, aceasta reprezentând distanța minim necesară pentru asigurarea căilor de intervenție în caz de incendiu. Aceasta reprezintă o altă coordonată pe baza căreia se determină suprafața edificabilă pe fiecare lot propus în cadrul lotizării. Distanțele astfel definite trebuie să fie respectate obligatoriu în autorizațiile de construire.

Regimul de aliniere, în cazul de față, este reglementat prin planșa URB.5 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

• Regimul de înălțime. Regimul de înălțime al construcțiilor ce se vor executa în această dezvoltare urbanistică va fi parter + etaj (+ mansardă), cu o înălțime maximă la cornișă de 9,20 m și, respectiv, o înălțime maximă la coame de 12,60 m.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

A. PROPUNERI DE ELIMINARE/DIMINUARE A DISFUNCȚIONALITĂȚILOR

Necesarul de utilități al construcțiilor (cea existentă și cele propuse) de pe cele 5 loturi este următorul:

	LOTUL NR. 1	LOTUL NR. 2	LOTUL NR. 3	LOTUL NR. 4	LOTUL NR. 5
debitul de apă	0,42	0,42	0,28	0,28	0,56

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl - J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ, STR CĂLUGĂRENI NR. 50, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	646/2021	P.U.Z.
BENEFICIAR: VEDE ION, SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

Q _{zi med} [m ³ /zi]						
debitul la canalizare		0,42	0,42	0,28	0,28	0,56
Q _{uz, zi med} [m ³ /zi]						
energia electrică [kW]	P _i	12	12	20	12	20
	P _c	3	3	3,5	3	3,5
gaze naturale Q _{max orar} [Nm ³ /h]		4	4	5	4	4
volumul fosei septice [m ³]		1,5	1,5	40 (existent)	1	2
volumul bazinului de retenție ape meteorice [m ³]		-	-	25	-	-

a) ALIMENTAREA CU APĂ POTABILĂ

Se propune instalarea de hidranți exteriori pe rețeaua publică de alimentare cu apă existentă.

Se propune ca alimentarea consumatorilor din cadrul construcției dedicată funcțiunii rezidențiale să se realizeze în continuare din bransamentul existent la limita terenului. Pentru alimentarea consumatorilor, se propune utilizarea rețelei interioare de alimentare cu apă existentă.

În scopul alimentării viitorilor consumatori din cadrul loturilor 1, 2, 4, 5, se propune se propune construirea, pe fiecare lot, a unei rețele interioare de distribuție.

Viitoarea rețele interioare de distribuție vor fi bransate la rețeaua publică de alimentare cu apă DN 110 mm existentă.

Căminele de bransament se vor amplasa la limitele proprietăților.

Proiectele noilor instalații de alimentare cu apă vor fi întocmite de către un proiectant de specialitate și avizate de către reprezentanții S.C. URBAN S.A. SLOBOZIA.

b) CANALIZAREA

Se propune realizarea, conf. P.U.G., pe străzile Neajlov și Călugăreni, a unei rețele publice de canalizare care va fi dimensionată și executată în sistem divizor (separativ).

Canalizarea menajeră - în scopul evacuării apelor uzate menajere de pe suprafața terenului pe care este amplasată construcția dedicată funcțiunii rezidențiale (LOTUL NR. 3) se propune utilizarea în continuare a rețelei interioare de canalizare menajeră existentă (inclusiv tancul etanș de stocare a apelor uzate menajere).

În viitor, după realizarea rețelei publice de canalizare menajeră pe str. Călugăreni, se propune ca evacuarea apelor uzate menajere colectate de pe terenul pe care este amplasată construcția dedicată funcțiunii rezidențiale (LOTUL NR. 3) să se facă prin scurgere gravitațională (sau prin pompare, în funcție de cota radier a viitorului cămin de vizitare al rețelei publice) într-un cămin de racord, care va fi amplasat la limita proprietății. Din acest cămin, apele uzate menajere vor fi evacuate în viitoarea rețea publică de canalizare menajeră.

În scopul evacuării viitoarelor ape uzate menajere de pe suprafețele loturilor nr. 1, 2, 4, 5, se propune executarea în interiorul incintelor, de rețele de canalizare menajeră, cu scurgere gravitațională spre căminele de racord de canalizare menajeră care vor fi amplasate la limitele loturilor. Din aceste cămine, apele uzate menajere vor fi evacuate, tot gravitațional, în viitoarea rețea publică de canalizare menajeră.

Canalizarea pluvială - în scopul evacuării apelor meteorice de pe suprafața terenului pe care este amplasată construcția dedicată funcțiunii rezidențiale (LOTUL NR. 3) se propune continuarea aplicării soluției actuale: apa pluvială din incintă va fi drenată în spațiile verzi din incinte, solul fiind mediul unic de absorbție naturală a excesului meteoric.

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl - J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ, STR CĂLUGĂRENI NR. 50, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	648/2021	P.U.Z.
BENEFICIAR: VEDE ION, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA		

În viitor, după realizarea rețelei publice de canalizare pluvială, se propune ca apele meteorice să fie colectate într-un bazin de retenție și evacuate, prin pompare, într-un cămin de racord, care va fi amplasat la limita proprietății. Din acest cămin, apele meteorice vor fi evacuate în viitoarea rețea publică de canalizare pluvială.

În scopul evacuării viitoarelor ape meteorice colectate de pe suprafețele loturilor nr. 1, 2, 4, 5, se propune executarea, în interiorul incintelor, de rețele de canalizare pluvială, cu scurgere gravitațională spre căminele de racord de canalizare pluvială care vor fi amplasate la limitele loturilor. Din aceste cămine, apele uzate menajere vor fi evacuate, tot gravitațional, în viitoarea rețea publică de canalizare pluvială.

În perimetrul rețelelor de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și de canalizare pluvială, săpăturile vor fi executate manual.

Se vor proteja branșamentele de apă și racordurile de canalizare menajeră și de canalizare pluvială.

Pe durata executării lucrărilor, atunci când situația din teren o va impune, beneficiarul/constructorul va convoca reprezentantul S.C. URBAN S.A. SLOBOZIA pentru acordarea asistenței tehnice.

Costul reparațiilor după avarierea sau distrugerea parțială sau totală a unor părți din rețelele publice va fi suportat de către beneficiar/constructor.

Pe durata executării lucrărilor, beneficiarul/constructorul va lua măsuri de protejare a rețelelor de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și de canalizare pluvială, pentru evitarea degradării și pentru asigurarea continuității funcționării.

Se va evita circulația sau staționarea utilajelor grele pe traseul conductelor de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și de canalizare pluvială. Se va evita depozitarea materialelor de construcție sau a pământului rezultat din săpătură pe traseele rețelelor existente de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și de canalizare pluvială, pe cămine de vane sau pe cămine de vizitare.

Proiectele noilor instalații de canalizare vor fi întocmite de către un proiectant de specialitate și avizate de către reprezentanții S.C. URBAN S.A. SLOBOZIA.

c) ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Se propune ca alimentarea cu energie electrică a consumatorilor din cadrul construcției dedicată funcțiunii rezidențiale (LOTUL 3) să se realizeze în continuare din racordul existent (prin LES 0,4 kV, din postul de transformare al SP3).

Soluțiile de alimentare a viitorilor consumatori aflați pe loturile 1, 2, 4, 5 vor fi stabilite în urma elaborării unor studii de soluție.

d) REȚELE DE TELECOMUNICAȚII

Se propune extinderea, pe străzile Neajlov și Călugăreni, a rețelei publice de telecomunicații.

Se propune realizarea de rețele interioare de telecomunicații pentru toate cele 5 loturi. Căminele de conexiune la rețeaua publică pot fi amplasate la limitele terenurilor sau pe pereții exteriori ai actualei și ai viitoarelor construcții.

Se propune conectarea viitoarelor rețele interioare la extinderea rețelei publice.

După executarea lucrărilor subterane, acestea trebuie marcate și reperate pe teren conform SR 9570/1-89.

În conformitate cu SR EN 8591/1997, distanța în plan orizontal față de canalizația de telecomunicații trebuie să fie între 0,5 m – 2 m, funcție de tipul de rețea edilitară ce se dorește a se construi.

Efectuarea săpăturilor în apropierea monotuburilor PEID de telecomunicații se va face numai cu luarea tuturor măsurilor de protecție a monotuburilor și a izolației acestora, pentru a

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ, STR CĂLUGĂRENI NR. 50, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	646/2021	P.U.Z.
BENEFICIAR: VEDE ION, SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

se evita degradarea și a se asigura continuitatea funcționării, precum și accesul pentru exploatare și intervenții. Se va evita circulația și staționarea utilajelor grele pe traseul monotuburilor PEID, depozitarea materialelor de construcție sau a pământului rezultat din săpături pe traseele rețelelor, pe capacele căminelor de tragere, pe guri de vizitare. În zonele de paralelism și intersecții, lucrarea se va executa obligatoriu prin săpătură manuală și se vor monta sprijiniri pentru evitarea avariilor provocate de către aceste surpări.

e). PROGNOZE, SCENARII SAU ALTERNATIVE DE DEZVOLTARE

Funcțiunea propusă (rezidențială) nu este nocivă pentru mediul înconjurător.

Va fi atrasă forță de muncă (atât pe termen scurt cât și pe termen lung) în domeniul construcțiilor și serviciilor, aspect benefic pentru municipiul Slobozia.

Investiția proiectată se înscrie în categoria obiectivelor rezidențiale cu efect nepoluant, care, prin dezvoltarea lor, trebuie să contribuie la procesul de valorificare a forței de muncă disponibilă, să determine extinderea sistemelor de echipare tehnico-edilitara a teritoriului, să asigure descentralizarea zonelor intens populate și implementarea unor noi principii de organizare a locuirii și de gestionare corectă a efectelor investițiilor asupra mediului, constituindu-se în modele manageriale capabile să provoace accelerarea evoluției localităților către eficiența locuirii și performanță în gestionarea proceselor de dezvoltare.

Caracterul nepoluant al procesului de locuit care se va desfășura în cadrul unității teritoriale de referință nou propusă, reprezintă un element important în fundamentarea proiectului investițional și încurajează promovarea unor noi construcții de locuințe, cu caracteristici similare, în ideea constituirii unei zone rezidențiale care să se poată integra în zona de vest a municipiului.

f). COLECTARE ȘI DEPOZITAREA DEȘEURILOR MENAJERE

Reziduurile de tip menajer se vor colecta în eurocontainere (septice) în fiecare incintă, de unde vor fi preluate prin contract de către firma municipală de salubritate.

g). TRANSPORTUL ÎN ZONA REGLEMENTATĂ

Transportul persoanelor, la și de la locuințele prevăzute, se va realiza cu mijloace auto, folosindu-se rețeaua străzi existentă.

Accesul în zona reglementată pentru vizitatori va permis atât pietonal cât și cu mijloacele auto. Pe cele două străzi, Călugăreni și Neajlov, staționarea este interzisă, autoturismele urmând a fi parcate în incinte. Fiecărui lot îi este prevăzută realizarea câte unui acces carosabil în incintă.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Locuitul în cadrul zonei rezidențiale nu prezintă consecințe importante, cu impact semnificativ asupra factorilor naturali de mediu. Funcțiunea urbanistică principală a zonei se încadrează în categoria activităților de tip rezidențial, nepoluante. În perioada de construire, șantierul constituie o sursă de poluare intrinsecă, fiind o obligație a antreprenorului să reducă nivelul de poluare sub limitele admisibile: zgomot, pulberi în atmosferă, reziduuri solide (molozuri, deșeuri metalice și din lemn). În exploatare, zona rezidențială va utiliza surse de energie neconvenționale și regenerabile (energie solară, pompe de căldură), iar apele uzate de tip menajer și pluviale vor fi procesate in situ și evacuate în condiții de siguranță ecologică. Reziduurile de tip menajer se vor colecta în eurocontainere (septice) în fiecare incintă gospodărească, de unde vor fi preluate prin contract de către firma municipală de salubritate.

Ghidul de colectare selectivă prezintă modul de selecție a deșeurilor astfel:

- PLASTIC/METAL

Se colectează în recipientul galben (blocuri), respectiv sacul menajer galben (case). Recipientele din plastic (PET-urile) se clătesc cu apă rece; ambalajele din plastic care nu se pot

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ, STR CĂLUGĂRENI NR. 50, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	646/2021	P.U.Z.
BENEFICIAR: VEDE ION, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA		

curăța se colectează la deșeurile reziduale. Se scoate dopul și se presează. Astfel, se economisește spațiu.

Exemple:

DA: bidoane și cutii din plastic, pungi din plastic, ambalaje de protecție din plastic, jucării de plastic, doze de băuturi, cutii de conserve, cutiile TetraPack (cutii de lapte și suc), etc.

NU: produse combinate din metal și plastic, polistiren din construcții, cutii/bidoane cu resturi de vopsea, diluanți sau alte substanțe chimice periculoase, deșeuri medicale (de exemplu seringi folosite) ș.a.

- HÂRTIE/CARTON

Se colectează în recipientul albastru (blocuri), respectiv sacul menajer albastru (case). Prin împăturire se economisește spațiul

Exemple:

DA: reviste, ziare, maculatură, plicuri; cutii, fotografiile, cartoane de ouă, cutii de pizza, etc. (curate și uscate)

NU: hârtie și carton ce conțin reziduuri de mâncare, șervețele și hârtie bucătărie folosite, hârtie de ambalat lucioasă.

- STICLĂ

Se colectează în recipientul verde (blocuri), respectiv sacul menajer verde (case). Ambalajele din sticlă se clătesc înainte de debarasare.

Exemple:

DA: ambalaje din sticlă (fără capac), borcane (fără capac), damigene, ambalaje din sticlă de la produse cosmetice etc.

NU: oglinzi, geamuri, produse din porțelan, ceramică, cristal/vase rezistente la căldură etc.

- BIODEGRADABILE

Potrivit Proiectului de Lege nr 41/17.02.2020: „Începând cu data de 1 ianuarie 2021, autoritățile administrației publice locale sau, după caz, subdiviziunile administrativ-teritoriale ale municipiilor, respectiv asociațiile de dezvoltare intercomunitară ale acestora, trebuie să implementeze sistemul de colectare separată a deșeurilor biodegradabile, să extindă colectarea separată din ușă în ușă a biodeșeurilor în mediul urban, dublată de implementarea schemei 'plătește pentru cât arunci' și să încurajeze compostarea individuală în gospodăriile din mediul rural. Este OBLIGATORIE colectarea separată a deșeurilor biodegradabile destinate compostării/digestiei anaerobe, inclusiv din ușa în ușă, sau prin aport voluntar. (...) Persoanele fizice și juridice care generează deșeuri biodegradabile au obligația să depună aceste deșeuri în spațiile indicate sau să le predea operatorilor autorizați pentru colectarea lor". Dacă locuiești la casă, din deșeuri biodegradabile poți obține în propria gospodărie compost, un excelent îngrășământ pentru plantele din jurul casei și pentru pământul din grădină.

Exemple:

DA: resturi de fructe și de legume proaspete sau gătite, resturi de pâine și cereale, zaț de cafea/resturi de ceai inclusiv pliculețe, coji de ouă, coji de nucă, cenușă de la sobe (când se arde numai lemn), rumeguș, fân și paie, resturi vegetale din curte (frunze, crengi și nuiile mărunțite, flori), plante de casă, bucăți de lemn mărunțit, ziare, carton mărunțite - umede și murdare, șervețele de hârtie.

NU: resturi de carne și pește, gătite sau proaspete, resturi de produse lactate (lapte, smântână, brânză, iaurt, unt, frișcă), ouă întregi, grăsimi animale și uleiuri vegetale, excremente ale animalelor de companie, cenușă de la sobe (dacă se ard și cărbuni), resturi vegetale din curte tratate cu pesticide, lemn tratat sau vopsit.

Colectarea selectivă/separată a deșeurilor a devenit obligatorie începând cu 1 iulie 2019. Potrivit legii, containerele obișnuite, în care oamenii își aruncau până de curând gunoiul,

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl - J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ, STR CĂLUGĂRENI NR. 50, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	646/2021	P.U.Z.
BENEFICIAR: VEDE ION, SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

vor fi înlocuite cu pubele speciale pentru fiecare categorie de deșeu în parte. Resturi menajere, hârtie, sticlă și plastic. Firmele de salubritate trebuie să doteze punctele de colectare a deșeurilor, aferente fiecăreia dintre cele 5 gospodării delimitate în cadrul lotizării propuse, cu cele 4 recipiente pentru cele 4 fracții. Cetățenii care vor colecta deșeurile în mod selectiv vor avea de plătit o factură mai mică cu 25%.

Fiecare incintă gospodărească se va amenaja peisagistic, într-o concepție coerentă de reconstrucție ecologică durabilă, cu conservarea perdelelei de vegetație arboricolă existentă..

În vederea protecției mediului se va acționa pe următoarele criterii:

- diminuarea până la eliminare a surselor poluante (emisii atmosferice, eventuale deversări lichide etc.)
- prevenirea producerii riscurilor naturale;
- depozitarea controlată și selectivă a deșeurilor;
- organizarea sistemelor de spații verzi;
- refacerea peisagistică și reabilitarea urbană;
- valorificarea potențialului rezidențial;
- eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publică sunt:

- asigurarea infrastructurii de acces rutier la zona studiată, prin amenajarea celor două străzi adiacente, Neajlov și Călugăreni, pentru relații de ieșire/intrare;
- crearea spațiilor cu accesibilitate publică, din stradă în incintă, la fiecare dintre cele 5 loturi delimitate în vederea dezvoltării rezidențiale reglementată.
- asigurarea iluminatului stradal, atât în zonă limitrofă lotizării, cât și pe restul parcursului celor două străzi, Călugăreni și Neajlov.

Rămâne în sarcina promotorului și a administrației locale să aleagă varianta care convine cel mai bine celor două părți, astfel încât să se asigure modernizarea celor două străzi, în favoarea proprietarilor din zonă, plătitori de impozite, cât și a întregului municipiu.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

a. Concluzii ale studiilor de fundamentare privind realizarea obiectivului de investiții și variantele tehnologice propuse pentru construcțiile supraterane.

- Obiectele construite principale ale investiției sunt reprezentate de cele patru clădiri de locuit, care vor fi realizate cu structură tradițională pe fundații din beton armat, având închideri laterale și compartimentări din zidărie și acoperiș din țiglă de ciment.

- În interiorul loturilor, în interesul locuințelor, se vor executa utilitățile tehnico-edilitare: bransament la rețeaua stradală de apă potabilă, încălzire cu pompe de căldură, canalizare menajeră cu microstație de epurare și colectare în tanc ecologic vidanjabil în fiecare incintă, bransament subteran la transformatorul existent pe strada Neajlov pentru asigurarea cu energie electrică.

- În fiecare incintă gospodărească este obligatorie asigurarea condițiilor de colectare selectivă, în vederea preluării prin contract cu firme de salubritate autorizate, a reziduurilor menajere.

- Accesul carosabil în zona rezidențială se va realiza din cele două străzi, reamenajate și modernizate, pentru două fire de circulație, prin grija și pe cheltuiala publică.

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ, STR CĂLUGĂRENI NR. 50, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	646/2021	P.U.Z.
BENEFICIAR: VEDE ION, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA		

– Fiecare lot din ansamblul rezidențial este deja împrejmuit, pe limitele proprietății propuse spre reglementare prin planul urbanistic.

b. Particularități ale investiției din cadrul Zonei rezidențiale și exigențele specifice urmărite de investitor în procesul de promovare a investiției.

Investitorul își propune să realizeze o zonă rezidențială, cu funcționare continuă în intravilanul municipiului Slobozia, cu acces indirect din DN2A prin strada Călugăreni, modernizată, cu două sensuri de circulație și din strada Filaturii prin strada Neajlov, modernizată și tot pe două sensuri de circulație. În exploatare, cele 4 noi gospodării nu vor folosi combustibili convenționali, spațiile interioare fiind încălzite (răcite) cu pompe de căldură, iar apa caldă menajeră se va prepara cu aport de energie solară (panouri solare). Apa potabilă pentru uz menajer și pentru instalațiile stradale de hidranți se va extrage din foraj de adâncime și se va gestiona în sistem local. Apele uzate menajere se va asigura din rețeaua publică existentă și funcțională. Energia electrică necesară celor 4 noi locuințe propuse, se va asigura prin intermediul unui bransament de la transformator aerian montat în vecinătatea zonei reglementate.

Întreaga arie a Zonei rezidențiale va fi organizată și amenajată astfel încât să permită o dezvoltare etapizată a construcțiilor de locuințe și a utilităților aferente. În amenajarea previzionată se va pune un accent special pe reconstrucția ecologică și regenerarea mediului. În acest scop, lucrările de terasamente se vor efectua fără a se transporta solul vegetal în afara amplasamentului, iar amenajarea peisagistică va asigura menținerea perdelei arboricole de protecție existentă.

Funcțiunea propusă (rezidențială) nu este nocivă pentru mediul înconjurător.

Se va atrage forță de muncă (atât pe termen scurt cât și pe termen lung) în domeniul construcțiilor și serviciilor, aspect benefic pentru municipiul Slobozia.

Realizarea altor Planuri urbanistice învecinate cu zona studiată se va face în conformitate cu prevederile prezentului P.U.Z.

Elaborarea documentației pentru obținerea autorizației de construire se va realiza cu respectarea regimului de aliniere și de înălțime reglementat prin prezentul P.U.Z. și în conformitate cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent, care face parte integrantă din prezentul P.U.Z.

5. CONSIDERAȚII SPECIALE PRIVIND PROIECTUL INVESTIȚIONAL.

Investiția proiectată se înscrie în categoria obiectivelor rezidențiale cu efect nepoluant, care, prin dezvoltarea lor, trebuie să contribuie la procesul de valorificare a forței de muncă disponibilă, să determine extinderea sistemelor de echipare tehnico-edilitară a teritoriului, să asigure descentralizarea zonelor intens populate și implementarea unor noi principii de organizare a locuirii și de gestionare corectă a efectelor investițiilor asupra mediului, constituindu-se în modele manageriale capabile să provoace accelerarea evoluției localităților către eficiența locuirii și performanță în gestionarea proceselor de dezvoltare.

O componentă importantă a demersului investițional este legată de materializarea conceptului de dezvoltare durabilă. În acest sens se poate lua în seamă efortul considerabil de adoptare a unor soluții tehnice capabile să ofere posibilități avantajoase de construire, exploatare și post utilizare a construcțiilor și amenajărilor proiectate. De asemenea, indicii de ocupare și utilizare a terenului (P.U.Z.-ul ce urmează a fi promovat va institui, ca parametri maximali, POT 30% și CUT=0,60), precum și principiile economice de dispunere a volumelor construite în situl ales, reprezintă premise favorabile pentru integrarea investiției într-o

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ, STR CĂLUGĂRENI NR. 50, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	648/2021	P.U.Z.
BENEFICIAR: VEDE ION, SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

concepție globală de diminuare a impactului pe care-l va exercita procesul de construire asupra mediului natural. Amplasamentul este organizat astfel încât lotizarea să reprezinte un model de dezvoltare pentru întregul areal din zona de vest a municipiului.. Prin orientarea corectă a volumelor construite față de direcția vânturilor dominante se asigură, în același timp, păstrarea în limitele normale a mișcărilor naturale ale maselor de aer și împiedicarea formării de obstacole importante în procesul de depunere uniformă a zăpezii.

Caracterul nepoluant al procesului de locuit care se va desfășura în cadrul unității teritoriale de referință nou propusă, reprezintă un element important în fundamentarea proiectului investițional și încurajează promovarea unor noi construcții de locuințe, cu caracteristici similare, în ideea constituirii unei zone rezidențiale care să se poată integra în zona de vest a municipiului.

La elaborarea documentației tehnice se va ține seama de reglementările legale în vigoare legate de rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, siguranța la foc, sănătatea persoanelor și protecția mediului, economisirea de materiale și energie, protecția muncii, diminuarea riscurilor potențiale și asigurarea accesibilității utilajelor de intervenție în cazul producerii de evenimente periculoase sau de accidente. Prevederile legale vor fi respectate și se va urmări încadrarea parametrilor tehnici specifici ai proiectului sub limitele admisibile.

Întocmit, Coordonator de proiect,
arh. Ion D. VEDE



PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl - J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ, STR. CĂLUGĂRENI NR. 50, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	646/2021	P.U.Z.
BENEFICIAR: VEDE ION, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA		

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. - LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

–Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului P.U.Z. LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ STR. CĂLUGĂRENI NR. 50, situat în intravilanul municipiului Slobozia.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat.

–Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) al unei zone din teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, județul Ialomița.

–Prezentul Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată în 2004 și ale Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

–Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z.-ului, cu respectarea procedurilor legale de avizare și aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

–Regulamentul Local de Urbanism, aprobat conform legii, face parte din Regulamentul urbanistic aferent Planului Urbanistic General al municipiului Slobozia.

1.2 BAZA LEGALA

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. stă Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 4/2000, republicată și modificată prin HG 490/2011, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate. De asemenea, alcătuirea Regulamentului este conformă cu „Ghidul privind elaborarea și aprobare Regulamentelor locale de urbanism” - indicativ GM -010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism, împreună cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește, cuprinde norme obligatorii pentru:

–Eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zona reglementată;

–Respingerea unor solicitări de construire, neconforme cu prevederile P.U.Z.;

–Alte operațiuni curente ale serviciului de urbanism al consiliului local al municipiului Slobozia (înstrăinări, reparcelări etc.)

Suprafața pentru care s-a elaborat lucrarea este de 5167 mp, situat în intravilan, aflat în proprietatea investitorului VEDE ION și delimitată în str. Călugăreni nr. 50, așa cum aceasta este reprezentată în partea desenată (planșa URB.3).

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ, STR CĂLUGĂRENI NR. 50, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	646/2021	P.U.Z.
BENEFICIAR: VEDE ION, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA		

Pentru stabilirea regulilor de bază privind modul de ocupare al terenurilor și de realizare a construcțiilor, terenul a necesitat înscrierea într-o unitate teritorială de referință de tip L3 (conform P.U.G. Slobozia, L3 semnifică funcțiunea urbanistică principală „locuințe individuale P și P+1), pentru unități și subunități similare din proximitate putându-se formula aceleași prescripții.

Funcțiunea urbanistică propusă este compatibilă cu funcțiunea subzonei ZF 103 – Subzona servicii de mică industrie nepoluantă și locuințe unifamiliale, așa cum aceasta va fi definită și reglementată prin viitorul PUG Slobozia, aflat în etapa de finalizare.

Pentru întreg terenul studiat au fost stabilite lucrări admise să se realizeze și lucrări interzise.

Prezentul Regulament Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal conceput pentru terenul în suprafață 5173 mp, situat în intravilanul municipiului Slobozia, având folosință curți construcții pe o suprafață de 1272 mp, de-o parte și de cealaltă a acestei parcele folosință fiind perdea de protecție pe două parcele de 1877 mp, respectiv 2024 mp.

Prezentul Regulament local de urbanism se referă inclusiv la construcția existentă deja pe teren, cât și la propunerile urbanistice prevăzute prin această documentație.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 1. Clădirile de orice natura, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejurimile etc. se vor realiza numai în baza certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului ;
- înscrierea funcțiunii solicitate în funcțiunea dominantă a zonei reglementată prin prezentul Regulament de urbanism ;
- respectarea condițiilor impuse prin certificatul de urbanism ;
- existența în documentația de execuție a tuturor pieselor scrise și desenate prevăzute de Ordinul nr.839/2009 al M.D.R.L. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificată și completată, respectarea alinimentelor, distanțelor, regimului de înălțime, POT- ul și CUT- ul, prevăzute în prezentul Regulament de urbanism;

- respectarea executării clădirilor și amenajărilor din materiale durabile;

- asigurarea bransării clădirilor la rețelele edilitare;

- asigurarea în incintă a parcajelor necesare conform P132-93;

Clădirile pot avea subsol, cota + 0,00 fiind situată la min. 0,45 m peste cota terenului sistematizat din incintă.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu fundații la min.1.20 m adâncime, cu respectarea recomandărilor studiului geotehnic efectuat pe terenul de amplasare.

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NAȚIONAL ȘI CONSTRUIT

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl - J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
RU.Z. LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ, STR CĂLUGĂRENI NR. 50, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	646/2021	RU.Z.
BENEFICIAR: VEDE ION, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA		

Art. 2. Reziduurile de tip menajer se vor colecta selectiv în eurocontainere (septice) în fiecare incintă din dezvoltarea rezidențială, de unde vor fi preluate prin contract de către firma municipală de salubritate.

Deșeurile vegetale provenite de la perdeaua de protecție, ca și din întreținerea spațiilor verzi din incintă se colectează în saci speciali și vor fi preluate prin contract de către firma municipală de salubritate.

Este interzisă depozitarea întâmplătoare a deșeurilor de orice tip, mai ales în afara incintelor reglementate prin acest P.U.Z.

Art. 3. La elaborarea documentațiilor pentru obținerea autorizațiilor de construire necesare pentru obiectivele de investiție prevăzute în Zona rezidențială, se va ține seama de prevederile din Legea apelor nr. 107/1996, de HGR nr. 101/1997 pentru aprobarea „Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară”, de HGR nr. 525/1996 și HGR nr. 490/2011.

Se interzice efectuarea oricărui tip de foraj în straturile acvifere fără avizul autorității naționale din domeniul apelor.

Se interzice total și neechivoc organizarea sau executarea oricărui tip de lucrare tehnico-edilitară sau tehnologică, care, voit sau accidental, poate determina infiltrații poluatoare în sol și în orizonturile freatice. Toate rezervoarele/tancurile de stocare a apelor uzate, căminele și camerele subterane, precum și eventualele bazine deschise, vor fi executate cu hidroizolație asigurătoare pentru infiltrații și exfiltrații din și în sol.

2.2 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 4. Caracteristicile incintelor delimitate pentru dezvoltarea rezidențială. Zona constructibilă (edificabilă), aferentă fiecăruia dintre cele 5 loturi delimitate prin P.U.Z. și reglementată pe baza prezentului regulament local de urbanism trebuie să îndeplinească simultan condițiile: distanța minimă între zona edificabilă și strada Călugăreni va fi de 7,00m, iar pe strada Neajlov va fi de 10,00 m; distanța construcției supraterane de pe fiecare lot față de limitele laterale ale lotului va fi de 3,00 m; distanța dintre suprafața edificabilă și limita de proprietate dinspre vest va fi de 6,00 m. Celelalte suprafețe din cadrul incintelor, situate în exteriorul ariei edificabile, nu pot fi ocupate cu volume construite suprateran.

Se interzice realizarea de construcții definitive supraterane în afara zonei cu statut edificabil, orice excepție de la această prevedere conducând la încălcarea parametrilor urbanistici P.O.T. și C.U.T.

Art. 5. Amplasarea construcțiilor față de aliniament, în incintele gospodărești:

–construcțiile se vor retrage față de limita proprietății dinspre strada Călugăreni cu minim 7,00m, iar dinspre strada Neajlov cu minim 10,00 m, în interiorul ariilor edificabile - vezi planșa URB.5 - Reglementări urbanistice.

–construcțiile se vor retrage față de limita către vecinătățile din vest cu minim 6,00m, iar față de vecinătățile din cadrul lotizării cu minim 3,00 m, adică în interiorul ariilor edificabile..

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl - J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
RU.Z. LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ, STR CĂLUGĂRENI NR. 50, SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA	646/2021	P.U.Z.
BENEFICIAR: VEDE ION, SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

Este interzisă autorizarea amplasării construcțiilor supraterrane definitive în exteriorul aliniamentelor definite sau în afara conturului ariilor edificabil.

Art. 6. Amplasarea construcțiilor subterane cu scop tehnico-edilitar se poate autoriza în interiorul incintelor la distanță de minim 0,90m față de limitele marcate prin împrejmuire. Excepție face amplasarea construcțiilor subterane pe latura de vest a loturilor, unde orice construcție subterană se va amplasa la minimum 4,00m distanță față de împrejmuirea existentă a proprietății.

Art. 7. Realizarea construcțiilor de locuit este posibilă, în fiecare incintă, într-o configurație cu un singur corp de clădire. Dacă investiția din cadrul oricărui lot se realizează în două sau mai multe etape, corpul de clădire se va proiecta din două sau mai multe tronsoane alipite (separate doar prin rost structural) unele față de altele, respectându-se aliniamentele și limitele ariilor edificabile reglementate prin PUZ.

Regimul de înălțime al construcțiilor ce se vor executa în această zonă urbanistică va fi parter + etaj (+ mansardă), cu o înălțime maximă la cornișă de 7,20 m și, respectiv, o înălțime maximă la cornișă de 9,20 m și, respectiv, o înălțime maximă la coame de 12,60 m. Înălțimea volumului construit, indiferent dacă acesta este realizat în mai multe etape și din mai multe tronsoane, va fi menținută atât la cornișă, cât și la coamă.

Este interzisă autorizarea executării unor construcții independente volumetric față de corpul principal de clădire (vezi planșa URB.5 - Reglementări urbanistice).

Art. 8. Realizarea amenajărilor de platforme carosabile și spații verzi din incintele locuințelor este posibilă, în fiecare incintă, într-o configurație care să permită scurgerea gravitațională a apelor meteorice în exces către rigola străzii și, respectiv, către gurile de preluare ale rețelei stradale de canalizare pluvială, atunci când acestea vor fi realizate. Dacă construcțiile de locuit se realizează în două sau mai multe etape, lucrările de sistematizare verticală a incintelor se vor face astfel încât, atunci când se va realiza, sistemul de canalizare pluvială să fie continuu funcțional și să se evite bălțirile ocazionale sau evacuările accidentale către zonele învecinate.

Este interzisă autorizarea executării construcțiilor ale căror proiecte nu prevăd în mod explicit modalitățile de asigurare a colectării și evacuării apelor pluviale.

2.3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 9. Fiecare incintă gospodărească (lot) trebuie să aibă acces din strada Călugăreni, respectiv strada Neajlov pentru lotul al cincilea, prevăzut cu poartă carosabilă și poartă pietonală care să se execute pe latura dinspre stradă a fiecărui lot. Prin cele două străzi (Călugăreni și Neajlov) se va asigura intrarea-ieșirea către str. Filaturii, respectiv către DN2A.

Se interzice autorizarea executării accesului în incinte în alt fel decât se reglementează prin P.U.Z..

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
RU.Z. LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ, STR CĂLUGĂRENI NR. 50, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	646/2021	P.U.Z.
BENEFICIAR: VEDE ION, SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

Art. 10. Parcajele amenajate la nivelul solului în incinte vor fi dimensionate în conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” (P132/93). Pentru autoturismele și autovehiculele de capacitate de transport mai mică de 3 to, al căror acces ocazional este permis în cadrul zonei rezidențiale, nu se impune rezervarea și construirea unor parcaje speciale, acestea putând staționa ocazional și pentru perioade scurte de timp pe carosabilul străzii Călugăreni, care este deja amenajată cu dublu sens de circulație, la data reglementării prin PUZ.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Art. 11. Alimentarea cu apă potabilă a obiectivelor din zona reglementată se va face prin bransarea la rețeaua publică, funcțională atât pe str. Călugăreni, cât și pe str. Neajlov. Obiectivele de investiție prevăzute în cadrul lotizării rezidențiale vor fi alimentate cu apă potabilă conform prevederilor PUZ (vezi planșa TE 1).

Art. 12. Pentru evacuarea apelor uzate de tip menajer (provenite de la grupurile sanitare ale locuințelor) se va realiza în fiecare incintă o rețea colectoare exterioară, care va conduce apele până la microstația de epurare (tip Biosystem) a fiecărei incinte și la tancul vidanjabil de stocare, poziționate cât mai aproape de latura dinspre stradă, cu posibilitate de descărcare - gravitațională sau forțată) la un viitor colector stradal. Apa astfel stocată va fi gestionată în conformitate cu reglementările de mediu. Sistemele locale de colectare vor fi folosite doar până la funcționalizarea rețelei publice de colectare executată în anul 2025 pe cele două străzi.

Art. 13. Zona rezidențială este echipată cu rețea de canalizare pluvială conform reglementărilor reprezentate în planșa TE1.

Art. 14. Încălzirea spațiilor interioare ale locuințelor din cadrul Zonei rezidențiale se va face cu sisteme de pompe de căldură. În sistemul pompelor de căldură poate fi utilizat, ca agent primar, etilenglicolul. Forajele necesare vor fi amplasate și executate sub platformele carosabile din incinte, iar agentul primar va fi procesat pentru extracția aportului caloric în instalațiile amplasate în spațiul special amenajat în fiecare clădire de locuit. Ambianța interioară din locuințe va fi asigurată prin diverse procedee tehnice de încălzire prin pardoseală și climatizare, iar la prepararea apei calde pentru uz menajer se vor folosi panouri pentru captarea energiei solare, cu boilere amplasate în interiorul clădirilor. În cadrul lotizării de dezvoltare rezidențială nu vor fi utilizați combustibili fosili sau instalații de ardere, decât pentru prepararea hranei.

Art. 15. Fiecare locuință din cadrul lotizării va beneficia de un racord la rețeaua de alimentare cu gaz metan, funcțională pe străzile Călugăreni și Neajlov. Gazul metan va fi folosit la prepararea hranei, în bucătăria fiecăreia dintre locuințele din cadrul lotizării.

Art. 16. Alimentarea cu energie electrică a Zonei rezidențiale se va asigura prin bransament subteran, de la postul de transformare aerian existent pe str. Neajlov. Instalația de alimentare va fi executată conform soluției tehnice oferite de către furnizorul zonal de energie

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl - J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
RU.Z. LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ, STR CĂLUGĂRENI NR. 50, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	648/2021	P.U.Z.
BENEFICIAR: VEDE ION, SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

(Enel Distribuție Dobrogea). De la brânșamentul la transformator se va alimenta tabloul electric general al fiecărei locuințe.

Art. 17. Reziduurile de tip menajer se vor colecta selectiv în containere septice pe platforma gospodărească a fiecărei gospodării, care vor fi preluate prin contract de către firma de salubritate autorizată.

Este interzisă autorizarea colectării deșeurilor menajere gospodărești în alte locuri decât în cadrul fiecărei incinte.

2.5 REGULI PRIVIND CONSTRUCȚIILE DE LOCUINȚE

Art. 18. Construcțiile locuințelor prevăzute prin proiectul urbanistic vor avea, în plan, o formă corespunzătoare prevederilor Normativului P100 actualizat și vor fi amplasate cu fațada principală orientată spre strada Călugăreni, respectiv Neajlov.

Nu se acceptă derogări de la această constrângere, datorită formei și orientării în teren a perimetrului edificabil delimitat în cadrul fiecărei incinte, precum și datorită orientării față de direcția vântului dominant.

Art. 19. Suprafața maximă finală a fiecărei clădiri de locuit, indiferent de numărul etapelor de realizare și/sau tronsoanelor din alcătuirea clădirii (în cazul unei realizări etapizate, pe baza prezentului P.U.Z.), trebuie să se încadreze în limitele suprafeței edificabile delimitată în cadrul fiecărui lot în parte. Volumul construit este unic și nu poate fi împărțit în mai multe corpuri distincte de clădire, despărțite prin pasaje de trecere sau alte procedee arhitecturale.

Regimul de înălțime al construcțiilor ce se vor executa în această lotizare va fi parter + etaj + eventual, mansardă, cu o înălțime maximă la cornișă de 9,20 m și, respectiv, o înălțime maximă la coame de 12,60 m.

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art. 20. Pe suprafețele neocupate de clădiri supraterane se vor conserva arborii existenți, constituiți în perdea de protecție, iar spațiile din proximitatea construcțiilor, vor fi înierbate cu gazon și pot fi plantate în regim peisager cu vegetație floricolă de talie joasă.

Se interzice defrișarea intenționată a arborilor situați în exteriorul ariei edificabile a fiecărui lot sau care nu împieteză asupra lucrărilor de construire autorizate pe fiecare lot în mod distinct.

Se interzice orice activitate destinată producției agricole sau zootehnice care s-ar putea desfășura în incintele destinate scopului exclusiv rezidențial de tip urban.

Împrejmuirile de delimitare între loturi vor fi executate în mod identic cu împrejmuirea existentă pe conturul proprietății lotizate: înălțime supraterană de 2,00 m; stâlpi metalici F100 poziționați în fundații din beton armat cu interaxul de 2,50 m; rame metalice cu plasă de sârmă galvanizată.

Accesul în incintele împrejmuite se va realiza prin porți carosabile glisante unice, de aceeași înălțime cu gardul incintei, amplasate pe latura incintei dinspre strada adiacentă, așa cum este reglementat prin Planșa URB 5..

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
RU.Z. LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ, STR CĂLUGĂRENI NR. 50, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	646/2021	RU.Z.
BENEFICIAR: VEDE ION, SLOBOZIA, JUD. IALOMITA		

Art. 21. În incinta împrejmuită a fiecărei locuințe nu se vor realiza alte delimitări de teren prin garduri construite. Împrejmuirile dintre loturi pot fi dublate spre interior cu plante agățătoare din familia lianelor cu înflorire decorativă. Pe itinerariile de circulație pietonală din incinte este permisă amplasarea de mobilier urban pentru odihnă și jardiniere supraterane cu rol decorativ și de structurare a spațiului.

Amenajarea incintelor și realizarea împrejmuirilor trebuie să facă obiectul proiectelor de specialitate și se execută pe baza autorizației de construire.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Art. 22. Zona studiată se va integra într-o singură unitate teritorială de referință – denumită generic UTR "L3 - Vest" (conform P.U.G. Slobozia, L3 semnifică funcțiunea urbanistică principală „locuințe individuale P și P+1”).

4. PREVEDERI LA NIVELUL UTR "L3 - Vest"

Art. 23. Indicatori de urbanism în cadrul UTR "L3 - Vest", locuințe individuale:

- P.O.T. maxim: 30%;
- C.U.T. maxim: 0,60;
- Regim de înălțime maxim: P+E+ (eventual) Mansardă;
- Înălțime maximă la cornișă de 9,20 m și, respectiv, o înălțime maximă la coame

de 12,60 m.

Art. 24. Permisuni.

–Se pot autoriza, în cadrul UTR "L3 - Vest", clădiri supraterane izolate, cu funcțiune rezidențială și instalații anexe pentru echiparea tehnico-edilitară a acestora (apă, canalizare, electricitate, pompe de căldură, gaze pentru prepararea hranei), platforme amenajate în incinte (parcare de domiciliu, padoc pentru pubelele destinate colectării selective a deșeurilor) și alei de promenadă în incinte.

–Se pot autoriza în cadrul UTR "L3 - Vest", cu titlul de construcții de loisir: foisor de agrement, piscină de uz familial, loc de joacă de tip domestic, amenajare destinată picnicului familial fără emisii poluante;

–Se poate autoriza, în cadrul UTR "L3 - Vest", amplasarea unor elemente supraterane rigide, permanente, destinate protecției fonice sau alte amenajări care să împiedice propagarea prafului în interiorul proprietăților, aceste elemente urmând a fi realizate într-un registru signalitic neutru și volumetric decent.

– În cadrul UTR "L3 - Vest", amplasarea construcțiilor izolate cu funcțiune rezidențială se va face exclusiv în aria edificabilă reglementată pe fiecare lot în parte, respectându-se obligatoriu aliniamentul la stradă, distanțele minim obligatorii față de vecinătăți și poziția accesului carosabil în incinte, așa cum acestea sunt reglementate în Planșa Urb 5:

- aliniamentul la strada Călugăreni: 7,00 m
- aliniamentul la strada Neajlov: 10,00 m;

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT sri – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
R.U.Z. LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ, STR CĂLUGĂRENI NR. 50, SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA	646/2021	R.U.Z.
BENEFICIAR: VEDE ION, SLOBOZIA, JUD. IALOMIȚA		

- distanța între loturile reglementate în cadrul UTR "L3 - Vest": 3,00 m, de-o parte și de cealaltă a limitei dintre loturi;
- distanța minim obligatorie față de proprietatea învecinată spre vest: 6,00 m.

Art. 25. Restricții privind alte funcțiuni urbanistice, în afara celei rezidențiale .:

În cadrul UTR "L3 - Vest" se pot autoriza condiționat:

- în funcționarea lotizării rezidențiale, intervențiile în scop tehnico-edilitar sunt restricționate, acestea putând fi permise exclusiv pentru îmbunătățirea performanțelor tehnice și randamentelor de funcționare a instalațiilor și echipamentelor din sfera energiei verzi.
- amplasarea unor elemente supraterrane rigide sau nerigide, destinate reclamei comerciale care, prin fluturarea sau mișcarea lor aleatorie, pot provoca perturbări ale fluxurilor naturale de aer; aceasta este condiționată de prezentarea unor studii specializate privind comportarea elementelor la expunerea în vânt, care pot demonstra că astfel de elemente nu sunt periculoase.

Art. 26. Interdicții. În cadrul UTR "L3 - Vest" nu se pot autoriza

- clădiri autonome destinate comerțului sau altor funcțiuni, altele decât cele cu caracter rezidențial (altele decât cele destinate locuitului);
- nu se pot autoriza construcții sau anexe funcționale destinate activităților agricole sau zootehnice.

Art. 27. Orice încălcare a prevederilor prezentului regulament, după aprobarea lui conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, constituie contravenție și se sancționează conform prevederilor Legii nr. 50/1991 republicată în 2004, cu modificările și completările ulterioare.

Întocmit,
Coordonator de proiect, arh. Ion D. VEDE



STUDIU DE FUNDAMENTARE

A. DELIMITAREA OBIECTIVULUI STUDIAT

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII: Plan Urbanistic Zonal „LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ STR. CĂLUGĂRENI NR. 50”

ADRESA: str. Călugăreni nr. 50, Municipiul Slobozia, jud. Ialomița

BENEFICIAR: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLOBOZIA

INIȚIATOR: Vede Ion și Vede Elena

PROIECTANT:

Terenul care a generat P.U.Z., cu o suprafață de 5.167 m² (în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 26055 din 05.02.2026 eliberat de către PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLOBOZIA), este amplasat în zona de vest a municipiului Slobozia, în Unitatea Teritorială de Referință A2 (subzona terenurilor agricole din intravilan), conform PUG aprobat. Terenul, aflat în intravilanul municipiului, aparține persoanei fizice VEDE ION, locuitor al municipiului Slobozia.

Amplasamentul este reprezentat de o incintă împrejmuită, mobilată cu o construcție dedicată funcțiunii rezidențiale prin autorizația de construire nr. 78 / 11.06.1999. Terenul alocat pe lot aferent acestei locuințe are categoria de folosință curți construcții și are suprafața de 1.272 m².

Suprafața de teren a amplasamentului alocat investiției este structurată, după categoriile de folosință a terenului, așa cum atestă extrasul de carte funciară, în trei parcele distincte, astfel:

- parcela nr. 1 - suprafața de 1877 m², categoria de folosință pădure (vegetație arboricolă);
- parcela nr. 2 - suprafața de 1.272 m², categoria de folosință curți construcții;
- parcela nr. 3 - suprafața de 2.024 m², categoria de folosință pădure (vegetație arboricolă).

Terenul care a generat P.U.Z. este propus spre lotizare.

B. ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE, EVIDENȚIEREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Zona studiată este deficitară din punct de vedere al echipării cu utilități publice.

a) ALIMENTAREA CU APĂ POTABILĂ

În conformitate cu datele furnizate de către operatorul de rețea S.C. URBAN S.A. SLOBOZIA în avizul de amplasament nr. 1607 din 25.02.2026, în zona de studiu a P.U.Z. există următoarele rețele publice și echipamente de alimentare cu apă potabilă:

- o conductă Dn 110 mm PEID – pe str. Neajlov, sub carosabil;
- o conductă Dn 110 mm PEID – pe partea estică a str. Călugăreni, sub carosabil.

La limita terenului pe care este amplasată construcția dedicată funcțiunii rezidențiale (LOTUL NR. 3) se găsește un bransament de apă de ¾”.

b) CANALIZAREA

În conformitate cu datele furnizate de către operatorul de rețea S.C. URBAN S.A. SLOBOZIA în avizul de amplasament nr. 1607 din 25.02.2026, în zona de studiu a P.U.Z. nu există rețele publice de canalizare.

Construcția existentă pe teren (LOTUL NR. 3) are în serviciu un tanc etanș (fosă septică) de stocare a apelor uzate menajere, cu volumul de 40 m³, a cărui vidanșare se realizează bianual.

c) ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

În conformitate cu datele furnizate de către operatorul de rețea REȚELE ELECTRICE ROMANIA S.A. în avizul de amplasament favorabil nr. 29834798 din 03.03.2026, în zona de studiu a P.U.Z. există următoarele rețele și echipamente de alimentare cu energie electrică:

- un traseu L.E.S. 20 kV – sub trotuarul sudic al str. Neajlov;
- un traseu L.E.S. 20 kV – sub trotuarul vestic al str. Călugăreni.

Consumatorii existenți pe terenul pe care este amplasată construcția dedicată funcțiunii rezidențiale (LOTUL NR. 3) sunt alimentați cu energie electrică, pe JT, din postul de transformare al SP3.

d) ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

În conformitate cu datele furnizate de către operatorul de rețea DISTRIGAZ SUD REȚELE în avizul nr. 87367-322119087/09.03.2026, în zona de studiu a P.U.Z. există următoarele rețele publice, instalații și echipamente de alimentare cu gaze naturale:

- o conductă RP PE 63 mm subterană – pe partea sudică a str. Neajlov, sub carosabil;
- o conductă RP PE 63 mm subterană – pe partea vestică a str. Călugăreni, sub trotuar;
- un racord PE 32 mm – la limita terenului pe care este amplasată construcția dedicată funcțiunii rezidențiale (LOTUL NR. 3).

C. PROPUNERI DE ELIMINARE/DIMINUARE A DISFUNCȚIONALITĂȚILOR

Necesarul de utilități al construcțiilor (cea existentă și cele propuse) de pe cele 5 loturi este următorul:

		LOTUL NR. 1	LOTUL NR. 2	LOTUL NR. 3	LOTUL NR. 4	LOTUL NR. 5
debitul de apă $Q_{zi\ med} [m^3/zi]$		0,42	0,42	0,28	0,28	0,56
debitul la canalizare $Q_{uz, zi\ med} [m^3/zi]$		0,42	0,42	0,28	0,28	0,56
energia electrică [kW]	P_i	12	12	20	12	20
	P_c	3	3	3,5	3	3,5
gaze naturale $Q_{max\ orar} [Nm^3/h]$		4	4	5	4	4
volumul fosei septice [m³]		1,5	1,5	40 (existent)	1	2
volumul bazinului de retenție ape meteorice [m³]		-	-	25	-	-

a) ALIMENTAREA CU APĂ POTABILĂ

Se propune instalarea de hidranți exteriori pe rețeaua publică de alimentare cu apă existentă.

Se propune ca alimentarea consumatorilor din cadrul construcției dedicată funcțiunii rezidențiale să se realizeze în continuare din bransamentul existent la limita terenului. Pentru alimentarea consumatorilor, se propune utilizarea rețelei interioare de alimentare cu apă existentă.

În scopul alimentării viitorilor consumatori din cadrul loturilor 1, 2, 4, 5, se propune se propune construirea, pe fiecare lot, a unei rețele interioare de distribuție.

Viitoarea rețea interioare de distribuție vor fi bransate la rețeaua publică de alimentare cu apă DN 110 mm existentă.

Căminele de bransament se vor amplasa la limitele proprietăților.

Proiectele noilor instalații de alimentare cu apă vor fi întocmite de către un proiectant de specialitate și avizate de către reprezentanții S.C. URBAN S.A. SLOBOZIA.

b) CANALIZAREA

Se propune realizarea, conf. P.U.G., pe străzile Neajlov și Călugăreni, a unei rețele publice de canalizare care va fi dimensionată și executată în sistem divizor (separativ).

Canalizarea menajeră - în scopul evacuării apelor uzate menajere de pe suprafața terenului pe care este amplasată construcția dedicată funcțiunii rezidențiale (LOTUL NR. 3) se

propune utilizarea în continuare a rețelei interioare de canalizare menajeră existentă (inclusiv tancul etanș de stocare a apelor uzate menajere).

În viitor, după realizarea rețelei publice de canalizare menajeră pe str. Călugăreni, se propune ca evacuarea apelor uzate menajere colectate de pe terenul pe care este amplasată construcția dedicată funcțiunii rezidențiale (LOTUL NR. 3) să se facă prin scurgere gravitațională (sau prin pompare, în funcție de cota radier a viitorului cămin de vizitare al rețelei publice) într-un cămin de racord, care va fi amplasat la limita proprietății. Din acest cămin, apele uzate menajere vor fi evacuate în viitoarea rețea publică de canalizare menajeră.

În scopul evacuării viitoarelor ape uzate menajere de pe suprafețele loturilor nr. 1, 2, 4, 5, se propune executarea în interiorul incintelor, de rețele de canalizare menajeră, cu scurgere gravitațională spre căminele de racord de canalizare menajeră care vor fi amplasate la limitele loturilor. Din aceste cămine, apele uzate menajere vor fi evacuate, tot gravitațional, în viitoarea rețea publică de canalizare menajeră.

Canalizarea pluvială - în scopul evacuării apelor meteorice de pe suprafața terenului pe care este amplasată construcția dedicată funcțiunii rezidențiale (LOTUL NR. 3) se propune continuarea aplicării soluției actuale: apa pluvială din incintă va fi drenată în spațiile verzi din incinte, solul fiind mediul unic de absorbție naturală a excesului meteoric.

În viitor, după realizarea rețelei publice de canalizare pluvială, se propune ca apele meteorice să fie colectate într-un bazin de retenție și evacuate, prin pompare, într-un cămin de racord, care va fi amplasat la limita proprietății. Din acest cămin, apele meteorice vor fi evacuate în viitoarea rețea publică de canalizare pluvială.

În scopul evacuării viitoarelor ape meteorice colectate de pe suprafețele loturilor nr. 1, 2, 4, 5, se propune executarea, în interiorul incintelor, de rețele de canalizare pluvială, cu scurgere gravitațională spre căminele de racord de canalizare pluvială care vor fi amplasate la limitele loturilor. Din aceste cămine, apele uzate menajere vor fi evacuate, tot gravitațional, în viitoarea rețea publică de canalizare pluvială.

În perimetrul rețelelor de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și de canalizare pluvială, săpăturile vor fi executate manual.

Se vor proteja brășamentele de apă și racordurile de canalizare menajeră și de canalizare pluvială.

Pe durata executării lucrărilor, atunci când situația din teren o va impune, beneficiarul/constructorul va convoca reprezentantul S.C. URBAN S.A. SLOBOZIA pentru acordarea asistenței tehnice.

Costul reparațiilor după avarierea sau distrugerea parțială sau totală a unor părți din rețelele publice va fi suportat de către beneficiar/constructor.

Pe durata executării lucrărilor, beneficiarul/constructorul va lua măsuri de protecție a rețelelor de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și de canalizare pluvială, pentru evitarea degradării și pentru asigurarea continuității funcționării.

Se va evita circulația sau staționarea utilajelor grele pe traseul conductelor de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și de canalizare pluvială. Se va evita depozitarea materialelor de construcție sau a pământului rezultat din săpătură pe traseele rețelelor existente de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și de canalizare pluvială, pe cămine de vane sau pe cămine de vizitare.

Proiectele noilor instalații de canalizare vor fi întocmite de către un proiectant de specialitate și avizate de către reprezentanții S.C. URBAN S.A. SLOBOZIA.

c) ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Se propune ca alimentarea cu energie electrică a consumatorilor din cadrul construcției dedicată funcțiunii rezidențiale (LOTUL 3) să se realizeze în continuare din racordul existent (prin LES 0,4 kV, din postul de transformare al SP3).

Soluțiile de alimentare a viitorilor consumatori aflați pe loturile 1, 2, 4, 5 vor fi stabilite în urma elaborării unor studii de soluție.

e) REȚELE DE TELECOMUNICAȚII

Se propune extinderea, pe străzile Neajlov și Călugăreni, a rețelei publice de telecomunicații.

Se propune realizarea de rețele interioare de telecomunicații pentru toate cele 5 loturi. Cutile de conexiune la rețeaua publică pot fi amplasate la limitele terenurilor sau pe pereții exteriori ai actualei și ai viitoarelor construcții.

Se propune conectarea viitoarelor rețele interioare la extinderea rețelei publice.

După executarea lucrărilor subterane, acestea trebuie marcate și reperate pe teren conform SR 9570/1-89.

În conformitate cu SR EN 8591/1997, distanța în plan orizontal față de canalizația de telecomunicații trebuie să fie între 0,5 m – 2 m, funcție de tipul de rețea edilitară ce se dorește a se construi.

Efectuarea săpăturilor în apropierea monotuburilor PEID de telecomunicații se va face numai cu luarea tuturor măsurilor de protecție a monotuburilor și a izolației acestora, pentru a se evita degradarea și a se asigura continuitatea funcționării, precum și accesul pentru exploatare și intervenții. Se va evita circulația și staționarea utilajelor grele pe traseul monotuburilor PEID, depozitarea materialelor de construcție sau a pământului rezultat din săpături pe traseele rețelilor, pe capacele căminelor de tragere, pe guri de vizitare. În zonele de paralelism și intersecții, lucrarea se va executa obligatoriu prin săpătură manuală și se vor monta sprijiniri pentru evitarea avariilor provocate de către aceste surpări.

d) PROGNOZE, SCENARII SAU ALTERNATIVE DE DEZVOLTARE

Funcțiunea propusă (rezidențială) nu este nocivă pentru mediul înconjurător.

Va fi atrasă forță de muncă (atât pe termen scurt cât și pe termen lung) în domeniul construcțiilor și serviciilor, aspect benefic pentru municipiul Slobozia.

Investiția proiectată se înscrie în categoria obiectivelor rezidențiale cu efect nepoluant, care, prin dezvoltarea lor, trebuie să contribuie la procesul de valorificare a forței de muncă disponibilă, să determine extinderea sistemelor de echipare tehnico-edilitară a teritoriului, să asigure descentralizarea zonelor intens populate și implementarea unor noi principii de organizare a locuirii și de gestionare corectă a efectelor investițiilor asupra mediului, constituindu-se în modele manageriale capabile să provoace accelerarea evoluției localităților către eficiența locuirii și performanță în gestionarea proceselor de dezvoltare.

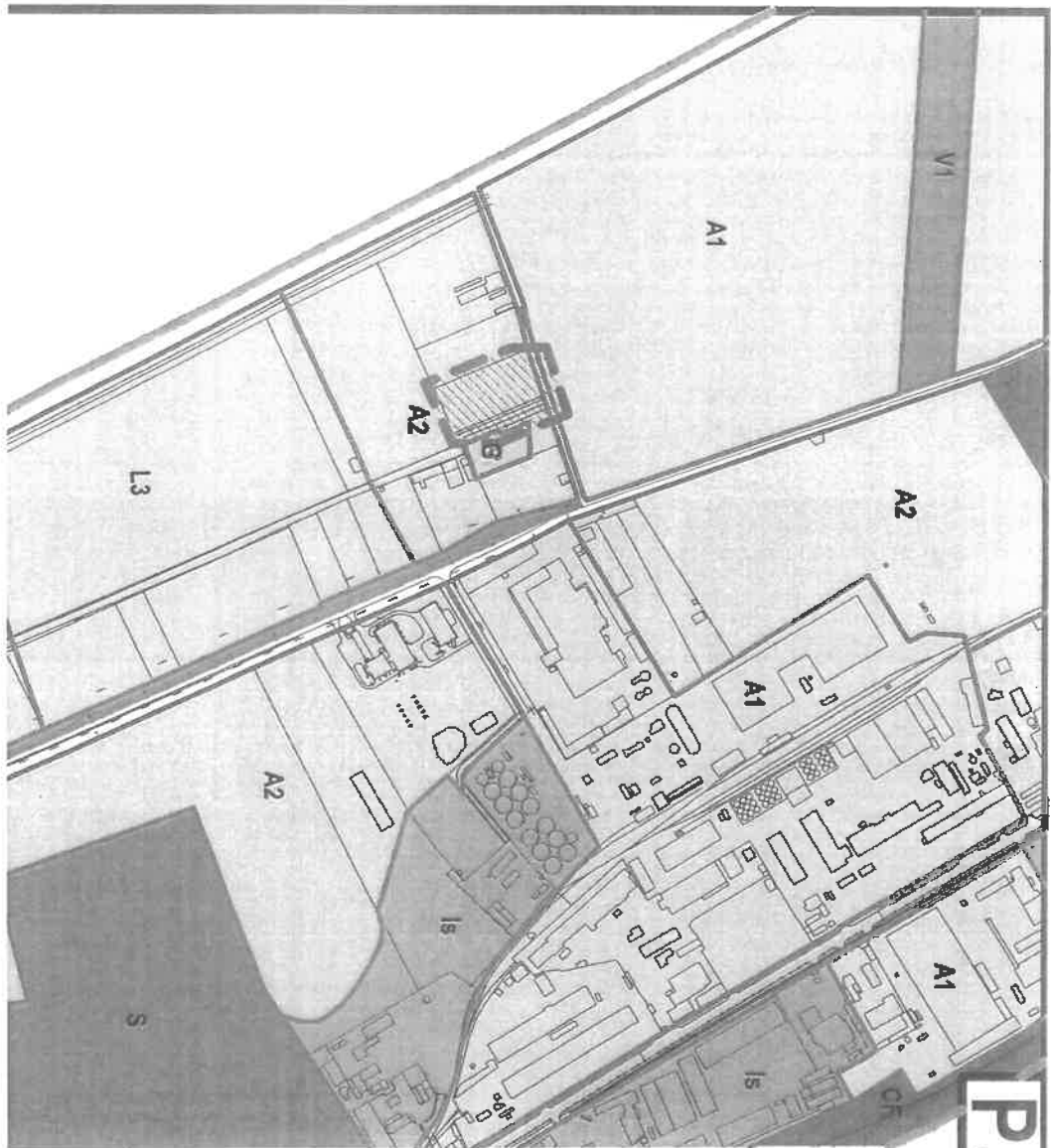
Caracterul nepoluant al procesului de locuit care se va desfășura în cadrul unității teritoriale de referință nou propusă, reprezintă un element important în fundamentarea proiectului investițional și încurajează promovarea unor noi construcții de locuințe, cu caracteristici similare, în ideea constituirii unei zone rezidențiale care să se poată integra în zona de vest a municipiului.

Întocmit
ing. Radu Pirvan



P.U.Z.
PLAN.
URBA
ZONA





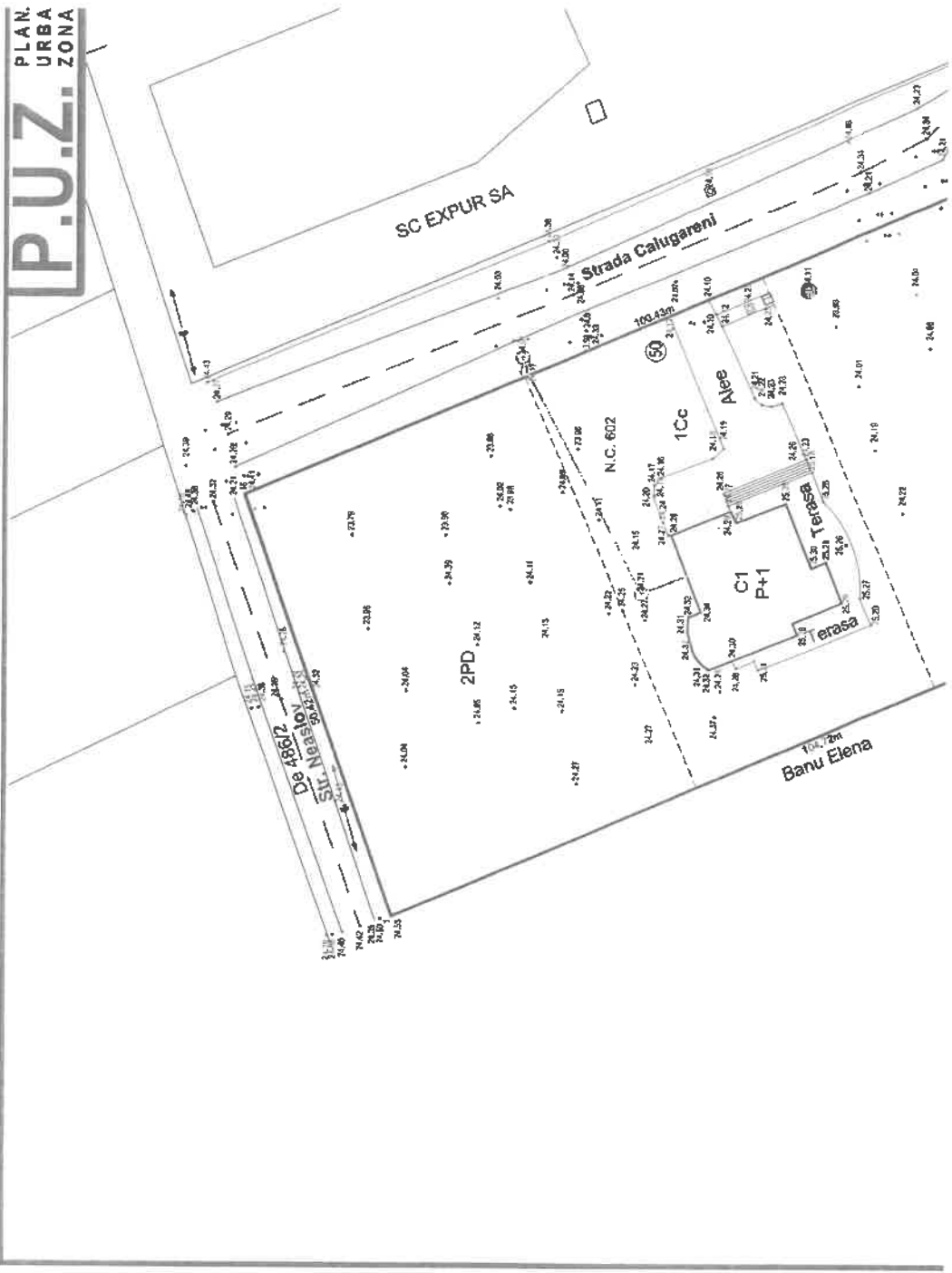
P.U.Z.
PLAN
URBA
ZONA

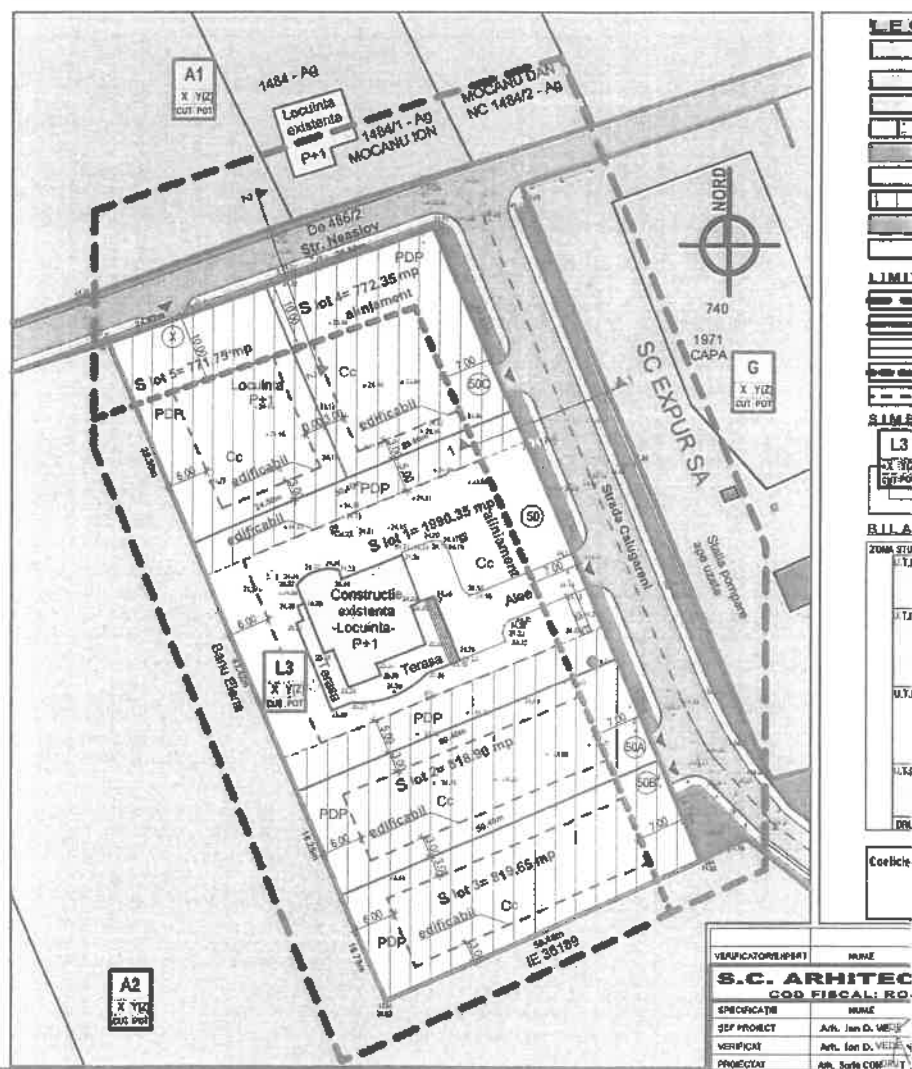
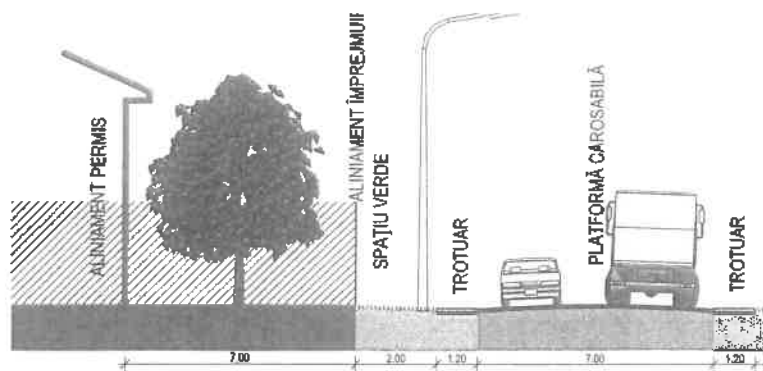


LEGENDA

-  A1 - Zona de industrială, a comercială, și diverse
-  A2 - Zona ter
-  G - Zona gos
-  L3 - Locuințe
-  V1 - Zona pa de protecție
-  S - Zona par
-  Is - Zona cor
-  CF - Zona tra
-  TR - Zona de servicii
-  Limita zonei

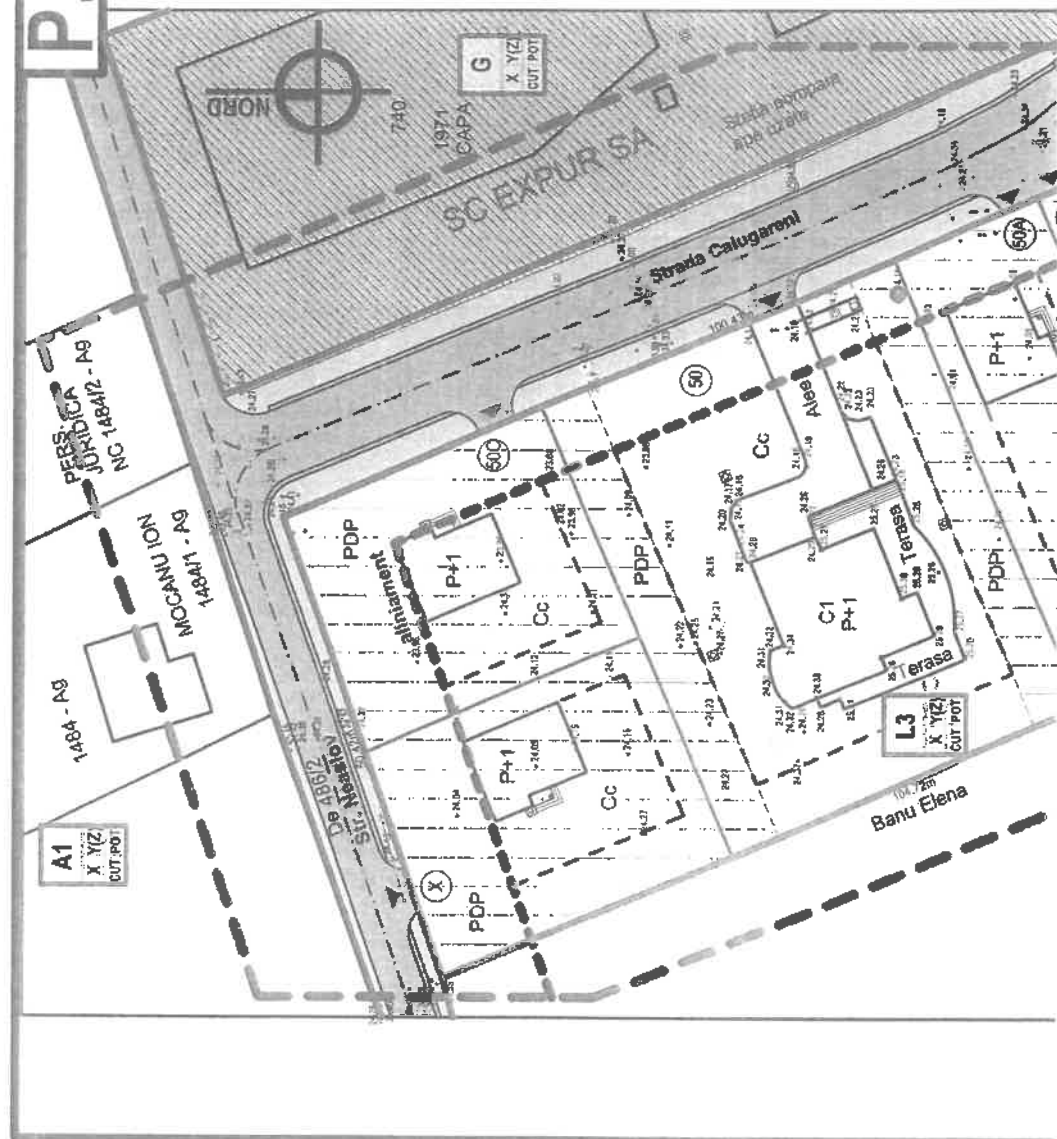
P.U.Z. PLAN. URBA. ZONA.





P.U.Z.

PLAN
URBA
ZONA



LEGEND

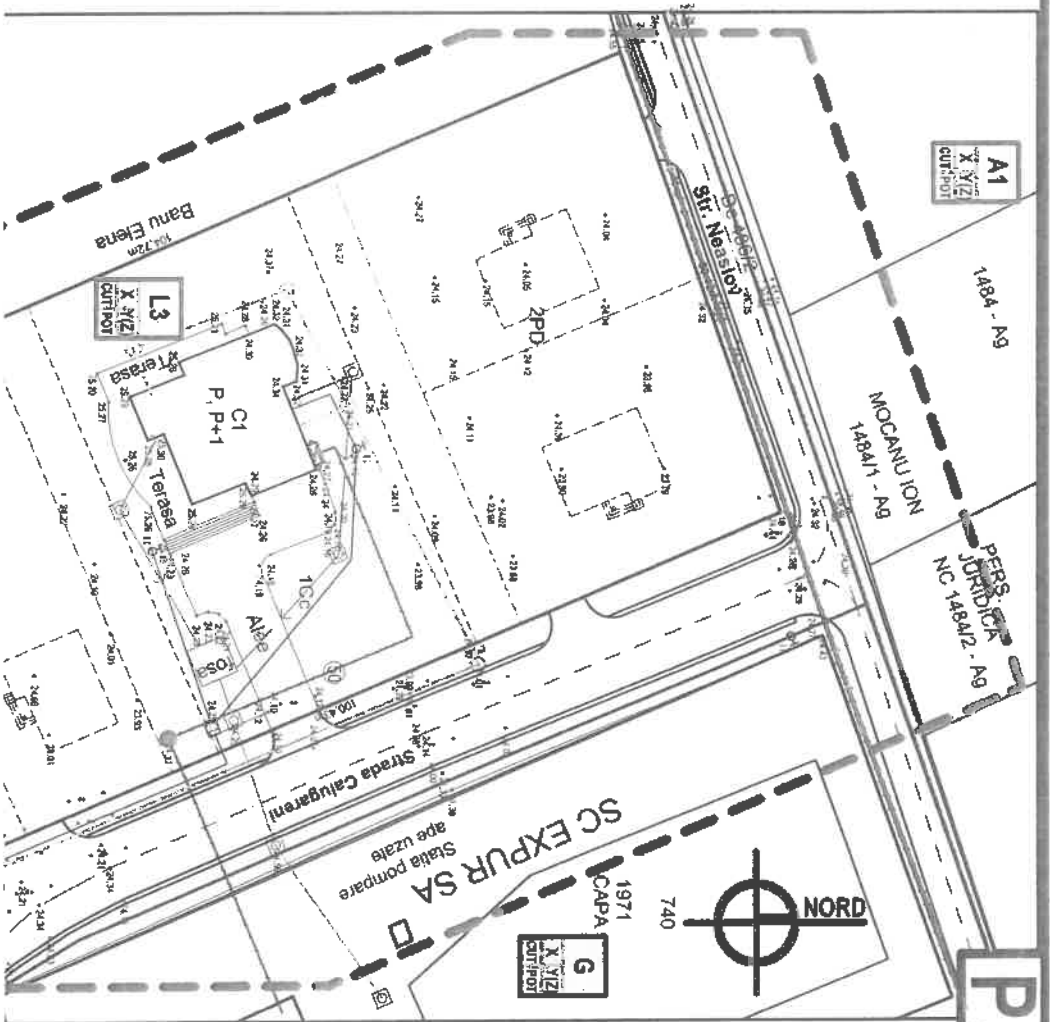
- Proprietate
- Proprietate
- Proprietate
- Proprietate

LIMITE

- Limite zon
- Limite de t
- Limite Unit

BILANT
DENUMIRE

P.U.Z. PLAN URBAN ZONA



ELEMENTE

- Rețea gaz r
- Rețea urban
- Strășamen
- Linie aeriar
- Racord ing
- Canalizare
- Colector ce
- Firida regu
- Piesa GN (r
- Cofret bran
- Lampadar i
- Canin cam
- Fosa scolo
- Canin raco

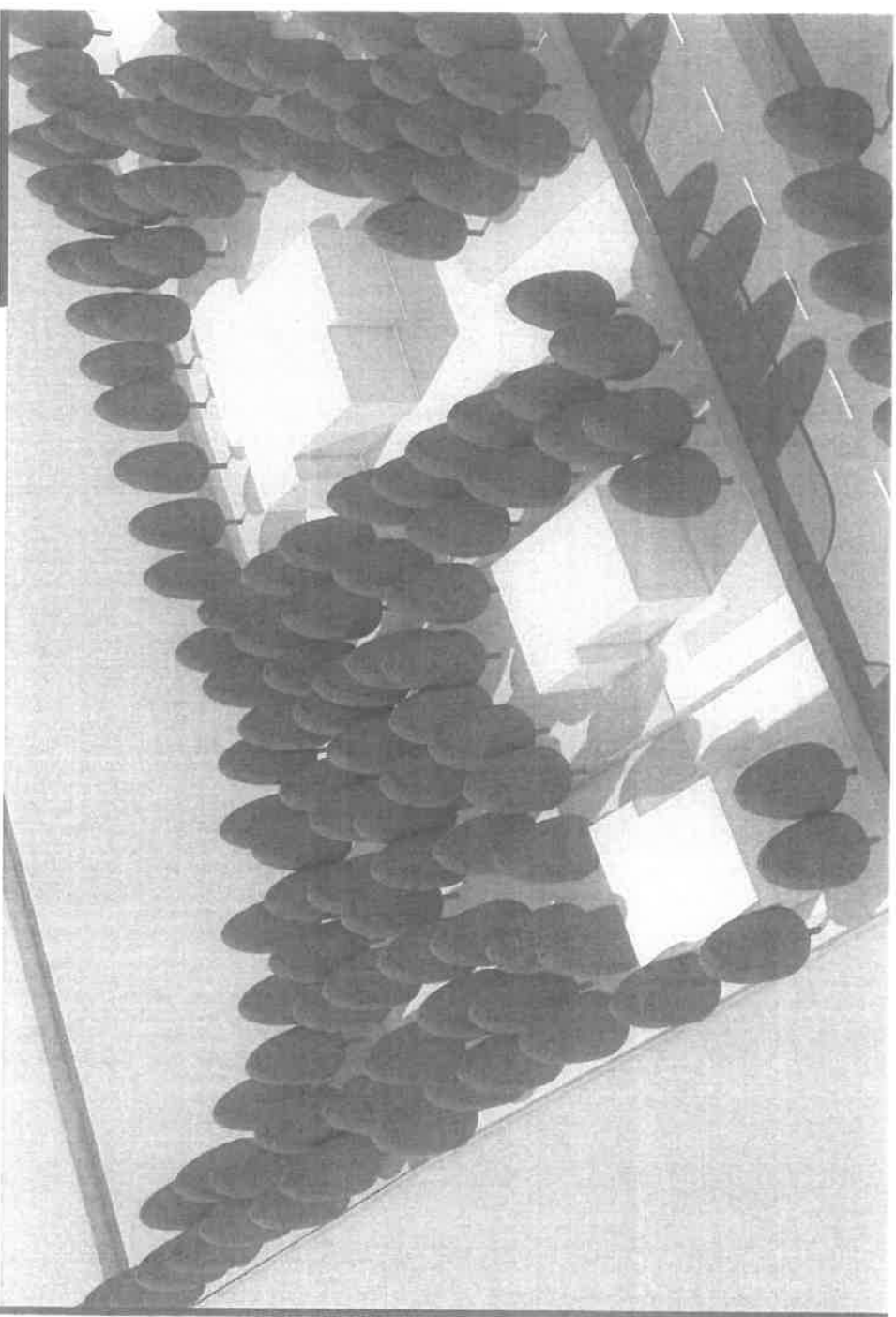
LIMITE

- Limite zon
- Limite de
- Limite loci
- Limite Un

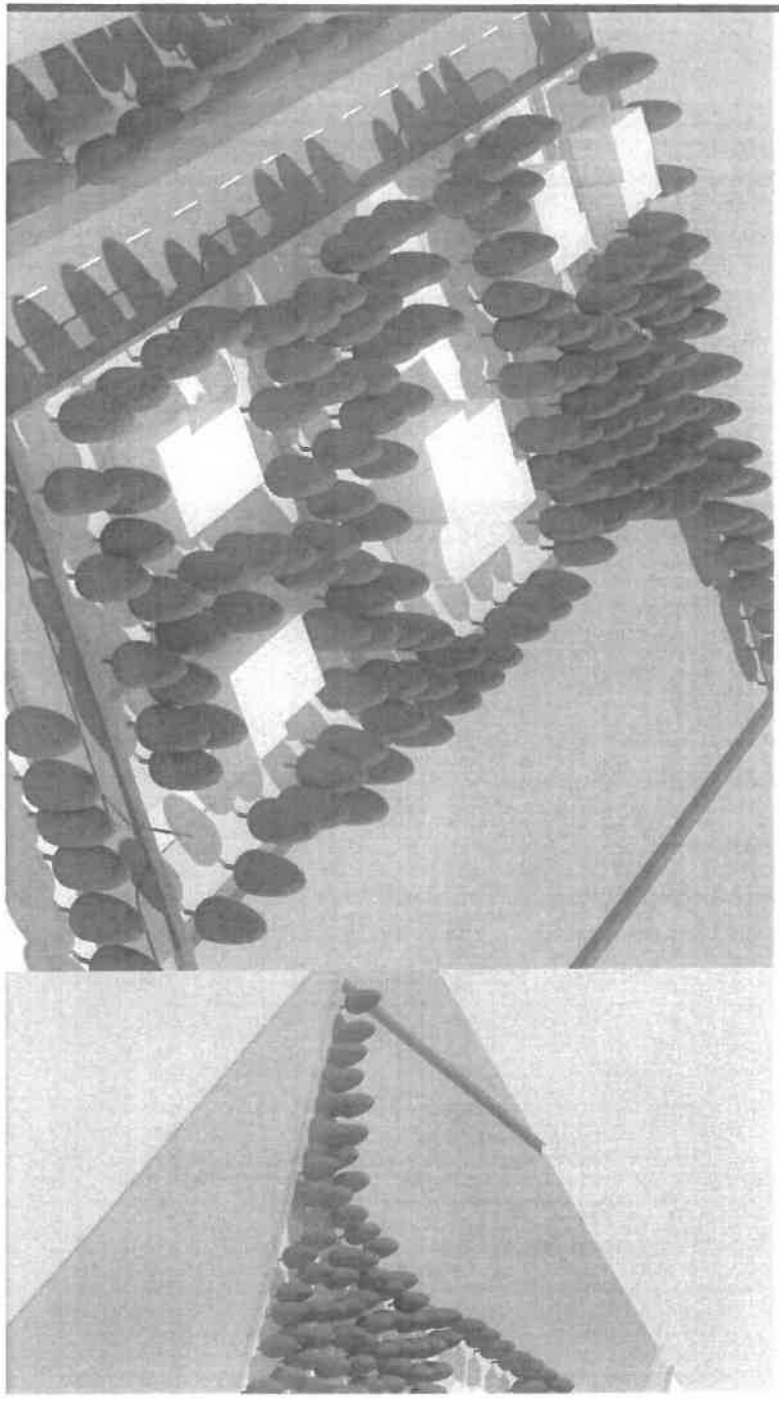
BILANTIE

DENUMIRE	REZULTAT
Rețea stradală gaze r	100.00
Bransament gaze nat	100.00
Bransament gaze nat	100.00
Colector canalizare n	100.00

P.U.Z.
PLAN:
URBA
ZONA

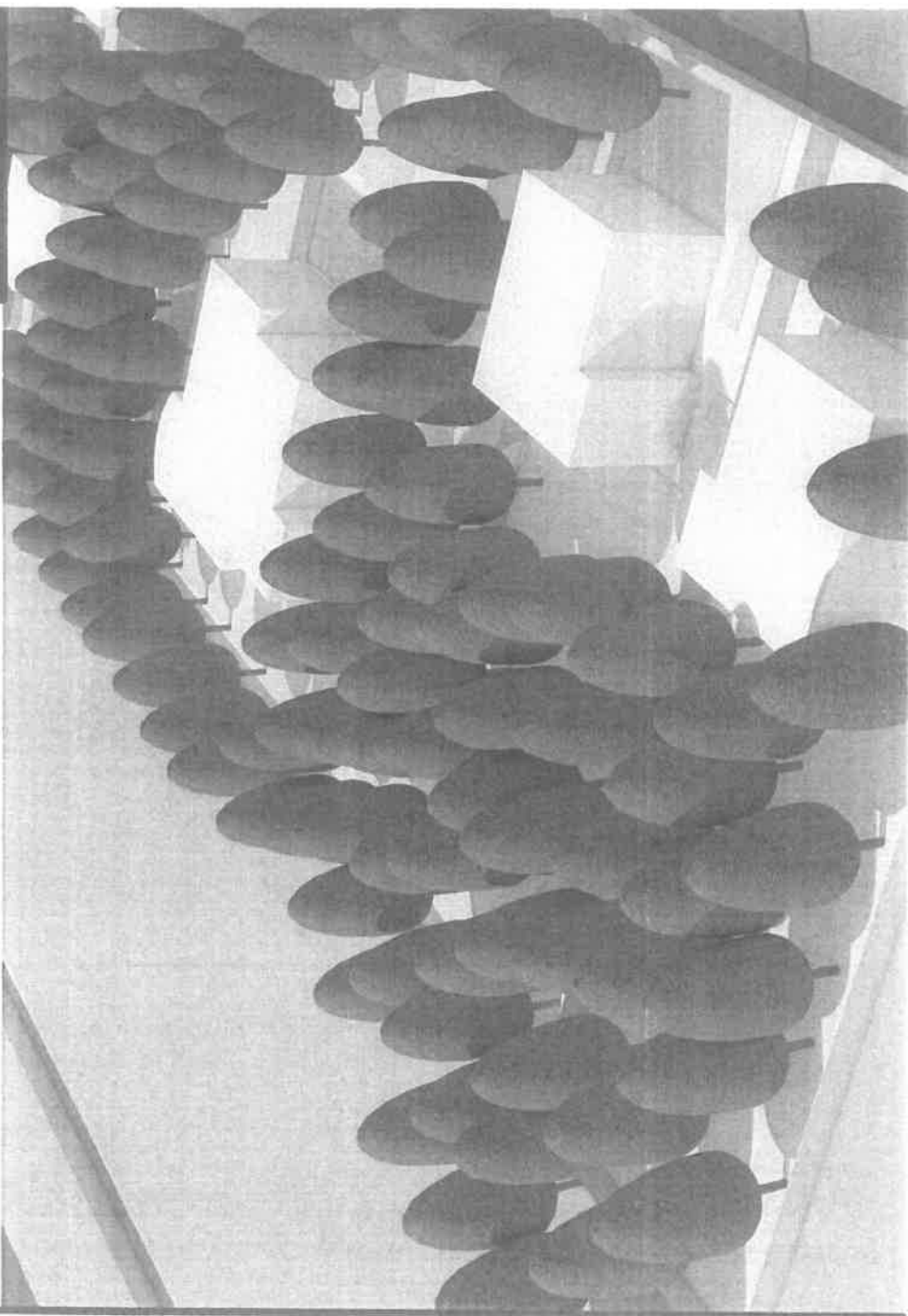


P.U.Z.
PLAN.
URBA.
ZONA



PLAN
URBA
ZONA

P.U.Z.





	Proprietate pers.
	Proprietate pers.
	Proprietate publi.
	Proprietate publi.

Limita zonei studii
Limita de proprietate
Limita Urstăvi Te

REFLEX ECM

- rețea de alimentare
- rețea de alimentare
- bransament de
- bransament de
- record de alina
- fosă septică

RETELE SI ECH

- rețea de telecomunicații
- rețea de canalizare
- rețea de canal
- rețea de alimentare
- îngrășământ de teren
- îngrășământ de apă
- acord de salubritate
- câmin de locuit
- cadru de protecție
- fosă septică
- bazin de retenție

Pozitiile pe lere vor fi stabilite în



**PRIMAR
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

Adresă: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița, CUI 4365352
Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

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

Nr. 68656/22.06.2026

REFERAT DE APROBARE
la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației
P.U.Z. – „LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ STR. CĂLUGĂRENI NR. 50”

Supunem spre analiză și aprobare prezentul proiect de hotărâre care are la bază Raportul de specialitate al Direcției de Urbanism și Servicii Utilități Publice, înregistrat la Primăria Slobozia sub nr. 65022/09.06.2026, prin care se argumentează necesitatea aprobării documentației **P.U.Z.– „LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ STR. CĂLUGĂRENI NR. 50”** - NR. CAD. 37083 - CF 37083, S= 5167 MP. situat în Municipiul Slobozia.

Terenul se află în municipiul Slobozia, strada Călugăreni, nr. 50, are categoria de folosință arabil și se află amplasat în zona de Vest a municipiului Slobozia, în Unitatea Teritorială de Referință A2 (subzona terenurilor agricole din intravilan), conform PUG aprobat. Terenul, aflat în intravilanul municipiului, aparține domnului Vede Ion și doamnei Vede Elena.

Urmare a notificărilor nr. 49184/02.04.2026 către domnul Grumezea Boris și nr. 49193/02.04.2026 către doamna Banu Elena, în calitate de vecini, ale căror proprietăți se află în zona de studiu, am primit următoarele:

- adresa d-nei Banu Elena înregistrată sub nr. 51040/14.04.2026 prin care ne-a comunicat faptul că nu este de acord cu acest obiectiv de investiție, deoarece în urma îngrădirii suprafeței de teren de către domnul Vede Ion, i-a fost diminuată suprafața proprietății sale;

- adresa domnului Grumezea Boris înregistrată sub nr. 54846/28.04.2026 prin care ne-a comunicat faptul că nu are de făcut nicio obiecție și este de acord în totalitate cu inițiativa vecinului;

- din verificările noastre, terenul intravilan proprietatea doamnei Banu Elena, având categorie de folosință arabil, situat pe strada Neajlov, nr. 3, identificat prin nr. cadastral 42811, înscris în cartea funciară nr. 42811 are o suprafață din acte de 5000 mp, iar suprafața măsurată este de 4858 mp. Astfel, reiese o diminuare a suprafeței de teren de 142 mp.;

- prin adresa nr. 52495/20.04.2026 i-a fost comunicat domnului Vede Ion acest aspect, cu rugămintea remedierii situației;

- răspunsul domnului Vede Ion înregistrat la nr. 56326/05.05.2026, referitor la dezacordul doamnei Banu Elena, prezintă în mod detaliat istoricul și parcursul proprietăților în decursul celor 30 de ani de la constituire, precum și eventualele modalități de aplanare a diferendelor privind suprafețele celor două proprietăți.

Având în vedere că de la măsurarea, punerea în posesie, împrejmuirea și întabularea terenului au trecut 30 de ani și nu a fost inițiată nicio revendicare a încălcării dreptului de proprietate, iar refuzul doamnei Banu Elena de a fi de acord cu documentația de urbanism pentru motive de natură funciară nu se justifică, deoarece nu-i sunt afectate interesele urbanistice și nici nu a solicitat rezolvarea acestora, în justiție, pretențiile de natură funciară și faptul că în prezent nu este înregistrat niciun litigiu privind proprietatea, considerăm că acordul negativ al doamnei Banu Elena este profund subiectiv și nu se referă la obiectul documentației P.U.Z., astfel că se va continua procedura de informare și consultare a publicului.

Prin P.U.G.-ul aprobat al municipiului Slobozia, zona studiată în acest proiect a fost inclusă într-o Unitate Teritorială de Referință de tip A2 - Subzona terenurilor agricole din intravilan, pentru activități agricole, grădinărit și livezi, cu interdicție de construire.

Prin P.U.Z.-ul inițiat de proprietarul terenului se urmărește definirea unei Unități Teritoriale de Referință de tip L3 (conform P.U.G. Slobozia, L3 semnifică funcțiunea urbanistică principală „locuințe individuale P și P+1”, așa cum aceasta este definită și reglementată prin Regulamentul Local de Urbanism aflat în vigoare.

Obiectul lucrării îl constituie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal prin intermediul căruia se va întreprinde o acțiune de natură reparatorie, precum și de actualizare a unor reglementări urbanistice depășite. Pe baza propunerilor de reglementare se pot fundamenta inclusiv variantele de modernizare a străzii Călugăreni și de ameliorare a traficului auto pe strada Neajlov, ca și alternativele de diminuare a impactului sonor pe care Fabrica de biodiesel EXPUR, situată în proximitatea amplasamentului, îl exercită în zonă.

Pe amplasamentul studiat se definesc coeficienții urbanistici specifici pentru o zonă cu caracter rezidențial, precum și suprafețele edificabile de pe fiecare lot din dezvoltarea rezidențială, astfel ca demersul de reglementare urbanistică să-și poată menține viabilitatea pentru o perioadă de timp cât mai îndelungată.

Suprafața de teren a amplasamentului alocat investiției este structurată, după categoriile de folosință a terenului, așa cum atestă extrasul de carte funciară, în trei parcele distincte, astfel:

Parcela 1 -suprafața = 1877 mp, categoria de folosință pădure (vegetație arboricolă)

Parcela 2 -suprafața = 1272 mp, categoria de folosință curți construcții

Parcela 3 -suprafața = 2024 mp, categoria de folosință pădure (vegetație arboricolă)

Indicatori de urbanism în cadrul UTR”L3 -Vest”, locuințe individuale:

-P.O.T. maxim: 30%;

-CUT.maxim: 0,60;

-Regim de înălțime maxim: P+E+(eventual) Mansardă;

-Înălțime maximă la cornișă de 9,20 m și, respectiv, o înălțime maximă la coame de 12,60 m.

Zona studiată și reglementată prin PUZ are suprafața de 10 084,80 mp, din care suprafața de teren de 5 167mp este propusă spre lotizare, doar această suprafață aflându-se în proprietatea exclusivă a investitorului, așa cum rezultă din actul de proprietate și cuprinde perimetrul destinat construirii Zonei rezidențiale, cu circulații carosabile și pietonale aferente așa cum acestea sunt cuprinse în zona studiată.

Față de cele mai sus menționate, propun spre aprobare documentația P.U.Z.- „LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ STR. CĂLUGĂRENI NR. 50” , situat în Municipiul Slobozia.

PRIMAR,
Potor Dănuț Alexandru



ROMÂNIA
Județul Ialomița
Primăria Municipiului Slobozia
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de domnul VEDE ION, cu domiciliul în județul Ialomița, municipiul Slobozia, B-dul Matei Basarab, nr. 29, bloc A2, scara C, et. 1, ap. 10, înregistrată la nr. 44622 din 18.03.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 65282 din 09 iunie 2026

pentru P.U.Z.- „**LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ STR. CĂLUGĂRENI NR. 50**” generat de imobilul situat în Municipiul Slobozia, strada Călugăreni, nr. 50, identificat prin numărul cadastral 37083, CF 37083, în suprafață de 5167 mp.

Inițiator: VEDE ION

Proiectant: S.C. ARHITECT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. ION D.VEDE.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: se află în intravilanul municipiului Slobozia, strada Călugăreni, nr. 50, numărul cadastral 37083, CF 37083, proprietate privată, având categoria de folosință curți construcții și pădure conform extrasului de carte funciară, iar destinația acestuia conform P.U.G. și R.L.U. aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Slobozia nr. 25/29.23.1996, actualizat conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 132/2008, prelungit conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 186/27.09.2018 și nr. 371/19.12.2023 este de subzona terenurilor agricole din intravilan - A2.

Vecinătățile terenului studiat prin P.U.Z. sunt:

- la Nord – strada Neajlov;
- la Sud – teren proprietate privată nr. cadastral 36189;
- la Est - strada Călugăreni;
- la Vest – teren proprietate privată.

Urmare a notificărilor nr. 49184/02.04.2026 către domnul Grumezea Boris și nr. 49193/02.04.2026 către doamna Banu Elena, în calitate de vecini, ale căror proprietăți se află în zona de studiu, am primit următoarele:

- adresa d-nei Banu Elena înregistrată sub nr. 51040/14.04.2026 prin care ne-a comunicat faptul că nu este de acord cu acest obiectiv de investiție, deoarece în urma îngrădirii suprafeței de teren de către domnul Vede Ion, i-a fost diminuată suprafața proprietății sale;

- adresa domnului Grumezea Boris înregistrată sub nr. 54846/28.04.2026 prin care ne-a comunicat faptul că nu are de făcut nicio obiecție și este de acord în totalitate cu inițiativa vecinului;

- din verificările noastre, terenul intravilan proprietatea doamnei Banu Elena, având categorie de folosință arabil, situat pe strada Neajlov, nr. 3, identificat prin nr.

cadastral 42811, înscris în cartea funciară nr. 42811 are o suprafață din acte de 5000 mp, iar suprafața măsurată este de 4858 mp. Astfel, reiese o diminuare a suprafeței de teren de 142 mp.;

- prin adresa nr. 52495/20.04.2026 i-a fost comunicat domnului Vede Ion acest aspect, cu rugămintea remedierii situației;

- răspunsul domnului Vede Ion înregistrat la nr. 56326/05.05.2026, referitor la dezacordul doamnei Banu Elena, prezintă în mod detaliat istoricul și parcursul proprietăților în decursul celor 30 de ani de la constituire, precum și eventualele modalități de aplanare a diferendelor privind suprafețele celor două proprietăți.

Având în vedere că de la măsurarea, punerea în posesie, împrejmuirea și întabularea terenului au trecut 30 de ani și nu a fost inițiată nicio revendicare a încălcării dreptului de proprietate, iar refuzul doamnei Banu Elena de a fi de acord cu documentația de urbanism pentru motive de natură funciară nu se justifică, deoarece nu-i sunt afectate interesele urbanistice și nici nu a solicitat rezolvarea acestora, în justiție, pretențiile de natură funciară și faptul că în prezent nu este înregistrat niciun litigiu privind proprietatea, acordul negativ al doamnei Banu Elena este profund subiectiv și nu se referă la obiectul documentației P.U.Z., astfel că se va continua procedura de informare și consultare a publicului.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- UTR: Conform P.U.G. și R.L.U. aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Slobozia nr. 25/29.23.1996, actualizat conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 132/2008, prelungit conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 186/27.09.2018 și nr. 371/19.12.2023, este în proprietate privată, iar terenul se află în intravilanul municipiului Slobozia, în Unitatea Teritorială de Referință A2 (subzona terenurilor agricole din intravilan), conform PUG aprobat;

- regim de construire: aceste zone constituie rezerve de extindere viitoare a unor funcțiuni și sunt supuse interdicției de construire.

- funcțiuni predominante: activități agricole, grădinarit, livezi

- P.O.T. și C.U.T. se vor stabili prin P.U.Z. conform Hotărârii Guvernului României nr. 525/1996, republicată și condițiile impuse de "Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism" aprobată prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- UTR: Conform P.U.G. și R.L.U. aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Slobozia nr. 25/29.23.1996, actualizat conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 132/2008, prelungit conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 186/27.09.2018 și nr. 371/19.12.2023, terenul se află în intravilanul municipiului Slobozia, având categoria de folosință arabil și curți- construcții și destinația de zona de locuit - L, subzona funcțională L3 - locuințe individuale cu gospodării de tip rural P, P+1, se propun reglementări referitoare la indicii de ocupare a terenului și distanțe față de vecinătăți.

- regim de construire: a) Se pot autoriza, în cadrul UTR L3-Vest, clădiri suprateerane izolate, cu funcțiune rezidențială și instalații anexe pentru echiparea tehnico-edilitară a acestora (apă, canalizare, electricitate, pompe de căldură, gaze pentru prepararea hranei), platforme amenajate în incinte (parcare de domiciliu, padoc pentru pubelele destinate colectării selective a deșeurilor) și alei de promenadă în incinte;

b) Se pot autoriza, în cadrul UTR L3-Vest, cu titlul de construcții de loisir: foișor de agrement, piscină de uz familial, loc de joacă de tip domestic, amenajare desintată picnicului familial fără emisii poluante;

c) Se poate autoriza, în cadrul UTR L3-Vest, amplasarea unor elemente supraterane rigide, permanente, destinate protecției fonice sau alte amenajări care să împiedice propagarea prafului în interiorul proprietăților, aceste elemente urmând a fi realizate într-un registru signalectic neutru și volumetric decent.

– funcțiuni predominante: prin P.U.Z.-ul inițiat de proprietarul terenului se urmărește definirea unei Unități Teritoriale de Referință de tip L3 (conform P.U.G. Slobozia, L3 semnifică funcțiunea urbanistică principală „locuințe individuale P și P+1”, așa cum aceasta este definită și reglementată prin Regulamentul Local de Urbanism aflat în vigoare.

Zona studiată și reglementată prin PUZ are suprafața de 10.084,80 mp. Din care suprafața de teren de 5.167 mp. Este propusă spre lotizare, doar această suprafață aflându-se în proprietatea exclusivă a investitorului, așa cum rezultă din actul de proprietate și cuprinde perimetrul destinat construirii Zonei rezidențiale, cu circulații carosabile și pietonale aferente așa cum acestea sunt cuprinse în zona studiată.

Bilanțul teritorial al suprafeței de 10.084,80 mp. A zonei reglementate se prezintă astfel:

Suprafața terenului studiat : 10.084,80 mp. în care sunt cuprinse:

UTR - A1 _____ 802,45 mp.

UTR-A2 _____ 1212,05 mp.

UTR-A3 _____ 5.173,00 mp.

UTR -G _____ 964,80 mp.

Drumuri și nstrăzi existente _____ 1932,50 mp.

În cadrul UTR-L3 propusă, suprafața de 5.173,00 mp. Pe care se inițiază investiția cu obiectul lotizare pentru o dezvoltare rezidențială, își va structura folosințele terenului în:

- curți construcții _____ 3.756,20 mp.

- perdele de protecție _____ 1.416,80 mp.

INDICI URBANISTICI CARE REGLEMENTEAZĂ UTILIZAREA TERENULUI PE PROPRIETATEA INVESTITORULUI:

- P.O.T _____ 30%

- C.U.T _____ 0,60

Se propune realizarea a 5 incinte cu destinație rezidențială.

Suprafața edificabilă totală, reglementată prin P.U.Z. va fi de 2393,80 mp., restul terenului aflat în proprietatea investitorului urmând să rămână ocupat cu vegetație arboricolă cu titlul de perdele de protecție.

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) va fi de 30%, iar coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) de 0,60.

Obiectul lucrării îl constituie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal prin intermediul căruia se va întreprinde o acțiune de natură reparatorie, precum și de actualizare a unor reglementări urbanistice depășite. Pe baza propunerilor de reglementare se pot fundamenta inclusiv variantele de modernizare a străzii Călugăreni și de ameliorare a traficului auto pe strada Neajlov, ca și alternativele de diminuare a impactului sonor pe care Fabrica de biodiesel EXPUR, situată în proximitatea amplasamentului, îl exercită în zonă.

Pe amplasamentul studiat se definesc coeficienții urbanistici specifici pentru o zonă cu caracter rezidențial, precum și suprafețele edificabile de pe fiecare lot din dezvoltarea rezidențială, astfel ca demersul de reglementare urbanistică să-și poată menține viabilitatea pentru o perioadă de timp cât mai îndelungată.

Suprafața de teren a amplasamentului alocat investiției este structurată, după categoriile de folosință a terenului, așa cum atestă extrasul de carte funciară, în trei parcele distincte, astfel:

Parcela 1 -suprafața = 1877 mp, categoria de folosință pădure (vegetație arboricolă)

Parcela 2 -suprafața = 1272 mp, categoria de folosință curți construcții

Parcela 3 -suprafața = 2024 mp, categoria de folosință pădure (vegetație arboricolă)

Indicatori de urbanism în cadrul UTR" L3 -Vest", locuințe individuale:

-P.O.T. maxim: 30%;

-CUT.maxim: 0,60;

-Regim de înălțime maxim: P+E+(eventual) Mansardă;

-Înălțime maximă la cornișă de 9,20 m și, respectiv, o înălțime maximă

la coame de 12,60 m.

– retragerea minimă față de aliniament:

- Aliniamentul la stradă reprezintă limita de separare a domeniului edificabil față de terenul din domeniul public, aferent circulațiilor stradale. Pe strada Călugăreni aliniamentul este situat la distanța de 7,00 m față de limita de proprietate; pe strada Neajlov aliniamentul este situat la 10,00 m față de limita de proprietate, datorită prezenței deasupra împrejuririi proprietății a unei linii electrice aeriene de medie tensiune.

– retrageri minime față de limitele laterale:

- Pe părțile laterale ale lotului propuse, construcția suprateană de pe lot trebuie amplasată la minim 3,00 m față de vecinătatea din lotizare. Pe partea vestică a proprietății supuse lotizării este obligatorie păstrarea unei distanțe minime de 6,00 m față de împrejurire, aceasta reprezentând distanța minim necesară pentru asigurarea căilor de intervenție în caz de incendiu .

– retrageri minime față de limita posterioară - minim 2,00 m.

– circulații și accese:

- În cadrul zonei studiate, profilul transversal al carosabilului pe str. Călugăreni este propus la 7,00 m, cu trotuare pietonale și spații verzi pe ambele părți, iar pe strada Neajlov va fi asigurat un profil transversal de 4,00 m cu trotuar pietonal pe o singură parte, fără nicio diminuare a proprietăților riverane. Pe strada Neajlov nu este posibilă prevederea unui prospect cu două fire de circulație carosabilă și nici trotuare pietonale pe ambele laturi, fără afectarea vreuncea dintre proprietățile riverane.

Se va asigura minim un loc de parcare în incintă.

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

– echipare tehnico-edilitară:

- pe teren există branșament asigurat pentru alimentare cu apă;
- locuința este racordată la rețeaua de canalizare menajeră și pluvială existentă;
- este racordată la rețeaua electrică din zonă;
- Se propune ca alimentarea cu energie electrică a consumatorilor din cadrul construcției dedicată funcțiunii rezidențiale Lotul 3 să se realizeze în continuare din racordul existent.
- nu sunt necesare branșamente la rețele de telefonie;

- Se propune extinderea, pe străzile Neajlov și Călugăreni, a rețelei publice de telecomunicații.

Se propune realizarea de rețele interioare de telecomunicații pentru toate cele 5 loturi.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 18.03.2026 s-a avizat favorabil/~~cu condiții/nefavorabil~~ Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 26055 din 05.02.2026, emis de Primăria municipiului Slobozia.

Arhitect-șef,
arh. Niculae Ioana-Iulia



**ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

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

Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

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

**Serviciul Resurse Umane și Management Instituțional (SRUMI)
Compartiment Comunicare , transparență decizională și guvernare corporativă
Nr. 69153 /23.06.2026**

**Avizat
Primar
Potor Dănuț-Alexandru**



ANUNȚ

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

1.Aprobarea documentației P.U.Z „ LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ STR. CĂLUGĂRENI, NR.50 ”.

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

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

Data afișării :

**Șef S.R.U.M.I
Deda Maria**

**Întocmit
Consilier transparență decizională
Murarășu Cristian**



**ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

Adresă: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița, CUI 4365352
Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149
Website: <https://municipiulslobozia.ro>, **Email:** office@municipiulslobozia.ro

**Serviciul Resurse Umane si Management Institutional (SRUMI)
Compartiment Comunicare și Transparență Decizională
Nr. 79637 / 06.08.2026**

PROCES –VERBAL

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

1. Aprobarea documentației P.U.Z „LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ STR. CĂLUGĂRENI, NR.50 ”.

Față de aceste proiect de hotărâre nu au fost formulate propuneri, sugestii, opinii din partea cetățenilor în vederea îmbunătățirii proiectelor de hotărâre .

Urmare a publicării anunțului privind proiectul menționat mai sus pe data de **25.06.2026**, supunerea spre avizare de către autoritatea publică locală, se va face începând cu data de **07.08.2026** .

Șef S.R.U.M.I
Deda Maria

Întocmit
Consilier comunicare
și transparență decizională
Murarușu Cristian



ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA

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

Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

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

Nr. 82035/17.08.2026

CĂTRE,
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SLOBOZIA

**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
PRIVIND APROBARE P.U.Z.- „LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ -
STR. CĂLUGĂRENI NR. 50” - NR. CAD. 37083 - CF 37083**

Subsemnata GRECU LIDIA, funcționar public desemnat cu informarea și consultarea publicului în situația inițierii elaborării unei documentații de urbanism în municipiul Slobozia, în temeiul Dispoziției Primarului municipiului Slobozia nr. 316 din 30.05.2025, în conformitate cu prevederile art. 5, alin. 1 din Ordinul 2701/2010, respectiv ale H.C.L. Slobozia nr. 45/31.03.2011, aduc la cunoștință parcurgerea următoarelor etape privind informarea și consultarea publicului referitor la **P.U.Z.- „LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ - STR. CĂLUGĂRENI NR. 50” - NR. CAD. 37083 - CF 37083**, în vederea reglementării din punct de vedere urbanistic a unei suprafețe de teren.

Terenul se află în municipiul Slobozia, strada Călugăreni, nr. 50, are categoria de folosință arabil și se află amplasat în zona de Vest a municipiului Slobozia, în Unitatea Teritorială de Referință A2 (subzona terenurilor agricole din intravilan), conform PUG aprobat. Terenul, aflat în intravilanul municipiului, aparține domnului Vede Ion și doamnei Vede Elena.

Prin P.U.G.-ul aprobat al municipiului Slobozia, zona studiată în acest proiect a fost inclusă într-o Unitate Teritorială de Referință de tip A2 - Subzona terenurilor agricole din intravilan, pentru activități agricole, grădinarit și livezi, cu interdicție de construire.

Prin P.U.Z.-ul inițiat de proprietarul terenului se urmărește definirea unei Unități Teritoriale de Referință de tip L3 (conform P.U.G. Slobozia, L3 semnifică funcțiunea urbanistică principală „locuințe individuale P și P+1”, așa cum aceasta este definită și reglementată prin Regulamentul Local de Urbanism aflat în vigoare.

Obiectul lucrării îl constituie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal prin intermediul căruia se va întreprinde o acțiune de natură reparatorie, precum și de actualizare a unor reglementări urbanistice depășite. Pe baza propunerilor de reglementare se pot fundamenta inclusiv variantele de modernizare a străzii Călugăreni și de ameliorare a traficului auto pe strada Neajlov, ca și alternativele de diminuare a impactului sonor pe care Fabrica de biodiesel EXPUR, situată în proximitatea amplasamentului, îl exercită în zonă.

Pe amplasamentul studiat se definesc coeficienții urbanistici specifici pentru o zonă cu caracter rezidențial, precum și suprafețele edificabile de pe fiecare lot din dezvoltarea rezidențială, astfel ca demersul de reglementare urbanistică să-și poată menține viabilitatea pentru o perioadă de timp cât mai îndelungată.

Suprafața de teren a amplasamentului alocat investiției este structurată, după categoriile de folosință a terenului, așa cum atestă extrasul de carte funciară, în trei parcele distincte, astfel:

Parcela 1 -suprafața = 1877 mp, categoria de folosință pădure (vegetație arboricolă)

Parcela 2 -suprafața = 1272 mp, categoria de folosință curți construcții

Parcela 3 -suprafața = 2024 mp, categoria de folosință pădure (vegetație arboricolă)

Indicatori de urbanism în cadrul UTR”L3 -Vest”, locuințe individuale:

-P.O.T. maxim: 30%;

-CUT.maxim: 0,60;

-Regim de înălțime maxim: P+E+(eventual) Mansardă;

-Înălțime maximă la cornișă de 9,20 m și, respectiv, o înălțime maximă la coame de 12,60 m.

□ Zona studiată și reglementată prin PUZ are suprafața de 10 084,80 mp, din care suprafața de teren de 5 167mp este propusă spre lotizare, doar această suprafață aflându-se în proprietatea exclusivă a investitorului, așa cum rezultă din actul de proprietate și cuprinde perimetrul destinat construirii Zonei rezidențiale, cu circulații carosabile și pietonale aferente așa cum acestea sunt cuprinse în zona studiată.

Etapă pregătitoare:

Prin cererea nr. 5169/29.01.2026, domnul Vede Ion și doamna Vede Elena au solicitat certificat de urbanism în scopul elaborare documentație P.U.Z.- „**LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ - STR. CĂLUGĂRENI NR. 50**” - NR. CAD. 37083 - CF 37083, fiind emis în acest sens Certificatul de urbanism nr. 26055/05.04.2026.

La data de 18.03.2026 a fost depusă în trei exemplare documentația de urbanism înregistrată sub nr. 44622/18.03.2026, în vederea aprobării P.U.Z.- „**LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ - STR. CĂLUGĂRENI NR. 50**” - NR. CAD. 37083 - CF 37083.

În conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010, ca urmare a analizării și verificării documentației pentru elaborarea P.U.Z. și R.L.U. aferent a fost emis Avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism cu nr. de înregistrare 44633 din 18.03.2026.

Ca urmare a cererii înregistrate sub nr. 25246/25.02.2026 a fost emis avizul de oportunitate nr. 76/23.03.2026.

Domnul Vede Ion și doamna Vede Elena prin cererea înregistrată sub nr. 44622/18.03.2026 a solicitat aprobarea P.U.Z.- „**LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ - STR. CĂLUGĂRENI NR. 50**” - NR. CAD. 37083 - CF 37083, a depus următoarele avize și studii de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 26055/05.04.2026 și Avizul de oportunitate nr. 76/23.03.2026:

- Aviz de amplasament favorabil nr.1607/25.02.2026 - S.C. URBAN S.A.

- Aviz de amplasament favorabil nr. 29834798/03.03.2026 - Rețele Electrice România S.A.;

- Adresa nr. 6329/29.07.2026 emisă de Direcția Județeană de Mediu Ialomița prin care se precizează că nu este necesară reluarea procedurii de mrdiu, se menține Decizia etapei de încadrare nr. 22/22.10.2021 - A.P.M. Ialomița;

- Aviz favorabil nr. 87367-322119087/09.03.2026 - Distrigaz Sud ;

- Adresa nr. 1737/07.04.2026 A.N. „Apele Române”

- Adresa nr. 725/16.02.2026 Regia Națională a Pădurilor - ROMSILVA -Direcția Silvică Ialomița

- Studiu Geotehnic verificat MLPAT

- Studiu precoordonare rețele edilitare - Vizat de urbanist rețele

- ridicare topo vizată O.C.P.I.

- Factura seria RUR nr. 1044008/28.07.2026 - taxa R.U.R.

În data de 01.04.2026, a fost adus la cunoștința publică în perioada 01.04.2026 – 12.04.2026 și referatul nr. 48708/01.04.2026 (prin afișare la sediu și pe site-ul propriu) anunțul de intenție și anunțul public de consultare etapă pregătitoare de elaborare P.U.Z.- „**LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ - STR. CĂLUGĂRENI NR. 50**” - NR. CAD. 37083 - CF 37083.

Au fost trimise notificări către vecinii amplasamentului ale căror proprietăți se află în zona de studiu a P.U.Z.- „**LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ - STR. CĂLUGĂRENI NR. 50**” - NR. CAD. 37083 - CF 37083, pentru exprimarea propunerilor de amplasare ale acestei investiții, după cum urmează:

- prin adresa nr. 49184/02.04.2026 - a fost înștiințat d-nul Grumezea Boris, care prin răspunsul dânsului înregistrat sub nr. 54846/28.04.2026 precizează că nu are nicio obiecție și că este de acord cu aprobarea P.U.Z.;

- prin adresa nr. 49193/02.04.2026 - a fost înștiințată d-na Banu Elena, care prin răspunsul dânzei înregistrat sub nr. 51040/14.04.2026 precizează că „*vecinul nu a respectat dimensiunile din fișa de punere în posesie la îngrădirea proprietății cu gard și a folosit alte dimensiuni.*”.. și face precizarea că nu este de acord cu obiectivul „**LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ - STR. CĂLUGĂRENI NR. 50**”;

- i-au fost comunicate obiecțiile d-nei Banu Elena și domnului Vede Ion prin adresa nr. 52495/20.04.2026, cu rugămintea remedierii situației;

- prin adresa nr. 56326/05.05.2026, domnul Vede Ion menționează că titlurile de proprietate au fost emise în 1995, iar întabularea în cartea funciară în anul 2001 când d-na Banu Elena a semnat documentațiile cadastrale fără obiecții, dându-și acordul cu privire la corectitudinea informațiilor referitoare la proprietățile lor; pe parcursul celor 30 de ani de când a fost realizată împrejmuirea, d-na Banu Elena nu a inițiat nicio inițiativă de revendicare a vreunei încălcări a dreptului său de proprietate.

În data de 12.05.2026 înregistrat sub nr. 58633 a fost întocmit Raportul privind consultarea publicului în etapa pregătitoare a P.U.Z.- „**LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ - STR. CĂLUGĂRENI NR. 50**” - NR. CAD. 37083 - CF 37083, cu precizarea că nu s-au primit observații sau alte propuneri din partea publicului cu privire la intenția de elaborare privind această documentație în perioada 01.04.2026 – 12.04.2026.

Din verificările noastre, terenul intravilan proprietatea doamnei Banu Elena, având categorie de folosință arabil, situat pe strada Neajlov, nr. 3, identificat prin nr. cadastral 42811, înscris în cartea funciară nr. 42811 are o suprafață din acte de 5000 mp, iar suprafața măsurată este de 4858 mp. Astfel, reiese o diminuare a suprafeței de teren de 142 mp.;

- răspunsul domnului Vede Ion înregistrat la nr. 56326/05.05.2026, referitor la dezacordul doamnei Banu Elena, prezintă în mod detaliat istoricul și parcursul proprietăților în decursul celor 30 de ani de la constituire, precum și eventualele modalități de aplanare a diferendelor privind suprafețele celor două proprietăți.

Amplasamentul este reprezentat de o incintă împrejmuită, mobilată cu o construcție prin Autorizația de construire nr. 78/11.06.1999 emisă de Consiliul Județean Ialomița, ce autorizează executarea lucrărilor de *construire împrejmuire și anexa a exploatației agricole*.

Terenul alocat pe lot aferent acestei construcții are categoria de folosință curți construcții și măsoară suprafața de 1272 mp.

Având în vedere că de la măsurarea, punerea în posesie, împrejmuirea și întabularea terenului au trecut 30 de ani și nu a fost inițiată nicio revendicare a încălcării dreptului de proprietate, iar refuzul doamnei Banu Elena de a fi de acord cu documentația de urbanism pentru motive de natură funciară nu se justifică, deoarece nu-i sunt afectate interesele urbanistice și nici nu a solicitat rezolvarea acestora, în justiție, pretențiile de natură funciară și faptul că în prezent nu este înregistrat niciun litigiu privind proprietatea, doamna Arhitect Șef consideră că acordul negativ al doamnei Banu Elena este profund subiectiv și nu se referă la obiectul documentației P.U.Z., astfel că se va continua procedura de informare și consultare a publicului.

Etapă elaborării propunerilor:

În data de 18.05.2026 a fost adus la cunoștință publică pentru perioada 18.05.2026 – 03.06.2026, prin referatul nr. 59679/18.05.2026 (prin afișare la sediu și pe site-ul propriu) că se elaborează anunțul public de consultare asupra propunerilor preliminare P.U.Z.- „**LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ - STR. CĂLUGĂRENI NR. 50**” - NR. CAD. 37083 - CF 37083, anunț public afișat la sediu, pe site-ul www.sloboziaiil.ro,

respectiv pe 3 (trei) panouri amplasate pe teritoriul zonei studiate, conform proces verbal de afişare nr. 1/18.05.2026.

În data de 04.06.2026, sub nr. 64290 a fost întocmit Raportul privind consultarea publicului în etapa elaborării propunerilor a P.U.Z.- „**LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ - STR. CĂLUGĂRENI NR. 50**” - NR. CAD. 37083 - CF 37083, cu precizarea că nu s-au primit observații sau alte propuneri din partea publicului cu privire la intenția de elaborare privind această documentație.

Etapa aprobării:

La data de 09.06.2026 a fost emis Avizul Arhitectului Șef înregistrat sub nr. 65282.

În această etapă, prin raportul de specialitate nr. 65022/09.06.2026, referatul de aprobare nr. 68656/22.06.2026 și proiectul de hotărâre înregistrat cu numărul nr. 66577/15.06.2026 se supune aprobării documentația P.U.Z.- „**LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ - STR. CĂLUGĂRENI NR. 50**” - NR. CAD. 37083 - CF 37083, conform prevederilor Legii nr. 52/2003.

În data de 23.06.2026, s-a adus la cunoștință publică prin anunțul nr. 69153, proiectul de hotărâre privind aprobare P.U.Z.- „**LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ - STR. CĂLUGĂRENI NR. 50**” - NR. CAD. 37083 - CF 37083 prin afişare la sediu, pe site-ul propriu și în mass media locală, fiind parcursă etapa de transparență decizională, astfel cum prevede Legea nr. 52/2003.

De asemenea, același anunț a fost adus la cunoștință publică la data de 25.06.2026 prin afişarea pe site-ul www.e-consultare.gov.ro, având ca termen limită transmitere propuneri data de 04.07.2026.

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

În data de a fost emis Raportul de avizare favorabil/nefavorabil al Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Local al Municipiului Slobozia, care a avizat favorabil/nefavorabil documentația P.U.Z.- „**LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ - STR. CĂLUGĂRENI NR. 50**” - NR. CAD. 37083 - CF 37083.

Urmare a publicării anunțului nr. 69153/23.06.2026 privind proiectul depus în etapa de transparență, supunerea spre avizare de către autoritatea publică locală, se va face începând cu data de 07.08.2026, conform Proces-verbal nr. 79637 din 06.08.2026.

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

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

Fac precizarea că în parcurgerea etapelor anterior menționate, la nivelul Primăriei Municipiului Slobozia nu au fost înregistrate observații sau sugestii în ceea ce privește documentația de urbanism supusă informării și consultării.

Având în vedere parcurgerea tuturor etapelor prevăzute de Ordinul nr. 2701/2010, respectiv ale H.C.L. nr. 45/2011, supun spre aprobare P.U.Z.- „**LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ - STR. CĂLUGĂRENI NR. 50**” - NR. CAD. 37083 - CF 37083.

Întocmit,
cons. Lidia Grecu



ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA

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

Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

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

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI EVIDENȚĂ PATRIMONIALĂ
Nr. 65022/09.06.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

Direcția de Urbanism și Evidență Patrimonială propune spre analiză și aprobare intenția de elaborare P.U.Z.- „**LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ STR. CĂLUGĂRENI NR. 50**” - NR. CAD. 37083 - CF 37083, S= 5167 MP. situat în Municipiul Slobozia.

Terenul se află în municipiul Slobozia, strada Călugăreni, nr. 50, are categoria de folosință arabil și se află amplasat în zona de Vest a municipiului Slobozia, în Unitatea Teritorială de Referință A2 (subzona terenurilor agricole din intravilan), conform PUG aprobat. Terenul, aflat în intravilanul municipiului, aparține domnului Vede Ion și doamnei Vede Elena.

Urmare a notificărilor nr. 49184/02.04.2026 către domnul Grumezea Boris și nr. 49193/02.04.2026 către doamna Banu Elena, în calitate de vecini, ale căror proprietăți se află în zona de studiu, am primit următoarele:

- adresa d-nei Banu Elena înregistrată sub nr. 51040/14.04.2026 prin care ne-a comunicat faptul că nu este de acord cu acest obiectiv de investiție, deoarece în urma îngrădirii suprafeței de teren de către domnul Vede Ion, i-a fost diminuată suprafața proprietății sale;

- adresa domnului Grumezea Boris înregistrată sub nr. 54846/28.04.2026 prin care ne-a comunicat faptul că nu are de făcut nicio obiecție și este de acord în totalitate cu inițiativa vecinului;

- din verificările noastre, terenul intravilan proprietatea doamnei Banu Elena, având categorie de folosință arabil, situat pe strada Neajlov, nr. 3, identificat prin nr. cadastral 42811, înscris în cartea funciară nr. 42811 are o suprafață din acte de 5000 mp, iar suprafața măsurată este de 4858 mp. Astfel, reiese o diminuare a suprafeței de teren de 142 mp.;

- prin adresa nr. 52495/20.04.2026 i-a fost comunicat domnului Vede Ion acest aspect, cu rugămintea remedierii situației;

- răspunsul domnului Vede Ion înregistrat la nr. 56326/05.05.2026, referitor la dezacordul doamnei Banu Elena, prezintă în mod detaliat istoricul și parcursul proprietăților în decursul celor 30 de ani de la constituire, precum și eventualele modalități de aplanare a diferendelor privind suprafețele celor două proprietăți.

Având în vedere că de la măsurarea, punerea în posesie, împrejmuirea și intabularea terenului au trecut 30 de ani și nu a fost inițiată nicio revendicare a încălcării dreptului de proprietate, iar refuzul doamnei Banu Elena de a fi de acord cu documentația de urbanism pentru motive de natură funciară nu se justifică, deoarece nu-i sunt afectate interesele urbanistice și nici nu a solicitat rezolvarea acestora, în justiție, pretențiile de natură funciară și faptul că în prezent nu este înregistrat niciun litigiu privind proprietatea, considerăm că acordul negativ al doamnei Banu Elena este profund subiectiv și nu se referă la obiectul documentației P.U.Z., astfel că se va continua procedura de informare și consultare a publicului.

Prin P.U.G.-ul aprobat al municipiului Slobozia, zona studiată în acest proiect a fost inclusă într-o Unitate Teritorială de Referință de tip A2 - Subzona terenurilor agricole din intravilan, pentru activități agricole, grădinărit și livezi, cu interdicție de construire.

Prin P.U.Z.-ul inițiat de proprietarul terenului se urmărește definirea unei Unități Teritoriale de Referință de tip L3 (conform P.U.G. Slobozia, L3 semnifică funcțiunea urbanistică principală „locuințe individuale P și P+1”, așa cum aceasta este definită și reglementată prin Regulamentul Local de Urbanism aflat în vigoare.

Obiectul lucrării îl constituie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal prin intermediul căruia se va întreprinde o acțiune de natură reparatorie, precum și de actualizare a unor reglementări urbanistice depășite. Pe baza propunerilor de reglementare se pot fundamenta inclusiv variantele de modernizare a străzii Călugăreni și de ameliorare a traficului auto pe strada Neajlov, ca și alternativele de diminuare a impactului sonor pe care Fabrica de biodiesel EXPUR, situată în proximitatea amplasamentului, îl exercită în zonă.

Pe amplasamentul studiat se definesc coeficienții urbanistici specifici pentru o zonă cu caracter rezidențial, precum și suprafețele edificabile de pe fiecare lot din dezvoltarea rezidențială, astfel ca demersul de reglementare urbanistică să-și poată menține viabilitatea pentru o perioadă de timp cât mai îndelungată.

Suprafața de teren a amplasamentului alocat investiției este structurată, după categoriile de folosință a terenului, așa cum atestă extrasul de carte funciară, în trei parcele distincte, astfel:

Parcela 1 -suprafața = 1877 mp, categoria de folosință pădure (vegetație arboricolă)

Parcela 2 -suprafața = 1272 mp, categoria de folosință curți construcții

Parcela 3 -suprafața = 2024 mp, categoria de folosință pădure (vegetație arboricolă)

Indicatori de urbanism în cadrul UTR”L3 -Vest”, locuințe individuale:

-P.O.T. maxim: 30%;

-CUT.maxim: 0,60;

-Regim de înălțime maxim: P+E+(eventual) Mansardă;

-Înălțime maximă la cornișă de 9,20 m și, respectiv, o înălțime maximă la coame de 12,60 m.

□ Zona studiată și reglementată prin PUZ are suprafața de 10 084,80 mp, din care suprafața de teren de 5 167mp este propusă spre lotizare, doar această suprafață aflându-se în proprietatea exclusivă a investitorului, așa cum rezultă din actul de proprietate și cuprinde perimetrul destinat construirii Zonei rezidențiale, cu circulații carosabile și pietonale aferente așa cum acestea sunt cuprinse în zona studiată.

Propunem aprobarea **P.U.Z.- „LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ STR. CĂLUGĂRENI NR. 50”**, situat în Municipiul Slobozia.

Față de cele prezentate vă rugăm să dispuneți.

Șef serviciu D.C.E.G.P.,

ing. Drăghici Mirela

Persoană responsabilă cu
informarea și consultarea publicului,
cons. Lidia Grecu



**CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

Adresă: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița, CUI 4365352
Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

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

Comisia de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

RAPORT DE AVIZARE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației
P.U.Z.– „LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ STR. CĂLUGĂRENI NR. 50”**

Comisia de Urbanism și Amenajarea Teritoriului întrunită în sedință în data de
2026, a luat în discuție următoarele materiale:

- Referatul de aprobare al domnului Primar Potor Dănuț Alexandru;
- Referatul de specialitate al Direcției Urbanism și Servicii Utilități Publice înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia sub nr. 65022/09.06.2026;
- Avizul favorabil al Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului a Municipiului Slobozia din 44633/18.03.2026;
- Avizul favorabil al Arhitectului Șef al municipiului Slobozia nr. 65282/09.06.2026;
- Proiectul de hotărâre promovat de către dl. Primar.

Comisia a constatat următoarele:

- Proiectul de hotărâre are la bază prevederile art. 25 alin. (1), art. 27¹ lit. c), 37 alin. 1² și alin. 1³, art. 46 ¹, art. 56, art. 57 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare; ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională, cu modificările și completările ulterioare; ale Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, ale HCL Slobozia nr. 45/31.03.2011 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului în Municipiul Slobozia; art.129, alin. 2, lit. b) și c) coroborat cu alin. 6, lit c), ale art. 139 alin. 3 lit. e) din Codul Adminiostrativ.

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

AVIZEAZĂ FAVORABIL/NEFAVORABIL/CU AMENDAMENT:

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

**PREȘEDINTE,
Ilie Eugen**

**SECRETAR,
Manea Gigi**