



ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA

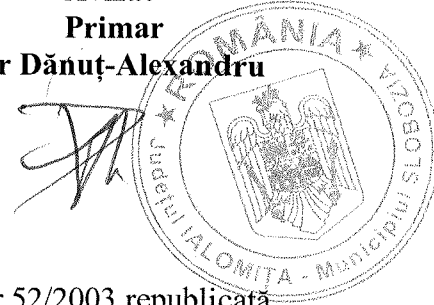
Adresă: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița, CUI 4365352

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 guvernanță 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. Murarușu Ilie Cristian, responsabil pentru relația cu societatea civilă, et.4, cam. 53, telefon 0243 231 450, interior 273 , în termen de 10 zile calendaristice de la afișarea proiectului de hotărâre.

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

Data afișării :

Șef S.R.U.M.I
Deda Maria

Întocmit
Consilier transparență decizională
Murarușu Cristian



ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA

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

Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

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

Nr. 66577/15.06.2026



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.sloboziail.ro**.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI
Jur. Tudoran Valentin

Nr. _____
din _____ 2026



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;

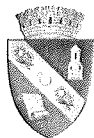
-Înălțime maximă la cornișă de 9,20 m și, respectiv, o înălțime maximă la coame de 12,60 m.

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

The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp contains the text "ROMANIA" at the top, "MUNICIPIUL SLOBOZIA" at the bottom, and a central emblem featuring a shield with a cross and other heraldic symbols.



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 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.

Propunem aprobarea **P.U.Z.– „LOTIZARE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ STR. CĂLUGĂRENI NR. 50”**, situat în Municipiul Slobozia.

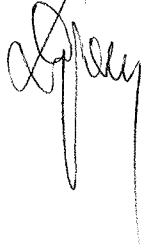
Față de cele prezentate vă rugăm să dispuneți.

Șef serviciu D.C.E.G.P.,

ing. Drăghici Mirela



Persoană responsabilă cu
informarea și consultarea publicului,
cons. Lidia Greco



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, grădinărit, 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 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;

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 împrejurării proprietății a unei linii electrice aeriene de medie tensiune.

– retrageri minime față de limitele laterale:

- Pe părțile laterale ale lotului propuse, construcția supraterană 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 vreuneia 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 bransament 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 bransamente 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.

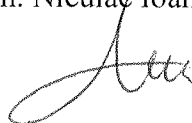
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

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





**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 sesiune 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. 46¹, 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 Administrativ.

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

