

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației

P.U.Z. - „CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE” - strada Dimitrie Cantemir nr. 1

Consiliul Local al municipiului Slobozia, județul Ialomița, întrunit în ședința ordinară din data de 28 mai 2020,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al d-lui Primar Mocioniu Adrian-Nicolae;
- Raportul de specialitate al Serviciului urbanism și amenajarea teritoriului nr. 41369 din 10.04.2020;
- 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. 31918 din 18.02.2020;
- Avizul favorabil al arhitectului șef al municipiului Slobozia nr. 41376 din 10.04.2020;
- Prevederile art. 25, alin. 1, 27¹, lit. c), 37, alin. 1² și 1³, 56, 57 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, ale H.C.L. Slobozia nr. 45/31.03.2011 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului în municipiul Slobozia;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - 1) Se aprobă Raportul privind informarea și consultarea publicului referitor la elaborarea P.U.Z. - „CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE” - strada Dimitrie Cantemir nr. 1.

2) Se aprobă documentația Plan urbanistic zonal „CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE” - strada Dimitrie Cantemir nr. 1, conform Anexelor care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

3) Documentația de urbanism prevăzută la alin. (2) vizează un teren situat în intravilanul Municipiului Slobozia, strada Dimitrie Cantemir nr. 1, nr. cadastral 36394 (S=5613,30 mp.) CF 36409 și nr. cadastral 66/1/2 (S=724 mp.), CF 36387 și nr. cadastral 66/2(S=700 mp.), CF 10327 și nr. cadastral 21623(S= 1028,82 mp.) și teren - drum, fără nr. cadastral, cota parte 1/3 beneficiar (S= 365 mp.), având o suprafață totală de 8696 mp. și următoarele elemente de vecinătate:

- la Nord - S.C. VIVANI S.R.L., S.C. CARITA S.A.;
- la Sud- strada Dimitrie Cantemir și proprietari persoane fizice;
- la Est- proprietari persoane fizice;
- la Vest- proprietari persoane fizice.

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

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

Art. 4 - În vederea aducerii la îndeplinire, prezenta hotărâre va fi comunicată, prin grija Secretarului General al Municipiului Slobozia, Primarului, Arhitectului șef, respectiv Serviciului Urbanism care are obligația de a comunica H.C.L. de aprobare și documentația P.U.Z. către O.C.P.I. Ialomița și beneficiarului.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Caragioiu Vasile-Marcel-Doina



Contrasemnează
SECRETAR GENERAL MUNICIPIU,
jur. Tudoran Valentin

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Tudoran Valentin, the General Secretary of the Municipality of Slobozia.

Nr. 89
Din 28.05.2020

PROIECT NR. Z001/2019

TITLU PROIECT:
PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE

Str. Dimitrie Cantemir, Mun. Slobozia, Jud. Ialomița

BENEFICIAR:

*PATRICHİ LIVIU-DANIEL Șİ PATRICHİ
VIOLETA*

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

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

- AUG. 2019 -

PROIECTANT:

S.C. ,,MBA URBAN DESIGN" S.R.L.

municipiul Slobozia, județul Ialomița

COLECTIVUL DE REALIZARE A LUCRĂRII

Lista de semnături:

Proiectat

Urb. Mihai Mardale

Desenat

Urb. Mihai Mardale

Colaborare arhitectura

Arh. Gogu Valentin

Administrator,

Urb. Mihai Mardale

Proiectantul deține toate drepturile de autor asupra proiectului; nimeni și sub nici o formă nu poate interveni asupra proiectului fără acordul prealabil al autorului. Utilizarea documentațiilor de către Beneficiar pentru alte obiective sau scopuri decât cel de aprobare și executare a investiției, fără acordul scris al Proiectantului, conduce la plata de către Beneficiar a unor despăgubiri egale cu valoarea actualizată a proiectului, despăgubiri datorate Proiectantului ca drept de protecție asupra propriei creații.

- AUG. 2019 -

BORDEROU

**PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE**

Str. Dimitrie Cantemir, Mun. Slobozia, Jud. Ialomița

A. PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

B. PIESE DESENATE

1. Încadrarea în teritoriu
2. Încadrare în PUG
3. Încadrare în zonă
4. Situație existentă
5. Reglementări urbanistice zonificare
6. Mobilare exemplificativă
7. Reglementări echipare edilitară
8. Proprietatea asupra terenului
9. Profil transversal

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

1. Denumire proiect: « CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE »
2. Adresa: str. Dimitrie Cantemir, mun. Slobozia, jud. Ialomița
3. Proiectant: S.C. MBA URBAN DESIGN S.R.L. - Slobozia
4. Beneficiar: PATRICHI LIVIU-DANIEL și PATRICHI VIOLETA
5. Data: SEPT. 2019

1.2.OBIECTUL LUCRĂRII

Perimetrul studiat se afla pe teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, județul Ialomița ocupând o suprafață totală de 8696 mp (8431 mp proprietate beneficiar, 365 mp proprietate cotă parte 1/3 beneficiar).

Zona studiată se află în intravilan, în partea central nordică a localității: str. Dimitrie Cantemir, nr. 1, având categoria de folosință curți construcții și agricol cf. actelor de proprietate.

Suprafața care face obiectul PUZ este proprietatea privată a beneficiarului și este identificată prin nr. cadastral 36394 (S-5613.30 mp), cartea funciară 36409 și nr. cadastral 66/1/2 (S-724 mp), cartea funciară 36387 și nr. cadastral 66/2 (S-700mp), cartea funciară 10327 și nr. cadastral 2162 (S-1028.82mp) și teren - drum, fără număr cadastral, cota parte 1/3 beneficiar (S-365mp).

Prin prezentul proiect se prevede amplasarea unui ansamblu format din clădiri de locuințe colective, și funcțiuni mixte, platforme pre colectare deșeuri, locuri de joacă copii, parcaje, platforme auto și pietonale și spații verzi.

Alegerea acestui amplasament este justificată ca fiind cea mai avantajoasă din următoarele motive:

- ✓ terenul este într-o zonă accesibilă la căile rutiere, accesul se poate asigura, pentru toate funcțiunile, din str. Dimitrie Cantemir;
- ✓ în zonă există deja funcțiunea de locuire;
- ✓ accesul la energie electrică se poate realiza ușor prin legare la
- ✓ rețeaua de alimentare cu energie electrică din vecinătate.

Propunerea se face pentru a reglementa și direcționa caracterul zonei.

Scopul studiului este stabilirea obiectivelor, priorităților, acțiunilor de urbanism necesare a fi aplicate în organizarea și utilizarea terenurilor, în acord cu opțiunile populației, în vederea realizării unui ansamblu de locuințe colective.

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea unor reglementări integrate (restricții și permisivități de

intervenție, pe de o parte, precum și categorii de intervenții) care să orienteze dezvoltarea urbanistică a zonei prin stabilirea zonei funcționale ca fiind „Zonă locuire colectivă și zonă mixtă locuire-servicii”.

Obiectivele analizate se referă la dezvoltarea economică a localității în scopul ameliorării nivelului de viață al populației prin atragerea unor investiții importante care să fie realizate în contextul dezvoltării durabile și a protecției mediului înconjurător, de asemenea la o dezvoltare a capacității de locuire a municipiului.

PUZ - „CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE” municipiul Slobozia, județ Ialomița va stabili prioritățile de intervenție și reglementările de urbanism prin:

- ✓ determinarea regimului juridic al terenurilor în vederea emiterii autorizației de construire;
- ✓ amplasarea judicioasă a clădirilor pe parcelă;
- ✓ determinarea reglementărilor urbanistice specifice pentru funcțiunile existente în zonă;
- ✓ determinarea zonelor de protecție, de siguranță și de restricții, acolo unde este cazul;
- ✓ protejarea mediului înconjurător.

Vecinătățile trupului studiat prin PUZ sunt:

- ✓ nord - S.C. Vivani S.R.L., S.C. CARITA S.A.,;
- ✓ sud - Str. Dimitrie Cantemir;
- Dragomir Marcel Tudose Tudorache, Dragomir Fănel, Slobozeanu Florian, Bercaru Anișoara, Pucleanu Florin, David Iulian;
- ✓ est - Gheran Maria, Slobozeanu Florian;
- ✓ vest -Iacob Dumitru, Georgescu Anastasia.

Conform P.U.G. și R.U.L. al municipiului Slobozia, amplasamentul este situat în intravilan, are categoria de folosință curți construcții și arabil; Funcțiunile actuale prezente pe sit este: „**L3-Zonă locuințe individuale P-P+1**”

1.3. Surse de documentare

Documentațiile studiate și prelucrate de prezentul studiu sunt următoarele:

Documentațiile studiate și prelucrate de prezentul studiu sunt următoarele:

- Legea 350/2001- privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, actualizată;
- Legea 50/1991-privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată;
- HGR 525/1996- pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 18 /1991- privind fondul funciar, republicată;

- Legea 33 /1994- privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată;
- Legea 137 /1995 - privind protecția mediului, republicată;
- Legea 7/1996- Legea Cadastrului și a Publicității Imobiliare, republicată;
- Legea 215/2001 - a Administrației Locale, republicată;
- Legea 10/1995- privind calitatea în construcții;
- Legea 213/1998- privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea 54/1998- privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea 69/1991/1997- privind administrația publică locală;
- Legea 82/1998- pentru aprobarea OG Nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de amenajare a teritoriului național;
- Ordinul MLPATL nr. 839/2009 - pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Ordinul MLPAT GM 010/2000 - Cadrul metodologic de elaborare a PUZ - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic corelat cu prevederile din Ordinul Ministerului Turismului nr. 2701/2010;
- Ordinul 119/2014 - pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul 4/2007 al ANRE, modificat prin Ordinul 49/2007 al ANRE - privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice;
- Documentații primite de proiectant până la elaborarea lucrării:
 - o studiul topografic,
 - o studiu geotehnic,
 - o P.U.G. mun. Slobozia.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul ce face obiectul documentației, cu suprafața de 8696mp este situat în partea central nordică a municipiului Slobozia, județul Ialomița .

Terenul este situat în intravilan și este adiacent străzii Dimitrie Cantemir. Amplasamentul este foarte atractiv pentru această investiție datorită pretabilității zonei, accesului carosabil facil dintr-un drum public, distanței relativ mici până la funcțiuni complementare aprobate conform PUG și RLU.

În această zonă există un cadru construit cu funcțiune predominant de locuire iar în urma intervenției se va augmenta

acest caracter.

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

2.2. Încadrarea în P.U.G. și R.L.U. aprobate

Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este situată în municipiul Slobozia, având următoarea funcțiune:

L3-Zonă locuințe individuale

Zona L3 se caracterizează prin următoarele aspecte:

- utilizări admise: Locuințe; Echipamente publice sau de interes public; Activități comerciale, servicii și artizanale de mici dimensiuni cu condiția să nu incomodeze sau să polueze vecinătățile.
- utilizări admise cu condiționări: se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 300mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250metri.
- utilizări interzise: activități care prin natura lor și prin modul lor de funcționare produc poluare, zgomot, transporturi grele (baze de transport, stații service, depozite de substanțe periculoase, cluburi și restaurante cu program de noapte); depozitare en-gros; depozitari de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze și stații de întreținere auto; lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, precum și orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Funcțiunea predominantă a parcelelor situate în vecinătatea apropiată a amplasamentului este zonă de locuire, zonă mixtă și zonă servicii.

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

2.3. Cadrul natural

Relațiile structurale și funcționale care creează și mențin integritatea ariei naturale sunt date de echilibrul ecosistemelor de stepă, fără a periclita sau a limita

dezvoltarea comunităților umane incluse în sit. Aceste relații sunt de interdependențe.

În județul Ialomița se regăsesc diferite tipuri de habitate naturale, relieful fiind dominat de câmpuri tabulare întinse și lunci; vegetația are caracter stepic pe întreaga suprafață a județului. De fapt, stepele primare la ora actuala, practic nu mai există, din cauza deștelenirii și arăturilor. Dintre formațiunile secundare ale stepei, azi foarte degradate și ele, mici fragmente se mai întâlnesc pe teritoriul comunelor Cocora, Sălcioara, Movila, pe terenuri improprietății agriculturii.

În luncile Ialomiței și Dunării sunt resturi de vegetație cu stuf, papură și rogoz ca și zăvoaie de tip sud-european cu sălcii și plop.

Condiții geomorfologice:

Municipiul Slobozia este situat în marea unitate morfologică, cunoscută sub numele de Câmpia Bărăganului, în lunca de pe malul stâng al râului Ialomița.

În această zonă, lunca se dezvoltă pe o lățime de cca. 5 km., dezvoltare datorată unui curs meandrat tipic de șes, accentuat de terasă înaltă pe malul drept.

Altitudinea terenului descrește în general de la Vest la Est, dar se observă și o ușoară descreștere de la Nord spre Sud.

Condiții geologice

Teritoriul aparține marii unități structurale cunoscută în literatura de specialitate sub numele de Platforma Moesica, subsolul regiunii fiind alcătuit dintr-un fundament cristalin și o cuvertură de formațiuni sedimentare paleozoice, mezozoice și neozoice.

Geologia Bărăganului se caracterizează prin prezența unor orizonturi constituite la suprafață de loess și prafuri nisipoase urmate de orizonturi constituite în partea superioară de nisipuri, pietrișuri și argile așezate pe complex marnos.

Condiții meteo-climatice

Perimetrul care face obiectul acestui studiu se încadrează într-o zonă de câmpie, caracterizat prin următoarele valori:

- regimul temperaturilor:
 - temperatura medie anuală + 10
÷ 11 °C
 - temperaturile medii multianuale în luna ianuarie -
3,0 °C
 - temperaturile medii multianuale în luna iulie + 23
÷ 24 °C
 - temperatura maximă (august 1951) + 44°C
 - temperatura minimă (februarie 1954) - 30 °C.

- regimul precipitațiilor: Precipitațiile medii anuale sub 500 mm/an

- regimul vânturilor:

- zona se caracterizează prin vânturi aspre predominant din Nord - Est (crivățul), uscate preponderent dinspre Sud +Vest (austrul) și umede dinspre Sud (băltărețul).

Diferența între temperatura lunii celei mai calde și a celei mai reci indică un continentalism termic relativ ridicat, la care, asociind precipitațiile reduse, zilele tropicale și crivățul sugerează, în final, caracterul accentuat al climatului de câmpie.

În conformitatea prevederilor Codului de proiectare privind bazele proiectării și acțiunii asupra construcțiilor "Acțiunea vântului" indicativ CR 1-1-4/2012, viteza mediată pe 1 min. la 10 m, pe 50 ani interval mediu de recurență, este de 35 m/s. Presiunea de referință a vântului mediată 10 min, la 10m, pe interval de recurență este de 0,6 KPa.

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare "Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor" indicativ CR1-1-3-2005, valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol este 2,5 KN/mp.

Zona seismică

Conform SR 11100/1-93, amplasamentul viitoarelor construcții este încadrat în zona de macroseismicitate I=71 pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani).

Conform normativului P 100/1 - 2013, amplasamentul este caracterizat printr-o valoare a accelerației terenului $a_g = 0,25$ s, pentru un IMR de 100 ani.

Din punct de vedere al perioadelor de colț, amplasamentul este caracterizat prin $T_e = 1,0$ s.

Din punct de vedere al potențialului de producere al alunecărilor de teren, amplasamentul se află în zona de risc scăzut, cu probabilitate practic zero de alunecare a terenului.

Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054 / 1977, adâncimea de îngheț în zona cercetată 0,80 m de la cota terenului natural.

Încărcarea din zăpadă

Conform Normativ CR-1-1-3-2005 „Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor” este de 2,5 KN/m².

2.4.Circulația

Amplasamentul va fi accesibil din drumurile din incinta

parceleii proprietate privată a beneficiarului, iar conexiunea la rețeaua stradală a municipiului Slobozia se face prin str. Dimitrie Cantemir.

2.5. Ocuparea terenului

Perimetrul studiat prin PUZ se află pe teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, județul Ialomița ocupând o suprafață de 8696 mp. Aceasta se află în intravilan, în partea central nordică a localității: str. Dimitrie Cantemir, nr. 1, având categoria de folosință curți construcții și arabil; identificate prin nr. cadastral 36394, cartea funciară 36409 și nr. cadastral 66/1/2, cartea funciară 36387 și nr. cadastral 66/2 , cartea funciară 10327 și nr. cadastral 2162 și teren - drum, fără număr cadastral, cotă parte 1/3 beneficiar .

Accesul la teren se realizează din str. Dimitrie Cantemir.

Folosința actuală : teren curți construcții.

Destinația stabilită conform Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L. nr. 25/1996 actualizat conform H.C.L. nr.132/ 2008, prelungit conform H.C.L. nr. 186/2018, este de teren situat în zona L3-Zona locuințe individuale

	SUPRAF. MP	ACT PROP.
SUPRAFAȚĂ PARCELĂ BENEFICIAR, din care:	8431,12	
SUPRAFAȚĂ TEREN NR. CAD 36394:	5613,30	CVC NR. 4751/03.11.2005
SUPRAFAȚĂ TEREN NR. CAD. 66/1/2, CF 36409 :	724,00	CVC NR. 987/21.02.2007
SUPRAFAȚĂ TEREN NR. CAD. 66/2, CF 36387 :	700,00	
SUPRAFAȚĂ TEREN NR. CAD 2162, CF 10327:	1028,82	CVC. NR.4416/16.11.2007
SUPRAFAȚĂ TEREN COTA PARTE BENEFICIAR (1/3) -DRUM:	365,00	CVC NR.573/19.02.2008
ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE L3		

Analiza fondului construit existent, caracterul zonei

În vecinătatea parcelelor care a generat PUZ, există clădiri cu destinația de locuire și servicii, cât și locuințe cu regim de înălțime P - P+2.

2.6. Echiparea edilitară

Accesul la rețeaua stradală.

Accesul se asigură din str. Dimitrie Cantemir care stabilește legătura cu municipiul Slobozia cât și cu teritoriul extra municipal.

Alimentare cu apă.

În zonă există rețea de alimentare cu apă publică a municipiului.

Canalizare menajeră, canalizare pluvială.

Atât canalizarea menajeră cât și cea pluvială este existentă pe str. Dimitrie Cantemir.

Alimentare cu energie electrică.

Accesul la energie electrică se poate realiza prin branșarea la rețeaua existentă în vecinătate.

Telecomunicații.

Se va racorda la rețeaua existentă, dacă va fi cazul.

Alimentare cu energie termică.

Se va racorda la rețeaua existentă dacă va fi cazul.

2.7. Probleme de mediu

Din punct de vedere al afectării factorilor de mediu nu se ridică probleme deosebite.

În imediata vecinătate a sitului se regăsesc zone de servicii cu o intensitate ridicată a activităților, lucru care generează poluare atât fonică cât și a aerului, iar din aceste considerente se recomandă ca funcții precum locuirea, servicii de învățământ și cultură și alte servicii care pot fi perturbate de existența unei activități intense să fie retrase și să se realizeze zone tampon între acestea și sursele de poluare.

2.8. Opțiuni ale populației

Administrația publică locală apreciază ca oportună dezvoltarea activității propuse de beneficiar prin reglementarea zonei cât și prin crearea a spații de calitate.

Intervenția este una care încurajează o îmbunătățire a imaginii zonei prin organizarea incintei beneficiarului, asigurarea acceselor, asigurarea utilităților necesare desfășurării activității și respectarea prevederilor legale.

Pentru consultarea populației metodele de informare și consultare a publicului se vor realiza conform Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

2.9. Disfuncționalități ale situației existente

Principalele disfuncționalități ale zonei studiate sunt :

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale analizei situației existente, elemente principale de temă

Beneficiarul dorește amplasarea unui bloc de locuit colectiv pe un teren proprietate privată în suprafață de 8696mp., prin înființarea ansamblului format din clădiri de locuințe colective, și funcțiuni mixte locuire servicii de comerț, platforme precolectare deșeuri, locuri de joacă copii, parcaje, platforme auto și pietonale și spații verzi .

S-a ținut cont de anumite criterii social - economice și tehnice cum ar fi costurile legate de pregătirea de șantier, de posibilitățile de procurare și costurile utilităților necesare la construcții - montaj suportate în totalitate de beneficiar, de gradul de afectare a factorilor de mediu, varianta cu cel mai mic coeficient de utilizare a terenului, gradul de afectare cel mai scăzut a terenului, a factorilor sociali și de sănătate a populației.

Traseul cablurilor electrice de alimentare a fost stabilit astfel încât să nu afecteze terenurile învecinate - traseele vor trece pe lângă drumul care se află în partea vestică a parcelei

3.2 Prevederi ale PUG

Strategia de dezvoltare a mun. Slobozia are drept scop menținerea importanței economice și a ponderii populației la scara regională și județeană, cu efectuarea trecerii de la o bază economică axată pe industrie mare la una bazată pe industrie mică și mijlocie, la servicii și comerț, la un rol administrativ, regional și de turism.

Principalele obiective ale PUG ului sunt:

- afirmarea orașului în teritoriu și creșterea solidarității pe plan local și județean: asumarea rolului de furnizor de servicii și de catalizator al dezvoltării în teritoriul local; ameliorarea accesibilității municipiului la scara regională, județeană și locală;
- conversia economiei de la un sistem bazat pe marea industrie la una bazată pe întreprinderi flexibile și adaptabile pe industrie mică și mijlocie, comerț și servicii;
- protecția mediului, conservarea și valorificarea cadrului natural: reducerea poluării; minimalizarea riscurilor tehnologice; minimalizarea riscurilor naturale;
- ameliorarea calității locuirii;
- creșterea atractivității spațiului, atât pentru turism cât și investiții în domeniul prelucrării - desfacerii produselor locale.

Conform Planului Urbanistic General aprobat, situl care face obiectul documentației este situat în intravilanul municipiul Slobozia pe teren având categoria de folosință curți-construcții.

3.3. Valorificarea cadrului natural

a) Obiectivele de conservare a ariei naturale protejate de interes comunitar:

Precizăm că nu există la momentul de față zonă protejată în arealul studiat care să fie monitorizată de Ministerul Mediului.

În aceste condiții, măsurile pentru implementarea proiectului vor avea ca scop conservarea habitatelor și speciilor existente în zonă.

b) Evoluții/schimbări care se pot produce în viitor

Luând în considerare gradul de conservare al structurilor și funcțiile tipului de habitat precum și posibilitățile de refacere se poate considera că în zona studiată situl are structura parțial degradată, dar cu perspective bune și se poate restaura cu efort mediu.

Prin implementarea proiectului se pot deduce două direcții majore în ceea ce privește evoluția sau schimbarea stării de conservare a sitului și anume:

- prima rezultă din respectarea condițiilor și măsurilor impuse pentru protecția speciilor și habitatelor, ceea ce conduce la o evoluție naturală a ariei, în care impactul antropic și cel generat de investiție este nesemnificativ;
- a doua cale evolutivă este cea cu impact asupra mediului care ar putea rezulta din următoarele aspecte:

- nerespectarea condițiilor impuse de către actele normative în vigoare;
- un program de monitorizare defectuos și necorespunzător cu realitatea, ceea ce în timp ar avea rezultate nefaste asupra speciilor din areal;
- deversarea necontrolată a deșeurilor atât în faza de construcție cât și în faza de exploatare.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIILOR

Accesul la amplasament se va face din str. Dimitrie Cantemir.

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

Se vor amenaja spații speciale dedicate parcajelor atât în zona de locuire (65 locuri de parcare) cât și zona mixtă (9 locuri de parcare- pentru zona comercială).

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

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Conform P.U.G. și R.L.U. al mun. Slobozia, amplasamentul este situat în intravilan, are categoria de folosință curți construcții și pădure și se supune prevederilor R.L.U., aprobat prin H.G. nr. 132/2008, care prevede ca autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Distanțele minime pentru siguranța și protecție, stabilite în urma avizării, vor fi asigurate în cadrul proiectului de execuție.

Descrierea soluției de organizare spațial - urbanistica

- Edificabilul propus va avea dimensiunile maxime de aprox. 139 m x 105 m și se va amplasa la o retragere de 6 m față de limita de proprietate ceea ce reprezintă jumătate din înălțimea construcțiilor.
- Se propune un acces carosabil pe parcela din str. Dimitrie Cantemir prin intermediul unui racord privat ;
- Se amenajează accesele pietonale distincte pentru clienți/ locuitori/ pe fațada principală/laterală/posterioară a clădirilor

- Se amplasează platforme pentru deșeuri menajere pe proprietatea privată și se asigura evacuarea ritmica a deșeurilor menajere;
- Se propune amenajarea de spatii verzi în proporție de aproximativ 34% din suprafața totală a proprietății private.
- Se propune amenajarea de : spatii verzi plantate, gradina exterioară, parcaje, curte de servicii, platforme deșeuri, cabine poarta.
- Nu se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor, în sensul trecerii unei suprafețe de teren din domeniu privat persoana juridică în domeniu public de interes local ;
- Se propune extinderea rețelei de energie electrică și realizarea unui post trafo pe parcela beneficiarului conform avizului gestionarului de rețea ;

Zonele rezultate în urma PUZ sunt UTR 1- Zona de locuire colectivă, suprafața 6769 mp în partea nordică și estică a sitului și UTR 2- Zona mixtă- locuire colectivă și comerț- suprafața 2027mp.

În funcție de parametrii de mai sus și de amplasarea clădirilor pe parcela, rezultă:

BILANȚ TERITORIAL – PROPUS:	SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFAȚĂ PARCELĂ , inclusiv cota parte, din care :	8796	100%
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ (SC):	2238	25,44%
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ (SD):	8715	
SUPRAFAȚĂ AFERENTĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ:	1719	19,54%
SUPRAFAȚĂ AFERENTĂ CIRCULAȚIE CAROSABILE PE PARCELĂ, PARCAJE:	2736	31,10%
SUPRAFAȚĂ AFERENTĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE PE PARCELĂ :	2103	34,75%
INDICI URBANISTICI (VALORI MAXIME): POT=35%; CUT=1,50; NR. NIV. : P+3		

Prin amplasarea construcțiilor și amenajărilor pe parcela și rezolvarea amenajărilor aferente nu se generează servituți pe parcelele învecinate indiferent de tipul de proprietate.

Documentația de urbanism respectă prevederile Codului Civil actualizat cât și prevederile Legii nr. 50/1991 republicată și prevederile Legii nr. 350/2001, actualizată.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Accesul la rețeaua stradală

Accesul se asigura atât din str. Dimitrie Cantemir care stabilește legătura cu municipiul Slobozia cat și cu teritoriul extra municipal; accesul se va realiza pe costurile beneficiarului.

Alimentare cu apă

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

Canalizare menajeră, canalizare pluvială

Atât canalizarea menajera cat și cea pluviala se va realiza prin racord la rețeaua municipală.

Alimentare cu energie electrică

Accesul la energie electrica se poate realiza prin racordare la rețeaua existentă pe str. Dimitrie Cantemir.

Telecomunicații

Se va racorda la rețeaua existentă.

Alimentare cu energie termică.

Nu este cazul.

3.7. Protecția mediului

Politica care gestionează dezvoltarea este axata pe respectarea principiilor de dezvoltare economica europeana, manifestând o mare grija pentru protejarea mediului înconjurător, in strânsă legătura cu administrația publica locala.

Principiul de baza este : ecologie, consum redus de energie, sortarea deșeurilor si reciclare.

Protecția calității apelor

- Se vor lua toate masurile pentru respectarea Directivei Cadru pentru Apa 2000/60/CE, respectiv a Legii 107/1996 cu modificările si completările ulterioare, precum si actele normative in vigoare.

- Datorita soluției constructive si colectării deșeurilor, investiția ce urmează a se realiza si exploata nu prezinta pericol de poluare a componentei de mediu - apa. Nu se fac evacuări de ape in receptor natural.

Protecția aerului

- Activitățile desfășurate ca urmare a funcționarii nu sunt generatoare de noxe in aer.

In vederea diminuării presiunii asupra factorilor de mediu AER, prezentul proiect a prevăzut masuri de diminuare a noxelor

in aer prin realizarea de plantații, pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecție fonică și eoliană. Astfel, au fost propuse spații verzi cu rol ambiental și de protecție de cca 34% din suprafața totală a parcelelor proprietate privată, care face obiectul PUZ.

Protecția solului și subsolului

- Prin obiectivul de investiții propus nu se vor desfășura activități care să producă contaminări semnificative a solului cu agenți poluanți.

- Sursele posibile de poluare a solului rezultate ca urmare a activității de amenajare sunt: surse specifice perioadei de execuție.

În perioada de execuție a investiției pot apărea accidental pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt ne semnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje și depozitarea necontrolată a deșeurilor rezultate.

În vederea prevenirii poluării solului s-au prevăzut o serie de măsuri : realizarea de coșuri de gunoi ; lucrări de întreținere și toaletare a solului în spațiile verzi.

Ca o concluzie, se poate exprima că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, natura activităților, nu pot determina contaminări ale solului.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

- Parcelele proprietate privată, unde se vor realiza intervențiile propuse sunt situate într-o zonă preponderent de servicii și locuire.

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

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

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

- În timpul lucrărilor de execuție s-ar putea crea un disconfort privind difuzarea prafului generat, în arealul natural învecinat. Impactul asupra vegetației va fi diminuat prin adoptarea unor măsuri de limitare a zonei de împrăștiere, prin umezirea periodică a zonelor utilizate pentru transportul materialelor și a spațiilor de lucru, împrejmuirea zonei de lucru, iar la finalizarea construcției, prin implementarea

programului de reconstrucție ecologică și peisagistică.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

- Pe timpul execuției lucrărilor, deșeurile rezultate în urma activității (pământ, moloz, deșeuri, etc.) se vor evacua printr-un serviciu specializat și abilitat al administrației publice locale.

- La finalizarea lucrărilor de construire și punerea în funcțiune a investiției se vor lua măsuri astfel :

- Deșeurile menajere vor fi colectate în containere de metal sau de plastic iar beneficiarul va încheia contract cu o firmă specializată în colectarea, transportul și depozitarea la deponia de deșeuri.

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

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

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

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

- Spațiile propuse sunt destinate folosinței umane și nu implică nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, motiv pentru care nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

Protecția împotriva radiațiilor

- Desfășurarea activităților propuse nu generează radioactivitate.

- Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită măsuri suplimentare împotriva radiațiilor.

Lucrări de refacere/restaurare a amplasamentului

- Desfășurarea activităților propuse nu produc distrugerea mediului înconjurător.

- S-au propus realizarea de spații verzi cu rol ambiental și de loisir în proporție de 34% (2103 mp).

Prevederi pentru monitorizarea mediului

- Prin natura activităților, investiția ce urmează a fi realizată, nu necesită controlul emisiilor de poluanți în mediu.

- Aceasta documentație este întocmită pentru conformarea cu cerințele de prevenire și control a poluării, conform prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 152/2005 privind prevenirea și controlul integrat al poluării, modificată

si completata cu Legea nr. 84/2006, astfel încât sa ofere informații relevante pentru susținerea solicitării de obținere a acordului de mediu.

3.8. Obiective de utilitate publica

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

In vecinătatea parcelelor care a generat PUZ, exista clădiri cu destinația de locuire, zone mixte si servicii; clădiri regim de înălțime P - P+2.

4. Concluzie

Se apreciază ca realizarea investiției propuse va respecta structura funcționala a zonei - «Locuire Colectiva si Mixta-Locuire si Comerț», si regimul de construire specific ansamblului in care se înscrie.

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

S-au propus următorii indicatori urbanistici maximi: P.O.T.=35%, C.U.T.=1.5, Reg.H.- P+3.

Întocmit de
Urb. Mihai Mardale

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE

Str. Dimitrie Cantemir, Mun. Slobozia, Jud. Ialomița

I. DISPOZITII GENERALE

1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Obiectul lucrării îl prezintă perimetrul aflat pe teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, județul Ialomița, str. Dimitrie Cantemir, identificata prin nr. cadastral 36394 (S-5613.30 mp), cartea funciara 36409 și nr. cadastral 66/1/2 (S-724 mp), cartea funciara 36387 și nr. cadastral 66/2 (S-700mp), cartea funciara 10327 și nr. cadastral 2162 (S-1028.82mp) și teren – drum, fără număr cadastral, cota parte 1/3 beneficiar (S-365mp), ocupând o suprafața de 8696 mp (8431 mp proprietate beneficiar, 365 mp proprietate cota parte 1/3 beneficiar).

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

Suprafața care face obiectul regulamentului este proprietatea privata a beneficiarului cf. CVC NR. 4751/03.11.2005, CVC NR. 987/21.02.2007, CVC. NR.4416/16.11.2007, CVC NR.573/19.02.2008

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

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea unor reglementari integrate (restricții și permisivități de intervenție, pe de o parte, precum și categorii de intervenții) care sa orienteze dezvoltarea urbanistica a zonei.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

Condiții de aplicare

Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea direct cu excepția derogărilor și

situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau modificări de Plan Urbanistic Zonal, cazuri specificate în continuare, precum și în conținutul regulamentului.

Corelări cu alte documentații

Regulamentul Local de Urbanism este corelat cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Slobozia.

2.BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaborează în conformitate cu :

- Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism - Reglementare tehnica - Indicativ GM 007-2000, aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 /2001;
- Legea nr. 50 /1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor ;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completările ulterioare;
- Legislația actuală complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului și Codul Civil ;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru mun. Slobozia, județul Ialomița aprobat.

3.DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan.

3.2. Funcțiunea predominată a parcelelor situate în vecinătatea apropiată a amplasamentului este zona locuire individuală, zona mixtă, și zona servicii.

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

Zona studiată fiind unitară din punct de vedere morfologic, s-a stabilit două unități funcționale pentru care s-au formulat reguli de construire și amenajări specifice; delimitarea zonei pentru care s-au instituit reguli de construire s-a făcut pe limite cadastrale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile curți- construcții din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

4.2 Procedura de informare se va realiza cf. Ord. 2701/2010 și anunțuri la avizierul primăriei Slobozia.

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor în vigoare și a Legii nr. 50/1991 republicata, cu modificările și completările ulterioare.

5.REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Protecția solului și a subsolului

Prin respectarea regimului deșeurilor, incluzând atât eliminarea ritmică cât și depozitarea adecvată a acestora, se considera ca nu se va exercita un impact negativ semnificativ asupra factorilor de mediu sol și subsol.

Atât pe perioada de execuție cât și de funcționare, va fi prevăzut cu platforma amenajată pentru amplasarea containerelor specializate pentru depozitarea provizorie și selectivă a deșeurilor (coșuri de gunoi) care vor fi preluate ulterior spre descărcare la depozitele autorizate prin contract de prestări servicii sau reciclate, după caz.

Referitor la impactul pe care îl poate avea activitatea asupra solului și subsolului, lucrările vor avea o perioadă de execuție limitată în timp. Modificările intervenite în calitatea și în structura solului și a subsolului apar datorită realizării drumurilor suplimentare de acces, a platformelor de montaj și a construcțiilor propuse.

Protecția calității apelor

Având în vedere concentrațiile estimate precum și numărul redus de personal ce operează în cadrul noii investiții se estimează un impact nesemnificativ al activității asupra factorului de mediu, apă.

În cazul de față nu există scurgeri accidentale de substanțe poluante, în coloana de apă.

Protecția aerului

Având în vedere tipurile de lucrări ce se vor executa în perioada de organizare de șantier se estimează un impact nesemnificativ al activității asupra factorului de mediu aer.

După construire obiectivul nu reprezintă sursa de poluare pentru aer.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile rezultate din cadrul investiției, atât cele din faza de construcție cât și cele din faza de funcționare vor fi

depozitate conform cu legislația de mediu și evacuate controlat pentru a nu afecta calitatea factorilor de mediu.

Societatea se va asigura de eliminarea deșeurilor rezultate din activitate, respectiv construcție.

Aria naturala protejata de interes comunitar afectata de implementarea proiectului.

Nu exista la momentul de fata zone sau arii protejate conform comunicării transmise de Ministerul Mediului și al Dezvoltării Durabile, motiv pentru care nu sunt necesare masuri pentru protecția siturilor de interes comunitar.

Impactul cumulativ asupra mediului este nesemnificativ.

În urma analizei tuturor factorilor de impact asupra mediului, concluzionăm ca proiectul ce are ca scop realizarea investiției, ce urmează a fi executat în mun. Slobozia, str. Dimitrie Cantemir, jud. Ialomița are un IMPACT NESEMNICATIV ASUPRA MEDIULUI.

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME

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

- distanța minimă în plan orizontal (apropiere) dintre LES 20 kV fără să constituie traversare și cea mai apropiată parte a clădirii va fi de 0,6 m;
- distanța pe orizontală între LEA cu conductoare izolate și orice parte a clădirii va fi de 1m;
- pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare în construcție zidită este delimitată de suprafața construită, respectiv de suprafața fundației (atunci când aceasta depășește conturul cabinei metalice, extinsă cu câte 0.2m pentru fiecare latură).

IV. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

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

- ✓ funcțiunea existentă a zonei este de zonă centrală compactă,
- ✓ în vecinătate există zone de locuire, servicii și mixte,
- ✓ conform P.U.G. și R.L.U. al mun. Slobozia, amplasamentul este situat în intravilan,
- ✓ conform actelor de proprietate categoria de folosință este curți construcții și agricol,
- ✓ categoria de folosință a terenului se schimbă cf. legii

respectiv zonele de teren arabil din intravilan devin curți construcții în momentul construirii pe ele.

Aceste considerente privind caracteristicile funcționale și configurația amplasamentului studiat, au determinat stabilitatea următoarei zone funcționale: „Zona locuire colectiva și zona mixta-locuire și comerț”.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE ZONA) ;

Zona locuire colectiva(UTR1) și Zona Mixta-locuire și comerț la parter (UTR2)

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

UTR 1 - Locuințe; Echipamente publice sau de interes public; Activități comerciale, servicii și artizanale de mici dimensiuni cu condiția să nu incomodeze sau să polueze vecinătățile;

UTR 2 - Comerț cu amănuntul și cu ridicata; servicii diverse pentru întreprinderi ; servicii sociale, colective și personale ;hoteluri, pensiuni, restaurante; locuințe colective mici P+3,P + 2, P +1;ateliere manufacturiere nenocive și fără transporturi importante; parcaje, garaje.

ART. 2. - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

UTR 1 - Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 300mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250metri

UTR 2 - Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii funcțiunii de locuire într-o proporție de minim 30% din ADC pentru fiecare operațiune.

ART. 3. - UTILIZARI INTERZISE

UTR 1 - Se interzice localizarea sau continuarea funcționării în zona de locuit a oricăror activități care prin natura lor și prin modul lor de funcționare produc poluare, zgomot, transporturi grele (baze de transport, stații service, depozite de substanțe periculoase, cluburi și restaurante cu program de noapte); depozitare en-gros; depozitari de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; activități productive care utilizează pentru depozitare

și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze și stații de întreținere auto. Se interzic lucrările de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, precum și ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

UTR 2 - Se exclud activitățile poluante sau care atrag fluxuri mari de transporturi grele.

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

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

- suprafața totală, conform măsurărilor puse la dispoziție de beneficiar, este de 8796mp.;

-UTR 1- Zona de locuire colectivă, suprafața 6769 mp în partea nordică și estică a sitului și UTR 2- Zona mixtă- locuire colectivă și comerț- suprafața 2027mp

- forma parcelei : neregulată;

- deschiderea parcelei către str. Dimitrie Cantemir;

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Clădirile vor respecta retragerea existenței în zona.

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

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

Retragerile edificabilului fata de limitele laterale și posterioara a parcelei va fi de minim jumătatea din înălțimea măsurată a clădirilor.

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

În cazul zonelor de activități, atunci când nu sunt prescripții tehnice speciale, distanța minimă între diferite corpuri de clădiri va fi egală cu jumătatea din înălțimea la cornișe.

ART. 8. - CIRCULAȚII SI ACCESE

Toate clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat un acces carosabil dintr-o cale de circulație publică sau, legal instituită - de 6,6 m (3,5m circulație carosabilă sens unic și 1.5m pe fiecare latură circulație pietonală) lățime care să permită intrarea mijloacelor de intervenție.

ART. 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Toate parcajele se vor asigura în spațiile special amenajate cu acest scop.

ART. 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă este de P+3E.

ART. 11.- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele vor avea forme simple și un aspect unitar ca materiale și tratare a anvelopei care să aibă seama de caracteristicile localizării.

Volumele care se cuplează vor avea tratarea arhitecturală asemănătoare.

Fațadele laterale și cea posterioară vor fi tratate cu aceeași atenție ca fațada principală.

ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoare rețele tehnico-edilitare proiectate.

ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

ART. 14. - ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Bilanț teritorial - situația propusă

BILANȚ TERITORIAL - PROPUȘ:	SUPRAF MP	PROC.
SUPRAFAȚĂ PARCELĂ , inclusiv cota parte, din care :	8796	100%
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ (SC):	2238	25,44%
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ (SD):	8715	
SUPRAFAȚĂ AFERENTĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ:	1719	19,54%
SUPRAFAȚĂ AFERENTĂ CIRCULAȚIE CAROSABILE PE PARCELĂ, PARCAJE:	2736	31,10%
SUPRAFAȚĂ AFERENTĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE PE PARCELĂ :	2103	34,75%
INDICI URBANISTICI (VALORI MAXIME) : POT=35%; CUT=1,50; NR. NIV. : P+3		

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

P.O.T. maxim admis = 35 %
ART. 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)
C.U.T. maxim admis = 1,5

Întocmit de
Urb. Mihai Mardale



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IALOMITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slobozia
 Adresa: LOC: SLOBOZIA, STR CUZA VODA NR. 5 COD POSTAL: 920057 TEL:
 0243/211307, 0243/233319

Nr.	166082
Ziua	02
Luna	12
Anul	2019

REFERAT DE ADMITERE

(Alipire imobile)

Domnului/Doamnei PATRICHI LIVIU DANIEL
 Domiciliul Loc. Slobozia, Str Dimitrie Cantemir, Nr. 1A, Jud. Ialomita

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **166082** din data **02-12-2019**, vă informăm:

Imobilele:

- 1) **35434** situat în Loc. Slobozia, Str DIMITRIE CANTEMIR, Nr. 9, Jud. Ialomita, UAT Slobozia având suprafața măsurată 1029 mp;
- 2) **36387** situat în Loc. Slobozia, Str DIMITRIE CANTEMIR, Nr. 1, Jud. Ialomita, UAT Slobozia având suprafața măsurată 700 mp;
- 3) **36394** situat în Loc. Slobozia, Str DIMITRIE CANTEMIR, Nr. 1A, Jud. Ialomita, UAT Slobozia având suprafața măsurată 5560 mp;
- 4) **36409** situat în Loc. Slobozia, Str DIMITRIE CANTEMIR, Nr. 1, Jud. Ialomita, UAT Slobozia având suprafața măsurată 724 mp;

Au fost alipite, rezultând imobilul cu numărul cadastral 39466, situat în Loc. Slobozia, Str DIMITRIE CANTEMIR, Nr. 9, Jud. Ialomita, UAT Slobozia având suprafața măsurată 8013 mp

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI IALOMITA la data: 05-12-2019.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
IONEL LAZAR



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

LOC: SLOBOZIA, STR CUZA VODA NR. 5 COD POSTAL: 920057 TEL: 0243/211307, 0243/233319

Nr.cerere	166082
Ziua	02
Luna	12
Anul	2019

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 39466 / UAT Slobozia

TEREN intravilan

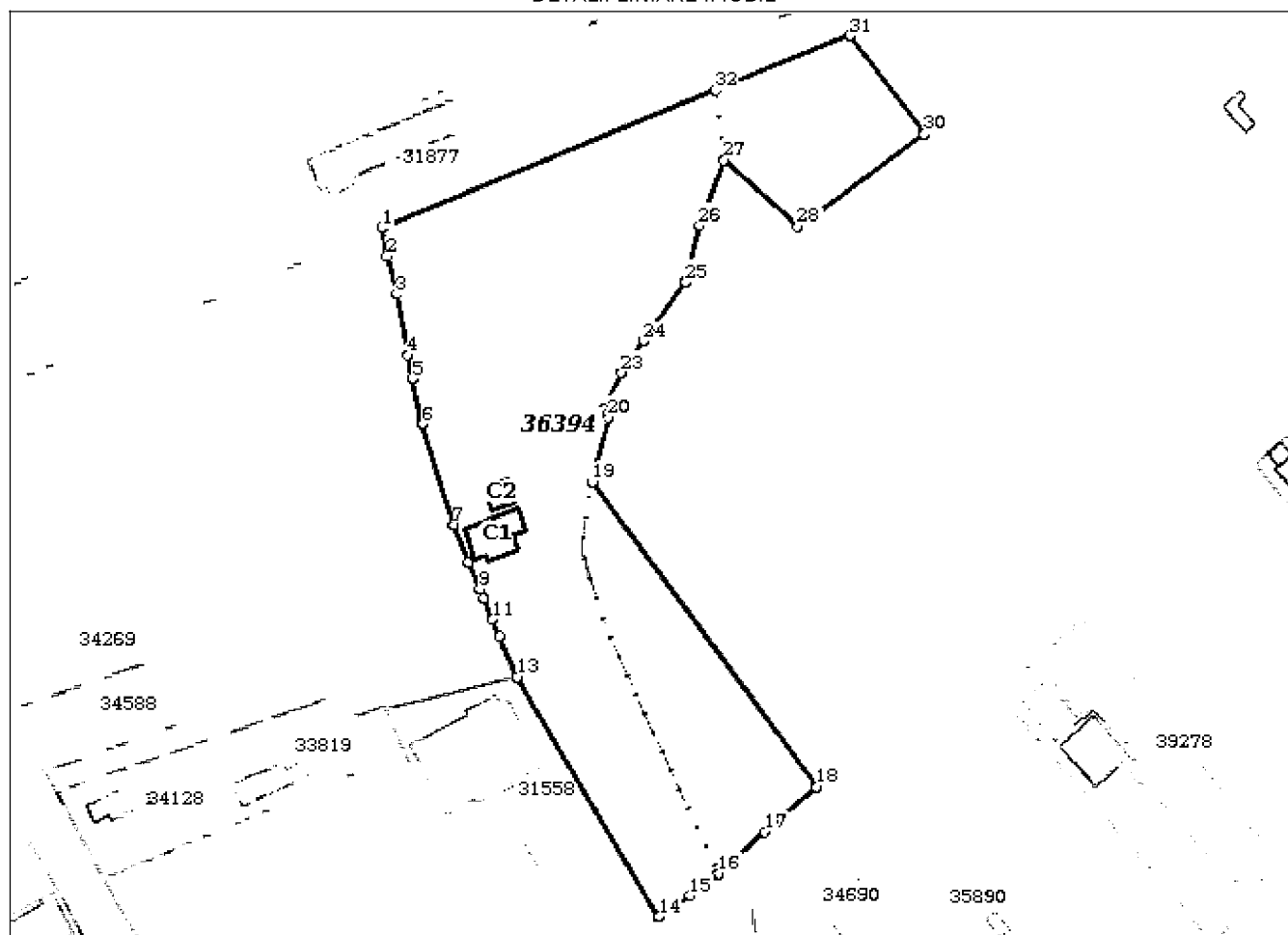
Adresa: Loc. Slobozia, Str Dimitrie Cantemir, Nr. 9, Jud. Ialomita

Comuna/Oraș/Municipiu: Slobozia

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
39466	8013	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare in zonă
scara 1:2000**



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	2.590			
2	arabil	DA	2.970			
3	curti constructii	DA	11			
4	arabil	DA	689			
5	curti constructii	DA	4			
6	arabil	DA	720			
7	arabil	DA	1.029			
	TOTAL:		8.013			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	39466-C1	constructii de locuinte	83	Cu acte	C1- locuinta, s.c. 83,19 mp
A1.2	39466-C2	constructii anexa	27	Cu acte	C2- anexa, s.c. 26,65 mp

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	5.908	2	3	8.274
3	4	13.055	4	5	5.03
5	6	9.752	6	7	22.02
7	8	8.628	8	9	5.856
9	10	2.2	10	11	4.84
11	12	3.807	12	13	9.266
13	14	58.267	14	15	7.716
15	16	7.614	16	17	13.009
17	18	14.464	18	19	79.201
19	20	14.025	20	21	0.698
21	22	1.438	22	23	8.43
23	24	8.001	24	25	15.217
25	26	12.227	26	27	14.542
27	28	20.703	28	29	3.948
29	30	29.041	30	31	25.824
31	32	30.482	32	1	75.491

** 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.

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	166082	02.12.2019	05.12.2019	Dezmembreare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 166082 înregistrată la data de 02.12.2019, s-a propus înscrierea imobilului în urma alipirii următoarelor imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	35434	1029	Loc. Slobozia, Str Dimitrie Cantemir, Nr. 9, Jud. Ialomita
2	36387	700	Loc. Slobozia, Str Dimitrie Cantemir, Nr. 1, Jud. Ialomita
3	36394	5560	Loc. Slobozia, Str Dimitrie Cantemir, Nr. 1A, Jud. Ialomita
4	36409	724	Loc. Slobozia, Str Dimitrie Cantemir, Nr. 1, Jud. Ialomita

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI IALOMITA la data: 05-12-2019

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

IONEL LAZAR

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 39528 Slobozia

Nr. cerere	9725
Ziua	31
Luna	01
Anul	2020

Cod verificare



100078631430

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Slobozia, Str Dimitrie Cantemir, Nr. 9, Jud. Ialomita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	39528	Din acte: 365 Masurata: 345	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
9725 / 31/01/2020			
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 573, din 19/02/2008 emis de BNP DINCA MIRELA-LUMINITA; Act Administrativ nr. 1633, din 14/01/2020 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/3 1) PATRICHİ LIVIU DANIEL , casatorit cu 2) PATRICHİ VIOLETA		A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 2/3 1) PROPRIETAR NEIDENTIFICAT		A1

C. Partea III. SARCINI .

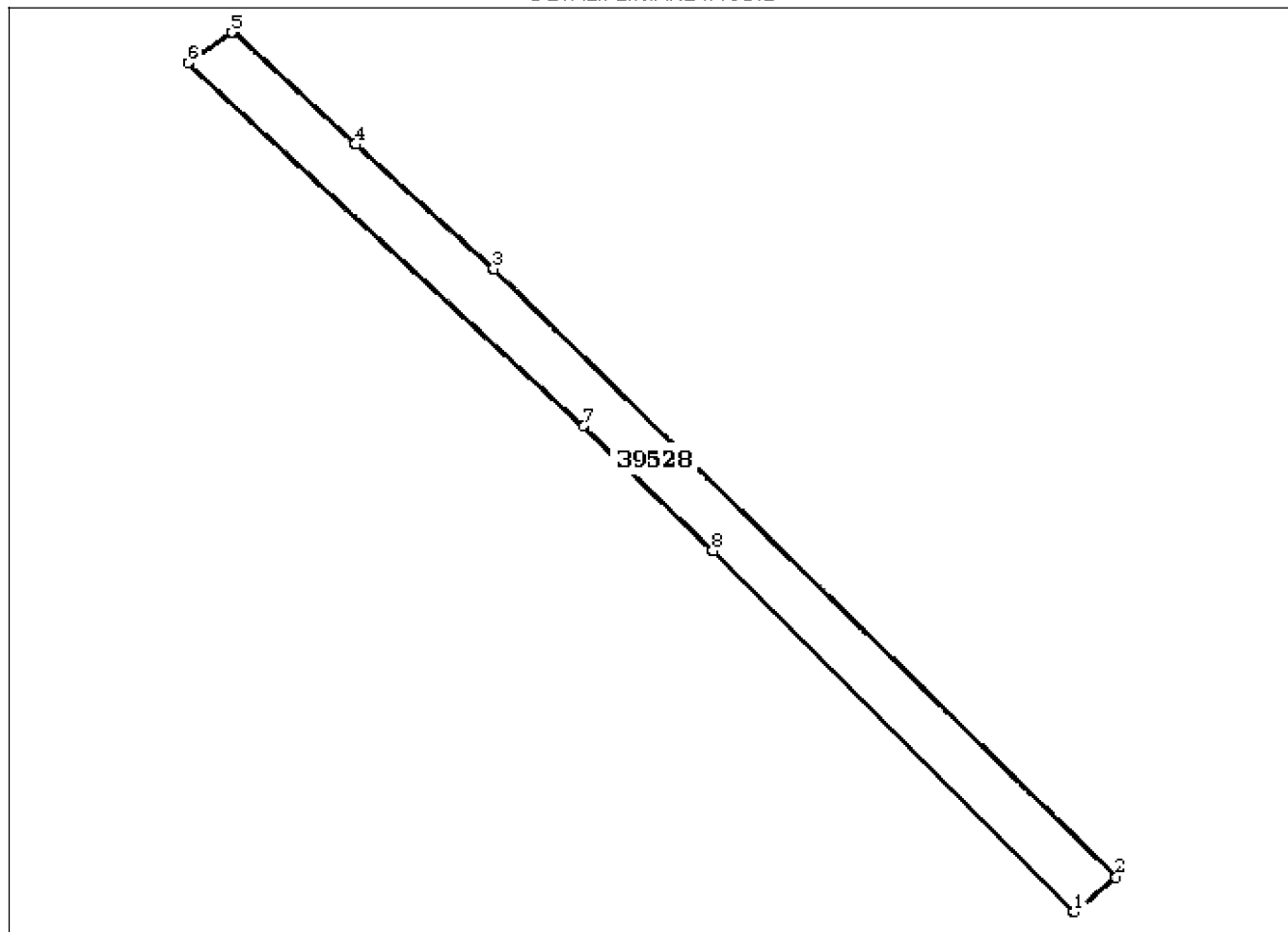
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
39528	Din acte: 365 Masurata: 345	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	345	-	-	-	

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	4.0
2	3	64.146
3	4	13.678
4	5	12.282
5	6	4.0
6	7	39.577

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	13.25
8	1	37.641

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța internă nr.237310/31-01-2020 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

24-02-2020

Data eliberării,

__/__/__

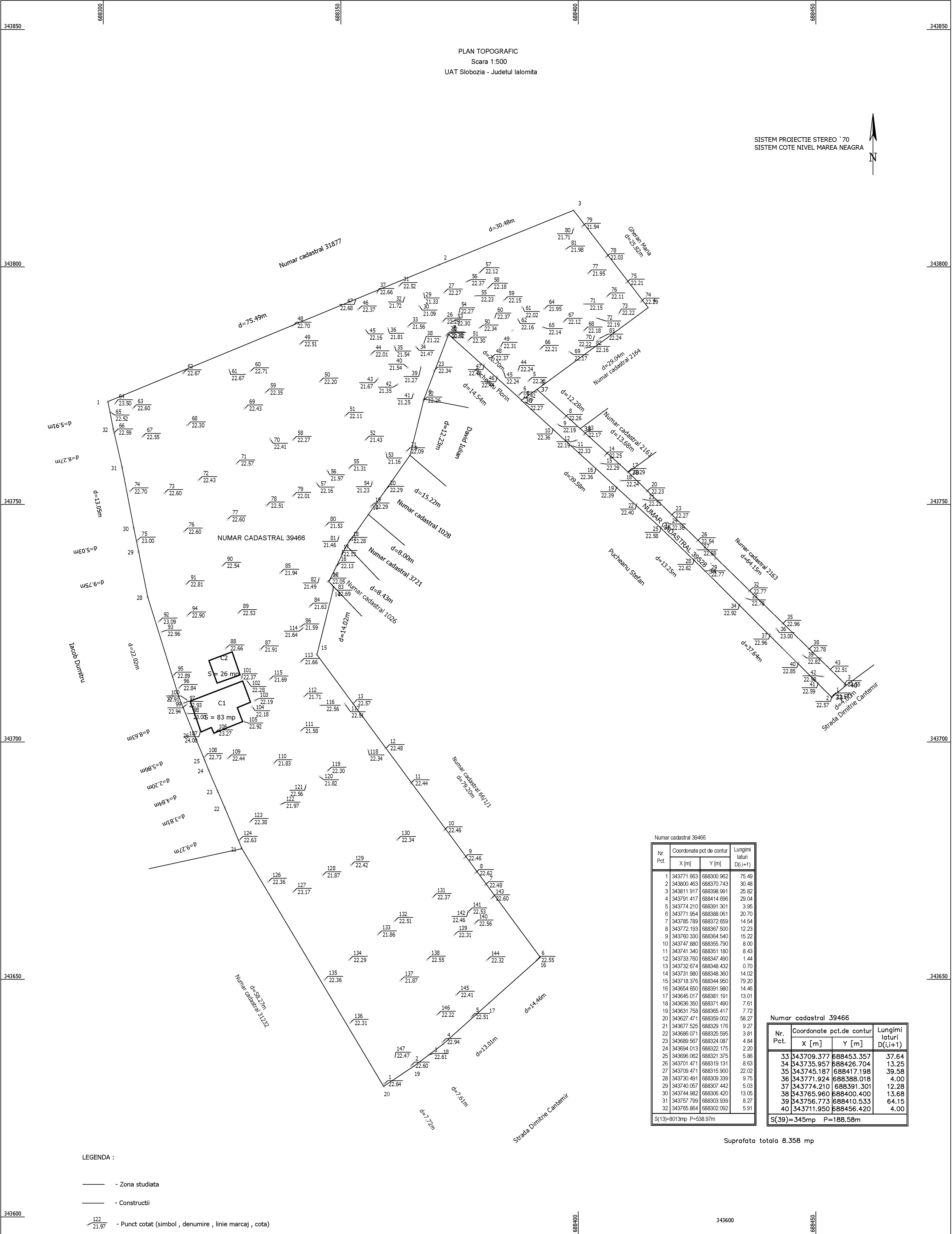
Asistent Registrator,

LUCICA DUMITRACHE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



LEGENDA :

- Zona studiata
- Constructii
- Punct cotat (simbol, denumire, linie marcaj, cota)

Numar cadastral 39466			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	343771.663	688300.962	75.49
2	343800.463	688370.743	30.48
3	343811.917	688398.991	25.82
4	343791.417	688414.696	29.04
5	343774.210	688391.301	3.96
6	343771.954	688388.061	20.70
7	343785.789	688372.659	14.54
8	343772.193	688367.500	12.23
9	343760.330	688364.540	15.22
10	343747.880	688365.790	8.00
11	343741.340	688351.180	8.43
12	343733.760	688347.490	1.44
13	343732.674	688348.432	0.70
14	343731.980	688348.360	14.02
15	343718.376	688344.950	79.20
16	343654.650	688391.980	14.46
17	343645.017	688381.191	13.01
18	343636.350	688371.490	7.61
19	343631.758	688365.417	7.72
20	343627.471	688359.002	58.27
21	343677.525	688329.176	9.27
22	343686.071	688325.595	3.81
23	343689.567	688324.087	4.84
24	343694.013	688322.175	2.20
25	343696.062	688321.375	5.86
26	343701.471	688319.131	8.63
27	343709.471	688315.900	22.02
28	343730.491	688309.339	9.75
29	343740.057	688307.442	5.03
30	343744.982	688306.420	13.06
31	343757.799	688303.639	8.27
32	343765.864	688302.092	5.91
S(13)=8013mp P=538.97m			

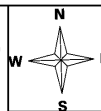
Numar cadastral 39466			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
33	343709.377	688453.357	37.64
34	343735.957	688426.704	13.25
35	343745.187	688417.198	39.58
36	343771.924	688388.018	4.00
37	343774.210	688391.301	12.28
38	343765.960	688400.400	13.68
39	343756.773	688410.533	64.15
40	343711.950	688456.420	4.00
S(39)=345mp P=188.58m			

Suprafata totala 8.358 mp

SC TOPSOFT CAD SRL AUTORIZATIA SERIA RO-B-J , NR. 0900	BENEFICIAR PATRICHI LIVIU-DANIEL SI PATRICHI VIOLETA	
	DATA MARTIE 2020	
PLAN TOPOGRAFIC NECESAR PUZ MUN. SLOBOZIA, DIMITRIE CANTEMIR NUMAR CADASTRAL 39466 SI NUMAR CADASTRAL 39528 JUD. IALOMITA	Studiu topografic necesar realizarii obiectivului "CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE"	SCARA 1:500
Masurat : Dinu Alexandru Petru	CERTIFICAT DE URBANISM nr. 22180 din 20.12.2018 emis de Primaria Slobozia	
Redactat : Dinu Alexandru Petru		

1. INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE

PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE
MUN. SLOBOZIA, STR. DIMITRIE CANTEMIR, NR. 1



LEGENDA

**SUPRAFATA DE TEREN CARE
FACE OBIECTUL PUZ**

AMPLASAMENTUL STUDIAT

INCADRARE UAT SLOBOZIA IN TERITORIUL JUDETEAN

SLOBOZIA

AMPLASAMENTUL STUDIAT

BORA

M B A
URBAN DESIGN

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

Denumire proiect:" PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE"
Municipiul Slobozia, Jud. Ialomița

Cod
proiect:
7.001

Beneficiar: PATRICHI LIVIU-DANIEL si PATRICHI VIOLETA

Faza:
PI 17

Scara	1:20.000
Data	SEPT 2019

INCADRAREA IN TERITORIU SI LOCALITATE

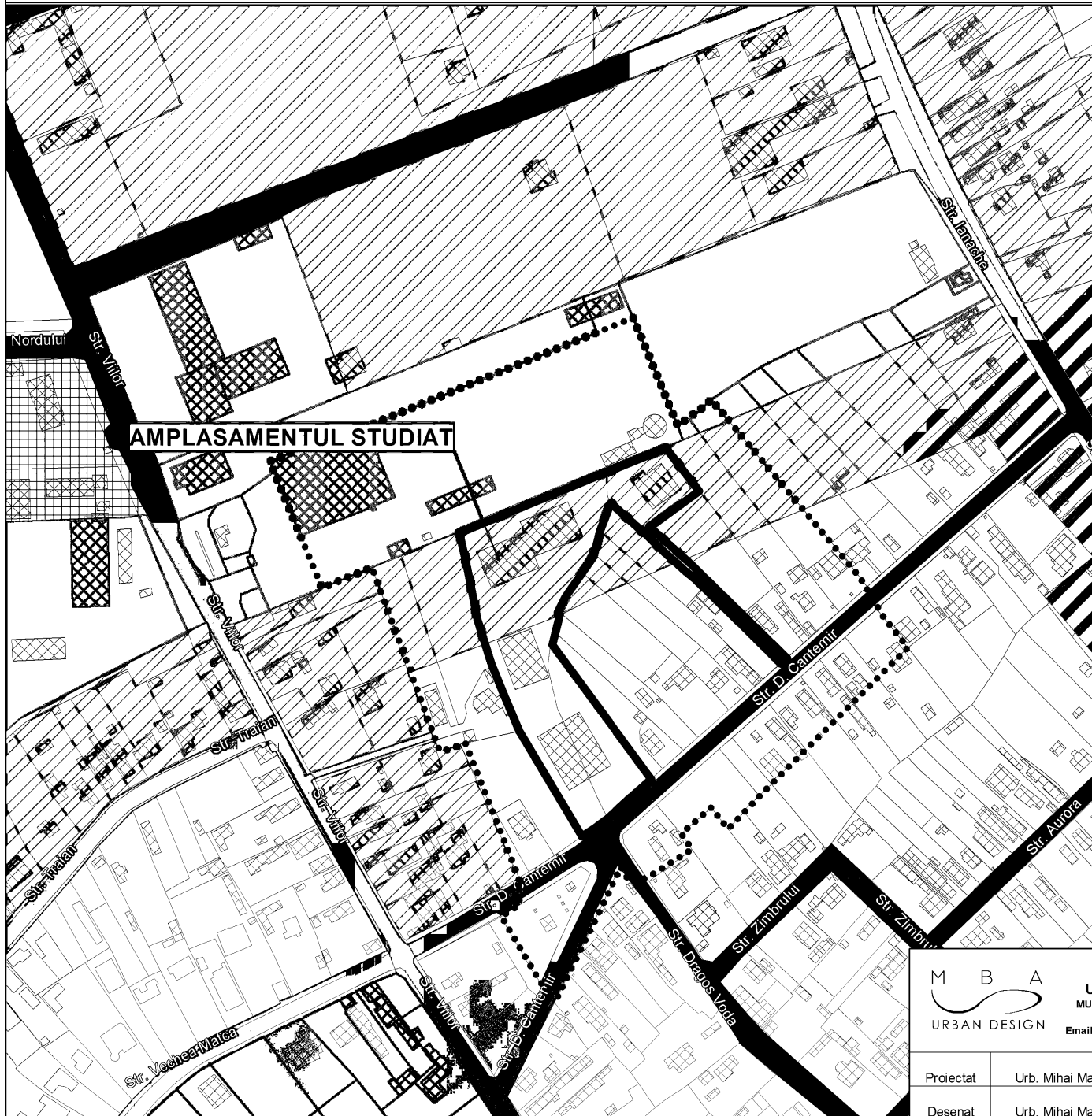
Plansa 1

INCADRARE JUDET IALOMITA IN TERITORIU NATIONAL

AMPLASAMENTUL STUDIAT

3. INCADRARE IN ZONA

PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE
MUN. SLOBOZIA, STR. DIMITRIE CANTEMIR, NR. 1

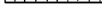


LEGENDA

LIMITE

- 
 LIMITE ZONA STUDIATA IN PUD
 LIMITE PARCELA CARE FACE OB. PUD
 LIMITA PARCELE PROPRIETATE
 PUBLICA/PRIVATA

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- | | |
|---|---|
|  | ZONA COMERCIALA SI DE SERVICII |
|  | ZONA TRANSPORTURI RUTIERE SI DE SERVICII CONEXE |
|  | ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE |
|  | ZONA MIXTA (COMERT, SERVICII, LOCUIRE) |
|  | ZONA LOCUINTE COLECTIVE |
|  | ZONA CIRCULATIE PUBLICA |
|  | CLADIRI EXISTENTE |



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

Denumire proiect:" PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE"
Municipiul Slobozia, Jud. Ialomița

Cod
proiect:
Z 001

32	Beneficiar: PATRICHI LIVIU-DANIEL si PATRICHI VIOLETA
----	---

Faza:
DUJZ

Proiectat	Urb. Mihai Mardale
-----------	--------------------

Scara 1:2000

INCADRAREA IN ZONA

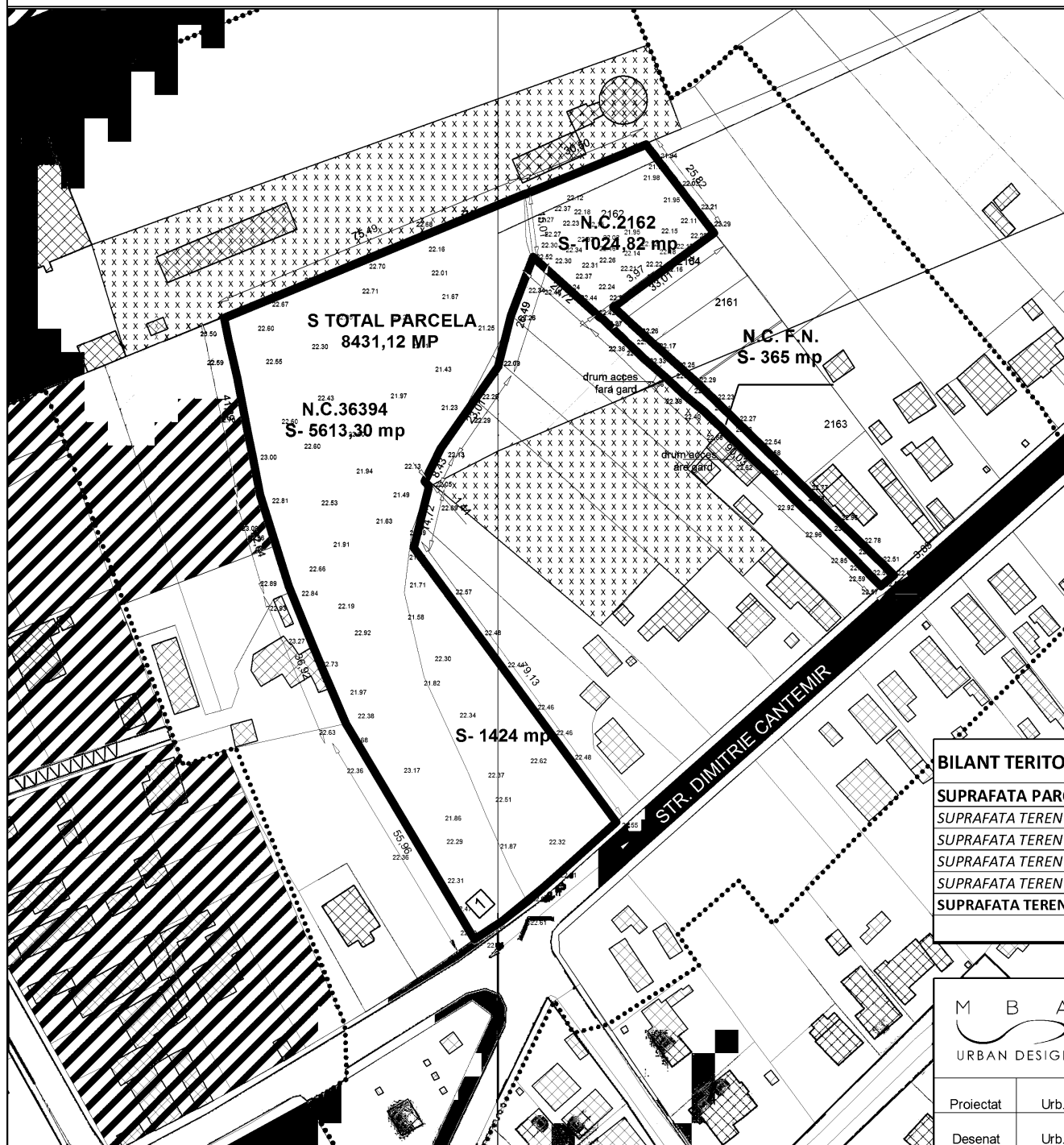
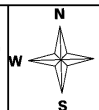
Plansa 3

Desenat	Urb. Mihai Mardale
---------	--------------------

	Data
	SEPT. 2019

4. SITUATIE EXISTENTA

PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE
MUN. SLOBOZIA, STR. DIMITRIE CANTEMIR, NR. 1



LEGENDA

LIMITE

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

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE REGIM MIC DE INALTIME
- ZONA MIXTA LOCUIRE SI COMERT/SERVICII
- ZONA COMERCIALA SI DE SERVICII
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
- ZONA CIRCULATII PIETONALE PUBLICE
- CLADIRI EXISTENTE IN VECINATATE

ORGANIZARE SPATIAL URBANISTICA-PARCELA

- CATEGORIA DE FOLOSINTA A TERENULUI: CURTI CONSTRUCTII, ARABIL
- ACCES LA PARCELA DIN SPATIUL PUBLIC
- NR. POSTAL

DISFUNCTIONALITATI

- ~~~~~ LIPSA CIRCULATIE PIETONALA AFERENTA CIRCULATIEI PUBLICE
- xxxxxx SPATIU DESTRUCTURAT

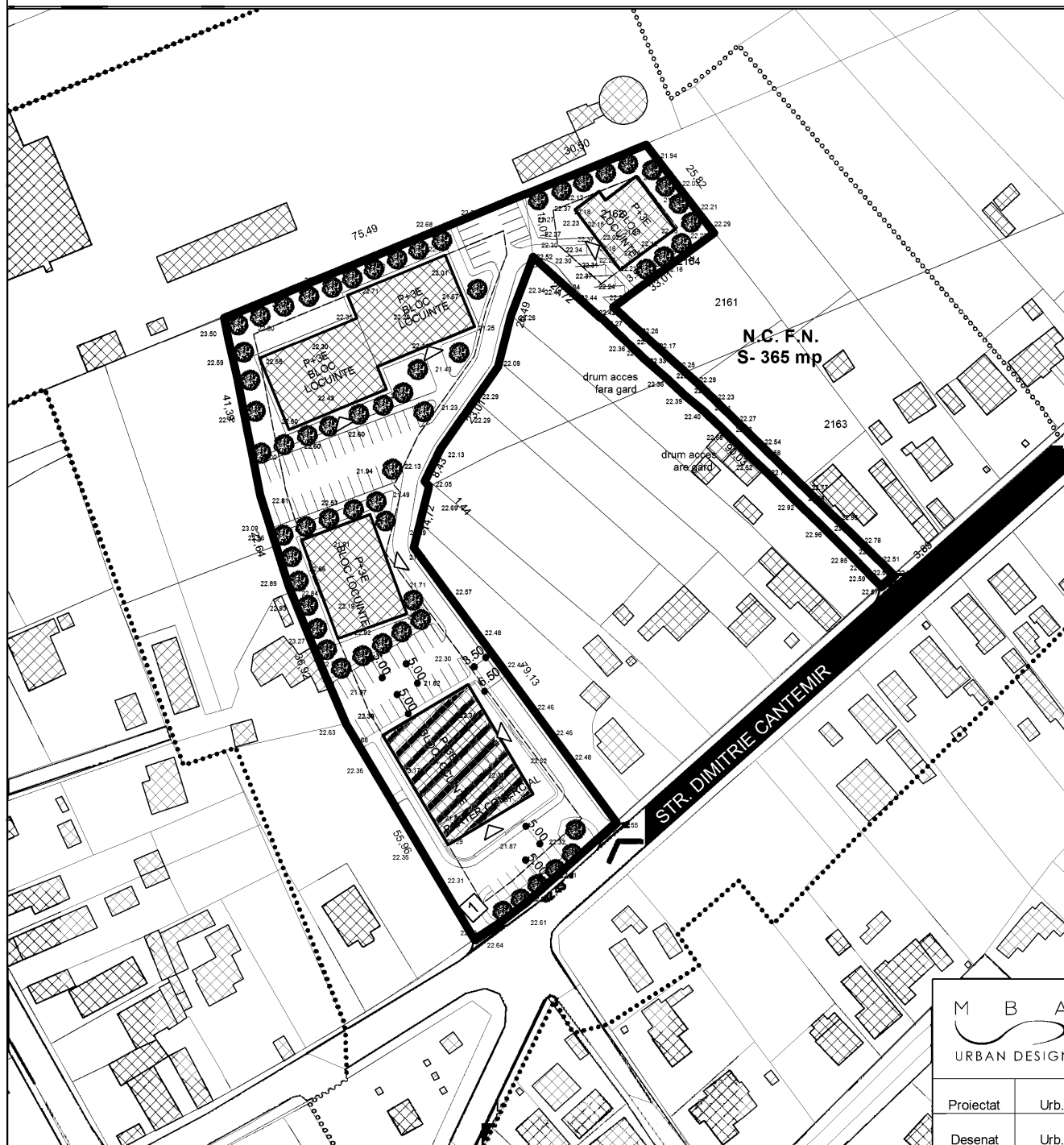
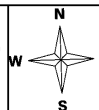
BILANT TERITORIAL – EXISTENT:	SUPRAF. MP	ACT PROP.
SUPRAFATA PARCELA BENEFICIAR, din care:	8431,12	
SUPRAFATA TEREN NR. CAD 36394:	5613,30	CVC NR. 4751/03.11.2005
SUPRAFATA TEREN NR. CAD. 66/1/2, CF 36409 :	724,00	CVC NR. 987/21.02.2007
SUPRAFATA TEREN NR. CAD. 66/2CF 36387 :	700,00	
SUPRAFATA TEREN NR. CAD 2162, CF 10327:	1028,82	CVC. NR.4416/16.11.2007
SUPRAFATA TEREN COTA PARTE BENEFICIAR (1/3)-DRUM:	365,00	CVC NR.573/19.02.2008
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE L3		

M B A URBAN DESIGN		S.C. MBA URBAN DESIGN S.R.L. MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA Tel: +40(0)763813432 Email:mardalemmihai@gmail.com	Denumire proiect:" PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE" Municipiul Slobozia, Jud. Ialomita		Cod proiect: Z 001
Beneficiar: PATRICHI LIVIU-DANIEL si PATRICHI VIOLETA			Faza: PUZ		
Proiectat	Urb. Mihai Mardale	Scara 1:1000	SITUATIA EXISTENTA		Plansa
Desenat	Urb. Mihai Mardale	Data SEPT 2019			

[illegible]

6. MOBILARE EXEMPLIFICATIVA

PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE
MUN. SLOBOZIA, STR. DIMITRIE CANTEMIR, NR. 1



LEGENDA

LIMITE

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

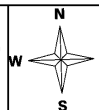
ORGANIZAREA SPATIAL URBANISTICA

- ZONA LOCUIRE COLECTIVA
- ZONA MIXTA COMERT LOCUIRE
- ZONA SPATII VERZI
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE PRIVATE
- ZONA CIRCULATII PIETONALE PRIVATE
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
- ZONA CIRCULATII PIETONALE PUBLICE
- CLADIRI EXISTENTE IN VECINATATE
- CLADIRI PROPUSE
- ZONA EDIFICABILA
- P+3 REGIM DE INALTIME PROPUSE
- PLATFORMA PRECOLECTARE DESEURI MENAJERE
- ACCES LA PARCELA DIN SPATIUL PUBLIC
- ACCES CLADIRI
- NR. POSTAL

S.C. MBA URBAN DESIGN S.R.L. MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA Tel: +40(0)763613432 Email: mardalemmihai@gmail.com		Denumire proiect: PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE*		Cod proiect: Z 001
		Municipiul Slobozia, Jud. Ialomita		Faza: PUZ
Proiectat	Urb. Mihai Mardale	Scara 1:1000	MOBILARE EXEMPLIFICATIVA	
Desenat	Urb. Mihai Mardale	Data SEPT. 2019		
				Planşa 6

7. REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA

PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE
MUN. SLOBOZIA, STR. DIMITRIE CANTEMIR, NR. 1



LEGENDA

LIMITE

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

ECHIPARE EDILITARA

- RETEA EXISTENTA DE ALIMENTARE CU APA
- RACORD PROPUȘ LA REȚEAUA DE ALIMENTARE CU APA
- RETEA EXISTENTA DE CANALIZARE
- RACORD PROPUȘ LA REȚEAUA DE CANALIZARE
- RETEA EXISTENTA DE ALIMENTARE CU GAZE
- RACORD PROPUȘ LA REȚEAUA DE ALIMENTARE CU GAZE
- RETEA EXISTENTA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
- RACORD PROPUȘ LA REȚEAUA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
- RETEA CANALIZARE PLUVIALA

ALTE REGLEMENTARI

- ZONA CIRCULATII CAROSABILE
- ZONA CIRCULATII PIETONALE
- CLADIRI EXISTENTE IN VECINATATE
- CLADIRI PROPUȘE
- ZONA EDIFICABILA
- REGIM DE INALTIME PROPUȘ
- PLATFORMA PRECOLECTARE DESEURI MENAJERE
- ACCES LA PARCELA DIN SPATIUL PUBLIC
- ACCES CLADIRI
- NR. POSTAL

M B A
URBAN DESIGN

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

Denumire proiect: " PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE"
Municipiul Slobozia, Jud. Ialomită

Cod
proiect:
Z 001

Beneficiar: PATRICHI LIVIU-DANIEL și PATRICHI VIOLETA

Faza:
PUZ

Proiectat Urb. Mihai Mardale

Scara 1:1000

REGLEMENTARI -ECHIPARE EDILITARA

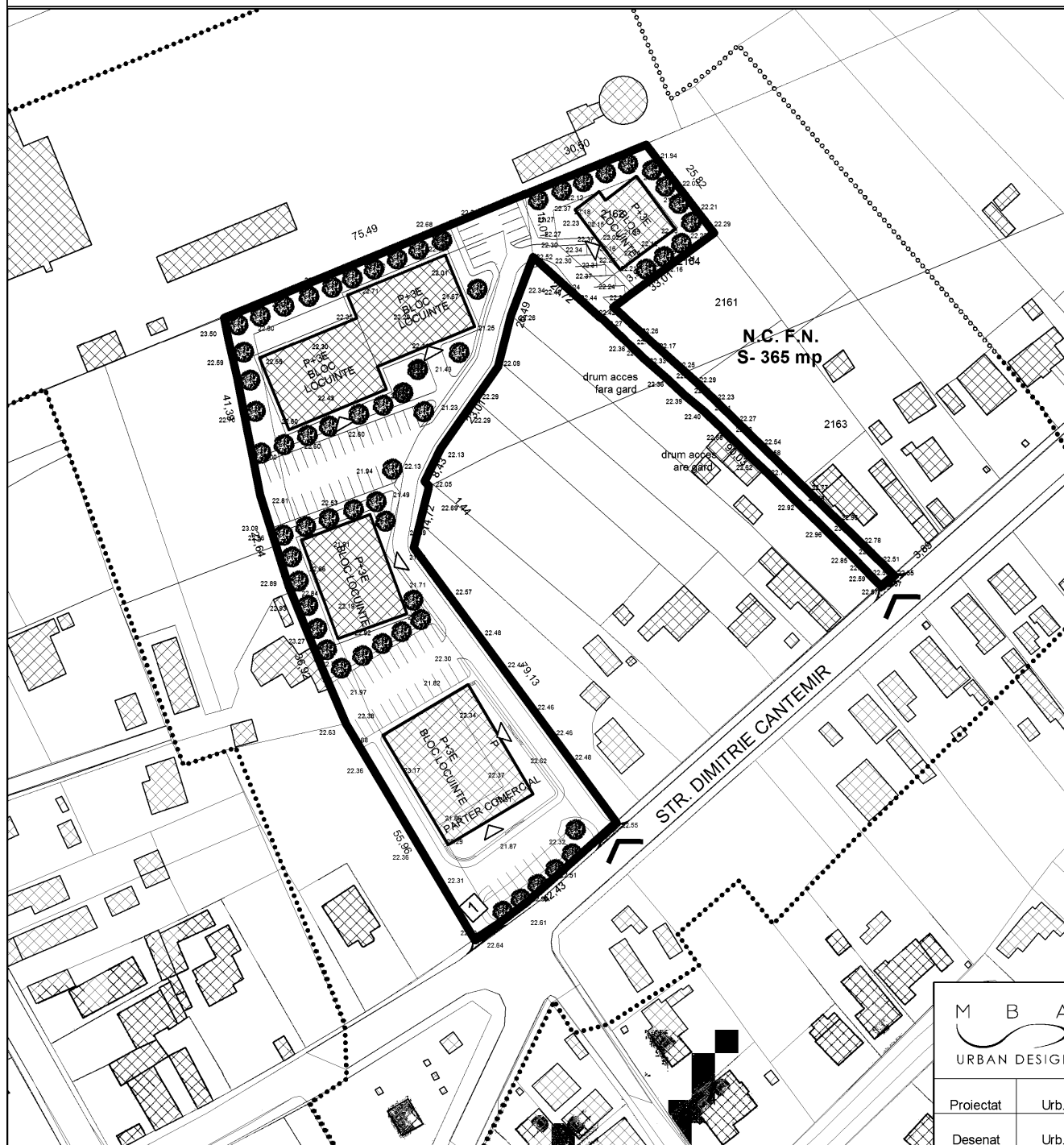
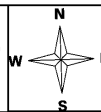
Plansa 7

Desenat Urb. Mihai Mardale

Data
SEPT. 2019

8. PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI

PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE
MUN. SLOBOZIA, STR. DIMITRIE CANTEMIR, NR. 1



LEGENDA

LIMITE

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

PRORPIETATEA ASUPRA TERENURILOR

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

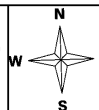
ALTE REGLEMENTARI

- | | |
|---|---|
|  | CLADIRI EXISTENTE IN VECINATATE |
|  | CLADIRI PROPUSE |
|  | ZONA EDIFICABILA |
| P+3 | REGIM DE INALTIME PROPUSE |
|  | PLATFORMA PRECOLECTARE DESEURI MENAJERE |
|  | ACCES LA PARCELA DIN SPATIUL PUBLIC |
|  | ACCES CLADIRI |
|  | NR. POSTAL |

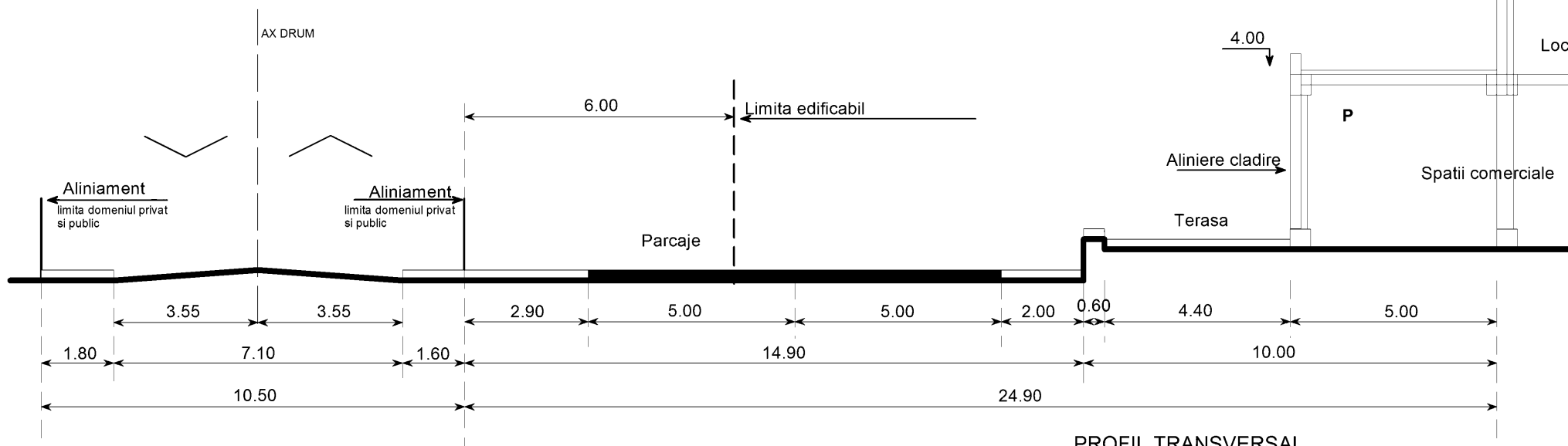
 S.C. MBA URBAN DESIGN S.R.L. MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA Tel: +40(0)763613432 Email:mardalemmihai@gmail.com			Denumire proiect:" PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE" Municipiul Slobozia, Jud. Ialomita		Cod proiect: Z 001
			Beneficiar: PATRICHI LIVIU-DANIEL si PATRICHI VIOLETA		Faza: PUZ
Proiectat	Urb. Mihai Mardale		Scara 1:700	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Plansa 8
Desenat	Urb. Mihai Mardale		Data SEPT. 2019		

9. PROFIL TRANSVERSAL

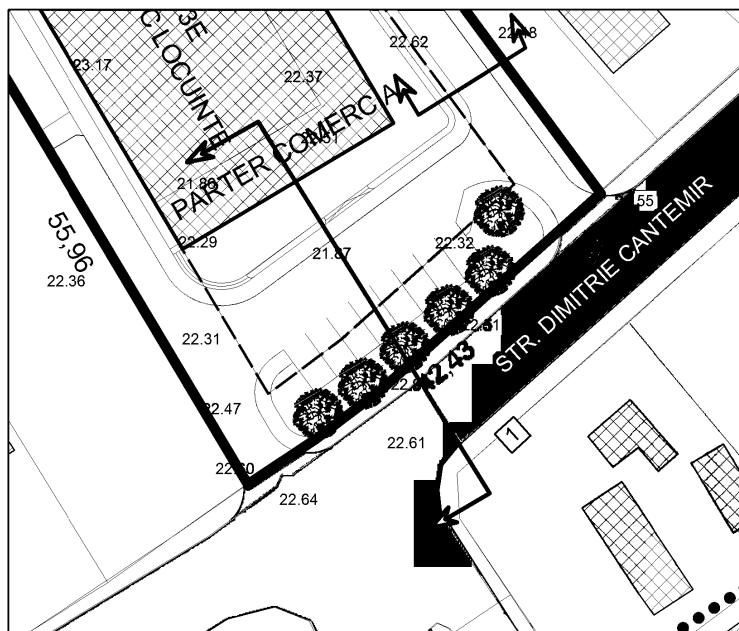
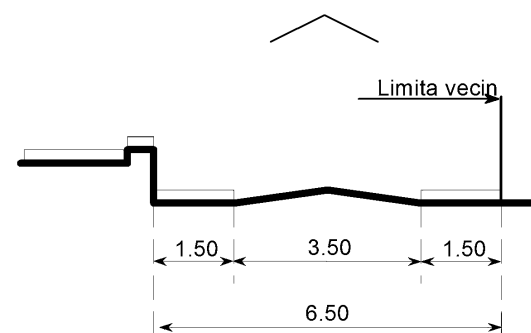
PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE
MUN. SLOBOZIA, STR. DIMITRIE CANTEMIR, NR. 1



PROFIL TRANSVERSAL
STR. DIMITRIE CANTEMIR



PROFIL TRANSVERSAL
DRUM SENS UNIC DIN INCINTA



S.C. MBA URBAN DESIGN S.R.L. MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA Tel: +40(0)763613432 Email: mardalemmihai@gmail.com		Denumire proiect: " PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE" Municipiul Slobozia, Jud. Ialomita		Cod proiect: Z 001
		Beneficiar: PATRICHI LIVIU-DANIEL si PATRICHI VIOLETA		Faza: PUZ
Proiectat	Urb. Mihai Mardale	Scara 1:200	PROFIL TRANSVERSAL	
Desenat	Urb. Mihai Mardale	Data SEPT. 2019		
				Plansa 9