CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL SLOBOZIA

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

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

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentaţiei P.U.Z. - „EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL, DIVERSIFICARE ŞI CONVERSIE FUNCŢIONALĂ" – C.F. 34556, situat în Municipiul Slobozia

Consiliul Local al municipiului Slobozia, judeţul Ialomiţa, întrunit în şedinţa extraordinară din data de 12.08.2022,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al d-lui Primar Soare Dragoş;
- Raportul de specialitate al Direcţiei de Urbanism şi Servicii Utilităţi Publice, înregistrat la Primăria Slobozia sub nr. 56961/2022;
- Raportul de avizare al Comisiei de urbanism şi amenajarea teritoriului din cadrul Consiliului Local al municipiului Slobozia:
- Avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism a Municipiului Slobozia înregistrat cu nr. 18001 din 10.02.2022;
- Avizul favorabil al arhitectului şef al municipiului Slobozia nr. 56963 din 05.05.2022;
- Raportul privind informarea şi consultarea publicului referitor la elaborarea P.U.Z. - „EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL, DIVERSIFICARE ŞI CONVERSIE FUNCŢIONALĂ" – C.F. 34556, situat în Municipiul Slobozia.
- Prevederile art. 25 alin. (1), art. 27^1 alin. (1) lit. c), art. 37 alin. (1^2) şi (1^3), art. 56, art. 57 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările şi completările ulterioare, ale Legii nr. 52/2003 privind transparenţa decizională. cu modificările şi completările ulterioare, ale Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi 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) şi c) coroborat cu alin. (6) lit. c), ale art. 139 alin. (3) lit. e) din Codul Administrativ,

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1 – (1) Se aprobă Raportul privind informarea şi consultarea publicului referitor la elaborarea P.U.Z. - „EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL, DIVERSIFICARE ŞI CONVERSIE FUNCŢIONALĂ" – C.F. 34556, situat în Municipiul Slobozia.

(2) Se aprobă documentaţia Plan urbanistic zonal - „EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL, DIVERSIFICARE ŞI CONVERSIE FUNCŢIONALĂ" – C.F. 34556, situat în Municipiul Slobozia, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Documentaţia de urbanism prevăzută la alin. (2) vizează un teren intravilan, din categoria de folosință curți-construcții, proprietate privată a Municipiului Slobozia, în suprafață de 46.082 mp, identificat prin nr. cadastral 34556, carte funciară 34556 și este delimitat de:

- la Nord: Strada Sudului;
- la Sud: Șoseaua de Centură;
- la Est: Domeniul Public al Municipiului Slobozia (Parc Ialomița);
- la Vest: Domeniul Privat al Municipiului Slobozia (nr. cadastral 34557).

Art. 2 - Prezenta documentaţie de urbanism are valabilitate de 5 ani de la data aducerii la cunoştinţa publicului.

Art. 3 - Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoştinţa cetăţenilor prin afişare la sediul Primăriei municipiului Slobozia şi pe site-ul www.municipiulsloboziail.ro.

Art. 4 - În vederea aducerii la îndeplinire, prezenta hotărâre va fi comunicată, prin grija Secretarului General al Municipiului Slobozia, Primarului, Arhitectului şef, respectiv Direcției de Urbanism și Servicii Utilități Publice care are obligaţia de a comunica H.C.L. de aprobare şi documentaţia P.U.Z. către O.C.P.I. Ialomiţa şi beneficiarului.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Bunea Constantin-Dorel

Contrasemnează
SECRETAR GENERAL MUNICIPIU,
Jur. Tudoran Valentin

Nr. 295
din 12.08.2022

PROIECT NR. Z012/2021

TITLU PROIECT:
PUZ – EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL, DIVERSIFICARE SI CONVERSIE FUNCTIONALA

C.F. 34556, mun. Slobozia, jud. Ialomița

BENEFICIAR:

S.C. OYL COMPANY HOLDING AG S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

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

- DEC. 2021 -

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 .....

Arh. Diana Mardale .....

Desenat
Urb. Mihai Mardale .....

Administrator,

Urb. Mihai Mardale

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

- DEC. 2021-

BORDEROU

PLAN URBANISTIC ZONAL
EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL, DIVERSIFICARE SI CONVERSIE FUNCTIONALA

C.F. 34556, 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, Volumetrii
7. Reglementări echipare edilitară
8. Proprietatea asupra terenului

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

1. Denumire proiect: « PUZ - EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL, DIVERSIFICARE ȘI CONVERSIE FUNCȚIONALĂ»
2. Adresa: C.F. 34556, mun. Slobozia, jud. Ialomița
3. Proiectant: S.C. MBA URBAN DESIGN S.R.L. - Slobozia
4. Beneficiar: S.C. OYL COMPANY HOLDING AG S.R.L.
5. Data: DEC. 2021

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Perimetrul studiat se afla pe teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, județul Ialomița ocupând o suprafață totală de 46082 mp (cf. actelor de proprietate, 46081.60 din măsurători).

Zona studiată se află în intravilan, în partea central sudică a localității: str. Sudului, f.n., si aferenta Șoselei de Centură (DN2A), km 65+509 având categoria de folosință curți construcții cf. actelor de proprietate.

Suprafața care face obiectul PUZ este proprietatea privată si in superficia beneficiarului cf. Contractului de constituire a dreptului de superficie nr. 360 din 12.03.2021, este identificată prin nr. cadastral 34556, cartea funciară 34556 .

Prin prezentul proiect se prevede detalierea funcționala a zonei de instituții si servicii cat si extinderea acesteia(UTR 1 si 2) cat si schimbarea funcțională a zonei din partea estica a amplasamentului in zona mixta care sa găzduiască o bara comerciala si o serie de 4 clădiri D+P+6E cu funcțiune mixta locuire, servicii in cadrul UTR 3) . Se propune extinderea si dezvoltarea unui centru comercial care sa fie compus din 4 corpuri conectate (cel existent, in UTR1), construirea unui corp nou (in UTR2) si construirea a doua construcții care sa găzduiască un fast food si o benzinărie. In UTR 3 se prevede amplasarea unui ansamblu format din clădiri cu funcțiuni mixte de locuințe/ servicii, platforme circulații, grădinii, parcaje, platforme auto si pietonale si spatii verzi.

Alegerea acestui amplasament este justificata ca fiind cea mai avantajoasa din următoarele motive:

- ✓ terenul este într-o zona accesibila la căile rutiere, accesul se poate asigura, pentru toate funcțiunile, din str. Sudului cat si din Șoseaua de Centura (DN2A) ;
- ✓ in zona exista deja funcțiunea de locuire, agrement si servicii;

- ✓ accesul la energie electrica se poate realiza ușor prin legare la rețeaua de alimentare cu energie electrica din vecinătate.

Propunerea se face pentru a reglementa si direcționa caracterul zonei.

Scopul documentației este stabilirea obiectivelor, priorităților, acțiunilor de urbanism necesare a fi aplicate in organizarea si utilizarea terenurilor, in acord cu opțiunile populației, in vederea realizării unui ansamblu format din spatii comerciale, spatii de tip fast food, benzinărie, bara comerciala, servicii si locuințe.

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea unor reglementari integrate (restricții si permisivități de intervenție, pe de o parte, precum si categorii de intervenții) care sa orienteze dezvoltarea urbanistica a zonei prin stabilirea următoarelor zone funcționale: Zona Instituții si Servicii (UTR1,2) si „Zona mixta locuire-servicii/comerț".

Obiectivele analizate se refera la dezvoltarea economica a localității in scopul ameliorării nivelului de viată al populației prin atragerea unor investiții importante care sa fie realizate in contextul dezvoltării durabile si a protecției mediului înconjurător, de asemenea la o dezvoltare a capacitații de locuire a municipiului.

PUZ - ,, EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL, DIVERSIFICARE SI CONVERSIE FUNCTIONALA" municipiul Slobozia, județ Ialomița va stabili prioritățile de intervenție si reglementările de urbanism prin:

- ✓ determinarea regimului juridic al terenurilor in vederea emiterii autorizației de construire;
- ✓ amplasarea judicioasa a clădirilor pe parcela;
- ✓ determinarea reglementarilor urbanistice specifice pentru rețelele existente in zona;
- ✓ determinarea zonelor de protecție, de siguranța si de restricții, acolo unde este cazul;
- ✓ protejarea mediului înconjurător.

Vecinătățile trupului studiat prin PUZ sunt:

- nord – Str. Sudului;
- sud – Șoseaua de Centura;
- est - Domeniul Privat al mun. Slobozia (Parc Ialomița);
- vest – Domeniul Privat al mun. Slobozia (nr. cad. 34557).

Conform P.U.G. si R.U.L. al municipiului Slobozia, amplasamentul este situat in intravilan, are categoria de folosința curți construcții; Funcțiunile actuale prezente pe sit este: „IS-Zona instituții si servicii" .

1.3. Surse de documentare

Documentațiile studiate si prelucrate de prezentul studiu sunt următoarele:

- ➢ Legea 350/2001- privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, actualizată;

- Legea 50/1991-privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată;
- HGR 525/1996- pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 18 /1991- privind fondul funciar, republicată;
- Legea 33 /1994- privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată;
- Legea 137 /1995 - privind protecția mediului, republicată;
- Legea 7/1996- Legea Cadastrului și a Publicității Imobiliare, republicată;
- Legea 215/2001 – a Administrației Locale, republicată;
- Legea 10/1995- privind calitatea in construcții;
- Legea 213/1998- privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea 54/1998- privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea 69/1991/1997- privind administrația publică locală;
- Legea 82/1998- pentru aprobarea OG Nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de amenajare a teritoriului național;
- Ordinul MLPATL nr. 839/2009 - pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Ordinul MLPAT GM 010/2000 - Cadrul metodologic de elaborare a PUZ - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic corelat cu prevederile din Ordinul Ministerului Turismului nr. 2701/2010;
- Ordinul 119/2014 - pentru aprobarea Normelor de igiena si sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul 4/2007 al ANRE, modificat prin Ordinul 49/2007 al ANRE - privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice;
- Documentații primite de proiectant până la elaborarea lucrării:
    - studiul topografic,
    - studiu geotehnic,
    - P.U.G. mun. Slobozia.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul ce face obiectul documentației, cu suprafața de 46081,60 mp este situat in partea central sudica a municipiului Slobozia, județul Ialomița .

Terenul este situat in intravilan si este adiacent străzii Sudului si Șoselei de Centura. Amplasamentul este foarte atractiv pentru aceasta investiție datorita pretabilității zonei, accesului carosabil facil dintr-un drum public, distantei relativ mici pana la funcțiuni complementare aprobate conform PUG si RLU.

In aceasta zona a existat un cadru construit cu funcțiune predominant de servicii care a fost abandonat si care a generat numeroase disfuncții la nivelul urbei iar in urma intervenției se va corecta aceasta problema si se va urmări augmentarea acestui caracter comercial cat si completarea lui cu elemente de servicii si locuire.

In zona analizata nu exista monumente de arhitectura sau situri arheologice/de arhitectura si nici rețele edilitare majore care sa impună zone de protecție sau interdicție.

2.2. Încadrarea in P.U.G. si R.L.U. aprobate

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

IS – zona serviciilor de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante), activități productive mici, nepoluante și locuințe.

Zona IS se caracterizează prin următoarele aspecte:

➢ utilizări admise: se permite o larga diversitate de servicii publice și de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a unor mici unor unități productive manufacturiere nepoluante și a locuințelor cu partiu normal sau adecvat pentru servicii profesionale;
– sunt admise următoarele utilizări:
- instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanta în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- edituri, media;
- servicii sociale, colective și personale;
- activități asociative diverse
- comerț cu amănuntul și piața agro-alimentara;
- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism;
- parcaje la sol și multietajate, întreținere autovehicule mici;
- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice.

➢ utilizări admise cu condiționări:
- se admit la etajele superioare ale unor clădiri de birouri numai locuințe cu partiu special, incluzând spatii pentru profesiuni liberale;
- se admit la parterul clădirilor activități în care accesul publicului nu este liber numai în condiția ca să nu fie alăturate mai mult de doua astfel de clădiri și să nu prezinte la stradă sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40,0 metri.

➢ utilizări interzise: Se exclud activitățile poluante sau care atrag fluxuri mari de transporturi grele.

Funcțiunea predominată a parcelelor situate în vecinătatea apropiată a amplasamentului este zonă de locuire, zonă spatii plantate publice si zonă servicii.

Funcțiunile prezente la nivelul vecinătăților în care se află parcela studiată sunt : CM, CP, L3, IS, V1 .

2.3. Cadrul natural

Relațiile structurale si 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 desțelenirii și arăturilor. Dintre formațiunile secundare ale stepei, azi foarte degradate și ele, mici fragmente se mai întâlnesc pe teritoriul comunelor Cocora, Sălcioara, Movila, pe terenuri improprii agriculturii.

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

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 si neozoice.

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

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 l corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani).

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

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

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

Adâncimea de îngheț

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

Încărcarea din zăpadă

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

2.4. Circulația

Amplasamentul va fi accesibil din drumurile din incinta parcelei proprietate privata a beneficiarului, iar conexiunea la rețeaua stradala a municipiului Slobozia se face prin str. Sudului si Șoseaua de Centura.

2.5. Ocuparea terenului

Perimetrul studiat prin PUZ se afla pe teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, județul Ialomița ocupând o suprafața de 46081,60 mp.

Zona studiata se afla in intravilan, in partea central sudica a localității: str. Sudului (in partea de nord) si Șoseaua de Centura (in partea de sud), având categoria de folosința curți construcții; identificate prin cartea nr. cadastral 34556, cartea funciara 34556.

Amplasarea ansamblului a fost determinata de dimensiunile terenului si de legătura rutiera de transport.

Accesul la teren se realizează din str. Sudului.

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 in zona IS - zona serviciilor de interes general

BILANT TERITORIAL – EXISTENT:	S UPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA PARCELA BENEFICIAR, din care:	**46081,60**	
SUPRAFATA CONSTRUITA REAMENAJATA(SCR):	10655,50	23,12%
SUPRAFATA CONSTRUCTII DESFIINTATA (SCD):	254,40	0,55%
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE PIETONALA SI TERASE:	0,00	0,00%
SUPRAFATA NEAMENAJATA:	35171,70	76,32%
ZONA SERVICIILOR DE INTERES GENERAL		

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 in partea vestica si P+4 in partea de nord.

2.6. Echiparea edilitară

Accesul la rețeaua stradală.

Accesul se asigură din str. Sudului cât și din Șoseaua de centura (DN2A) 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. Sudului.

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 daca 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

DOMENIU	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CAI DE COMUNICATIE	1. Lipsa / discontinuitate a trotuarelor	1. Construirea / modernizarea trotuarelor
	2. Străzi cu profil subdimensionat	2. Rezervarea de terenuri pentru lărgire
	3. Străzi cu profil nemodernizat conform clasei tehnice	3. Modernizarea si respectarea clasei tehnice a drumurilor
	4. Trame stradale discontinue.	4. Trasarea si conectarea străzilor existente astfel încât sa se fluidizeze fluxurile de trafic.

FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	1. Zona fără echipare edilitara completa	1. Extinderea / modernizarea rețelelor edilitare existente si înființare de noi rețele
	2. Zone neconstruite in intravilanul existent	3. Dezvoltarea zonelor neconstruite din intravilan
	3. Rezerve de teren neutilizate si neamenajate care au suprafața terenului neamenajat	4. Conversii funcționale pentru o mai buna utilizare a spațiului si îndreptarea terasarea suprafeței de teren.
SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	1. Spatii verzi neamenajate	1. Reabilitarea si amenajarea peisajera a spatiilor verzi existente si propuse

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale analizei situației existente, elemente principale de temă

Beneficiarul dorește amplasarea unui ansamblu comercial, de servicii si de locuit pe un teren in suprafața de 46 082 (cf. acte), 46081,6 mp. (cf. ridicare topo.), prin înființarea ansamblului format din clădire 4 corpuri conectate cu funcțiune comerciala (UTR 1), corp clădire comerciala, fast fond si stație alimentare cu carburanți (UTR2) si funcțiuni mixte locuire, servicii si comerț (UTR 3), platforme precolectare deșeuri, elemente si ansambluri conexe, parcaje, platforme auto si pietonale si spatii verzi .

S-a ținut cont de anumite criterii social - economice si tehnice cum ar fi costurile legate de pregătirea de șantier, de posibilitățile de procurare si costurile utilităților necesare la construcții – montaj suportate in 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 si de sănătate a populației.

Traseul cablurilor electrice de alimentare a fost stabilit astfel încât sa nu afecteze terenurile învecinate – traseele vor trece pe lângă drumul care se afla in partea vestica 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 ți 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 fată 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. Sudului cat si din Șoseaua de Centura (DN2A).

În interiorul sitului, se vor dezvolta două fluxuri principale de trafic, respectiv în partea vestică și în partea centrala a sitului care va funcționa atât la irigarea zonei cât și la realizarea unei legături intre cele doua circulații de importanță ridicată la nivelul municipiului.

Se vor amenaja spații speciale dedicate parcajelor atât în zona mixta (inclusiv la demisol) cât și zona de instituții si servicii (parcaje la sol).

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

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

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

Distantele minime pentru siguranța si protecție, stabilite in urma avizării, vor fi asigurate in cadrul proiectului de execuție.

Zona studiata are ca funcțiune dominanta propusa : zona instituții si servicii si zona mixta locuire si servicii/comerț.

Descrierea soluției de organizare spațial – urbanistica UTR 1,2

- Edificabilele propuse vor avea dimensiunile maxime de aprox. 140 m x 115 m respectiv 140 m x 80 m si se vor amplasa la o retragere de 5m fata de aliniamentul principal, in lateral si posterior retragerile fiind de min. 3.00m.
- Se propun doua accesuri carosabile pe parcela din str. Sudului si Șoseaua de Centura prin intermediul a doua racorduri care vor conecta cele doua artere de circulație atât in partea vestica cat si estica a UTR-urilor ;
- Se amenajează accesele pietonale distincte pentru clienți/ angajați/ pe fațada principala/laterala/posterioara a clădirilor;
- Se amplasează platforme pentru deșeuri menajere pe proprietatea privata si se asigura evacuarea ritmica a deșeurilor;
- Se propune amenajarea de spatii verzi in proporție de min. 5% din suprafața totala a proprietății private.
- Se propune amenajarea de : circulații, parcaje, spatii verzi, curte de servicii, platforme deșeuri, cabine poarta, bazine îngropate, punct trafo, s.a..
- Nu se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor, in sensul trecerii unei suprafețe de teren din domeniu privat in domeniu public de interes local in aceasta faza;
- Se propune extinderea rețelei de energie electrica si realizarea unui post trafo pe parcela beneficiarului conform avizului gestionarului de rețea ;

Descrierea soluției de organizare spațial – urbanistica UTR 3

- Edificabilul propus va avea dimensiunea maxima de aprox. 185 m x 115 m si se va amplasa la o retragere de 5m fata de aliniamentul principal, in lateral si posterior retragerile fiind de min. 3.00m.
- Se propune un acces carosabil comun cu UTR 1 si 2 pe parcela din str. Sudului si Șoseaua de Centura prin intermediul a unui racord care vor conecta cele doua artere de circulație;
- Se amenajează accesele pietonale distincte pentru clienți/ angajați/ pe fațada principala/laterala/posterioara a clădirilor;
- Se amplasează platforme pentru deșeuri menajere pe proprietatea privata si se asigura evacuarea ritmica a deșeurilor;
- Se propune amenajarea de spatii verzi in proporție de min. 10% din suprafața totala a proprietății private la care se adaugă suprafața teraselor care se propune a fi înierbate si tratate asemenea unor spatii verzi (aprox.15%).
- Se propune amenajarea de : circulați, parcaje, spatii verzi, curți/grădinii, platforme deșeuri, locuri joaca copii s.a..
- Nu se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor, in sensul trecerii unei suprafețe de teren din domeniu privat in domeniu public de interes local in aceasta faza;
- Se propune racordarea la rețelele edilitare existente la nivelul municipiului Slobozia.

Zonele rezultate in urma PUZ sunt UTR 1- Zona de instituții si servicii, suprafața 19398 mp in partea nordica si vestica a sitului, UTR 2- Zona de instituții si servicii, suprafața 15945 mp in partea sudica si vestica a sitului, UTR 3 -Zona mixta- birouri, instituții, locuire colectiva si comerț- suprafața 10738,60 mp in partea estica a sitului.

In funcție de parametrii de mai sus si de amplasarea clădirilor pe parcela, rezulta:

BILANT TERITORIAL – PROPUS:	SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA PARCELE, din care :	**46081,60**	
ZONA INSTITUTII SI SERVICII (UTR1):	**19398,00**	
SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	10055,00	51,84%
SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	10055,00	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR, PARCAJELOR, TERASELOR SI PLATFORMELOR:	8373,10	43,16%
SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	969,90	5,00%
INDICI URBANISTICI (VALORI MAXIME cf. PUG):POT=80%; CUT=2,40; NR. NIV. : P+2		
ZONA INSTITUTII SI SERVICII (UTR 2):	**15945,00**	
SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	3565,00	22,36%
SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	3565,00	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR, PARCAJELOR, TERASELOR	11582,75	72,64%

SI PLATFORMELOR:		
SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	797,25	5,00%
INDICI URBANISTICI (VALORI MAXIME cf. PUG):POT=80%; CUT=2,40; NR. NIV. : P+2		
ZONA MIXTA- LOCUIRE, SERVICII/COMERT (UTR3):	**10738,60**	
SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	2450,00	22,81%
SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	3870,00	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR, PARCAJELOR, TERASELOR SI PLATFORMELOR:	6140,88	57,19%
SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	2147,72	20,00%
INDICI URBANISTICI (VALORI MAXIME):POT=60%; CUT=3,00; NR. NIV. : D+P+6E		

Prin amplasarea construcțiilor si amenajărilor pe parcela si 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. Sudului cat si din DN2A (Șoseaua de centura) 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 municipala.

Alimentare cu energie electrică

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

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 capacitații de regenerare a atmosferei, protecție fonica si eoliana. Astfel, au fost propuse spatii verzi cu rol ambiental si de protecție de cca 5-10% din suprafața totala a parcelelor proprietate privata, care face obiectul PUZ la care se adaugă înierbarea teraselor si a platformelor, acolo unde este posibil.

Protecția solului si subsolului

•Prin obiectivul de investiții propus nu se vor desfășura activități care sa 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.

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

In perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje si depozitarea necontrolata a deșeurilor rezultate.

In vederea prevenirii poluării solului s-au prevăzut o serie de masuri : realizarea de coșuri de gunoi ; lucrări de întreținere si toaletare a solului in spatiile verzi.

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

Protecția așezărilor umane si a altor obiective de interes public

• Parcelele proprietate privata, unde se vor realiza intervențiile propuse sunt situate într-o zona preponderent de servicii si locuire.

• Având in vedere traficul estimat, nu se considera ca ar constitui un factor de stres semnificativ.

Protecția ecosistemelor terestre si acvatice

• Pe parcela unde se va realiza intervenția nu este prezenta nici un tip de vegetație ce impune protecție..

• In timpul lucrărilor de execuție s-ar putea crea un disconfort privind difuzarea prafului generat, in arealul natural învecinat. Impactul asupra vegetației va fi diminuat prin adoptarea unor masuri de limitare a zonei de împrăștiere, prin umezirea periodica a zonelor utilizate pentru transportul materialelor si a spatiilor de lucru, împrejmuirea zonei de lucru, iar la finalizarea construcției, prin implementarea programului de reconstrucție ecologica si peisagistica.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

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

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

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

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

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

Gospodărirea substanțelor toxice si periculoase

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

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

Protecția împotriva radiațiilor

• Desfășurarea activităților propuse nu generează radioactivitate.

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

Lucrări de refacere/restaurare a amplasamentului

• Desfășurarea activităților propuse nu produc distrugerea mediului înconjurător.

• S-au propus realizarea de spatii verzi cu rol ambiental si de loisir in proporție de 5-10% (aprox. 2000 mp).

Prevederi pentru monitorizarea mediului

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

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

solicitării de obținere a acordului de mediu.

3.8. Obiective de utilitate publica

Zona studiata are ca funcțiune dominanta : zona de instituții si servicii si zona mixta. 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 servicii si zona spațiu verde, zona de circulați publice; clădiri regim de înălțime P – P+4.

4. Concluzie

Se apreciază ca realizarea investiției propuse va respecta structura funcționala a zonei – «ZONA INSTITUTII SI SERVICII » (UTR 1 și 2), « ZONA MIXTA- LOCUIRE, SERVICII/COMERT » (UTR 3), 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:

UTR 1,2 - **P.O.T.=80%, C.U.T.=2.4, Reg.H.- P+2.**
UTR 3 - **P.O.T.=60%, C.U.T.=3.0, Reg.H.- D+P+6E.**

Întocmit de
Urb. Mihai Mardale

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PUZ – EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL, DIVERSIFICARE și CONVERSIE FUNCTIONALA

Mun. Slobozia, Jud. Ialomița

I. DISPOZITII GENERALE

1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Obiectul lucrării îl prezinta perimetrul aflat pe teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, județul Ialomița, str. Sudului, f.n., și aferenta Șoselei de Centură (DN2A), km 65+509 având categoria de folosință curți construcții cf. actelor de proprietate, cartea funciara 34556 și nr. cadastral 34556.

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

Suprafața care face obiectul PUZ este proprietatea privată și în superficia beneficiarului cf. Contractului de constituire a dreptului de superficie nr. 360 din 12.03.2021, este identificată prin nr. cadastral 34556, cartea funciară 34556 .

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, aprobata 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 masuri pentru realizarea locuințelor ;

● Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completările ulterioare;

● Legislația actuala complementara domeniului urbanismului și amenajării teritoriului și Codul Civil ;

● PLANUL URBANISTIC GENERAL și REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru mun. Slobozia, județul Ialomița aprobat.

3.DOMENIUL DE APLICARE

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

3.2. Funcțiunea predominata a parcelelor situate în vecinătatea apropiata a amplasamentului este zona locuire individuala, zona mixta, și zona servicii.

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

Zona studiata fiind unitara din punct de vedere morfologic, s-a stabilit două unități funcționale clasificate în 3 UTR-uri 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 și LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile curți- construcții din intravilan este permisa 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 și PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL și CONSTRUIT

Protecția solului și a subsolului

Prin respectarea regimului deșeurilor, incluzând atât eliminarea ritmica cât și depozitarea adecvata 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 amenajata pentru amplasarea containerelor specializate pentru depozitarea provizorie și selectiva 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 perioada de execuție limitata în timp. Modificările intervenite în calitatea și în structura solului și a subsolului apar datorita 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, apa.

In cazul de fata nu exista scurgeri accidentale de substanțe poluante, în coloana de apa.

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.

In urma analizei tuturor factorilor de impact asupra mediului, concluzionam ca

proiectul ce are ca scop realizarea investiției, ce urmează a fi executat în mun. Slobozia, jud. Ialomița are un **IMPACT NESEMNIFICATIV ASUPRA MEDIULUI**.

III. CONDITII DE AMPLASARE și CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

6. REGULI DE AMPLASARE și RETRAGERI MINIME

Zonele de protecție și siguranța conform cu "Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranța aferente capacitaților energetice- Revizia I" din 2007:
- distanta minima în plan orizontal (apropiere) dintre LES 20 kV fără sa constituie traversare și cea mai apropiata parte a clădirii va fi de 0,6 m;
- distanta pe orizontala intre 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 zidita este delimitata de suprafața construita, respectiv de suprafața fundației (atunci când aceasta depășește conturul cabinei metalice, extinsa cu cate 0.2m pentru fiecare latura).

IV. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

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

- ✓ funcțiunea existenta a zonei este de zona centrala compacta,
- ✓ in vecinătate exista 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 folosința este curți construcții,

Aceste considerente privind caracteristicile funcționale și configurația amplasamentului studiat, au determinat stabilitatea următoarelor zone funcționale: „Zona instituții și servicii" și „Zona mixta locuire și servicii/comerț".

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE ZONA);

ZONA INSTITUTII și SERVICII (IS);

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

Ocuparea și utilizarea terenului va tine seama de compatibilitatea funcționala intre diferite activități și de prescripțiile privind protecția mediului; pot fi amplasate orice activități cu condiția limitării riscurilor tehnologice și a degradării mediului înconjurător.

Se permite o larga diversitate de servicii publice și de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a unor mici unități productive manufacturiere nepoluante și a locuințelor cu partiu normal sau adecvat pentru servicii profesionale;

Sunt admise următoarele utilizări:
- instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;
- stații de alimentare cu carburanți sau energii alternative;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanta în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- edituri, media;
- servicii sociale, colective și personale;
- activități asociative diverse
- comerț cu amănuntul și piața agro-alimentara;
-depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comertului cu amănuntul;
- centrala de cogenerare;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism, localuri de tip fast food;
- parcaje la sol și multietajate, întreținere autovehicule mici;
- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spatiilor publice.

ART. 2. – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admite conversia unor zone astfel încât sa poată găzdui activități sezoniere și evenimente. Se admit la etajele superioare ale unor clădiri de birouri numai locuințe cu partiu special, incluzând spatii pentru profesiuni liberale.

ART. 3. - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări: orice lucrări care modifica traseele protejate ale străzilor; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; depozitare en-gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE ALE CLADIRILOR

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

- suprafața totala, conform măsurătorilor puse la dispoziție de beneficiar, este de 19398 mp. (UTR1) respectiv 15945 mp (UTR 2);
- forma parcelei : neregulata;
- deschiderea parcelei către str. Sudului, Șoseaua de Centura;

ART. 5. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Clădirile vor respecta retragerea de 5.00m pe Str. Sudului și 16.50m pe Șoseaua de Centura (DN2A).

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

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

Retragerile edificabilului fata de limitele laterale vor fi de minim 3 m.

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

In cazul zonelor de activități, atunci când nu sunt prescripții tehnice speciale, distanta minima intre diferite corpuri de clădiri va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornișe (dar nu mai puțin de 2m), deviere de la distanta aceasta se va realiza în urma unui studiu de însorire .

ART. 8. – CIRCULATII și ACCESE

Toate clădirile trebuie sa aibă în mod obligatoriu asigurat un acces carosabil dintr-o cale de circulație publica sau privata și sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita - de 6,0 m lățime care sa permită intrarea mijloacelor de intervenție în caz de incendiu și a mijloacelor grele de transport rutier.

ART. 9. – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Toate parcajele se vor asigura în afara spațiului aferent drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spatii de circulație, încărcare și întoarcere.

În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurata a construcției pentru unități de

până la 400 mp;

● un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurata a construcției pentru unități de 400-600 mp;

● un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurata a construcției pentru compleuri comerciale de 600-2.000 mp;

● un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurata a construcției pentru compleuri comerciale de peste 2.000 mp.

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa

ART. 10. - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimea maxima admisa este de P +2E .

Se impune respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 35.75 m (aprox 23,75 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12.00 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Cota "0" (cota parterului) nu ar trebui sa fie la mai mult de 1,5 metri de la nivelul solului.

ART. 11.- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Volumele vor avea forme simple și un aspect unitar ca materiale și tratare a anvelopei care sa augmenteze caracteristicile localizării.

Volumele care se cuplează vor avea tratarea arhitecturala asemănătoare.

Fațadele laterale și cea posterioara vor fi tratate cu aceeași atenție ca fațada principala.

Aspectul exterior al clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care sa se integreze în specificul zonei. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene, de coerenta și eleganta. Orice construcție noua, sau modificare a uneia existente se va înscrie armonios în zona, fiind posibila și armonia prin contrast. Se va asigura o tratare similara a tuturor suprafețelor aceleiași clădiri într-o armonie unitara.

Pentru fațade se vor folosi culori deschise. Proporția suprafețelor vitrate se recomanda a fi de 75% raport gol/plin pentru birouri și aprox. 25% pentru comerț.

ART. 12. – CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

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

ART. 13. - SPATII LIBERE și SPATII PLANTATE

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

Se interzice utilizarea spatiilor libere laterale care sunt vizibile din circulațiile

publice pentru activități care poluează vizual (depozitari de deșeuri, depozitarea pieselor uzate sau a ambalajelor deteriorate, etc).

Se vor amenaja spatii verzi compacte sau de aliniament cu rol decorativ și de protecție cu suprafața de minimum 5%. Se permite posibilitatea sporirii acestei suprafețe prin realizarea de spatii verzi pe terasă sau acoperiș.

ART. 14. - IMPREJMUIRI

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

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

Bilanț teritorial – situația propusa

BILANT TERITORIAL – PROPUS:	SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA PARCELE, din care :	**46081,60**	
ZONA INSTITUTII și SERVICII (UTR1):	**19398,00**	
SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	10055,00	51,84%
SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	10055,00	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR, PARCAJELOR, TERASELOR și PLATFORMELOR:	8373,10	43,16%
SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	969,90	5,00%
INDICI URBANISTICI (VALORI MAXIME cf. PUG):POT=80%; CUT=2,40; NR. NIV. : P+2		
ZONA INSTITUTII și SERVICII (UTR 2):	**15945,00**	
SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	3565,00	22,36%
SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	3565,00	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR, PARCAJELOR, TERASELOR și PLATFORMELOR:	11582,75	72,64%
SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	797,25	5,00%
INDICI URBANISTICI (VALORI MAXIME cf. PUG):POT=80%; CUT=2,40; NR. NIV. : P+2		

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

P.O.T. maxim admis = 80 %

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

C.U.T. maxim admis = 2,40

ZONA MIXTA LOCUIRE și SERVICII (M);

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:
- locuințe în proprietate privata;
- sedii ale unor companii și firme cu servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- spatii comerciale în proprietate private, care nu generează disconfort din punct de vedere al zgomotului, sau volumului mare de transport (parterul blocurilor noi)
- construcții aferente echipării tehnico – edilitare;
- amenajări aferente locuințelor : cai de acces carosabile și pietonale private și publice, parcaje la demisol și la suprafața, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii amenajate pentru precolectarea și depozitarea temporara a deșeurilor menajere;

ART. 2. – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomanda ca activitățile în care accesul publicului nu este liber sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixta și sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de scoli sau licee;
- pentru orice utilizări se va tine seama de condițiile geotehnice și de zonare seismica;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția sa se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existenta, și sa se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ART. 3. - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări: orice lucrări care modifica traseele protejate ale străzilor; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; depozitare en-gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE ALE CLADIRILOR

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

- suprafața totala, conform măsurătorilor puse la dispoziție de beneficiar, este de 10738,60 mp. Suprafața minima a parcelelor va fi de min. 500mp;
- forma parcelei : neregulata;
- deschiderea parcelei către str. amplasata pe teren proprietate beneficiar cu posibila cedare în domeniul public;

ART. 5. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Clădirile vor respecta retragerea de 5.00m pe Str. Sudului și 16.50m pe Șoseaua de Centura (DN2A).

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

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

Retragerile edificabilului fata de limitele laterale vor fi de minim 3 m, ele variind cf planului de reglementari.

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

In cazul zonelor de activități, atunci când nu sunt prescripții tehnice speciale, distanta minima intre diferite corpuri de clădiri va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornișe, deviere de la distanta aceasta se va realiza în urma unui studiu de însorire unde este cazul.

ART. 8. – CIRCULATII și ACCESE

Toate clădirile trebuie sa aibă în mod obligatoriu asigurat un acces carosabil dintr-o cale de circulație publica sau privata și sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita - de 6,0 m lățime care sa permită intrarea mijloacelor de intervenție în caz de incendiu și a mijloacelor grele de transport rutier.

ART. 9. – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Toate parcajele se vor asigura în afara spațiului aferent drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spatii de circulație, încărcare și întoarcere.

În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului de acces.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurata a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurata a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurata a construcției pentru compleuri comerciale de 600-2.000 mp;

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa

Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semi colective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

La subsol sau demisol se vor asigura locuri de parcare in proporție minimă de 70% din suprafața nivelului. Se estimează un număr de 90-100 de locuri de parcare posibile a fi realizate în subteran.

ART. 10. - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimea maxima admisa este de D+P +6E – 24m la șarpantă..

Cota "0" (cota parterului) nu ar trebui sa fie la mai mult de 1,5 metri de trotuarul de garda atâta timp cât acesta se realizează la nivelul solului.

ART. 11.- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul exterior al clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care sa se integreze în specificul zonei. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene, de coerenta și eleganta. Orice construcție noua, sau modificare a uneia existente se va înscrie armonios în zona, fiind posibila și armonia prin contrast. Se va asigura o tratare similara a tuturor suprafețelor aceleiași clădiri într-o armonie unitara. Pentru fațade se vor folosi culori deschise. Proporția suprafețelor vitrate va fi de 60% raport gol/plin.

Volumele vor avea forme simple și un aspect unitar ca materiale și tratare a anvelopei care sa augmenteze caracteristicile localizării.

Volumele care se cuplează vor avea tratarea arhitecturala asemănătoare.

Fațadele laterale și cea posterioara vor fi tratate cu aceeași atenție ca fațada principala.

La nivelul parterului nu se vor amplasa parcaje la interiorul clădirii atunci când etajele superioare au preponderent funcțiunea de locuire.

ART. 12. – CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

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

ART. 13. - SPATII LIBERE și SPATII PLANTATE

Se recomanda ca spatiile neocupate cu clădiri, circulații și platforme pentru diferite activități, sa fie înierbate și plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp teren liber.

Se vor amenaja spatii verzi compacte sau de aliniament cu rol decorativ și de protecție cu suprafața de minimum 10%.

ART. 14. - IMPREJMUIRI

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

SECTTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

Bilanț teritorial – situația propusa

BILANT TERITORIAL – PROPUS:	SUPRAF. MP	PROC.
ZONA MIXTA- LOCUIRE, SERVICII/COMERT (UTR3):	**10738,60**	
SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	2450,00	22,81%
Z	3870,00	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR, PARCAJELOR, TERASELOR și PLATFORMELOR:	6140,88	57,19%
SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	2147,72	20,00%
INDICI URBANISTICI (VALORI MAXIME):POT=60%; CUT=3,00; NR. NIV. : D+P+6		

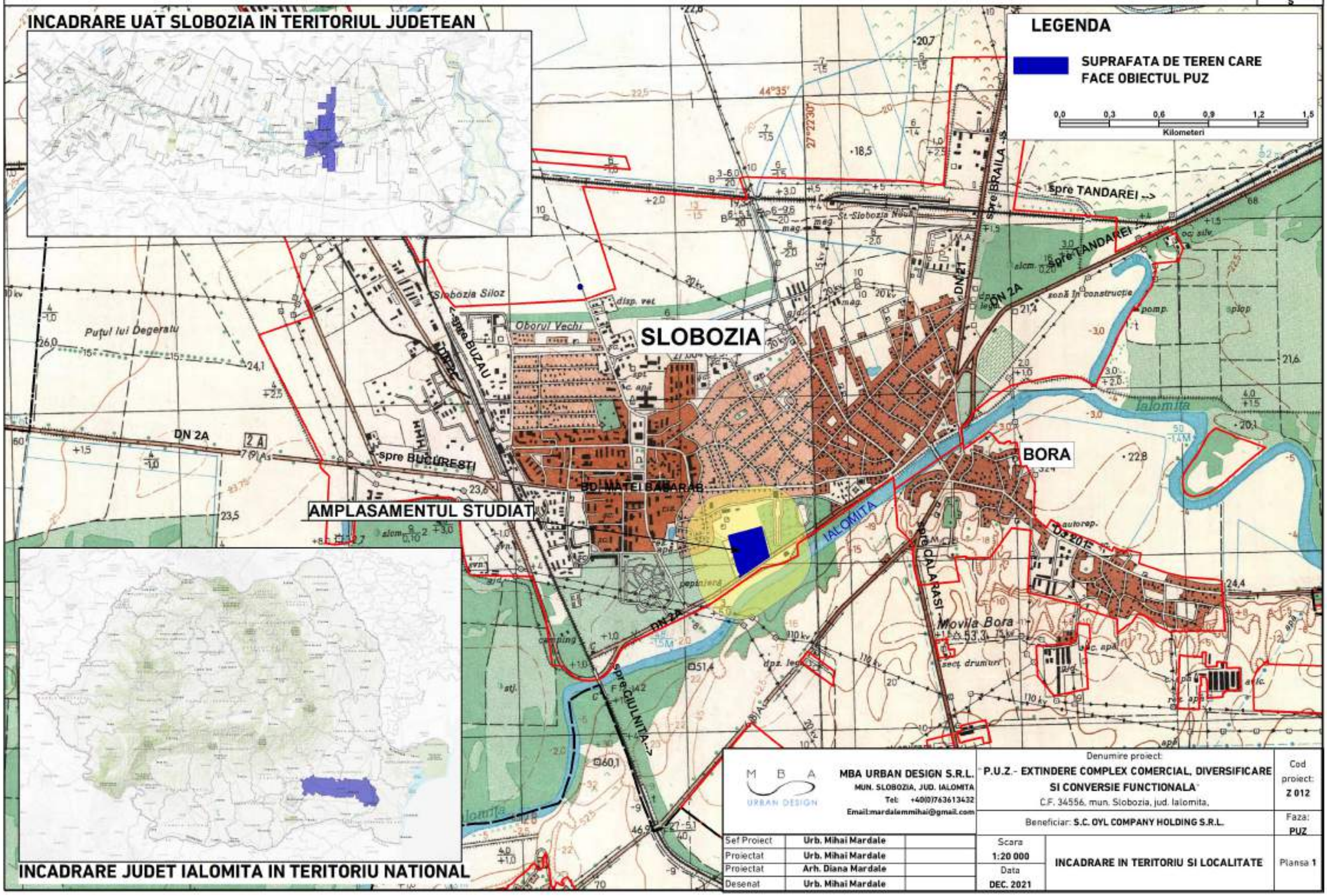
ART. 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)
P.O.T. maxim admis = 60 %

ART. 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)
C.U.T. maxim admis = 3,00

Întocmit de
Urb. Mihai Mardale

1. INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE

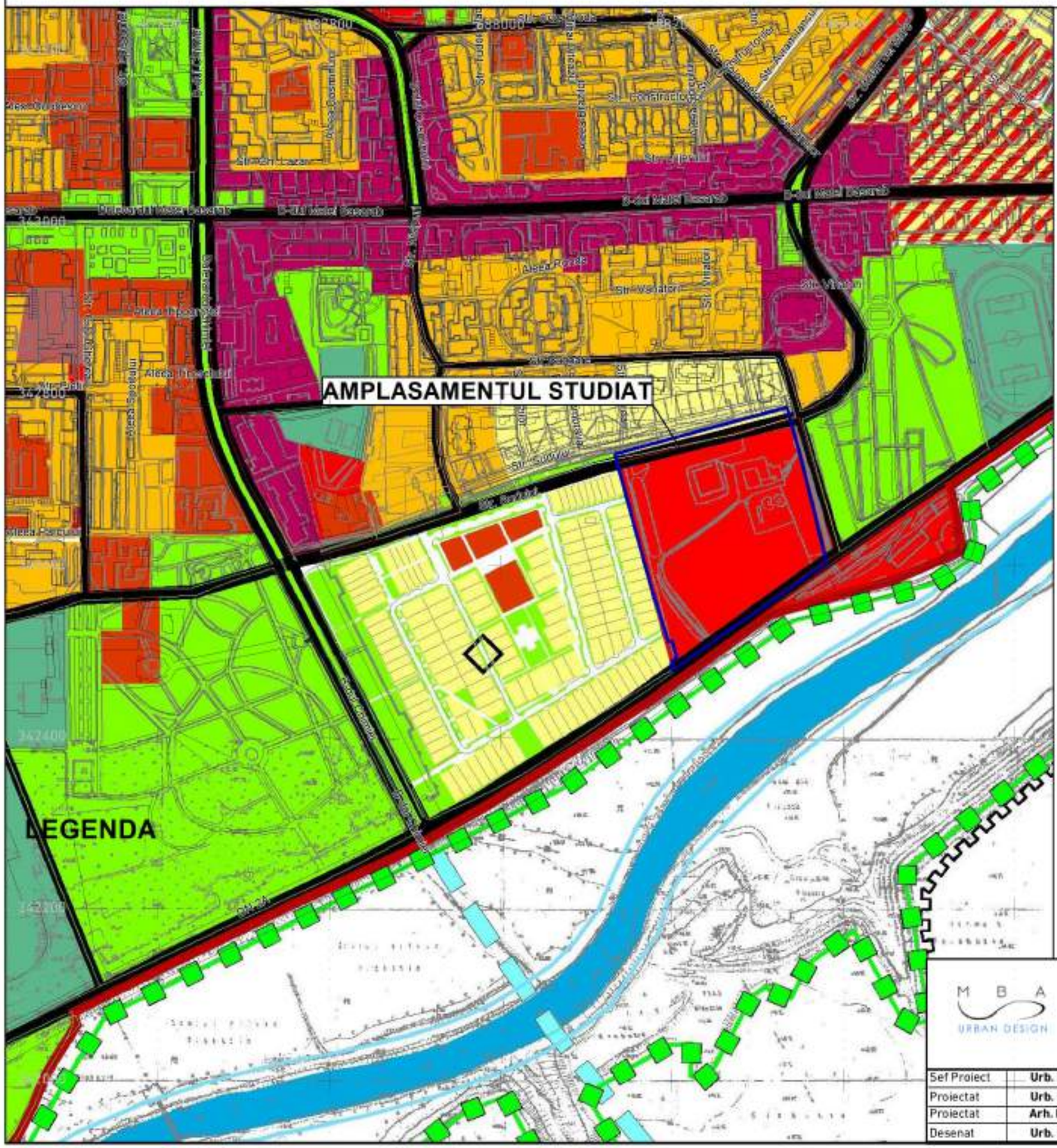
PUZ - EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL, DIVERSIFICARE SI CONVERSIE FUNCTIONALA



MBA URBAN DESIGN S.R.L. MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA Tel: +40(0)763613432 Email:mardalemmihai@gmail.com	Denumire proiect: "P.U.Z.- EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL, DIVERSIFICARE SI CONVERSIE FUNCTIONALA" C.F. 34556, mun. Slobozia, jud. Ialomita,			Cod proiect: Z 012
	Beneficiar: S.C. OYL COMPANY HOLDING S.R.L.			Faza: PUZ
Sef Proiect	Urb. Mihai Mardale	Scara 1:20 000	INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE	Plansa 1
Proiectat	Urb. Mihai Mardale			
Proiectat	Arh. Diana Mardale	Data DEC. 2021		
Desenat	Urb. Mihai Mardale			

2. INCADRARE IN PUG

PUZ - EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL, DIVERSIFICARE SI CONVERSIE FUNCTIONALA



LEGENDA

- LIMITA INTRAVILAN
- ECHIPAMENTE PUBLICE IZOLATE
- ZONA COMERCIALA SI DE SERVICII
- ZONA MIXTA
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU DENSITATI URBANE
- ZONA SPATII PLANTATE PUBLICE
- ZONA ACTIVITATILOR SPORTIVE SI DE LOISIR
- ZONA DE PRODUCTIE INDUSTRIALA SI DE CONSTRUCTII
- ZONA IN CARE ESTE NECESARA ELABORARE PUZ
- STRAZI DE CATEGORIA I
- STRAZI DE CATEGORIA II
- STRAZI DE CATEGORIA III
- SUPRAFATA DE TEREN CARE FACE OBIECTUL PUZ

0 50 100 150 200 250
Meteri

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

Denumire proiect:
"P.U.Z. - EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL, DIVERSIFICARE SI CONVERSIE FUNCTIONALA"
C.F. 34556, mun. Slobozia, jud. Ialomita,

Cod proiect: Z 012

Beneficiar: S.C. OYL COMPANY HOLDING S.R.L.

Faza: PUZ

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

Scara 1:5 000

Data DEC. 2021

INCADRARE IN PUG

Plansa 2

3. INCADRARE IN ZONA

PUZ - EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL, DIVERSIFICARE SI CONVERSIE FUNCTIONALA

M B A URBAN DESIGN	MBA URBAN DESIGN S.R.L. MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA Tel: +40)0)763613432 Email:mardalemmihai@gmail.com		Denumire proiect: "P.U.Z.- EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL, DIVERSIFICARE SI CONVERSIE FUNCTIONALA" C.F. 34556, mun. Slobozia, jud. Ialomita,		Cod proiect: Z 012
			Beneficiar: S.C. OYL COMPANY HOLDING S.R.L.		Faza: PUZ
Sef Proiect	Urb. Mihai Mardale		Scara 1:2 000	INCADRARE IN ZONA	Plansa 3
Proiectat	Urb. Mihai Mardale				
Proiectat	Arh. Diana Mardale		Data DEC. 2021		
Desenat	Urb. Mihai Mardale				

4. SITUATIE EXISTENTA

PUZ - EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL, DIVERSIFICARE SI CONVERSIE FUNCTIONALA

LEGENDA

LIMITE

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

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA INSTITUTII SI SERVICII / COMERCIALA
- ZONA LOCUIRE COLECTIVA
- ZONA LOCUIRE INDIVIDUALA
- ZONA SPATIU VERDE - PARC, LOISIR
- ZONA SPATIU VERDE AFERENT CIRCULATIILOR SI CURS APA
- ZONA CURS APA
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
- ZONA CIRCULATII PIETONALE PUBLICE
- CLADIRI EXISTENTE IN VECINATATE

ORGANIZARE SPATIAL URBANISTICA-PARCELA

CATEGORIA DE FOLOSINTA A TERENULUI: CURTI CONSTRUCTII

- CLADIRE PROPUSA A FI REAMENAJATA
- CLADIRE DEMOLATE
- ACCES LA PARCELA DIN SPATIUL PUBLIC
- FN NR. POSTAL

DISFUNCTIONALITATI

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

BILANT TERITORIAL – EXISTENT:	SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA PARCELA BENEFICIAR, din care:	**46081,60**	
SUPRAFATA CONSTRUITA REAMENAJATA(SCR):	10655,50	23,12%
SUPRAFATA CONSTRUCTII DESFIINTATA (SCD):	254,40	0,55%
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE PIETONALA SI TERASE:	0,00	0,00%
SUPRAFATA NEAMENAJATA:	35171,70	76,32%
ZONA INSTITUTII SI SERVICII		

DOMENIU	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CAI DE COMUNICATIE	1. Lipsa / discontinuitate a trotuarelor	1. Construirea / modernizarea trotuarelor
	2. Strazi cu profil subdimensionat	2. Rezervarea de terenuri pentru largire
	3. Strazi cu profil nemodernizat conform clasei tehnice	3. Modernizarea si respectarea clasei tehnice a drumurilor
	4. Trame stradale discontinue.	4. Trasarea si conectarea strazilor existente astfel incat sa se fluidizeze fluxurile de trafic.
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	1. Zona fara echipare edilitara completa	1. Extinderea / modernizarea retelelor edilitare existente si infiintare de noi retele
	2. Zone neconstruite in intravilanul existent	3. Dezvoltarea zonelor neconstruite din intravilan
	3. Rezerve de teren neutilizate si neamenajate care au suprafata terenului neamenajat	4. Conversii functionale pentru o mai buna utilizare a spatiului si indreptarea terasarea suprafetei de teren.
SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	1. Spatii verzi neamenajate	1. Reabilitarea si amenajarea peisagera a spatiilor verzi existente si propuse

0 15 30 45 60 75
Meteri

MBA URBAN DESIGN

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

Denumire proiect:
"P.U.Z - EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL, DIVERSIFICARE SI CONVERSIE FUNCTIONALA"
C.F. 34556, mun. Slobozia, jud. Ialomita,

Cod proiect: Z 012

Beneficiar: S.C. OYL COMPANY HOLDING S.R.L.

Faza: PUZ

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

Scara 1:1 000

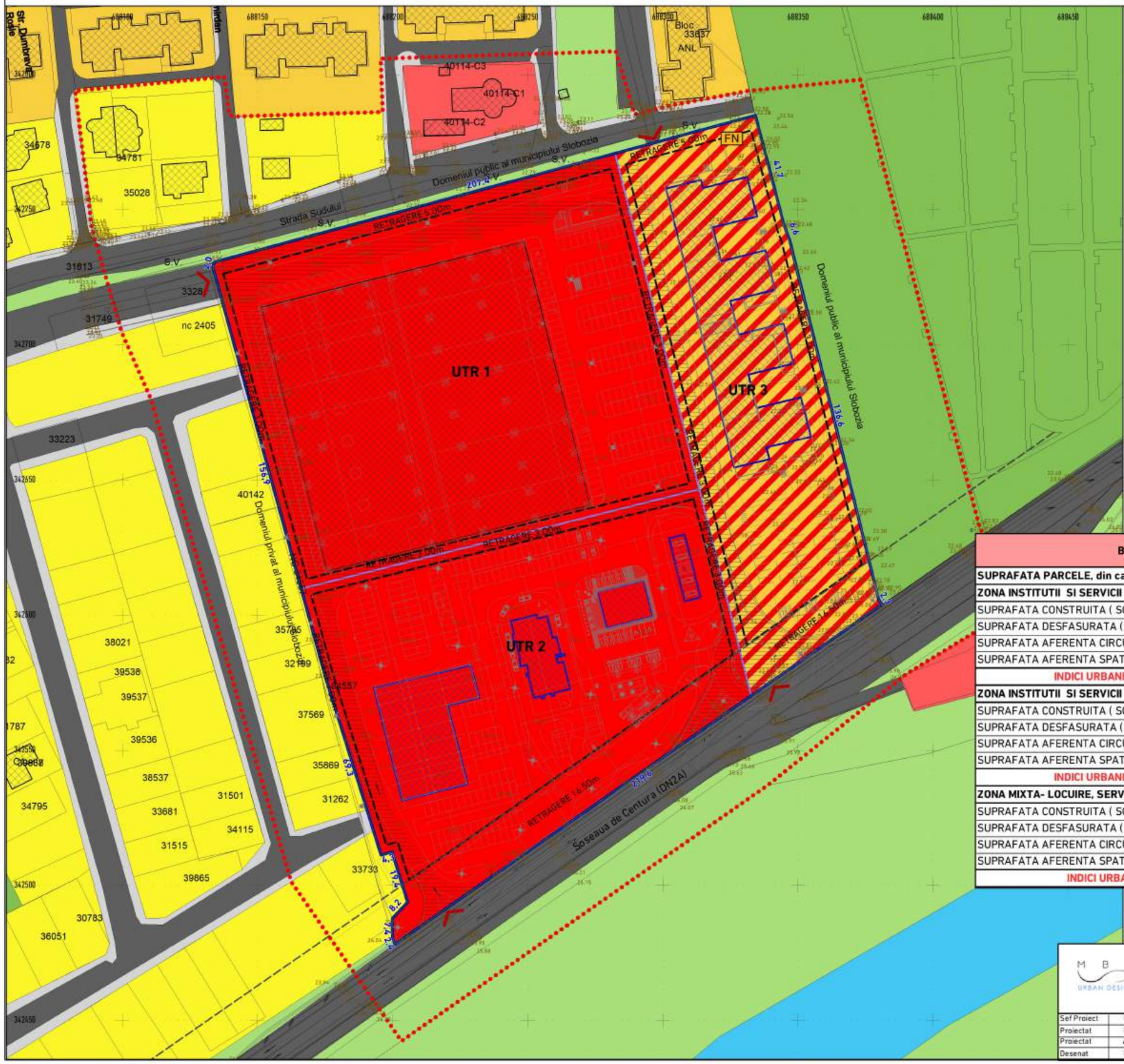
Data DEC. 2021

SITUATIE EXISTENTA

Plansa 4

5. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

PUZ - EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL, DIVERSIFICARE SI CONVERSIE FUNCTIONALA



LEGENDA

LIMITE

- LIMITE PARCELE CARE FAC OBIECTUL PUZ
- LIMITE UTR-uri PROPUSE
- LIMITE ZONA STUDIATA
- LIMITA PARCELE PROPRIETATE PUBLICA/PRIVATA
- LIMITA ZONA PROTECTIE DN (22m)

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA INSTITUTII SI SERVICII / COMERCIALA
- ZONA LOCUIRE COLECTIVA
- ZONA LOCUIRE INDIVIDUALA
- ZONA SPATIU VERDE - PARC, LOISIR
- ZONA SPATIU VERDE AFERENT CIRCULATIILOR SI CURS APA
- ZONA CURS APA
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
- ZONA CIRCULATII PIETONALE PUBLICE
- CLADIRI EXISTENTE

REGLEMENTARI URBANISTICE

- ZONA INSTITUTII SI SERVICII / COMERCIALA
- ZONA MIXTA-LOCUIRE SI COMERT/SERVICII
- ZONA CIRCULATII PRINCIPALE IN CADRUL SITULUI
- ZONA EDIFICABILA
- CLADIRI PROPUSE
- ACCES LA PARCELA DIN SPATIUL PUBLIC
- FN NR. POSTAL

BILANT TERITORIAL – PROPUS:	SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA PARCELE, din care :	**46081,60**	
ZONA INSTITUTII SI SERVICII (UTR1):	**19398,00**	
SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	10055,00	51,84%
SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	10055,00	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR, PARCAJELOR, TERASELOR SI PLATFORMELOR:	8373,10	43,16%
SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	969,90	5,00%
INDICI URBANISTICI (VALORI MAXIME cf. PUG):POT=80%; CUT=2,40; NR. NIV. : P+2		
ZONA INSTITUTII SI SERVICII (UTR 2):	**15945,00**	
SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	3565,00	22,36%
SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	3565,00	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR, PARCAJELOR, TERASELOR SI PLATFORMELOR:	11582,75	72,64%
SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	797,25	5,00%
INDICI URBANISTICI (VALORI MAXIME cf. PUG):POT=80%; CUT=2,40; NR. NIV. : P+2		
ZONA MIXTA- LOCUIRE, SERVICII/COMERT (UTR3):	**10738,60**	
SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	2450,00	22,81%
SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	3870,00	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR, PARCAJELOR, TERASELOR SI PLATFORMELOR:	6140,88	57,19%
SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	2147,72	20,00%
INDICI URBANISTICI (VALORI MAXIME):POT=60%; CUT=3,00; NR. NIV. : D+P+6		

0 15 30 45 60 75
Meteri

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

Denumire proiect: "P.U.Z. - EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL, DIVERSIFICARE SI CONVERSIE FUNCTIONALA"
C.F. 34556, mun. Slobozia, jud. Ialomita.

Cod proiect: Z 012

Beneficiar: S.C. OYL COMPANY HOLDING S.R.L.

Faza: PUZ

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

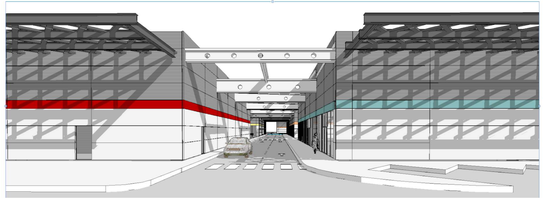
Scara 1:1 000
Data DEC. 2021

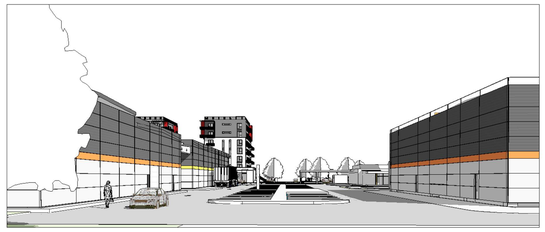
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

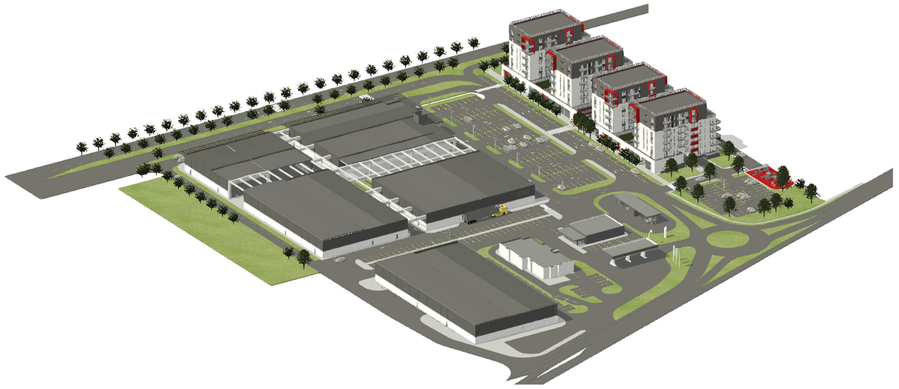
Plansa 5

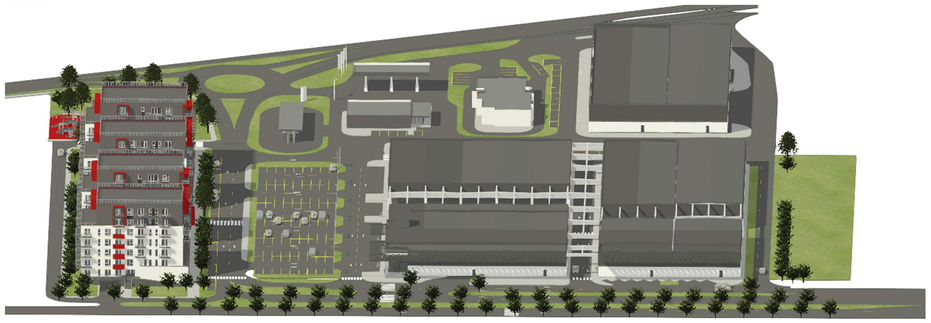
6. MOBILARE EXEMPLIFICATIVA , VOLUMETRII

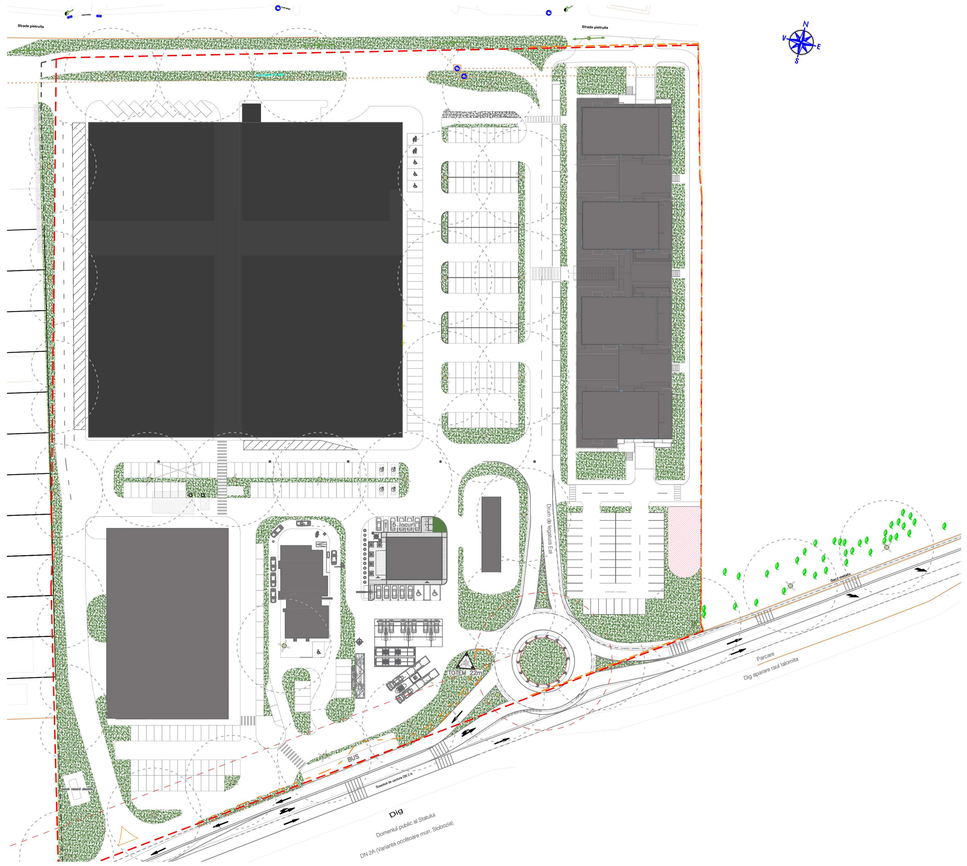
PUZ - EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL, DIVERSIFICARE SI CONVERSIE FUNCTIONALA

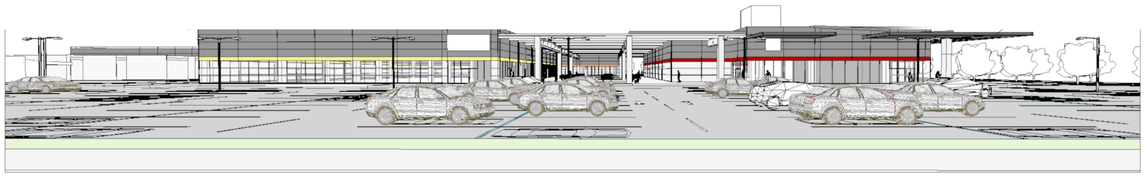












MBA URBAN DESIGN S.R.L. MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA Tel: +40(0)763613432 Email:mardalemmihai@gmail.com	Denumire proiect: "P.U.Z.- EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL, DIVERSIFICARE SI CONVERSIE FUNCTIONALA" C.F. 34556, mun. Slobozia, jud. Ialomita,	Cod proiect: **Z 012**
	Beneficiar: **S.C. OYL COMPANY HOLDING S.R.L.**	Faza: **PUZ**
Sef Proiect: **Urb. Mihai Mardale** Proiectat: **Urb. Mihai Mardale** Proiectat: **Arh. Diana Mardale** Desenat: **Urb. Mihai Mardale**	Data **DEC. 2021** — **MOBILARE EXEMPLIFICATIVA, VOLUMETRII**	Plansa **6**

7. REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA

PUZ - EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL, DIVERSIFICARE SI CONVERSIE FUNCTIONALA

LEGENDA

LIMITE

- LIMITE PARCELE CARE FAC OBIECTUL PUZ
- LIMITE UTR-uri PROPUSE
- LIMITE ZONA STUDIATA
- LIMITA PARCELE PROPRIETATE PUBLICA/PRIVATA
- LIMITA ZONA PROTECTIE DN (22m)

ECHIPARE EDILITARA

- A A A A RETEA EXISTENTA DE ALIMENTARE CU APA
- a a a a EXTINDERE SI RACORD LA RETEAUA DE ALIMENTARE CU APA
- C C C C RETEA EXISTENTA DE CANALIZARE
- c c c c EXTINDERE SI RACORD PROPUS LA RETEAUA DE CANALIZARE
- LEA LEA RETEA PUBLICA EXISTENTA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
- e e e e EXTINDERE SI RACORD PROPUS LA RETEAUA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
- G G G G RETEA EXISTENTA DE ALIMENTARE CU GAZE
- g g g g EXTINDERE SI RACORD LA RETEAUA DE ALIMENTARE CU GAZE

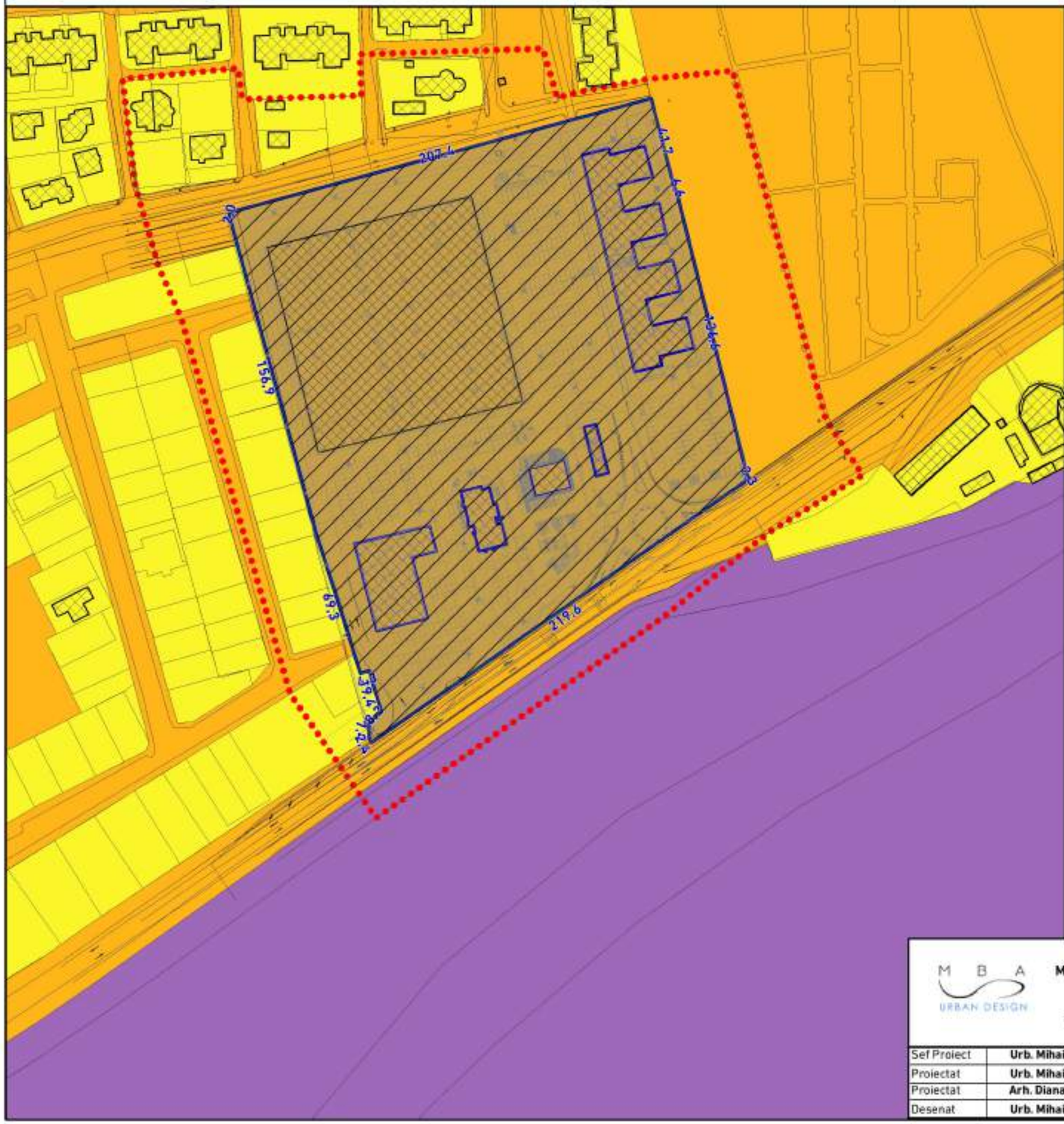
ALTE REGLEMENTARI

- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI PROPUSE
- ZONA CIRCULATII PRINCIPALE IN CADRUL SITULUI
- ZONA EDIFICABILA

M B A URBAN DESIGN	MBA URBAN DESIGN S.R.L. MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA Tel: +40(0)763613432 Email:mardalemmihai@gmail.com		Denumire proiect: "P.U.Z.- EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL, DIVERSIFICARE SI CONVERSIE FUNCTIONALA" C.F. 34556, mun. Slobozia, jud. Ialomita,		Cod proiect: Z 012
			Beneficiar: S.C. OYL COMPANY HOLDING S.R.L.		Faza: PUZ
Sef Proiect	Urb. Mihai Mardale		Scara 1:2 000	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	Plansa 7
Proiectat	Urb. Mihai Mardale				
Proiectat	Arh. Diana Mardale		Data DEC. 2021		
Desenat	Urb. Mihai Mardale				

8. PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI

PUZ - EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL, DIVERSIFICARE SI CONVERSIE FUNCTIONALA



LEGENDA

LIMITE

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

PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI

PROPRIETATEA PUBLICA
- DE INTERES NATIONAL
- DE INTERES LOCAL

PROPRIETATEA PRIVATA
- DE INTERES LOCAL
- A PERSOANELOR JURIDICE SI FIZICE

- SCHIMB TERENURI - SUPERFICIE

ALTE REGLEMENTARI

- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI PROPUSE

M B A URBAN DESIGN	MBA URBAN DESIGN S.R.L. MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA Tel: +40(0)763613432 Email:mardalemmihai@gmail.com		Denumire proiect: "P.U.Z - EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL, DIVERSIFICARE SI CONVERSIE FUNCTIONALA" C.F. 34556, mun. Slobozia, jud. Ialomita,		Cod proiect: Z 012
			Beneficiar: S.C. OYL COMPANY HOLDING S.R.L.		Faza: PUZ
Sef Proiect	Urb. Mihai Mardale		Scara 1:2 000	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Plansa 8
Proiectat	Urb. Mihai Mardale				
Proiectat	Arh. Diana Mardale		Data DEC. 2021		
Desenat	Urb. Mihai Mardale				