



**CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

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

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



HOTĂRĂRE
**privind aprobarea documentației P.U.Z. - „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 ȘI
REALIZARE ÎMPREJMUIRE” - Municipiul Slobozia, strada Bărăganului, nr. 5**

Consiliul Local al Municipiului Slobozia, județul Ialomița, întrunit în ședința ordinară din data de 29.06.2023,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al domnului Primar Soare Dragoș;
- Referatul de specialitate al Direcției Urbanism și Servicii Utilități Publice înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia sub nr. 53755/10.04.2023;
- Avizul favorabil al Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului a Municipiului Slobozia nr. 120016 din 28.11.2022;
- Avizul de oportunitate al UAT Municipiul Slobozia nr. 55/08.12.2022;
- Avizul favorabil al Arhitectului Șef al municipiului Slobozia nr. 53767/10.04.2023;
- Raportul de avizare al Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Local Slobozia;
- Prevederile art. 25 alin. (1), art. 27¹ lit. c), alin. 1² și alin. 1³, art. 47¹, 56, art. 57 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare; ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională, cu modificările și completările ulterioare; ale Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, ale HCL Slobozia nr. 45/31.03.2011 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului în Municipiul Slobozia;

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 LOCUINȚĂ P+1 ȘI REALIZARE ÎMPREJMUIRE” - Municipiul Slobozia, strada Bărăganului, nr. 5;

(2) – Se aprobă documentația Plan Urbanistic Zonal – „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 ȘI REALIZARE ÎMPREJMUIRE” - Municipiul Slobozia, strada Bărăganului, nr. 5, conform Anexei care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) – Documentația de urbanism prevăzută la alin. (2) vizează un teren proprietate privată și este situat în intravilanul Municipiului Slobozia, strada Bărăganului, nr. 5, poate reglementa urbanistic zona, în sensul schimbării funcțiunii urbanistice, astfel încât obiectivul de investiție „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 ȘI REALIZARE ÎMPREJMUIRE” să se poată edifica pe terenul în suprafață de 400 mp, identificat prin Cartea funciară nr. 33840 și nr. cadastral 33840, categoria de folosință arabil și următoarele elemente de vecinătate:

- nord – str. Baraganului;
- sud – Domeniul privat al mun. Slobozia;
- est – nr. cad. 34119;
- vest – nr. cad. 2458/39/2.

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

Art. 3. – (1) Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința publică prin afișare la sediul Primăriei Municipiului Slobozia, precum și pe site-ul www.municipiulslobozia.ro.

(2) Direcția Urbanism și Servicii Utilități Publice va transmite prezenta hotărâre însoțită de documentația de aprobare a Planului Urbanistic Zonal către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ialomița, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Art. 4. – În vederea aducerii la îndeplinire, prezenta hotărâre va fi comunicată, prin grija Secretarului General al Municipiului Slobozia, Direcției de Urbanism și Servicii Utilități Publice 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,
Iliescu Ștefania-Iuliana



Contrasemnează
SECRETAR GENERAL MUNICIPIU,
Jur. Tudoran Valentin

Nr. 155
Din 29.06.2023

PROIECT NR. 2026/2022

**TITLU PROIECT:
PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTA P+1 SI
REALIZARE IMPREJMUIRE**

mun. Slobozia, jud. Ialomița

BENEFICIAR:

VISAN LILIANA SI VISAN VIOREL

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

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

- IUN. 2022 -

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

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.

- OCT. 2022-

BORDEROU

PLAN URBANISTIC ZONAL **CONSTRUIRE LOCUINTA P+1 SI REALIZARE IMPREJMUIRE** 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. Reglementări echipare edilitara
7. Proprietatea asupra terenurilor

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

1. Denumire proiect: « PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1 SI REALIZARE IMPREJMUIRE»
2. Adresa: str. Bărăganului, nr. 5, mun. Slobozia, jud. Ialomița
3. Proiectant: S.C. MBA URBAN DESIGN S.R.L. - Slobozia
4. Beneficiar: VISAN LILIANA SI VISAN VIOREL
5. Data: OCT. 2022

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Perimetrul studiat se afla pe teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, județul Ialomița ocupând o suprafață totală de 400 mp.

Zona studiată se afla în intravilan, în partea vestică a localității: str. Bărăganului, nr. 5 având categoria de folosință curți construcții cf. actelor cadastrale. Suprafața care face obiectul PUZ este identificată prin cartea nr. cadastral 33840 , cartea funciara 33840.

Prin prezentul proiect se prevede amplasarea unei locuințe individuale pe lot, platforme, drumuri, platforma colectare deșeuri, platforme 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. Bărăganului cat si din str. Poligonului ;
- ✓ în zona există funcțiunea de spații verzi, agrement cat si cea de locuire din care face parte si parcela studiată;
- ✓ 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 documentației este stabilirea obiectivelor, priorităților, acțiunilor de urbanism necesare a fi aplicate în organizarea și utilizarea terenurilor, în acord cu opțiunile populației, în vederea sporirii caracterului actual al zonei, respectiv cel de locuire.

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 fundamentarea zonei funcționale ca fiind „Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare”.

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 LOCUINTA P+1 SI REALIZARE IMPREJMUIRE” 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 rețelele 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 – str. Baraganului;
- sud – Domeniul privat al mun. Slobozia;
- est - nr. cad. 34119;
- vest – nr. cad. 2458/39/2.

Conform P.U.G. și R.U.L. al municipiului Slobozia, amendat prin PUZ ” Dezvoltare cartier de locuințe zona pădurea Peri” aprobat prin HCL nr. 195/2006 amplasamentul este situat în intravilan, are categoria de folosință curți construcții; Funcțiunile actuale prezente pe sit este: „L – Zona locuințe izolate” .

1.3. Surse de documentare

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 igiena 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:
 - studiul topografic,
 - P.U.G. mun. Slobozia
 - PUZ – Dezvoltare cartier de locuințe zona pădure Peri si RLU aferent aprobat prin HCL Slobozia nr. 195/2006.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul ce face obiectul documentației, cu suprafața de 400 mp este situat în partea de vest a municipiului Slobozia, județul Ialomița .

Terenul este situat în intravilan și este adiacent străzii. 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 care a generat necesitatea pentru existența funcțiunii dezvoltate iar în urma intervenției se va urmări augmentarea acestui caracter de locuire .

În zona analizată nu există 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:

L-Zonă locuințe individuale

Zona L se caracterizează prin următoarele aspecte:

- utilizări admise: Locuințe; Echipamente publice sau de interes public; Activități comerciale, servicii și artisanale 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; depozități 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.

Funcțiunile predominante a parcelelor situate în vecinătatea apropiată a amplasamentelor sunt: zonă locuire, zona de servicii, zonă spații verzi și zonă agrement.

Funcțiunile prezente la nivelul vecinătăților în care se află parcela studiată sunt : L, IS, V1,V2 .

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 actuală, 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 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 mării 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 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 I 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 parcelei proprietate privata a beneficiarului, iar conexiunea la rețeaua stradala a municipiului Slobozia se face prin str. Bărăganului și str. Poligonului.

2.5. Ocuparea terenului

Perimetrul studiat prin PUZ se afla pe teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, județul Ialomița ocupând o suprafața de 400 mp.

Zona studiata se afla in intravilan, in partea de vest a localității: str. Bărăganului, având categoria de folosința curți construcții; identificate prin cartea nr. cadastral 33840, cartea funciara 33840.

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

Accesul la terenuri se realizează din str. Bărăganului.

Folosința actuală : terenuri 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, si a PUZ – Dezvoltare cartier de locuinte zona padure Peri si RLU aferent aprobat prin HCL Slobozia nr. 195/2006 este de teren situat în zona L – Zona locuinte individuale

BILANT TERITORIAL – EXISTENT:	SUPRAF MP	PROC.
SUPRAFATA PARCELA BENEFICIAR, din care:	400,00	
SUPRAFATA CONSTRUITA (SCR):	0,00	0,00%
SUPRAFATA DESFASURATA (SCD):	0,00	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR, PLATFORMELOR SI TERASELOR:	0,00	0,00%
SUPRAFATA NEAMENAJATA:	400,00	100,00%
ZONA LOCUIRE INDIVIDUALA(L):POT=41,45%; CUT=0,83; NR. NIV. : P+1		

Analiza fondului construit existent, caracterul zonei

În vecinătatea parcelelor care a generat PUZ, există clădiri cu destinația de locuire și servicii, cât și spatii verzi. Regim maxim de înălțime P - P+1.

2.6. Echiparea edilitară

Accesul la rețeaua stradală.

Accesul se asigură din str. Bărăganului 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. Bărăganului.

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 locuire cu o intensitate moderată 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 de trafic să fie protejate pe cât posibil.

2.8. Opțiuni ale populației

Administrația publică locală apreciază ca o oportunitate dezvoltarea activității propuse de beneficiar prin reglementarea zonelor 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 și respectarea clasei tehnice a drumurilor
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	1. Zone neconstruite în intravilanul existent	1. Dezvoltarea zonelor neconstruite din intravilan
	2. Rezerve de teren neutilizate și neamenajate care au suprafața terenului neamenajată	2. Conversii functionale pentru o mai bună utilizare a spațiului și încreptarea suprafeței de teren.
SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	1. Spatii verzi neamenajate	1. Reabilitarea și amenajarea peisajera a spațiilor verzi existente și propuse

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale analizei situației existente, elemente principale de temă

Beneficiarul dorește augmentarea funcțiunii existente de locuire pe terenul proprietate privată în suprafața de 400mp., prin amplasarea și construirea unei locuințe și anexe specifice.

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 nu afecteze terenurile învecinate .

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, siturile care fac 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. Bărăganului.

Se vor amenaja circulații carosabile care să permită irigarea eficientă a terenurilor și accesul facil la platformele dedicate pentru parcaje. Se va prevedea adițional și o zonă pentru stocarea bicicletelor, circulație pietonală

Nu există intersecții cu probleme de trafic sau acces în zona afectată iar propunerile viitoare vor corela soluțiile cu Planul de Mobilitate Urbană Durabilă.

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 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.

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

Zona studiată are ca funcțiune dominantă propusă : Zona locuințe individuale .

Descrierea soluției de organizare spațial – urbanistica

- Edificabilele propuse vor avea dimensiunile maxime de aprox. 23 m x 7 m și se vor amplasa la o retragere de 5m față de aliniamentul principal, în laterale de 2.00m sau alipit la calcan-in situația de cuplare a două locuințe (vest) și 3.00m(est) și posterior retragerea fiind de min. 5.00m.
- Se păstrează accesul carosabil pe parcela din str. Bărăganului prin intermediul a un racord privat;
- Se amplasează platforme pentru deșeuri menajere pe proprietatea privată și se asigură evacuarea ritmică a deșeurilor;
- Se propune amenajarea de spații verzi și loc de joacă copii în proporție de 20% din suprafața totală a proprietății private. Se propune sporirea procentului de spațiu verde prin realizarea de plantații în containere impermeabilizate care să permită plantarea.
- Se amenajează accesele atât pietonale cât și carosabile pentru pietoni și autovehicule, proprietarii fiind obligați să parcheze mașinile în interiorul loturilor.
- Se amplasează platforme pentru deșeuri menajere pe proprietatea privată și se asigură evacuarea ritmică a deșeurilor menajere;
- Se propune amenajarea de spații verzi în proporție de aproximativ 25% din suprafața totală a proprietății private.
- Se propune amenajarea de : spații verzi plantate, grădina exterioară, parcaje, platforme deșeuri și alte amenajări specifice.
- Nu se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor, în sensul trecerii unei suprafețe de teren din domeniu privat persoană juridică în domeniu public de interes local ;

- Se propune extinderea rețelelor de utilități astfel încât fiecare lot să fie deservit cu utilitățile prezente la nivelul municipiului.

În funcție de parametrii de mai sus și de amplasarea clădirilor pe parcelă, rezulta:

BILANT TERITORIAL – PROPUȘ:	SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA PARCELA, din care :	400,00	
SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	164	41,00%
SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	328,00	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR, PARCAJELOR, TERASELOR SI PLATFORMELOR:	136,00	34,00%
SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI/AGREMENT AMENAJATE PE PARCELA :	100,00	25,00%
INDICI URBANISTICI: POT=41,45%; CUT=0,99; NR. NIV. : P+2		

Zona are ca funcțiune dominantă: zona locuire individuală.

Prin amplasarea construcțiilor și amenajărilor pe parcele 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 asigură din str. Bărăganului ulterior descărcând în str. Poligonului și Sos. București-Constanța (DN2A).

Alimentare cu apă

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

Canalizare menajeră, canalizare pluvială

Atât canalizarea menajeră cât și cea pluvială se va realiza prin racord la rețeaua municipală.

Alimentare cu energie electrică

Accesul la energie electrică se poate realiza prin racordare la rețeaua existentă pe Str. Bărăganului.

Telecomunicații

Se va racorda la rețeaua existentă.

Alimentare cu energie termică.

Nu este cazul.

3.7. Protecția mediului

Politica care gestionează dezvoltarea este axată pe respectarea principiilor de dezvoltare economică europeană, manifestând o mare grijă pentru protejarea mediului înconjurător, în strânsă legătură cu administrația publică locală.

Principiul de bază este : ecologie, consum redus de energie, sortarea deșeurilor și reciclare.

Protecția calității apelor

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

- Datorită soluției constructive și colectării deșeurilor, investiția ce urmează a se realiza și exploata nu prezintă pericol de poluare a componentei de mediu – apă. Nu se fac evacuări de ape în receptor natural.

Protecția aerului

- Activitățile desfășurate ca urmare a funcționării nu sunt generatoare de noxe în aer.

În vederea diminuării presiunii asupra factorilor de mediu AER, prezentul proiect a prevăzut măsuri de diminuare a noxelor în 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 25% din suprafața totală a parcelelor proprietate privată, care face obiectul PUZ la care se adaugă înierbarea teraselor și a platformelor, acolo unde este posibil.

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 nesemnificative 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 privata, unde se vor realiza intervențiile propuse sunt situate într-o zona preponderent de servicii și locuire.
- Având în vedere amenajarea propusa, nu se considera ca ar constitui un factor de stres semnificativ.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

- Pe parcela unde se va realiza intervenția nu este prezenta nici un tip de vegetație ce impune protecție..
- 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 masuri de limitare a zonei de împrăștiere, prin umezirea periodica a zonelor utilizate pentru transportul materialelor și a spațiilor de lucru, împrejmuirea zonei de lucru, iar la finalizarea construcției, prin implementarea programului de reconstrucție ecologica și peisagistica.

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 masuri astfel :
 - Deșeurile menajere vor fi colectate în containere de metal sau de plastic iar beneficiarul va încheia contract cu o firma specializata 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 implica nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, motiv pentru care nu necesita prevederea unor masuri speciale în 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 și de loisir în proporție de

25%

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 și completată cu Legea nr. 84/2006, astfel încât să ofere informații relevante pentru susținerea solicitării de obținere a acordului de mediu.

3.8. Obiective de utilitate publică

Zona are ca funcțiune dominantă: zona locuințe individuale. În cadrul zonei principalele obiective de utilitate publică sunt circulațiile existente, și rețelele edilitare.

În vecinătatea parcelelor care a generat PUZ, există clădiri cu destinația de locuire, zone servicii și zona spațiu verde, zona de circulații publice; clădiri regim de înălțime P – P+1.

4. Concluzie

Se apreciază că realizarea investiției propuse va respecta structura funcțională a zonei – « L- Zona locuințe individuale » și regimul de construire specific ansamblului în care se înscrie.

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

S-au propus următorii indicatori urbanistici maximi:

P.O.T.=41,45%, C.U.T.=0.99, Reg.H.- P+1.

Întocmit de
Urb. Mihai Mardale

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTA P+1 SI REALIZARE IMPREJMUIRE

Mun. Slobozia, Jud. Ialomița

I. DISPOZITII GENERALE

1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Obiectul lucrării îl prezintă două perimetre aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, județul Ialomița, str. Bărăganului, nr. 5 având categoria de folosința curți construcții cf. actelor cadastrale.

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

Suprafețele care fac obiectul PUZ sunt în utilizarea beneficiarului și este identificate prin nr. cadastral **33840** și cartea funciara **33840**.

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 reglementări integrate (restricții și permisivități de intervenție, pe de o parte, precum și categorii de intervenții) care să orienteze dezvoltarea urbanistică 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 și cu PUZ " Dezvoltare cartier de locuințe zona pădurea Peri".

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 și REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru mun. Slobozia, județul Ialomița aprobat;
- Planul Urbanistic Zonal " Dezvoltare cartier de locuințe zona pădurea Peri" împreună cu RLU aferent, aprobat prin HCL nr. 195/2006.

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 centrală compactă, zona locuire colectivă, zona spații verzi și zona servicii.

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

Zona studiată fiind compusă dintr-un teren omogen din punct de vedere morfologic, s-a păstrat unitatea funcțională (L – Zona locuință individuală) 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 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 ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Protecția solului și a subsolului

Prin respectarea regimului deșeurilor, incluzând atât eliminarea ritmică cât și depozitarea adecvată a acestora, se considera că 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 naturală protejată de interes comunitar afectată de implementarea proiectului.

Nu există la momentul de față 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, jud. Ialomița are un **IMPACT NESEMNICATIV ASUPRA MEDIULUI**.

III. CONDITII DE AMPLASARE și CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

6. REGULI DE AMPLASARE și RETRAGERI MINIME

Zonele de protecție și siguranța se vor stabili conform cu avizele de principiu obținute pentru documentația de urbanism.

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 centrală, de locuire, servicii și spații verzi,
- ✓ 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,

Aceste considerente privind caracteristicile funcționale și configurația amplasamentului studiat, au determinat stabilitatea următoarelor zone funcționale: „L - Zona locuințe individuale” .

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE ZONA);

ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE (L);

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZARI 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.

ART. 2. – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 50% 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 250 metri

ART. 3. - UTILIZARI 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; depozitări 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.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE ALE CLADIRILOR

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

- suprafața parcelei este de 400mp.
- forma parcelei : rectangular neregulata;
- deschiderea parcelei este către str. Bărăganului;

ART. 5. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Clădirile vor respecta retragerea de 5.00m pe str. Bărăganului.

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

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

Retragerile edificabilului fata de limitele laterale vor fi de minim 3 m in partea de est si de minim 2 metri in partea de vest, in situatia in care se opteaza pentru o solutie cuplata atunci constructia se va realiza la calcan in partea de est cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Retragerile edificabilului va fi de 5.00 m in partea posterioara a parcelei.

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 parcelele trebuie sa aibă în mod obligatoriu asigurat un acces carosabil

dintr-o cale de circulație publică sau privată și să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită - de 6,0 m lățime care să 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 spațiile special amenajate cu acest scop în interiorul parcelei.

ART. 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă este de P +1E .

Se impune respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 8,00 m, respectiv cota absolută maximă de 31.75 m (aprox. 23,15 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 8.00 m înălțimea maximă a construcțiilor).

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

ART. 11.- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele vor avea forme simple și un aspect unitar ca materiale și tratare a anvelopei care să mărească 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 viitoarele 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 arbori unde terenul permite.

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).

Se vor amenaja spații verzi compacte sau de aliniament cu rol decorativ și de protecție cu suprafața de minimum 25%. Se permite posibilitatea sporirii acestei suprafețe prin realizarea de spații verzi pe terasă sau acoperiș.

ART. 14. - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile vor fi realizate în asemenea manieră încât să asigure securizarea

incintei.

- Împrejmuirile spre aliniament, laterale sau posterioare pot fi opace sau transparente, cu înălțimea de 2,0 m – se poate modifica înălțimea în baza unor cerințe tehnice specifice exploatației ;
- Împrejmuirile cu caracter temporar sa fie realizate din materiale rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Bilanț teritorial – situația propusa

BILANT TERITORIAL – PROPUȘ:	SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA PARCELA, din care :	400,00	
SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	164	41,00%
SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	328,00	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULAȚIILOR, PARCAJELOR, TERASELOR SI PLATFORMELOR:	136,00	34,00%
SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI/AGREMENT AMENAJATE PE PARCELA :	100,00	25,00%
INDICI URBANISTICI: POT=41,45%; CUT=0,99; NR. NIV. : P+2		

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

P.O.T. maxim admis = 41,45 %

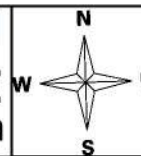
ART. 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim admis = 0,99

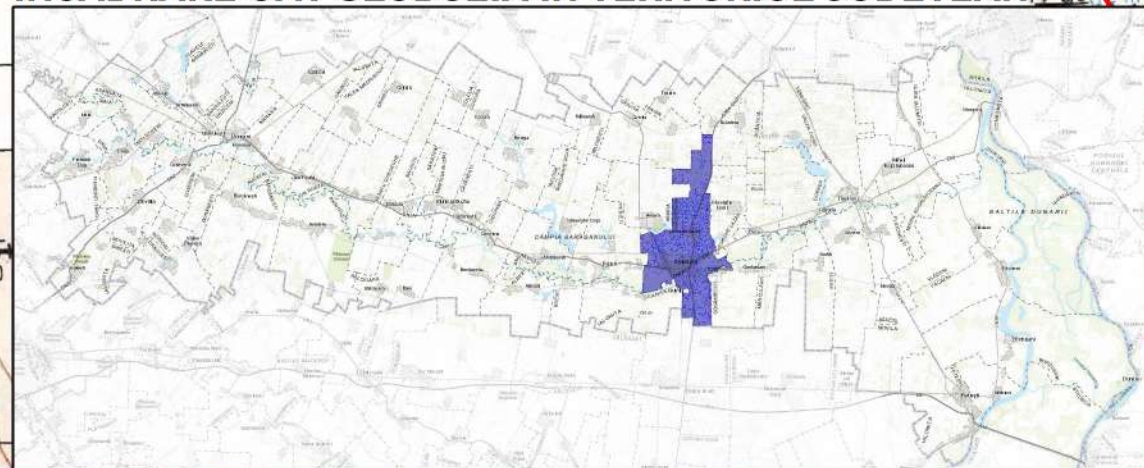
Întocmit de
Urb. Mihai Mardale

1. INCADRARE IN TERITORIUL SI LOCALITATE

PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1
SI REALIZARE IMPREJMUIRE
mun. Slobozia, jud. Ialomita



INCADRARE UAT SLOBOZIA IN TERITORIUL JUDETEAN



LEGENDA

SUPRAFATA DE TEREN CARE FACE
OBIECTUL PUZ

0,0 0,3 0,6 0,9 1,2 1,5
Kilometri

AMPLASAMENT STUDIAT

SLOBOZIA

BORA

Pădurea Slobozia



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

Denumire proiect:
"P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1 SI REALIZARE
IMPREJMUIRE"
mun. Slobozia, jud. Ialomita,

Cod
proiect:
Z 026

Beneficiar: VISAN LILIANA SI VISAN VIOREL

Faza:
PUZ

Sef Proiect
Proiectat
Desenat

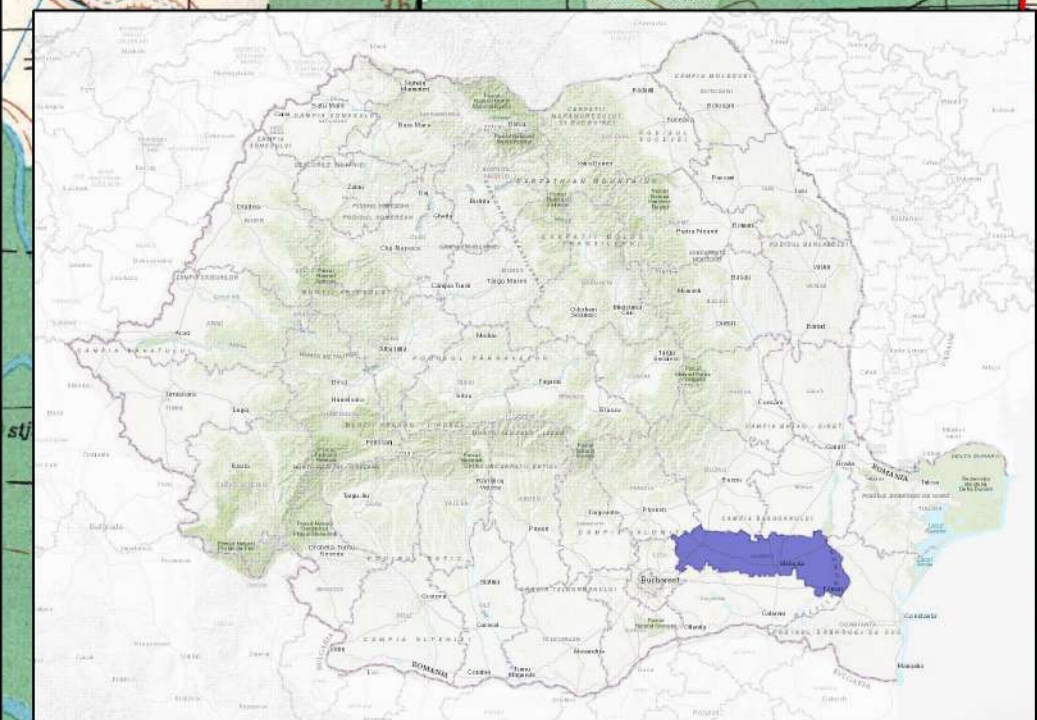
Urb. Mihai Mardale
Urb. Mihai Mardale
Urb. Mihai Mardale

Scara
1:20 000
Data
OCT. 2022

INCADRARE IN TERITORIUL SI LOCALITATE

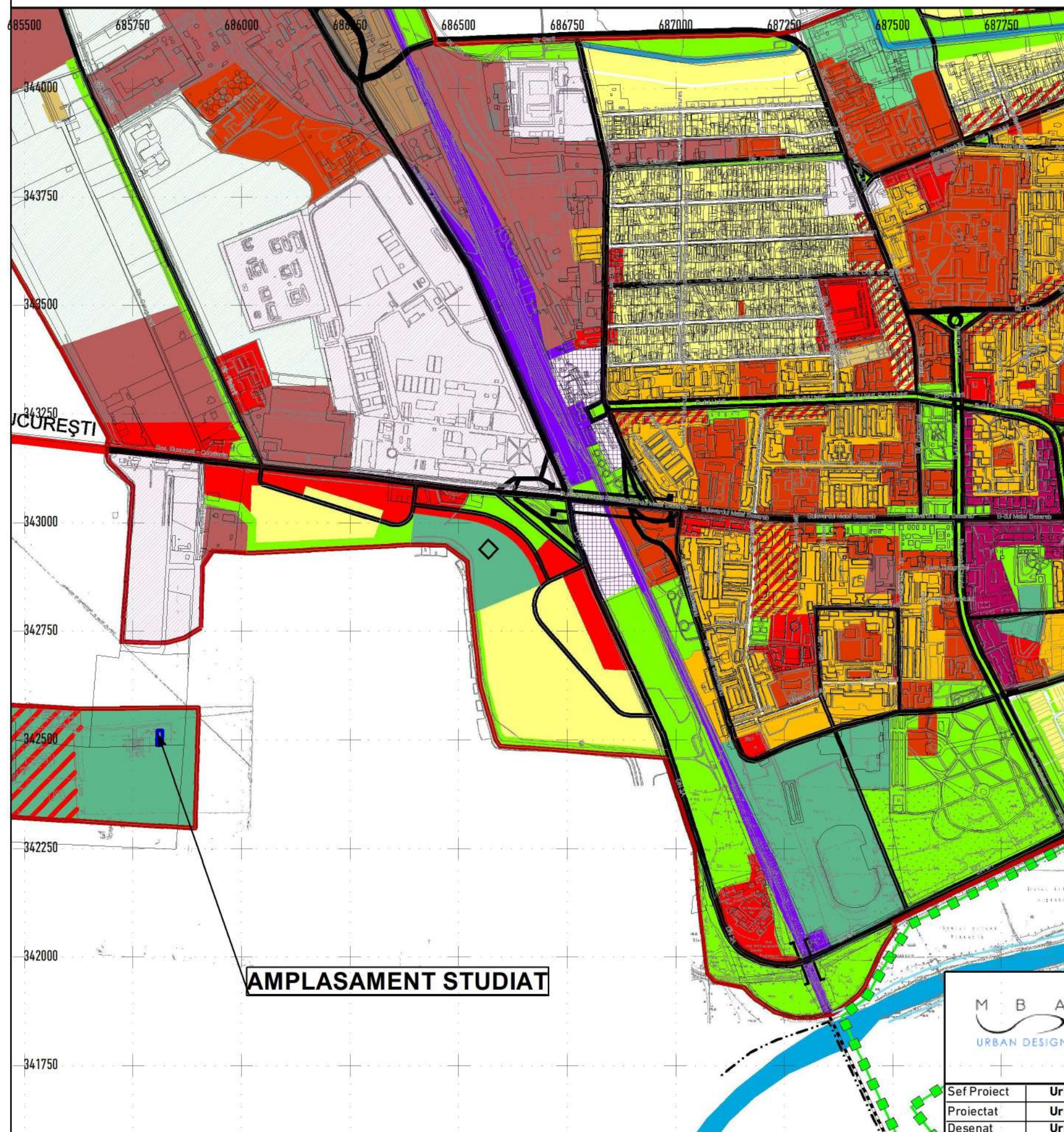
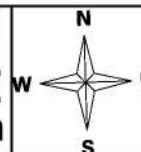
Plansa 1

INCADRARE JUDET IALOMITA IN TERITORIUL NATIONAL



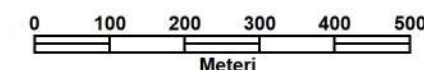
2. INCADRARE IN PUG

**PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1
SI REALIZARE IMPREJMUIRE**
mun. Slobozia, jud. Ialomita



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



AMPLASAMENT STUDIAT



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

Denumire proiect:
**"P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1 SI REALIZARE
IMPREJMUIRE"**
mun. Slobozia, jud. Ialomita,

Cod
proiect:
Z 026

Beneficiar: **VISAN LILIANA SI VISAN VIOREL**

Faza:
PUZ

Sef Proiect **Urb. Mihai Mardale**
Proiectat **Urb. Mihai Mardale**
Desenat **Urb. Mihai Mardale**

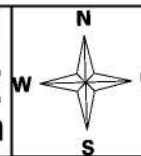
Scara
1:10 000
Data
OCT. 2022

INCADRARE IN PUG

Plansa 2

3. INCADRARE IN ZONA

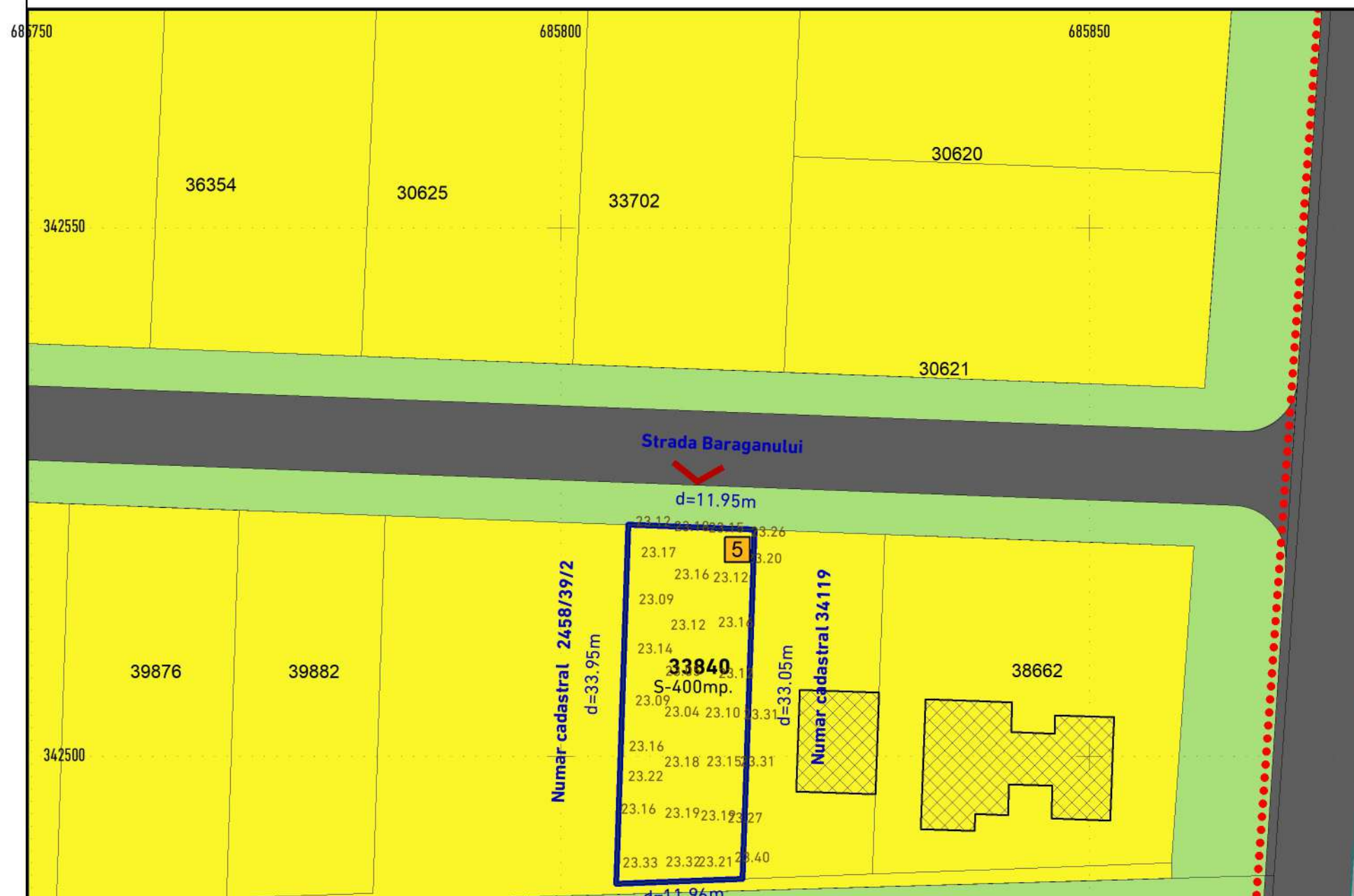
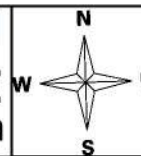
**PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1
SI REALIZARE IMPREJMUIRE**
mun. Slobozia, jud. Ialomita



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. - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1 SI REALIZARE IMPREJMUIRE" mun. Slobozia, jud. Ialomita, Beneficiar: VISAN LILIANA SI VISAN VIOREL		Cod proiect Z 026 Faza: PUZ
Sef Proiect	Urb. Mihai Mardale		Scara	INCADRARE IN ZONA	Plansa
Proiectat	Urb. Mihai Mardale		1:2 000		
Desenat	Urb. Mihai Mardale		Data		
			OCT. 2022		

4. SITUATIE EXISTENTA

**PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1
SI REALIZARE IMPREJMUIRE**
mun. Slobozia, jud. Ialomita



LEGENDA

LIMITE

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

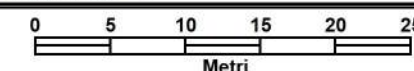
ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE P+1
- ZONA SPATII PLANTATE PUBLICE
- ZONA ACTIVITATI DE AGREMENT
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE

ORGANIZARE SPATIAL URBANISTICA-PARCELA

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

BILANT TERITORIAL – EXISTENT:	SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA PARCELA BENEFICIAR, din care:	400,00	
SUPRAFATA CONSTRUITA (SCR):	0,00	0,00%
SUPRAFATA DESFASURATA (SCD):	0,00	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR, PLATFORMELOR SI TERASELOR:	0,00	0,00%
SUPRAFATA NEAMENAJATA:	400,00	100,00%
ZONA LOCUIRE INDIVIDUALA(L):POT=41,45%; CUT=0,83; NR. NIV. : P+1		

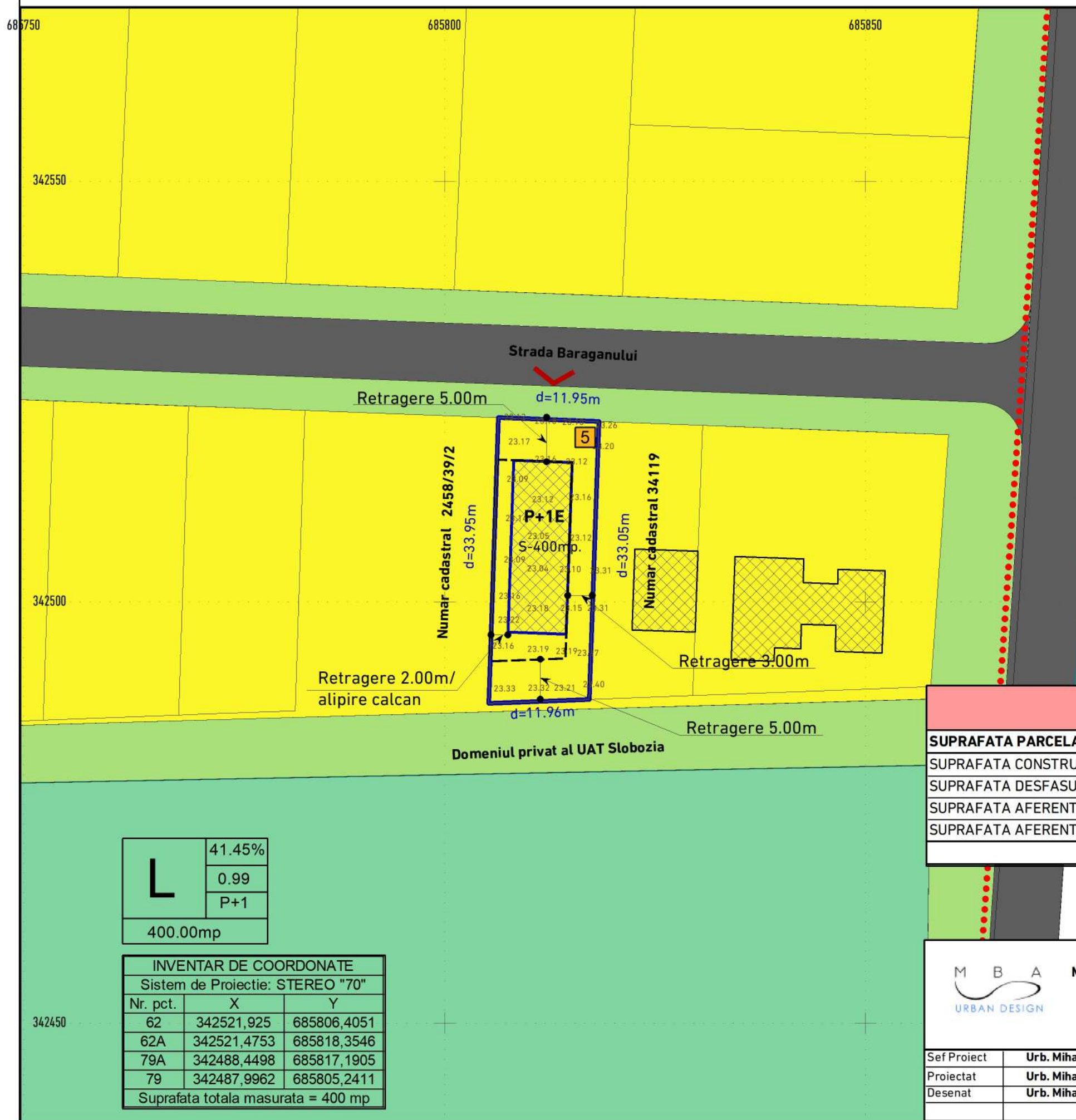
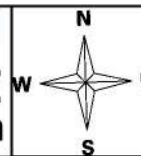


DOMENIU	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CAI DE COMUNICATIE	1. Lipsa / discontinuitate a trotuarelor	1. Construirea / modernizarea trotuarelor
	2. Strazi cu profil subdimensionat	2. Rezervarea de terenuri pentru largire
	3. Strazi cu profil nemodernizat conform clasei tehnice	3. Modernizarea si respectarea clasei tehnice a drumurilor
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	1. Zone neconstruite in intravilanul existent	1. Dezvoltarea zonelor neconstruite din intravilan
	2. Rezerve de teren neutilizate si neamenajate care au suprafata terenului neamenajat	2. 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

 MBA URBAN DESIGN S.R.L. MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA Tel: +40(0)763613432 Email: mardalemmihai@gmail.com		Denumire proiect: " P.U.Z.- CONSTRUIRE LOCUINTA P+1 SI REALIZARE IMPREJMUIRE " mun. Slobozia, jud. Ialomita,		Cod proiect: Z 026
		Beneficiar: VISAN LILIANA SI VISAN VIOREL		Faza: PUZ
Sef Proiect	Urb. Mihai Mardale	Scara	SITAUTIE EXISTENTA	
Proiectat	Urb. Mihai Mardale	1:500		
Desenat	Urb. Mihai Mardale	Data OCT. 2022		
			Plansa 4	

5. REGLEMENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE

**PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1
SI REALIZARE IMPREJMUIRE**
mun. Slobozia, jud. Ialomita



LEGENDA

LIMITE

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

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE P+1
- ZONA SPATII PLANTATE PUBLICE
- ZONA ACTIVITATI DE AGREMENT
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE

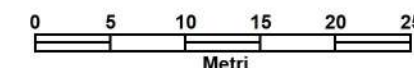
ORGANIZARE SPATIAL URBANISTICA-PARCELA

- CLADIRE PROPUSA
- P+1E
- ZONA EDIFICABILA
- ACCES LA PARCELA DIN SPATIUL PUBLIC
- ACCES CLADIREA PROPUSA
- DIRECTIE SCURGERE APE PLUVIALE
- NR. POSTAL

BILANT TERITORIAL - PROPUS:

	SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA PARCELA, din care :	400,00	
SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	164	41,00%
SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	328,00	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR, PARCAJELOR, TERASELOR SI PLATFORMELOR:	136,00	34,00%
SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI/AGREMENT AMENAJATE PE PARCELA :	100,00	25,00%

INDICI URBANISTICI: POT=41,45%; CUT=0,99; NR. NIV. : P+1



L	41.45%
	0.99
	P+1
400.00mp	

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de Proiectie: STEREO "70"		
Nr. pct.	X	Y
62	342521,925	685806,4051
62A	342521,4753	685818,3546
79A	342488,4498	685817,1905
79	342487,9962	685805,2411
Suprafata totala masurata = 400 mp		



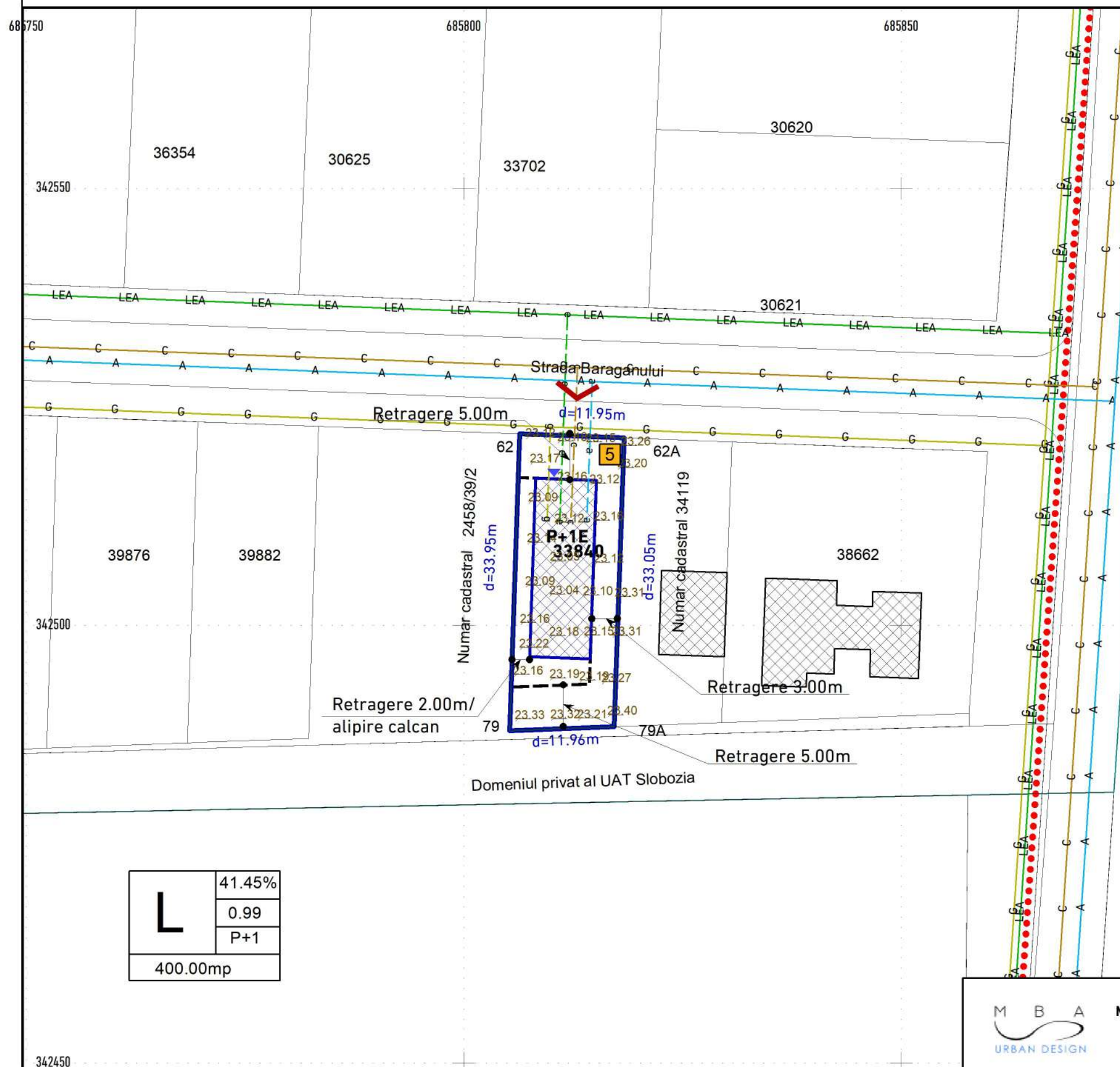
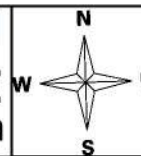
MBA URBAN DESIGN S.R.L.
MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA
Tel: +40(0)763613432
Email: mardatemmihai@gmail.com

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

Denumire proiect: "P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1 SI REALIZARE IMPREJMUIRE" mun. Slobozia, jud. Ialomita,		Cod proiect: Z 026
Beneficiar: VISAN LILIANA SI VISAN VIOREL		Faza: PUZ
Scara 1:500	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	
Data OCT. 2022		
		Plansa 5

6. REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA

**PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1
SI REALIZARE IMPREJMUIRE**
mun. Slobozia, jud. Ialomita



LEGENDA

LIMITE

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

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 PROPUIS LA RETEAUA DE CANALIZARE
- LEA LEA RETEA PUBLICA EXISTENTA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
- e e e e EXTINDERE SI RACORD PROPUIS LA RETEAUA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
- G G G G RETEA EXISTENTA DE ALIMENTARE CU GAZE

ORGANIZARE SPATIAL URBANISTICA

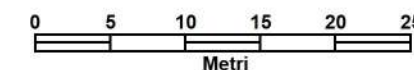
- CLADIRI EXISTENTE I
- CLADIRE PROPUSA
- P+1E** REGIM DE INALTIME
- ZONA EDIFICABILA
- > ACCES LA PARCELA DIN SPATIUL PUBLIC
- ▲ ACCES CLADIRI EXISTENT/PROPUIS
- DIRECTIE SCURGERE APE PLUVIALE
- 5 NR. POSTAL

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de Proiectie: STEREO "70"

Nr. pct.	X	Y
62	342521,925	685806,4051
62A	342521,4753	685818,3546
79A	342488,4498	685817,1905
79	342487,9962	685805,2411

Suprafata totala masurata = 400 mp



L	41.45%
	0.99
	P+1
400.00mp	



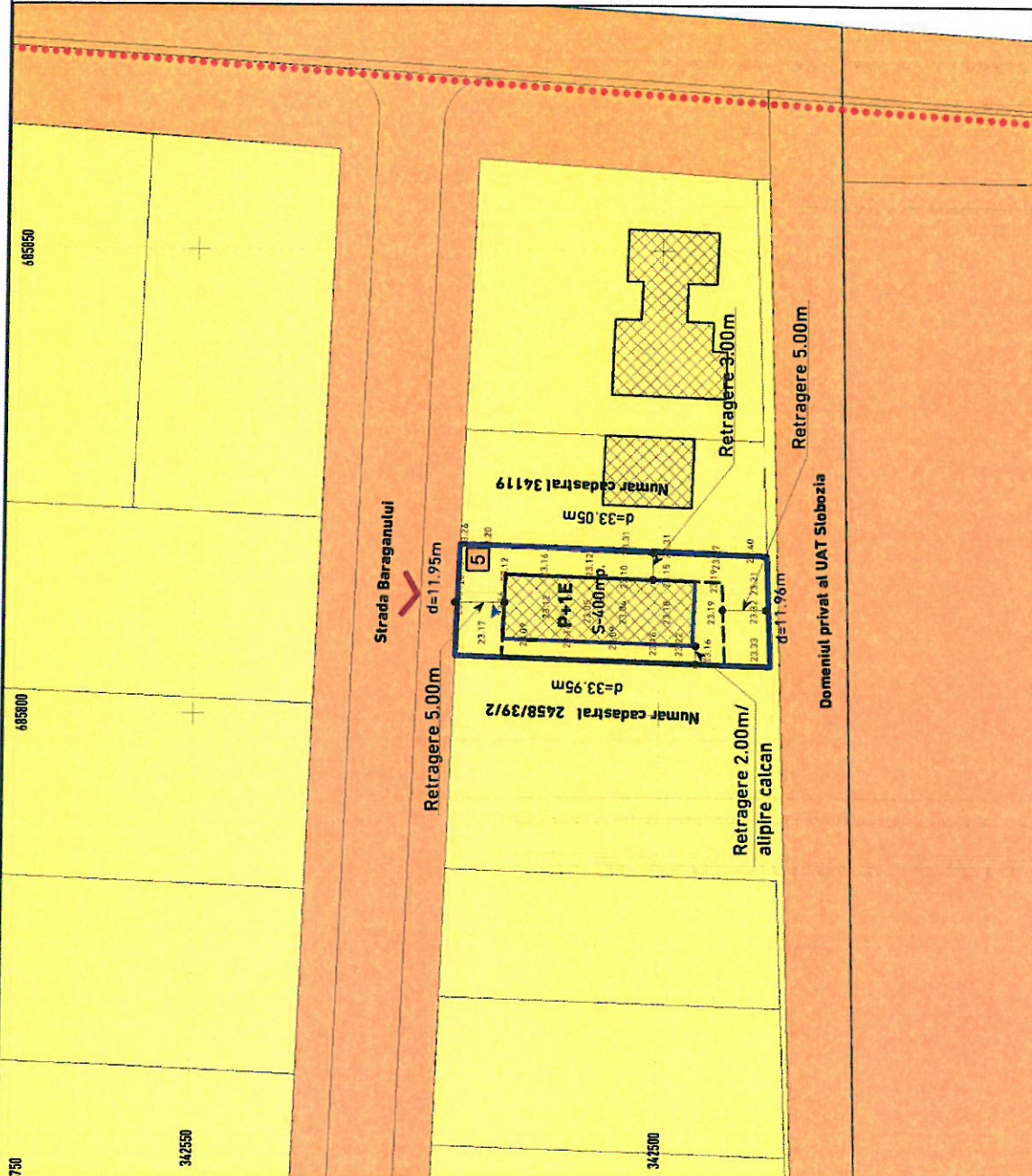
MBA URBAN DESIGN S.R.L.
MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA
Tel: +40(0)763613432
Email: mardalemmihai@gmail.com

Denumire proiect:		Cod proiect:
"P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1 SI REALIZARE IMPREJMUIRE"		Z 026
mun. Slobozia, jud. Ialomita,		Faza:
Beneficiar: VISAN LILIANA SI VISAN VIOREL		PUZ

Sef Proiect	Urb. Mihai Mardale	Scara	1:500	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	Plansa 6
Proiectat	Urb. Mihai Mardale	Data			
Desenat	Urb. Mihai Mardale	OCT. 2022			

7. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1 SI REALIZARE IMPREJMUIRE mun. Slobozia, jud. Ialomita



LEGENDA

LIMITE

LIMITE PARCELE CARE FAC OBIECTUL PUZ

LIMITE ZONA STUDIATA

LIMITA PARCELE PROPRIETATE PUBLICA/PRIVATA

PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI

PROPRIETATEA PUBLICA

DE INTERES LOCAL

PROPRIETATEA PRIVATA

A PERSOANELOR JURIDICE SI FIZICE

ORGANIZARE SPATIAL URBANISTICA

CLADIRI EXISTENTE

CLADIRE PROPUSA

REGIM DE INALTIME

ZONA EDIFICABILA

ACCES LA PARCELA DIN SPATIUL PUBLIC

ACCES CLADIRI PROPUSE

NR. POSTAL

PRESEDINTE DE SEDINTA,
Iliescu Ștefania-Iuliana

Contrasemnează

SECRETAR GENERAL MUNICIPIU,

Jur. Tudoran Valentin



M B A
MBA URBAN DESIGN S.R.L.
MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA
Tel: +400763613432
Email: mardalemmba@gmail.com

Denumire proiect:
"P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1 SI REALIZARE
IMPREJMUIRE"
mun. Slobozia, jud. Ialomita,
Beneficiar: VISAN LILIANA SI VISAN VIOREL

Set Proiect	Urb. Mihai Mardale	Scara	1:500	Planşa 7
Proiectat	Urb. Mihai Mardale	Data	OCT. 2022	
Desenat	Urb. Mihai Mardale			

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR