



**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



HOTĂRÂRE
privind aprobarea documentației P.U.Z. - „EXTINDERE CLĂDIRE BISERICĂ” -
Municipiul Slobozia, bulevardul Chimiei, nr. 17

Consiliul Local al municipiului Slobozia, județul Ialomița, întrunit în ședința ordinară din data de 31 ianuarie 2023,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al d-lui Primar Soare Dragoș;
- Raportul de specialitate al Direcției de Urbanism și Servicii Utilități Publice, înregistrat la Primăria Slobozia sub nr. 121564/07.12.2022;
- Raportul de avizare al Comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Consiliului Local al municipiului Slobozia;
- Avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism a Municipiului Slobozia înregistrat cu nr. 90051 din 01.09.2022;
- Avizul favorabil al arhitectului șef al municipiului Slobozia nr. 121855/07.12.2022;
- Raportul privind informarea și consultarea publicului referitor la elaborarea P.U.Z. - „EXTINDERE CLĂDIRE BISERICĂ” - Municipiul Slobozia, bulevardul Chimiei, nr. 17.
- Prevederile art. 25 alin. (1), art. 27¹ alin. (1) lit. c), art. 37 alin. (1²) și (1³), art. 56, art. 57 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, ale H.C.L. Slobozia nr. 45/31.03.2011 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului în municipiul Slobozia;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – (1) Se aprobă Raportul privind informarea și consultarea publicului referitor la elaborarea P.U.Z. - „EXTINDERE CLĂDIRE BISERICĂ” - Municipiul Slobozia, bulevardul Chimiei, nr. 17.

(2) Se aprobă documentația Plan urbanistic zonal - „EXTINDERE CLĂDIRE BISERICĂ” - Municipiul Slobozia, bulevardul Chimiei, nr. 17, conform Anexei care face 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, bulevardul Chimiei, nr.17, poate reglementa urbanistic

zona, în sensul schimbării funcţiunii urbanistice, astfel încât obiectivul de investiţie „EXTINDERE CLĂDIRE BISERICA” să se poată realiza pe terenul identificat prin Cartea funciară nr. 39657 şi nr. cadastral 39657, categoria de folosinţă curti-construcţii şi următoarele elemente de vecinătate:

- nord : nr. cad. 33804 şi Reiffeisen Bank;
- sud : bd. Chimiei, str. Razoare şi nr. cad. 33800;
- est: nr. cad. 39014 (Orăşelul Copiilor);
- vest: Bloc G6.

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

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

Art. 4 - În vederea aducerii la îndeplinire, prezenta hotărâre va fi comunicată, prin grija Secretarului General al Municipiului Slobozia, Primarului, Arhitectului şef, respectiv Direcţiei de Urbanism şi Serviciii Utilităţi 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.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Damian Georgică



Contrasemnează
SECRETAR GENERAL MUNICIPIU,
Jur. Tudoran Valentin

A blue ink signature of Jur. Tudoran Valentin.

Nr. 29

Din 31.01.2023

PROIECT NR. 2022/2022

**TITLU PROIECT:
PUZ – EXTINDERE CLADIRE BISERICA**

mun. Slobozia, jud. Ialomița

BENEFICIAR:

***BISERICA ADVENTISTA DE ZIUA A SAPTEA-
CONFERINTA MUNTENIA***

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

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

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.

BORDEROU

PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE CLADIRE BISERICA 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 - EXTINDERE CLADIRE BISERICA»
2. Adresa: bd. Chimiei, nr. 17, mun. Slobozia, jud. Ialomița
3. Proiectant: S.C. MBA URBAN DESIGN S.R.L. - Slobozia
4. Beneficiar: BISERICA ADVENTISTA DE ZIUA A SAPTEA-CONFERINTA MUNTENIA
5. Data: IUN. 2022

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Perimetrul studiat se afla pe teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, județul Ialomița ocupând o suprafață totală de 2707 mp.

Zona studiată se afla în intravilan, în partea centrală a localității: bd. Chimiei, nr. 17 având categoria de folosință curți construcții cf. actelor cadastrale.

Suprafața care face obiectul PUZ este identificată prin nr. cadastral 39657 , cartea funciara 39657.

Prin prezentul proiect se prevede detalierea funcțională a zonei central compacte CP și se prevede extinderea corpului de clădire existent al Bisericii în partea estică care găzduiește o grădiniță, astfel încât aceasta să poată să deservească mai bine comunitatea.

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 bd. Chimiei / str. Răzoare ;
- în zona există funcțiunea de locuire, agrement și servicii cât și cea de zonă centrală din care face parte și 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 terenului, în acord cu opțiunile populației, în vederea realizării unei extinderi a clădirii existente.

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea unor reglementări integrate (restricție și

permisivității de intervenție, pe de o parte, precum și categorii de intervenții) care să orienteze dezvoltarea urbanistică prin păstrarea și detalierea funcțiunii actuale a zonei CP -Zona centrală compactă.

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

PUZ - „EXTINDERE CLADIRE BISERICA” 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 restricție, acolo unde este cazul;
- protejarea mediului înconjurător.

Vecinătățile trupului studiat prin PUZ sunt:

- nord – nr. cad. 33804 și Raiffeisen Bank;
- sud – bd. Chimiei, str. Răzoare și nr. cad. 33800;
- est - nr. cad. 39014 (Orășelul Copiilor);
- vest – Bloc G6.

Conform P.U.G. și R.U.L. al municipiului Slobozia, amplasamentul este situat în intravilan, are categoria de folosință curți construcții; Funcțiunile actuale prezente pe sit este: „CP – Zona centrală compactă” .

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:
 - o studiul topografic,
 - o P.U.G. mun. Slobozia.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul ce face obiectul documentației, cu suprafață de 2 707 mp este situat în partea centrală a municipiului Slobozia, județul Ialomița .

Terenul este situat în intravilan și este adiacent bd.-ului Chimiei și str. Răzoare. 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 servicii și locuire care a generat necesitatea pentru existența funcțiunii dezvoltate iar în urma intervenției se va urmări augmentarea acestui caracter de servicii (educaționale și spirituale).

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:

CP– zona centrală compactă.

Zona CP se caracterizează prin următoarele aspecte:

- utilizări admise: Echipamente publice și de interes public; Comerț, hoteluri, restaurante; Servicii pentru întreprinderi, servicii colective; Locuințe.

- utilizări admise cu condiționări: Extinderea unor construcții existente se va putea aproba numai în baza unui Plan Urbanistic de Zonă elaborat pentru întreaga arie care face parte din nucleul principal al zonei centrale.

Se poate admite conversia unor spații de locuit mai ales de la parterul clădirilor colective de locuit în alte funcțiuni (de exemplu: servicii profesionale, comerț nealimentar), cu respectarea următoarelor cerințe:

 - să nu se intervină la structura de rezistență;
 - să nu se altereze finisajele exterioare ori să se propună finisaje exterioare armonizate cu cele existente;
 - să nu fie modificate sau reduse spațiile comune de intrare în clădire;
 - să nu fie utilizate spațiile exterioare comune pentru extinderea activității (ambalaje, comerț stradal etc.) și să nu fie afectată vegetația medie și înaltă existentă;
 - sistemul de afișaj să fie discret și să se subordoneze arhitecturii existente a clădirii;
 - să nu provoace aglomerare mare de pietoni și fluxuri importante de transport;
 - să nu producă poluare sau incomodări de nici o natură.

Se admite, în condițiile legale, conversia integrală a unor tronsoane/blocuri de locuit existente în activități de servicii și comerciale cu condiția să nu contravină caracterului zonei centrale.

Se recomandă ca în noul nucleu al zonei centrale să fie amplasate și locuințe cu parter comercial. Pondere minimă a ariei desfășurate a locuințelor este recomandabil să nu fie sub 25-30% din totalul ariei desfășurate.

- utilizări interzise: sunt interzise următoarele tipuri de activități:
 - orice lucrări care modifica traseele protejate ale străzilor;
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - depozitare en-gros;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
 - depozitari de materiale refolosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
 - orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate.

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

Funcțiunile prezente la nivelul vecinătăților în care se află parcela studiată sunt : CM, CP, L2, 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 bd. Chimiei și str. Răzoare.

2.5. Ocuparea terenului

Perimetrul studiat prin PUZ se afla pe teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, județul Ialomița ocupând o suprafață de 2 707 mp. Zona studiata se afla în intravilan, în partea centrala a localității: bd. Chimiei și str. Răzoare în partea de sud vest și sud, având categoria de folosința curți construcții; identificate prin cartea nr. cadastral 39657, cartea funciara 39657.

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

Accesul la terenuri se realizează din bd. Chimiei.

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, este de teren situat în zona CP – Zona centrala compacta

BILANT TERITORIAL – EXISTENT:	SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA PARCELA BENEFICIAR, din care:	2707,00	
SUPRAFATA CONSTRUITA (SCR):	857,90	31,69%
SUPRAFATA DESFASURATA (SCD):	1953,00	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR,PLATFORMELOR SI TERASELOR:	1713,75	63,31%
SUPRAFATA SPATIU VERDE:	135,35	5,00%
ZONA CENTRALA COMPACTA (CP):POT=60%; CUT=1,8; NR. NIV. : P+2		

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+4.

2.6. Echiparea edilitară

Accesul la rețeaua stradală.

Accesul se asigură din bd. Chimiei 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 bd. Chimiei.

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 oportună 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
	4. Trame stradale discontinue.	4. Trasarea și conectarea străzilor existente astfel încât să se fluidizeze fluxurile de trafic.
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	1. Zona fără echipare edilitară completă	1. Extinderea / modernizarea rețelelor edilitare existente și înființare de noi rețele
	2. Zone neconstruite în intravilanul existent	3. Dezvoltarea zonelor neconstruite din intravilan
SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	1. Spații 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 realizare extinderii clădirii bisericii existente pentru a putea găzdui funcțiunea de grădinița care să deservească enoriașilor și comunității pe amplasamentul existent care este în utilizarea beneficiarului și care este accesibil din bd. Chimiei.

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

Traseul cablurilor electrice de alimentare a fost stabilit astfel încât să nu afecteze terenurile învecinate .

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 bd. Chimiei.

În interiorul siturilor, 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 este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

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

Zona studiată are ca funcțiune dominantă propusă : Zona locuințe colective mici și Zona echipamentelor publice dispersate .

Descrierea soluției de organizare spațial – urbanistică

- Edificabilele propuse vor avea dimensiunile maxime de aprox. 80 m x 21 m și se vor amplasa la o retragere de 5m fata de aliniamentul principal, în lateral și posterior retragerile fiind de min. 2.00m.
- Se păstrează accesul carosabil pe parcela din bd. Chimiei prin intermediul a un racord privat;
- Se amplasează platforme pentru deșeuri menajere pe proprietatea privata și se asigura evacuarea ritmica a deșeurilor;
- Se propune amenajarea de spatii verzi și loc de joaca copii în proporție de 10% din suprafață totala a proprietății private. Se propune sporirea procentului de spațiu verde prin realizarea de plantații în containere impermeabilizate care sa permită plantarea.
- Se propune amenajarea de : extindere clădire existenta, platforme, spatii verzi(atât la sol cat și în ghivece), loc de joaca, circulații pietonale și auto, platforma parcare s.a..
- Distanțele între clădiri este de înălțimea/2 a celei mai înalte clădiri, iar în situație minimala nu mai puțin de 3.00m. In urma extinderii, distanta între corpuri rezultata va fi de aprox. 5.00m.
- Nu se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor, în sensul trecerii unei suprafețe de teren din domeniu privat în domeniu public de interes local în aceasta faza;
- Se propune extinderea rețelei de energie electrica și realizarea unui post trafo pe parcela beneficiarului conform avizului gestionarului de rețea ;

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

BILANT TERITORIAL – PROPUS:	SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA PARCELA, din care :	2707,00	
SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	1025,70	37,89%
SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	2288,60	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR, PARCAJELOR, TERASELOR SI PLATFORMELOR:	1410,60	52,11%
SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI/AGREMENT AMENAJATE PE PARCELA :	270,70	10,00%
INDICI URBANISTICI: POT=60%; CUT=1,8; NR. NIV. : P+2		

Zona are ca funcțiune dominanta: zona centrala compacta.

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 asigura atât din bd. Chimiei (principal pentru ambele terenuri) cât și din str. Nisipuri (secundar NC 37622) și str. Vânători (secundar NC 39549).

Alimentare cu apă

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

Canalizare menajeră, canalizare pluvială

Atât canalizarea menajera 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 Bd. Chimiei.

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 20% 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 privată, unde se vor realiza intervențiile propuse sunt situate într-o zonă preponderent de servicii și locuire.

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

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

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

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

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

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

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

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

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

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

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

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

• Spațiile propuse sunt destinate folosinței umane și nu 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 spații verzi cu rol ambiental și de loisir în proporție de 10%

Prevederi pentru monitorizarea mediului

• Prin natura activităților, investiția ce urmează a fi realizată, nu necesita 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 publica

Zona are ca funcțiune dominantă: zona centrală compactă. 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+4.

4. Concluzie

Se apreciază că realizarea investiției propuse va respecta structura funcțională a zonei – « CP – Zona centrală compactă » 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:

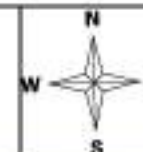
P.O.T.=60%, C.U.T.=1.8, Reg.H.- P+2.

Întocmit de
Urb. Mihai Mardale

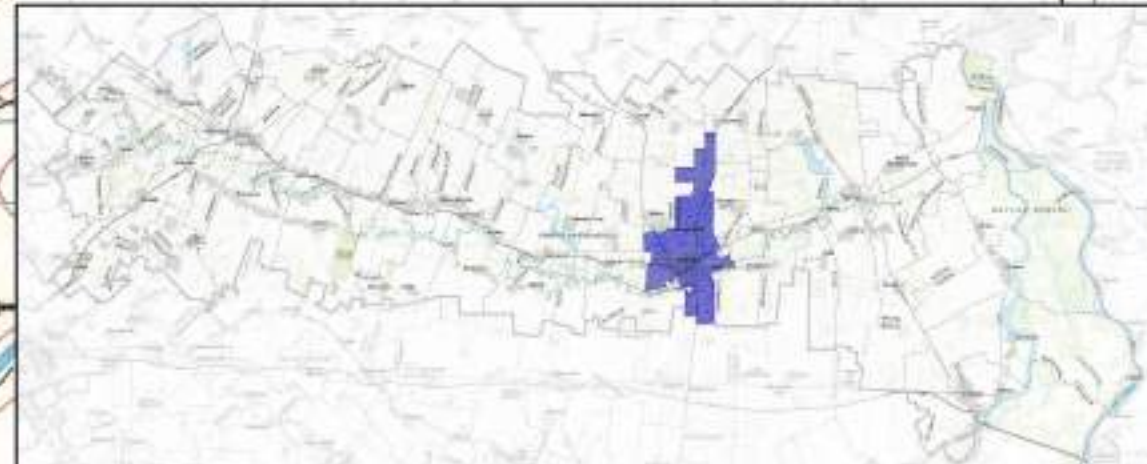
1. INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE

PUZ - EXTINDERE CLADIRE BISERICA

mun. Slobozia, jud. Ialomita



INCADRARE UAT SLOBOZIA IN TERITORIUL JUDETEAN



LEGENDA

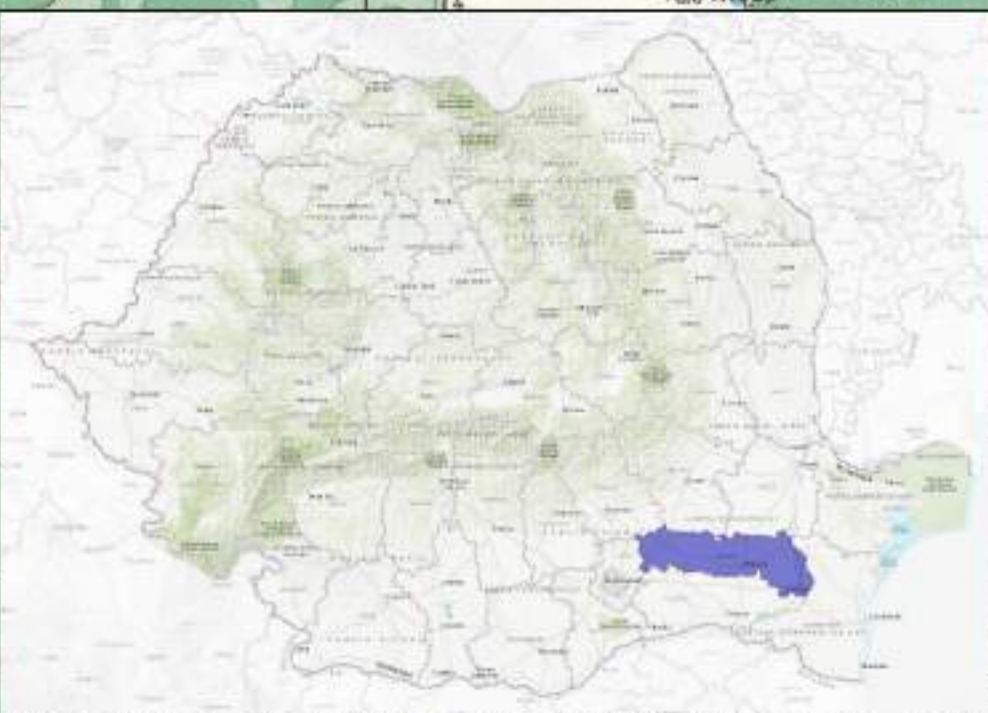
■ SUPRAFATA DE TEREN CARE FACE OBIECTUL PUZ



SLOBOZIA

AMPLASAMENT STUDIAT

BORA



INCADRARE JUDET IALOMITA IN TERITORIU NATIONAL



MBA URBAN DESIGN S.R.L.
MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA
Tel: +4000743613432
Email: mardalemmihai@gmail.com

Denumire proiect:
"P.U.Z. - EXTINDERE CLADIRE BISERICA"
mun. Slobozia, jud. Ialomita,

Cod
proiect:
Z 022

Beneficiar: **BISERICA ADVENTISTA DE ZIUA A SAPTEA**

Faza:
PUZ

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

Scara	1:20 000
Data	IUN. 2022

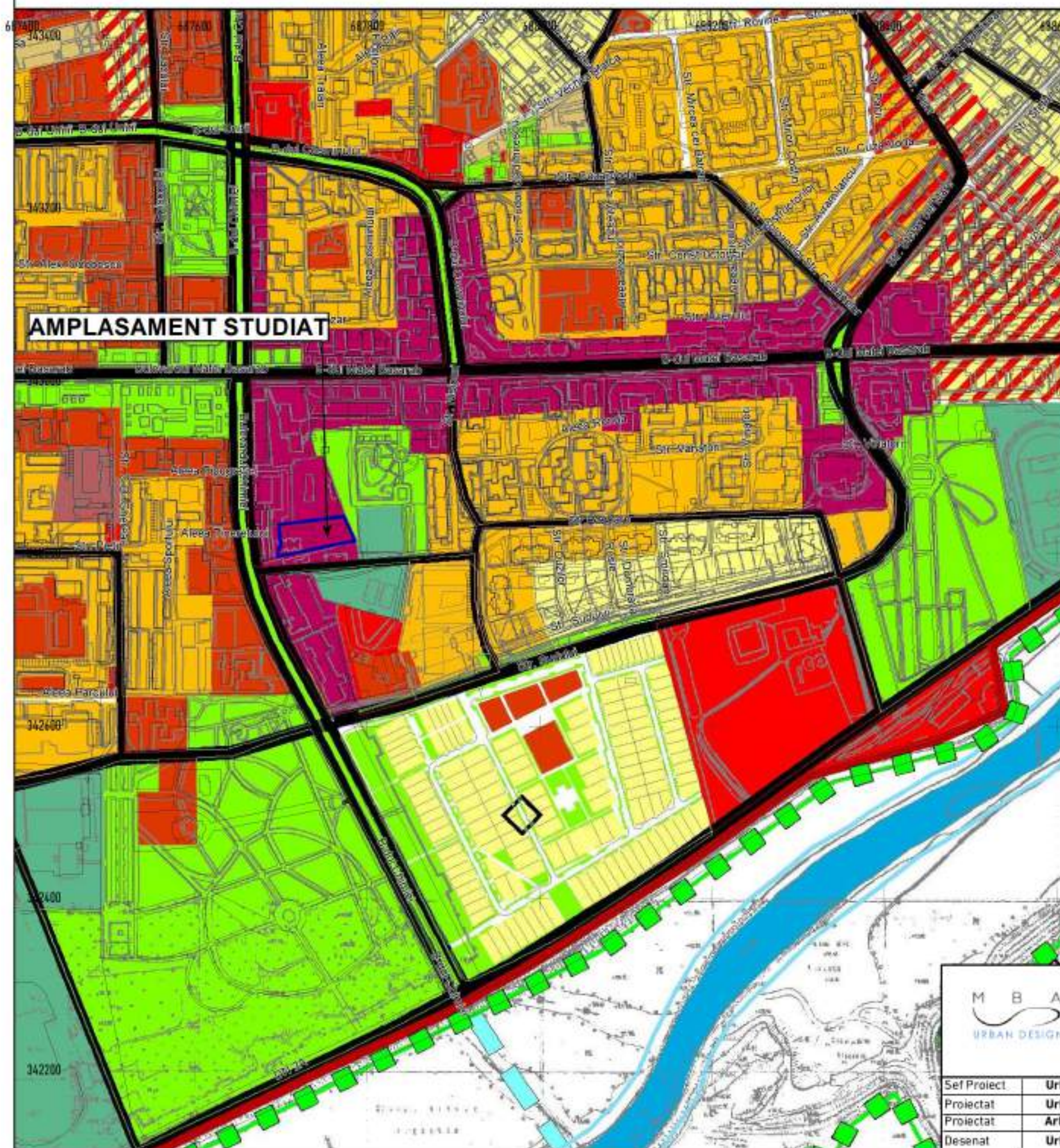
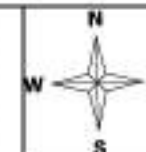
INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE

Plansa 1

2. INCADRARE IN PUG

PUZ - EXTINDERE CLADIRE BISERICA

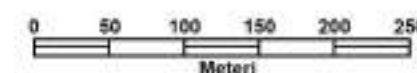
mun. Slobozia, jud. Ialomita



AMPLASAMENT STUDIAT

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



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

Denumire proiect:
"P.U.Z. - EXTINDERE CLADIRE BISERICA"
mun. Slobozia, jud. Ialomita.

Cod
proiect:
Z 022

Beneficiar: **BISERICA ADVENTISTA DE ZIUA A SAPTEA**

Faza:
PUZ

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

Scara	1:5 000
Data	IUN. 2022

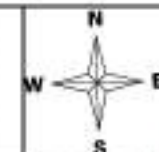
INCADRARE IN PUG

Plansa 2

3. INCADRARE IN ZONA

PUZ - EXTINDERE CLADIRE BISERICA

mun. Slobozia, jud. Ialomita

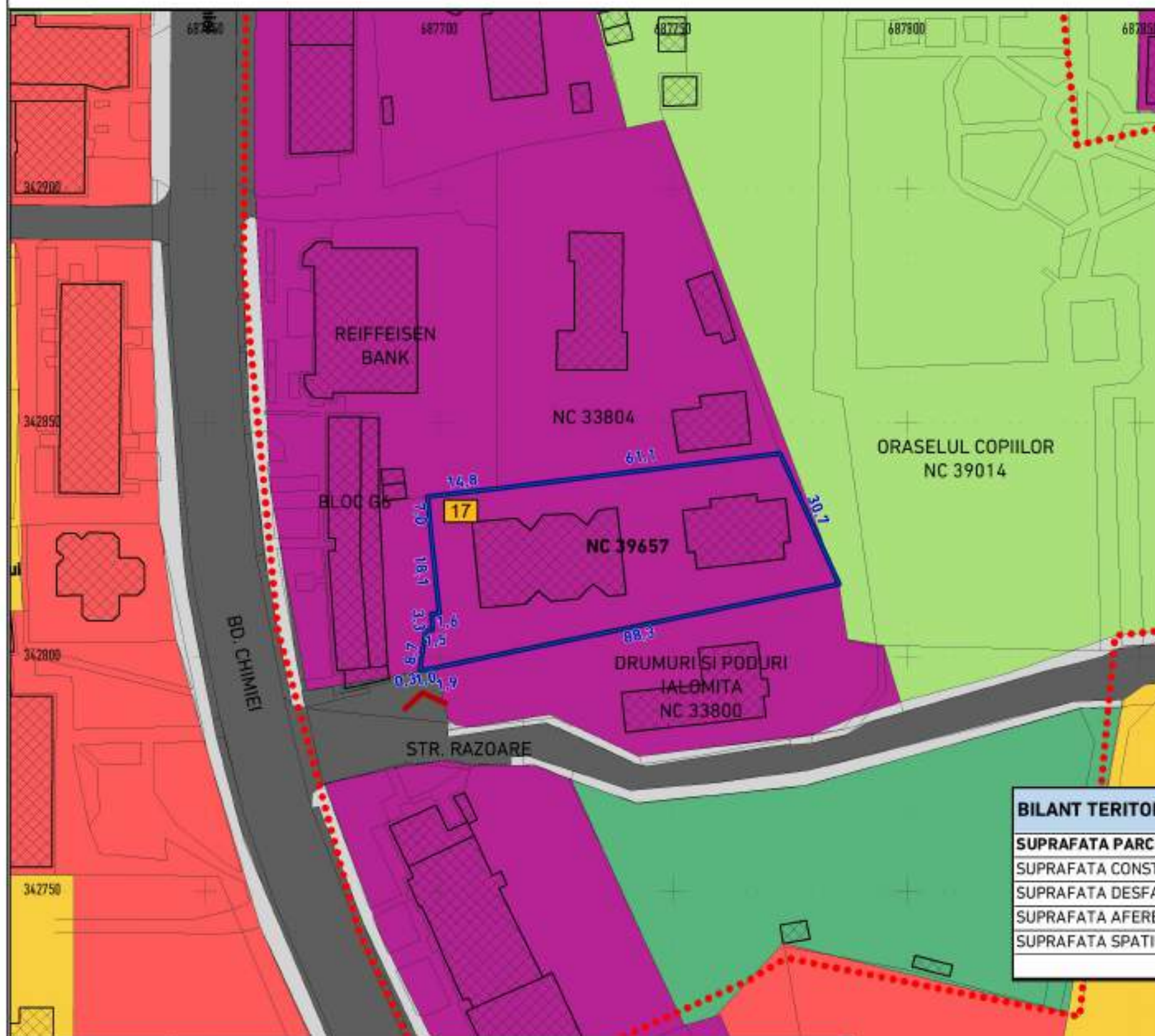
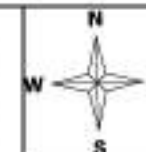


 MBA URBAN DESIGN S.R.L. MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA Tel: +400763613432 Email: mardalemihai@gmail.com		Denumire proiect: "P.U.Z. - EXTINDERE CLADIRE BISERICA" mun. Slobozia, jud. Ialomita,		Cod proiect: Z 022
		Beneficiar: BISERICA ADVENTISTA DE ZIUA A SAPTEA		Faza: PUZ
Sef Proiect	Urb. Mihai Mardale	Scara	INCADRARE IN ZONA	
Proiectat	Urb. Mihai Mardale	1:2 000		
Proiectat	Arh. Diana Mardale	Data		
Desenat	Urb. Mihai Mardale	IUN. 2022	Plansa 3	

4. SITUATIE EXISTENTA

PUZ - EXTINDERE CLADIRE BISERICA

mun. Slobozia, jud. Ialomita



LEGENDA

LIMITE

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

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA CENTRALA
- ZONA COMERCIALA SI DE SERVICII
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE
- ZONA SPATII PLANTATE PUBLICE
- ZONA ACTIVITATI SPORTIVE SI LOISIR
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
- ZONA CIRCULATII PIETONALE PUBLICE
- CLADIRI EXISTENTE IN VECINATATE

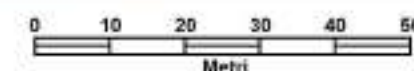
ORGANIZARE SPATIAL URBANISTICA-PARCELA

- 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:	2707,00	
SUPRAFATA CONSTRUITA (SCR):	857,90	31,69%
SUPRAFATA DESFASURATA (SCD):	1953,00	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR, PLATFORMELOR SI TERASELOR:	1713,75	63,31%
SUPRAFATA SPATIU VERDE:	135,35	5,00%

ZONA CENTRALA COMPACTA (CP): POT=60%; CUT=1,8; NR. NIV. : P+2



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 suprafetelor de teren.
SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	1. Spatii verzi neamenajate	1. Reabilitarea si amenajarea peisajera a spatiilor verzi existente si propuse



MBA URBAN DESIGN S.R.L.
MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA
Tel: +40(0)743613432
Email: mardalemmihai@gmail.com

Denumire proiect:
"P.U.Z. - EXTINDERE CLADIRE BISERICA"
mun. Slobozia, jud. Ialomita,

Cod proiect:
2 022

Beneficiar: **BISERICA ADVENTISTA DE ZIUA A SAPTEA**

Faza:
PUZ

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

Scara
1:1 000
Data
IUN. 2022

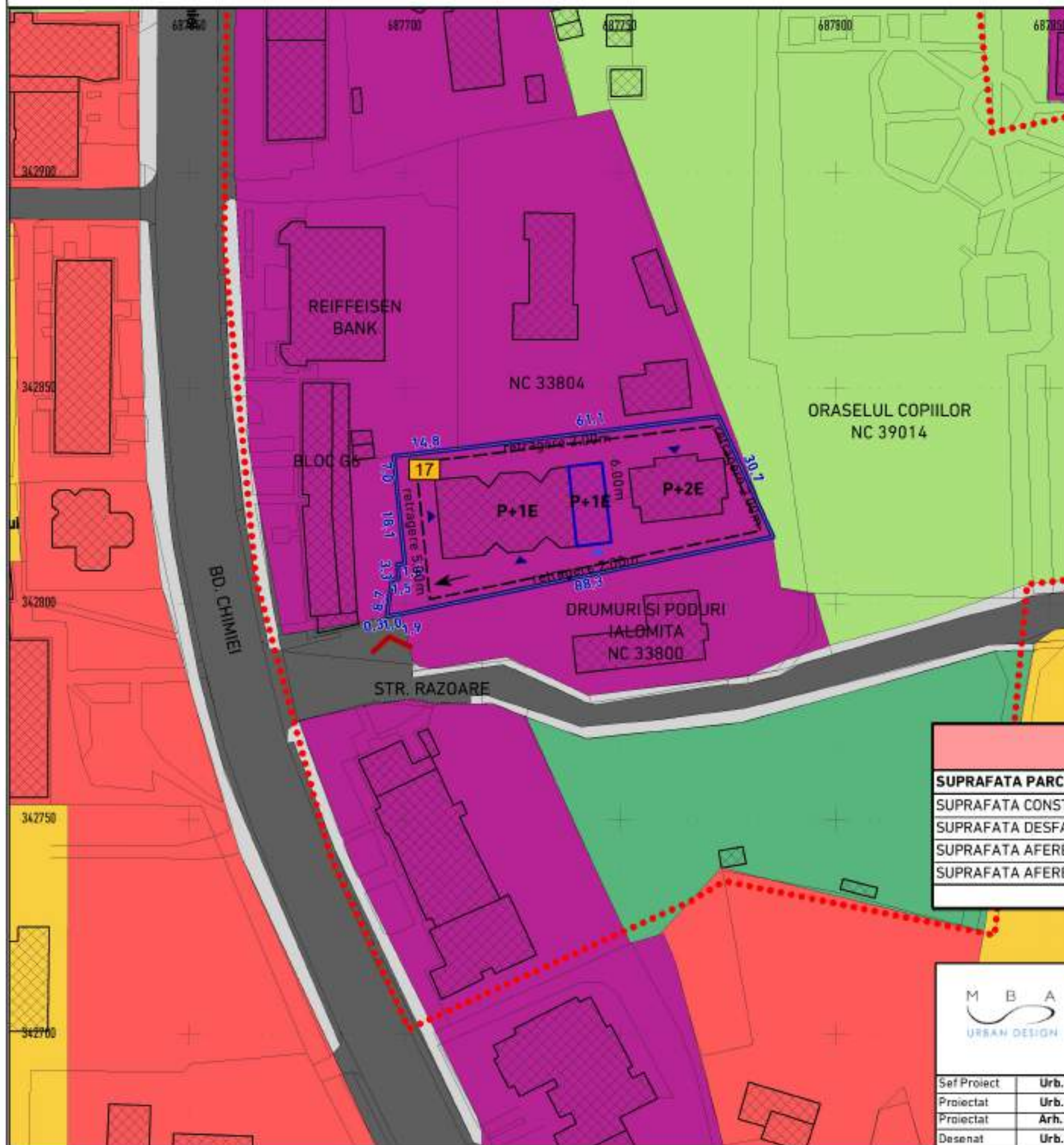
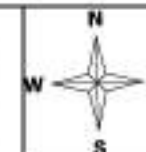
SITUATIE EXISTENTA

Plansa 4

5. REGLEMENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE

PUZ - EXTINDERE CLADIRE BISERICA

mun. Slobozia, jud. Ialomita



LEGENDA

LIMITE

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

ZONIFICARE FUNCTIONALA

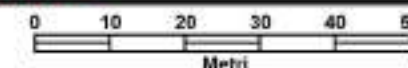
- ZONA CENTRALA
- ZONA COMERCIALA SI DE SERVICII
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE
- ZONA SPATII PLANTATE PUBLICE
- ZONA ACTIVITATI SPORTIVE SI LOISIR
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
- ZONA CIRCULATII PIETONALE PUBLICE
- CLADIRI EXISTENTE

ORGANIZARE SPATIAL URBANISTICA-PARCELA

- CLADIRE PROPUA
- REGIM DE INALTIME
- ZONA EDIFICABILA
- ACCES LA PARCELA DIN SPATIUL PUBLIC
- ACCES CLADIRI EXISTENT/PROPUA
- DIRECTIE SCURGERE APE PLUVIALE
- NR. POSTAL

BILANT TERITORIAL - PROPUA:

	SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA PARCELA, din care :	2707,00	
SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	1025,70	37,89%
SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	2288,60	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR, PARCAJELOR, TERASELOR SI PLATFORMELOR:	1410,60	52,11%
SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI/AGREMENT AMENAJATE PE PARCELA :	270,70	10,00%
INDICI URBANISTICI: POT=60%; CUT=1,8; NR. NIV. : P+2		



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

Denumire proiect:
"P.U.Z. - EXTINDERE CLADIRE BISERICA"
mun. Slobozia, jud. Ialomita,

Cod
proiect:
Z 022

Beneficiar: **BISERICA ADVENTISTA DE ZIUA A SAPTEA**

Faza:
PUZ

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

Scara
1:1 000
Data
IUN. 2022

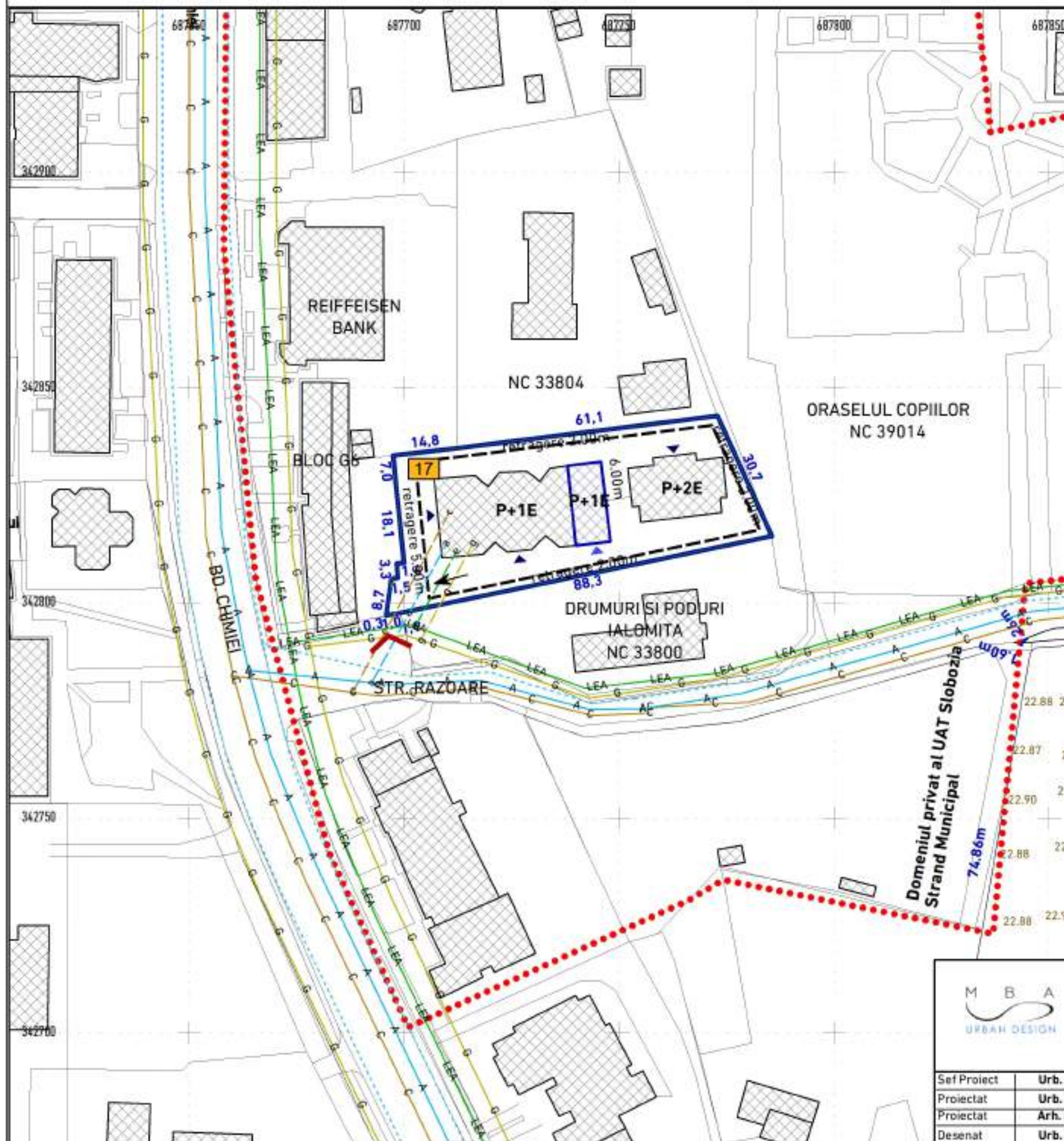
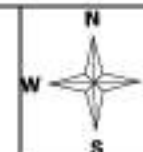
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

Plansa 5

6. REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA

PUZ - EXTINDERE CLADIRE BISERICA

mun. Slobozia, jud. Ialomita



LEGENDA

LIMITE

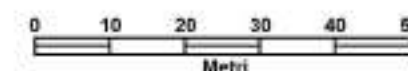
- LIMITE PARCELE CARE FAC OBIECTUL PUZ
- LIMITE ZONA STUDIATA
- LIMITA PARCELE PROPRIETATE PUBLICA/PRIVATA

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+2E REGIM DE INALTIME
- ZONA EDIFICABILA
- > ACCES LA PARCELA DIN SPATIUL PUBLIC
- ▲ ACCES CLADIRI EXISTENT/PROPUIS
- DIRECTIE SCURGERE APE PLUVIALE
- 17 NR. POSTAL

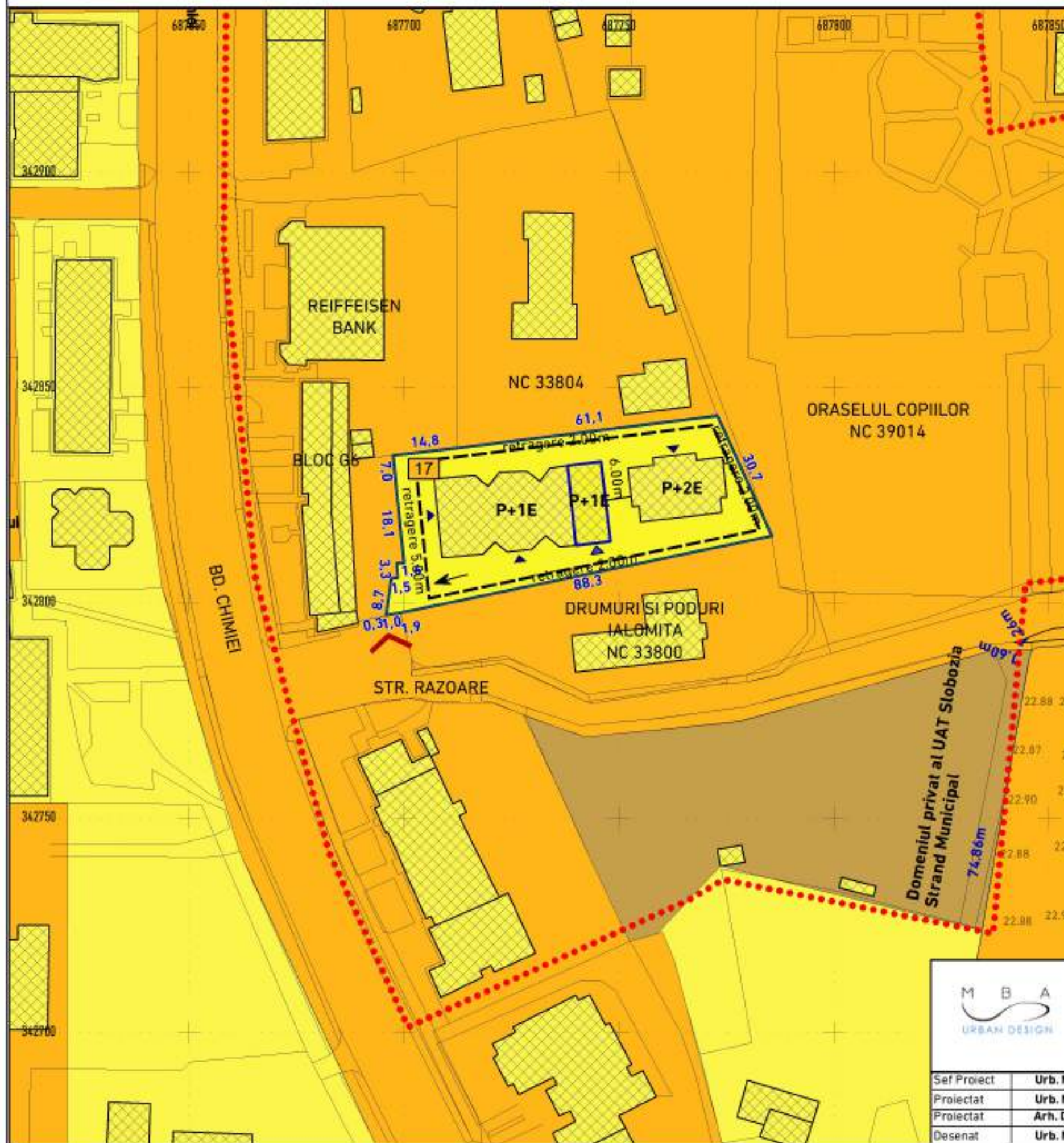
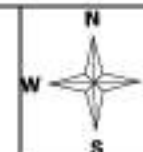


M B A  URBAN DESIGN MBA URBAN DESIGN S.R.L. MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA Tel: +40(0)763613432 Email:mardalemihai@gmail.com			Denumire proiect: "P.U.Z. - EXTINDERE CLADIRE BISERICA" mun. Slobozia, jud. Ialomita,		Cod proiect: Z 022
			Beneficiar: BISERICA ADVENTISTA DE ZIUA A SAPTEA		Faza: PUZ
Sef Proiect	Urb. Mihai Mardale		Scara	REGLEMENTARI -ECHIPARE EDILITARA	Plansa 6
Proiectat	Urb. Mihai Mardale		1:1 000		
Proiectat	Arh. Diana Mardale		Data		
Desenat	Urb. Mihai Mardale		IUN. 2022		

7. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

PUZ - EXTINDERE CLADIRE BISERICA

mun. Slobozia, jud. Ialomita



LEGENDA

LIMITE

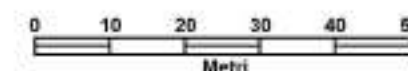
- LIMITE PARCELE CARE FAC OBIECTUL PUZ
- LIMITE ZONA STUDIATA
- LIMITA PARCELE PROPRIETATE PUBLICA/PRIVATA

PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI

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

ORGANIZARE SPATIAL URBANISTICA

- CLADIRI EXISTENTE I
- CLADIRE PROPUSA
- REGIM DE INALTIME
- ZONA EDIFICABILA
- ACCES LA PARCELA DIN SPATIUL PUBLIC
- ACCES CLADIRI EXISTENT/PROPU
- DIRECTIE SCURGERE APE PLUVIALE
- NR. POSTAL



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

Denumire proiect:
"P.U.Z. - EXTINDERE CLADIRE BISERICA"
mun. Slobozia, jud. Ialomita,

Cod
proiect:
Z 022

Beneficiar: **BISERICA ADVENTISTA DE ZIUA A SAPTEA**

Faza:
PUZ

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

Scara	1:1 000
Data	IUN. 2022

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Plansa 7

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PUZ – EXTINDERE CLADIRE BISERICA

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, bd. Chimiei, nr. 17 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 **VIRCRIȘ** cartea funciara 39657

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.

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.

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 (CP – Zona centrală compactă) 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 republicată, 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 calitate 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 măsuri pentru protecția siturilor de interes comunitar.

Impactul cumulativ asupra mediului este nesemnificativ.

În urma analizei tuturor factorilor de impact asupra mediului, concluzionăm că 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 CONSTRUCTIILOR

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: „CP – Zona centrală compactă”.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE ZONA);

ZONA CENTRALA COMPACTA (CP);

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

Ocuparea și utilizarea terenului va ține seama de compatibilitatea funcțională între 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 largă 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:

- Echipamente publice și de interes public;
- Comerț, hoteluri, restaurante;
- Servicii pentru întreprinderi, servicii colective;
- Locuințe.

ART. 2. – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se poate admite conversia unor spații de locuit mai ales de la parterul clădirilor

colective de locuit în alte funcțiuni (de exemplu: servicii profesionale, comerț nealimentar), cu respectarea următoarelor cerințe:

- să nu se intervină la structura de rezistență;
- să nu se altereze finisajele exterioare ori să se propună finisaje exterioare armonizate cu cele existente;
- să nu fie modificate sau reduse spațiile comune de intrare în clădire;
- să nu fie utilizate spațiile exterioare comune pentru extinderea activității (ambalaje, comerț stradal etc.) și să nu fie afectată vegetația medie și înaltă existentă;
- sistemul de afișaj să fie discret și să se subordoneze arhitecturii existente a clădirii;
- să nu provoace aglomerare mare de pietoni și fluxuri importante de transport;
- să nu producă poluare sau incomodări de nici o natură.

Se admite, în condițiile legale, conversia integrală a unor tronsoane/blocuri de locuit existente în activități de servicii și comerciale cu condiția să nu contravină caracterului zonei centrale.

Se recomandă ca în noul nucleu al zonei centrale să fie amplasate și locuințe cu parter comercial. Ponderea minimă a ariei desfășurate a locuințelor este recomandabil să nu fie sub 25-30% din totalul ariei desfășurate.

ART. 3. - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități:

- orice lucrări care modifica traseele protejate ale străzilor;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate.

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

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

- suprafața minimă a parcelelor pentru a putea fi considerate construibile este de 300mp.
- forma parcelei : neregulată;
- deschiderea parcelei este către Bd. Chimiei/str. Răzoare;

ART. 5. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Clădirile vor respecta retragerea de 5.00m pe Str. Răzoare.

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 SI DE CEA POSTERIOARA ALE PARCELELOR

Retragerile edificabilului fata de limitele laterale vor fi de minim 2 m.

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

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

ART. 8. – CIRCULATII și ACCESE

Toate parcelele trebuie să 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 afara spațiului aferent drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

În funcție de destinația clădirilor din vecinătate și de amplasament, parcajele vor fi predominant pentru locuitorii din vecinătate dar și pentru persoane care au interes tranzitul sau punctual în vecinătatea zonei.

Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicii 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.

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

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

comerciale de 600-2.000 mp;

- un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată 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. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă 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 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 viitoare rețele tehnico-edilitare proiectate.

ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

Se vor amenaja spații verzi compacte sau de aliniament cu rol decorativ și de protecție cu suprafața de minimum 10%. Se permite posibilitatea sporirii acestei suprafețe prin realizarea de spații verzi pe terasă sau acoperiș.

ART. 14. - ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Bilanț teritorial – situația propusă

BILANT TERITORIAL – PROPUS:	SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA PARCELA, din care :	2707,00	
SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	1025,70	37,89%
SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	2288,60	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR, PARCAJELOR, TERASELOR SI PLATFORMELOR:	1410,60	52,11%
SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI/AGREMENT AMENAJATE PE PARCELA :	270,70	10,00%
INDICI URBANISTICI: POT=60%; CUT=1,8; NR. NIV. : P+2		

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 = 1,80

Întocmit de
Urb. Mihai Mardale