ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA
Adresă: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița, CUI 4365352
Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149
Website: https://municipiulslobozia.ro, **Email:** office@municipiulslobozia.ro

HOTĂRÂRE
privind aprobarea documentaţiei
P.U.Z.- "ÎNTOCMIRE PUZ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE"
- Municipiul Slobozia, strada Vechea Matcă, nr.10.

Consiliul Local al municipiului Slobozia, judeţul Ialomiţa, întrunit în şedinţa ordinară din data de 29 aprilie 2025,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al d-lui Primar Potor Dănuț Alexandru;
- Raportul de specialitate al Direcției Urbanism și Servicii Utilități Publice, Biroul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, 85331/27.08.2024;
- Raportul de avizare al Comisiei de urbanism şi amenajarea teritoriului din cadrul Consiliului Local al municipiului Slobozia;
- Avizul favorabil al Comisiei tehnice de urbanism şi amenajarea teritoriului a Municipiului Slobozia nr. 94841 din 08.09.2023 și 70402 din 18.06.2024. ;
- Avizul favorabil al Arhitectului Șef al municipiului Slobozia nr.85336/27.08.2024;
- Prevederile art. 25, alin. 1, 27^1, lit. c), 37, alin. 1^2 şi 1^3, 56, 57 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările şi completările ulterioare, ale Legii nr. 52/2003 privind transparenţa decizională, cu modificările şi completările ulterioare, ale Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, ale H.C.L. Slobozia nr. 45/31.03.2011 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului în municipiul Slobozia;

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

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1 – 1) Se aprobă Raportul privind informarea şi consultarea publicului referitor la elaborarea P.U.Z.- "ÎNTOCMIRE PUZ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE"- Municipiul Slobozia, strada Vechea Matcă, nr. 10, conform anexei nr. 1 parte integrantă din prezenta hotărâre.

2) Se aprobă documentaţia P.U.Z.- "ÎNTOCMIRE PUZ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE"- Municipiul Slobozia, strada Vechea Matcă, nr.10 conform Anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

3) Documentaţia de urbanism prevăzută la alin. 2 vizează un teren proprietate privată și este situat în intravilanul Municipiului Slobozia, strada Vechea Matcă, nr.10, poate reglementa urbanistic zona, astfel încât obiectivul de investiție P.U.Z.- "ÎNTOCMIRE PUZ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE"să se poată edifica pe terenul în suprafaţa de 1161 mp, identificat prin Cartea funciară nr.36379 și nr. cadastral 36379, având următoarele elemente de vecinătate:

- nord – str. Vechea Matca;
- sud – Barbu Dumitru (NC 40576) si Barbu Gheorghe (NC 31718);
- est - Ion Dragomir (NC 2001), Istrate Sergiu ;
- vest –Ionita Vasile (NC 31556).

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

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

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

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Ilie Eugen

ROMÂNIA JUDEŢUL IALOMIȚA Municipiul Slobozia Consiliul Local

Contrasemnează
SECRETAR GENERAL MUNICIPIU,
Jur. Tudoran Valentin

Nr. 112
Din 29.04.2025

ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA
Adresă: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița, CUI 4365352
Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149
Website: https://municipiulslobozia.ro, **Email:** office@municipiulslobozia.ro

Nr. 49222/22.04.2025

CĂTRE,
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SLOBOZIA

"ÎNTOCMIRE PUZ ŞI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE", situat în Municipiul Slobozia, strada Vechea Matcă, nr.10.

Subsemnata DRĂGHICI MIRELA, funcţionar public desemnat cu informarea şi consultarea publicului în situaţia iniţierii elaborării unei documentaţii de urbanism în municipiul Slobozia, în temeiul Dispoziţiei Primarului municipiului Slobozia nr. 368 din 31.03.2022, în conformitate cu prevederile art. 5, alin. 1 din Ordinul 2701/2010, respectiv ale H.C.L. Slobozia nr. 45/31.03.2011, aduc la cunoştinţă parcurgerea următoarelor etape privind informarea şi consultarea publicului referitor la PUZ "ÎNTOCMIRE PUZ ŞI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAȚIU VERDE", situat în Municipiul Slobozia, strada Vechea Matcă, nr.10 care prevede funcţiunea de locuire şi servicii, platforme precolectare deşeuri, loc de joacă pentru copii, parcaje supraterane cât şi la demisol, platforme/rampă auto, circulaţii pietonale şi spaţii verzi.

Terenul se află în strada Vechea Matcă, nr.10, situat în intravilanul municipiului Slobozia, conform Planului Urbanistic General al municipiului Slobozia şi Regulamentului Local de Urbanism, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Slobozia nr. 25/29.03.1996, actualizat prin H.C.L. nr. 132/20.11.2008, prelungit conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 186/27.09.2018, prelungit conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 371/19.12.2023.
Conform Anexei la prezentul aviz, teritoriul este delimitat, după cum urmează:
- nord - str. Vechea Matca;
- sud - NC 40576 si NC 31718;
- est - NC 2001;
- vest - NC 31556.

Zona studiată şi reglementată prin P.U.Z. are suprafaţa de 1161 mp, din care suprafaţa de teren de 1161mp reprezintă parcela propusă spre organizare. Din această suprafaţă, 522mp reprezintă suprafaţa destinată construirii.

Prin prezentul proiect se prevede supraetajarea construcţiei care să găzduiască funcţiunea de servicii, birouri administrative la etaj şi spaţii depozitare la parter. Suprafaţa totală, reglementată prin P.U.Z. va fi de 522mp.

Indicatori de urbanism:
- P.O.T. 60%;
-C.U.T. Maxim 2;
- Regim de înălţime maxim: D+P+3E (retras);

Etapa pregătitoare:

Prin cererea nr. 73501/20.06.2023 S.C. AGROMAS GRUP S.R.L. au solicitat certificat de urbanism în scopul "ÎNTOCMIRE PUZ ŞI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAŢIU VERDE", situat în municipiul Slobozia, stradaVechea Matcă, nr.10 fiind emis în acest sens Certificatul de urbanism nr. 24973/04.07.2023.

Ca urmare a cererii înregistrate sub nr. 80948/17.07.2023 a fost emis avizul de oportunitate nr. 61/19.09.2023.

La data de 12.01.2024 prin cererea nr. 2660 S.C. AGROMAS GRUP S.R.L. a anunţat intenţia, "ÎNTOCMIRE PUZ ŞI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAŢIU VERDE", situat în municipiul Slobozia, stradaVechea Matcă, nr.10.

În conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010, la data de 07.08.2023, ca urmare a analizării şi verificării documentaţiei pentru elaborarea P.U.Z. şi R.L.U. aferent a fost emis Avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism cu nr. de înregistrare 94841 din 08.09.2023.

În data de 15.03.2024, a fost adus la cunoştinţa publică în perioada 15.03.2024-25.03.2024 anunţul de intenţie şi anunţul public de consultare etapa pregătitoare de elaborare PUZ "ÎNTOCMIRE PUZ ŞI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAŢIU VERDE", situat în municipiul Slobozia, stradaVechea Matcă, nr.10, conform Certificat de urbanism nr. 24973/04.07.2023.

În data de 09.04.2024 înregistrat sub nr.52966 a fost întocmit Raportul privind consultarea publicului în etapa pregătitoare a P.U.Z. "ÎNTOCMIRE PUZ ŞI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAŢIU VERDE", situat în municipiul Slobozia, stradaVechea Matcă, nr.10.

În conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010, la data de 18.06.2024, ca urmare a analizării şi verificării documentaţiei pentru elaborarea P.U.Z. şi R.L.U. aferent, a observaţiilor primite în etapa consultării publicului, precum şi a raspunsurilor primite din partea proiectantului, a fost emis Avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism cu nr. de înregistrare 70402 din 21.06.2024.

Etapa elaborării propunerilor:

În data de 15.07.2024 fost adus la cunoştinţă publică în perioada 15.07.2024 – 30.07.2024 că se elaborează anunţul public de consultare asupra propunerilor preliminare P.U.Z. "ÎNTOCMIRE PUZ ŞI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAŢIU VERDE", situat în municipiul Slobozia, stradaVechea Matcă, nr.10, anunţ public afişat la sediu, pe site-ul www.sloboziail.ro, respectiv pe 3 (trei) panouri amplasate pe teritoriul zonei studiate, conform proces verbal de afişare nr. 7/17.07.2024.

În data de 01.08.2024, sub nr. 79695 a fost întocmit Raportul privind consultarea publicului în etapa elaborării propunerilor a P.U.Z. "ÎNTOCMIRE PUZ ŞI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAŢIU VERDE", situat în municipiul Slobozia, stradaVechea Matcă, nr.10.

Odata cu documentaţia de urbanism au fost depuse următoarele avize şi studii de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 24973/04.07.2023 şi Avizul de oportunitate nr. 61/19.09.2023.

- Aviz de amplasament favorabil nr. 18496330/18.10.2023 a E-distribuţie Dobrogea;
- Aviz de amplasament S.C. URBAN S.A. nr. 8779/06.10.2023;
- -Aviz de principiu favorabil DISTRIGAZ SUD REŢELE nr.38649-319.145.957/10.10.2023 ;
- A.P.M. Ialomiţa, Decizia etapei de încadrare nr. 21/06.11.2023;
- Aviz de salubritate nr. 3192/05.10.2023;

- Aviz I.S.U. nr.2419389 din 16.10.2023
- Aviz favorabil D.A.D.P. nr.2978/06.10.2023;
- Ordin de plata nr.1(ref.2400813046904000) - taxa R.U.R.

Etapa aprobării:

În data de 16.09.2024 s-a adus la cunoştinţă publică prin anunţul nr.90491 proiectul de hotărâre privind aprobare P.U.Z. "ÎNTOCMIRE PUZ ŞI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAŢIU VERDE", situat în municipiul Slobozia, stradaVechea Matcă, nr.10, prin afişare la sediu, pe site-ul propriu şi în mass media locală), fiind parcursă etapa de transparenţă decizională, astfel cum prevede Legea nr. 52/2003.

În perioada de 30 de zile lucrătoare prevăzută de Legea nr. 52/2003 a fost realizată convocarea la consultări a publicului.

În această etapă, prin raportul de specialitate nr. 85331/27.08.2024 referat de aprobare nr. ..... şi proiectul de hotărâre înregistrat cu numărul nr. 85354/27.08.2024 se supune aprobării documentaţia P.U.Z."ÎNTOCMIRE PUZ ŞI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAŢIU VERDE", situat în municipiul Slobozia, stradaVechea Matcă, nr.10,conform prevederilor Legii nr. 52/2003.

A fost emis Avizul Arhitectului Şef înregistrat sub nr. 85336/27.08.2024.

În data de .....29.04.2025..... a fost emis Raportul de avizare favorabil/nefavorabil al Comisiei de Urbanism şi Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Local al Municipiului Slobozia, care a avizat favorabil documentaţia P.U.Z. "ÎNTOCMIRE PUZ ŞI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAŢIU VERDE", situat în municipiul Slobozia, strada Vechea Matcă, nr.10. Urmare a publicării anunţului din 16.09.2024 privind proiectul depus în etapa de transparenţă, supunerea spre avizare de către autoritatea publică locală, se va face începând cu data de 30.10.2024, conform Proces-verbal nr. 105210 din 31.10.2024.

Având în vedere faptul că în cadrul etapei de transparenţă decizională mai sus menţionată, s-au primit observaţii din partea cetăţenilor, documentaţia a fost completată cu un nou studiu prin adresa nr.113818/22.11.2024, s-a procedat la reluarea etapei de transparenţă decizională. Prin urmare s-a întocmit un nou proiect de hotărâre înregistrat cu nr.119407/11.12.2024, schimbându-se numele conducătorului unităţii administrativ teritoriale.Urmare a publicării anunţului din 23.12.2024 privind proiectul depus în etapa de transparenţă, supunerea spre avizare de către autoritatea publică locală, se va face începând cu data de 18.02.2025, conform Proces-verbal nr. 20799 din 18.02.2025.

Astfel cum rezultă din datele de mai sus, modalităţile de consultare publică au constat în afişări la sediul Primăriei Slobozia, pe site-ul www.sloboziail.ro, precum şi pe panouri realizate în condiţiile Ordinului nr. 2701/2010, respectiv ale H.C.L. nr. 45/2011.

La momentul actual, toată corespondenţa, anunţurile şi procesele verbale ale acestora, rapoartele intermediare se constituie într-un dosar special, datele putând fi puse la dispoziţie în condiţiile Legii nr. 544/2001, cu modificările şi completările ulterioare.

Fac precizarea că în parcurgerea etapelor de consultare a publicului, la nivelul Primăriei Municipiului Slobozia au fost înregistratc obscrvaţii şi sugcstii în cccca cc priveşte documentaţia de urbanism supusă informării şi consultării şi s-au soluţionat în Comisia Tehnică de Urbanism şi Amenajarea Teritoriului din data de 18.06.2024.

Având în vedere parcurgerea tuturor etapelor prevăzute de Ordinul nr. 2701/2010, respectiv ale H.C.L. nr. 45/2011, supun spre aprobare P.U.Z."ÎNTOCMIRE PUZ ŞI CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPAŢIU VERDE", situat în municipiul Slobozia, stradaVechea Matcă, nr.10.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Ilie Eugen

ROMÂNIA JUDEŢUL IALOMIŢA Municipiul SLOBOZIA Consiliul Local Slobozia

Întocmit,
Cons. Mirela Drăghici

Contrasemnează
SECRETAR GENERAL MUNICIPIU,
Jur. Tudoran Valentin

M B A
URBAN DESIGN

MBA URBAN DESIGN S.R.L.
CIF 41478178 . J21/564/2019
ADRESA: mun. SLOBOZIA, jud. IALOMIȚA
TELEFON: 0763-613.432

PROIECT NR. Z025/2023

TITLU PROIECT:
PUZ –CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPATIU VERDE

Str. Vechea Matca, Mun. Slobozia, Jud. Ialomița

BENEFICIAR:

S.C AGROMAS GRUP S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

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

- SEPT. 2023 -

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.

- SEPT. 2023 -

MBA URBAN DESIGN S.R.L.
CIF 41478178 , J21/564/2019
ADRESA: mun. SLOBOZIA, jud. IALOMIȚA
TELEFON: 0763-613.432

BORDEROU

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPATIU VERDE

Str. Vechea Matca, Mun. Slobozia, Jud. Ialomița

A. PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

B. PIESE DESENATE

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

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

1. Denumire proiect:« CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPATIU VERDE »
2. Adresa: str. Vechea Matca, mun. Slobozia, jud. Ialomița
3. Proiectant: S.C. MBA URBAN DESIGN S.R.L. - Slobozia
4. Beneficiar: S.C AGROMAS GRUP S.R.L.
5. Data: SEPT.2023

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Perimetrul studiat se afla pe teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, judetul Ialomita ocupand o suprafata totala de 1161 mp (Conform actelor de proprietate si a ridicarii totpgrafice).

Zona studiata se afla in intravilan, in partea central nordica a localitatii: str. Vechea Matca, nr. 10, avand categoria de folosinta curti constructii si arabil cf. actelor de proprietate.

Suprafata care face obiectul PUZ este identificata prin cartea nr. cadastral 36379 si cartea funciara 36379 iar pe suprafata terenului este existenta o constructie regim de intaltime P+1E (suprafata construita cf. acte de propietate de 164 mp. care urmeaza a fi demolata).

Prin prezentul proiect se prevede amplasarea unui edificiu care sa gazduiasca functiunea de locuire si servicii, platforme precolectare deseuri, loc de joaca copii, parcaje supraterane cat si la demisol, platforme/rampa auto, circulatii pietonale si spatii verzi .

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

- terenul este intr-o zona accesibila la caile rutiere, accesul se poate asigura, pentru toate functiunile, din str. Vechea Matca;
- in zona exista deja functiunea de institutii si servicii si locuire;
- accesul la energie electrica se poate realiza usor prin legare la reteaua de alimentare cu energie electrica din vecinatate.

Propunerea se face pentru a reglementa si directiona caracterul zonei.

Scopul documentatiei este stabilirea obiectivelor, prioritatilor, actiunilor de urbanism necesare a fi aplicate in organizarea si utilizarea terenurilor, in acord cu optiunile populatiei, in vederea realizarii unei zone mixte de servicii si locuire care sa fie gazduita intr o cladire cu regim de inaltime D+P+3E.

Obiectivul lucrarii il constituie elaborarea unor reglementari integrate (restrictii si

permisivitati de interventie, pe de o parte, precum si categorii de interventii) care sa orienteze dezvoltarea urbanistica a zonei prin stabilirea zonei functionale ca fiind „Zona locuire colectiva – regim mediu de inaltime".

Obiectivele analizate se refera la dezvoltarea economica a localitatii in scopul ameliorarii nivelului de viata al populatiei prin atragerea unor investitii importante care sa fie realizate in contextul dezvoltarii durabile si a protectiei mediului inconjurator, de asemenea la o dezvoltare a capacitatii de locuire a municipiului.

PUZ - „ CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPATIU VERDE" municipiul Slobozia, judet Ialomita va stabili prioritatile de interventie si reglementarile de urbanism prin:

- ✓ determinarea regimului juridic al terenurilor in vederea emiterii autorizatiei de construire;
- ✓ amplasarea judicioasa a cladirilor pe parcela;
- ✓ determinarea reglementarilor urbanistice specifice pentru canalele existente in zona;
- ✓ determinarea zonelor de protectie, de siguranta si de restrictii, acolo unde este cazul;
- ✓ protejarea mediului inconjurator.

Vecinatatile trupului studiat prin PUZ sunt:

- nord – str. Vechea Matca;
- sud –NC 40576 si NC 31718;
- est - NC 2001 ;
- vest –NC 31556.

Conform P.U.G. si R.U.L. al municipiului Slobozia, amplasamentul este situat in intravilan, are categoria de folosinta curti constructii si arabil; Functiunile actuale prezente pe sit este: „IS-Zona institutii si servicii" .

1.3. Surse de documentare

Documentațiile studiate si prelucrate de prezentul studiu sunt următoarele:
Documentațiile studiate si prelucrate de prezentul studiu sunt următoarele:

- ➢ Legea 350/2001- privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, actualizată;
- ➢ Legea 50/1991-privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată;
- ➢ HGR 525/1996- pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- ➢ Legea 18 /1991- privind fondul funciar, republicată;
- ➢ Legea 33 /1994- privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată;
- ➢ Legea 137 /1995 - privind protecția mediului, republicată;
- ➢ Legea 7/1996- Legea Cadastrului și a Publicității Imobiliare, republicată;
- ➢ Legea 215/2001 – a Administrației Locale, republicată;
- ➢ Legea 10/1995- privind calitatea in construcții;
- ➢ Legea 213/1998- privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- ➢ Legea 54/1998- privind circulația juridică a terenurilor;
- ➢ Legea 69/1991/1997- privind administrația publică locală;

- Legea 82/1998- pentru aprobarea OG Nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de amenajare a teritoriului național;
- Ordinul MLPATL nr. 839/2009 - pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Ordinul MLPAT GM 010/2000 - Cadrul metodologic de elaborare a PUZ - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic corelat cu prevederile din Ordinul Ministerului Turismului nr. 2701/2010;
- Ordinul 119/2014 - pentru aprobarea Normelor de igiena si sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul 4/2007 al ANRE, modificat prin Ordinul 49/2007 al ANRE - privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice;
- Documentații primite de proiectant până la elaborarea lucrării:
  - studiul topografic,
  - studiu geotehnic,
  - P.U.G. mun. Slobozia.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul ce face obiectul documentatiei, cu suprafata de 1161 este situat in partea central nordica a municipiului Slobozia, judetul Ialomita .

Terenul este situat in intravilan si este adiacent strazii Vechea Matca. Amplasamentul este foarte atractiv pentru aceasta investitie datorita pretabilitatii zonei, accesului carosabil facil dintr-un drum public, distantei relativ mici pana la functiuni complementare aprobate conform PUG si RLU.

In aceasta zona a existat un cadru construit cu functiune predominant de locuire iar in urma interventiei se va augmenta acest caracter.

In zona analizata nu exista monumente de arhitectura sau situri arheologice/de arhitectura si nici retele edilitare majore care sa impuna zone de protectie sau interdictie.

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

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

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

Zona IS se caracterizează prin următoarele aspecte:

- utilizări admise: se permite o larga diversitate de servicii publice și de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a unor mici unor unități productive

manufacturiere nepoluante și a locuințelor cu partiu normal sau adecvat pentru servicii profesionale;

- sunt admise următoarele utilizări:
- instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanta în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- edituri, media;
- servicii sociale, colective și personale;
- activități asociative diverse
- comerț cu amănuntul și piața agro-alimentara;
- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism;
- parcaje la sol și multietajate, întreținere autovehicule mici;
- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice.

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

- utilizări interzise: Se exclud activitățile poluante sau care atrag fluxuri mari de transporturi grele.Funcțiunea predominată a parcelelor situate în vecinătatea apropiată a amplasamentului este zonă de locuire, zonă mixtă si zonă servicii.

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

2.3. Cadrul natural

Relațiile structurale si funcționale care creează și mențin integritatea ariei naturale sunt date de echilibrul ecosistemelor de stepă, fără a periclita sau a limita dezvoltarea comunităților umane incluse în sit. Aceste relații sunt de interdependențe.

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

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

Condiții geomorfologice:

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

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

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

Condiții geologice

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

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

Condiții meteo-climatice

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

- regimul temperaturilor:

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

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

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

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

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

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

Zona seismică

Conform SR 11100/1-93, amplasamentul viitoarelor construcții este încadrat în zona de macroseismicitate I=71 pe scara MSK (unde indicele 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 ag = 0,25 s, pentru un IMR de 100 ani.

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

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

Adâncimea de îngheț

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

Încărcarea din zăpadă

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

2.4. Circulația

Amplasamentul va fi accesibil din drumurile din incinta parcelei proprietate privată a beneficiarului, iar conexiunea la rețeaua stradală a municipiului Slobozia se face prin str. Vechea Matca.

2.5. Ocuparea terenului

Perimetrul studiat prin PUZ se afla pe teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, judetul Ialomita ocupand o suprafata de 1161 mp.

Zona studiata se afla in intravilan, in partea central nordica a localitatii: str. Vechea Matca, nr. 10, avand categoria de folosinta curti constructii si arabil; identificate prin cartea nr. cadastral 2790, cartea funciara 36379 .

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

BILANT TERITORIAL – EXISTENT:	SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA PARCELA BENEFICIAR, din care:	**1161,00**	
SUPRAFATA CONSTRUITA (SCR):	164,00	14,13%
SUPRAFATA DESFASURATA (SCD):	328,00	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR,PLATFORMELOR SI TERASELOR:	15,00	1,29%
SUPRAFATA SPATIU NEAMENAJAT:	982,00	84,58%
ZONA INSTITUTII SI SERVICII (IS):POT=80%; CUT=2,0; NR. NIV. : P+3		

Analiza fondului construit existent, caracterul zonei

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

2.6. Echiparea edilitară

Accesul la rețeaua stradală.

Accesul se asigură din str. Vechea Matca 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. Vechea Matca.

Alimentare cu energie electrică.

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

Telecomunicații.

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

Alimentare cu energie termică.

Se va racorda la rețeaua existentă daca va fi cazul.

2.7. Probleme de mediu

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

În imediata vecinătate a sitului se regăsesc zone de locuire si servicii cu o intensitate moderata a activităților, lucru care poate genera 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 să fie retrase și să se realizeze zone tampon între acestea și sursele de poluare.

2.8. Opțiuni ale populației

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

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

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

2.9. Disfuncționalități ale situației existente

Principalele disfuncționalități ale zonei studiate sunt :

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale analizei situației existente, elemente principale de temă

Beneficiarul doreste amplasarea unui de locuit colectiv pe un teren proprietate privata in suprafata de 1161mp., prin infiintarea unei cladiri care sa gazduiasca functiuni de locuire si servicii la parter, platforme precolectare deseuri, locuri de joaca copii, parcaje, platforme auto si pietonale si spatii verzi.

S-a tinut cont de anumite criterii social - economice si tehnice cum ar fi costurile legate de pregatirea de santier, de posibilitatile de procurare si costurile utilitatilor necesare la constructii – montaj suportate in totalitate de beneficiar, de gradul de afectare a factorilor de mediu, varianta cu cel mai mic coeficient de utilizare a terenului, gradul de afectare cel mai scazut a terenului, a factorilor sociali si de sanatate a populatiei.

Traseul cablurilor electrice de alimentare a fost stabilit astfel incat sa nu afecteze terenurile invecinate – traseele vor trece pe langa drumul care se afla in partea vestica a parcelei.

3.2 Prevederi ale PUG

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

Principalele obiective ale PUG ului sunt:

- afirmarea orașului în teritoriu și creșterea solidarității pe plan local și județean: asumarea rolului de furnizor de servicii și de catalizator al dezvoltării în teritoriul local; ameliorarea accesibilității municipiului la scara regională, județeană ți locală;
- conversia economiei de la un sistem bazat pe marea industrie la una bazată pe întreprinderi flexibile și adaptabile pe industrie mică și mijlocie, comerț și servicii;

- protecția mediului, conservarea și valorificarea cadrului natural: reducerea poluării; minimalizarea riscurilor tehnologice; minimalizarea riscurilor naturale;
- ameliorarea calității locuirii;
- creșterea atractivității spațiului, atât pentru turism cât și investiții în domeniul prelucrării - desfacerii produselor locale.

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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

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

b) Evoluții/schimbări care se pot produce în viitor

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

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

- prima rezultă din respectarea condițiilor și măsurilor impuse pentru protecția speciilor și habitatelor, ceea ce conduce la o evoluție naturală a ariei, în care impactul antropic și cel generat de investiție este nesemnificativ;
- a doua cale evolutivă este cea cu impact asupra mediului care ar putea rezulta din următoarele aspecte:
  - nerespectarea condițiilor impuse de către actele normative în vigoare;
  - un program de monitorizare defectuos și necorespunzător cu realitatea, ceea ce în timp ar avea rezultate nefaste asupra speciilor din areal;
  - deversarea necontrolată a deșeurilor atât în faza de construcție cât și în faza de exploatare.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIILOR

Accesul la amplasament se va face din str. Vechea Matca.

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

Se vor amenaja spații speciale dedicate parcajelor atât în zona de locuire (8 locuri de parcare) cât și zona de servicii (5 locuri de parcare- pentru zona comercială).

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

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

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

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

Descrierea solutiei de organizare spatial – urbanistica

- Edificabilul propus va avea dimensiunile maxime de aprox. 46.00 m x 14 m si se va amplasa la o retragere de 5m fata de aliniament si limita posterioara si 3.50m fata de limitele laterale.
- Se propune un acces carosabil pe parcela din str. Vechea Matca prin intermediul unui racord privat ;
- Se amenajeaza accesele pietonale distincte pentru clienti/ locuitori/ pe fatada principala/laterala/posterioara a cladirilor
- Se amplaseaza platforme pentru deseuri menajere pe proprietatea privata si se asigura evacuarea ritmica a deseurilor menajere;
- Se propune amenajarea de spatii verzi in proportie de aproximativ 15% (strat permeabil) si 15 %(strat impermeabil) din suprafata totala a proprietatii private.
- Se propune amenajarea de : spatii verzi plantate, gradina exterioara, parcaje, curte de servicii, platforme deșeuri menajere, cabine poarta.
- Nu se propun schimbari ale regimului juridic asupra terenurilor, in sensul trecerii unei suprafete de teren din domeniu privat persoana juridica in domeniu public de interes local ;
- Se propune extinderea retelei de energie electrica si realizarea unui post trafo pe parcela beneficiarului conform avizului gestionarului de retea ;

In functie de parametrii de amplasarea cladirilor pe parcela, rezulta:

BILANT TERITORIAL – PROPUS:	SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA PARCELA, din care :	**1161**	
SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	522	44,96%
SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	2088	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR, PARCAJELOR:	290,7	25,04%
SUPRAFATA AFERENTA TERASELOR SI PLATFORMELOR DIN CARE 15% SPATII VERZI IN STAT IMPERMEABIL:	174,15	15,00%
SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI/AGREMENT AMENAJATE PE PARCELA :	174,15	15,00%
INDICI URBANISTICI: POT=60%; CUT=2; NR. NIV. :D+P+3(retras)		

In plansa nr. 5 "Situatie Propusa", scara 1:500 sunt prezentate functiunile din zona studiata si reglementarile stabilite pentru parcela care a generat studiului.

Prin amplasarea constructiilor si amenajarilor pe parcela si rezolvarea amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate indiferent de tipul de proprietate.

Documentatia de urbanism respecta prevederile Codului Civil actualizat, respecta prevederile Legii nr. 50/1991 republicata si prevederile Legii nr. 10/1995 privind siguranta constructiilor.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Accesul la rețeaua stradală

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

Alimentare cu apă

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

Canalizare menajeră, canalizare pluvială

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

Alimentare cu energie electrică

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

Telecomunicații

Se va racorda la rețeaua existentă.

Alimentare cu energie termică.

Nu este cazul.

3.7. Protecția mediului

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

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

Protecția calității apelor

- Se vor lua toate masurile pentru respectarea Directivei Cadru pentru Apa 2000/60/CE, respectiv a Legii 107/1996 cu modificările si completările ulterioare, precum si actele normative in vigoare.
- Datorita soluției constructive si colectării deșeurilor, investiția ce urmează a se realiza si exploata nu prezinta pericol de poluare a componentei de mediu – apa. Nu se fac evacuări de ape in receptor natural.

Protecția aerului

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

In vederea diminuării presiunii asupra factorilor de mediu AER, prezentul proiect a prevăzut masuri de diminuare a noxelor in aer prin realizarea de plantații, pentru îmbunătățirea capacitații de regenerare a atmosferei, protecție fonica si eoliana. Astfel, au fost propuse spatii verzi cu rol ambiental si de protecție de cca 30% (15% pe sol + 15% strat impermeabilizat) din suprafața totala a parcelei proprietate privata, care face obiectul PUZ.

Protecția solului si subsolului

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

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

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

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

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

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

Protecția așezărilor umane si a altor obiective de interes public

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

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

Protecția ecosistemelor terestre si acvatice

• Pe parcela unde se va realiza intervenția nu este prezenta nici un tip de vegetație ce impune protecție. Terenul este ocupat parțial, pe alocuri este vegetație înalta plantata, in partea vestica.

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

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

• Pe timpul execuției lucrărilor, deșeurile rezultate in urma activității (pământ,

moloz, deșeuri, etc.) se vor evacua printr-un serviciu specializat si abilitat al administrației publice locale.

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

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

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

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

Gospodărirea substanțelor toxice si periculoase

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

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

Protecția împotriva radiațiilor

• Desfășurarea activităților propuse nu generează radioactivitate.

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

Lucrări de refacere/restaurare a amplasamentului

• Desfășurarea activităților propuse nu produc distrugerea mediului înconjurător.

• S-au propus realizarea de spatii verzi cu rol ambiental si de loisir in proporție de 15% (aprox 175mp.).

Prevederi pentru monitorizarea mediului

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

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

3.8. Obiective de utilitate publica

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

MBA URBAN DESIGN S.R.L.
CIF 41478178 , J21/564/2019
ADRESA: mun. SLOBOZIA, jud. IALOMIȚA
TELEFON: 0763-613.432

In vecinătatea parcelei care a generat PUZ, exista clădiri cu destinația de locuire, zone de servicii; clădiri regim de înălțime P – P+2.

4. Concluzie

Se apreciază ca realizarea investiției propuse va respecta structura funcționala a zonei – « CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPATIU VERDE », si regimul de construire specific ansamblului in care se înscrie.

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

S-au propus următorii indicatori urbanistici maximi: **P.O.T.=60%, C.U.T.=2, Reg.H.-D+P+3E (retras).**

Întocmit de
Urb. Mihai Mardale

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PUZ – CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPATIU VERDE, REALIZAE BRANSAMENTE SI IMPREJMUIRE

Str. Vechea Matca, Mun. Slobozia, Jud. Ialomița

I. DISPOZITII GENERALE

1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Obiectul lucrării îl prezinta perimetrul aflat pe teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, județul Ialomița, str. Vechea Matca, identificata prin nr. cadastral 36379 si cartea funciara 36379 iar pe suprafata terenului este existenta o constructie regim de intaltime P+1E (suprafata construita cf. acte de propietate de 164 mp. care urmeaza a fi demolata).

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

Suprafața care face obiectul regulamentului este proprietatea privata a beneficiarului cf. CVC .

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

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

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

Condiții de aplicare

Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea direct cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau modificări de Plan Urbanistic Zonal, cazuri specificate în continuare, precum și în conținutul regulamentului.

Corelări cu alte documentații

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

2.BAZA LEGALA A ELABORARII

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

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

3.DOMENIUL DE APLICARE

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

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

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

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

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

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

Protecția solului și a subsolului

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

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

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

Protecția calității apelor

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

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

Protecția aerului

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

După construire obiectivul nu reprezintă sursa de poluare pentru aer.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile rezultate din cadrul investiției, atât cele din faza de construcție cât și cele din faza de funcționare vor fi depozitate conform cu legislația de mediu și evacuate controlat pentru a nu afecta calitatea factorilor de mediu.

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

Aria naturala protejata de interes comunitar afectata de implementarea proiectului.

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

Impactul cumulativ asupra mediului este nesemnificativ.

In urma analizei tuturor factorilor de impact asupra mediului, concluzionam ca proiectul ce are ca scop realizarea investiției, ce urmează a fi executat în mun. Slobozia, str. Vechea Matca, jud. Ialomița are un IMPACT NESEMNIFICATIV ASUPRA MEDIULUI.

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME

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

- distanta pe orizontala intre LEA cu conductoare izolate și orice parte a clădirii va fi de 1m;
- pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare în construcție zidita este delimitata de suprafața construita, respectiv de suprafața fundației (atunci când aceasta depășește conturul cabinei metalice, extinsa cu cate 0.2m pentru fiecare latura).

IV. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

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

- ✓ funcțiunea existenta a zonei este de zona instituții si servicii,
- ✓ in vecinătate exista zone de locuire, servicii și mixte,
- ✓ conform P.U.G. și R.L.U. al mun. Slobozia, amplasamentul este situat în intravilan,
- ✓ conform actelor de proprietate categoria de folosința este curți construcții și agricol,
- ✓ categoria de folosința a terenului se schimba cf. legii respectiv zonele de teren arabil din intravilan devin curți construcții în momentul construirii pe ele.

Aceste considerente privind caracteristicile funcționale și configurația amplasamentului studiat, au determinat stabilitatea următoarei zone funcționale: „Zona locuire colectiva".

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE ZONA);

Zona locuire colectiva

SECTIUNEA 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 300mp ADC și să nu genereze transporturi grele.

ART. 3. - UTILIZARI INTERZISE

Se interzice localizarea sau continuarea funcționării în zona de locuit a oricăror activități care prin natura lor și prin modul lor de funcționare produc poluare, zgomot, transporturi grele (baze de transport, stații service, depozite de substanțe periculoase,

MBA URBAN DESIGN S.R.L.
CIF 41478178 , J21/564/2019
ADRESA: mun. SLOBOZIA, jud. IALOMIȚA
TELEFON: 0763-613.432

cluburi și restaurante cu program de noapte); depozitare en-gros; depozitari de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane (gropi de gunoi); activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze și stații de întreținere auto. Se interzic lucrările de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, precum și ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice.

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

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

- suprafața totala, conform măsurătorilor puse la dispoziție de beneficiar, este de 1161mp.;
- forma parcelei : rectangulara;
- deschiderea parcelei către str. Vechea Matca;

ART. 5. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Clădirea va respecta retragerea de 5 m, existentă în zonă.

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 a parcelei va fi de 3.50m iar in partea posterioară va fi de 5.00m, si se va permite accesul mașinii de intervenție in cazuri excepționale. Nu se admite depășirea limitei edificabile in consola.

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.

ART. 8. – CIRCULATII SI ACCESE

Toate clădirile trebuie sa aibă în mod obligatoriu asigurat un acces carosabil dintr-o cale de circulație publica sau, legal instituita - de 7,00 m (2,5m circulație carosabila sens unic și 1.0m pe fiecare latura circulație pietonala) lățime care sa permită intrarea mijloacelor de intervenție.

ART. 9. – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Toate parcajele se vor asigura în spatiile special amenajate cu acest scop atât la suprafață cât și la demisol (aprox. 14 parcaje).

ART. 10. - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimea maxima admisa este de D+P+3E(retras) -14.50m.

ART. 11.- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

Volumele care se cuplează vor avea tratarea arhitecturala asemănătoare.

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

ART. 12. – CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

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

ART. 13. - SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

Se propune amenajarea de spatii verzi in proporție de aproximativ 15% (strat permeabil, la sol) si 15 %(strat impermeabil, pe platforme, terase) din suprafața totala a proprietății private.

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

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

ART. 14. - IMPREJMUIRI

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

SECTTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Bilanț teritorial – situația propusă

BILANT TERITORIAL – PROPUS:	SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA PARCELA, din care :	**1161**	
SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	522	44,96%
SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	2088	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR, PARCAJELOR:	290,7	25,04%
SUPRAFATA AFERENTA TERASELOR SI PLATFORMELOR DIN CARE 15% SPATII VERZI IN STAT IMPERMEABIL:	174,15	15,00%
SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI/AGREMENT AMENAJATE PE PARCELA :	174,15	15,00%
INDICI URBANISTICI: POT=60%; CUT=2; NR. NIV. :D+P+3(retras)		

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.)

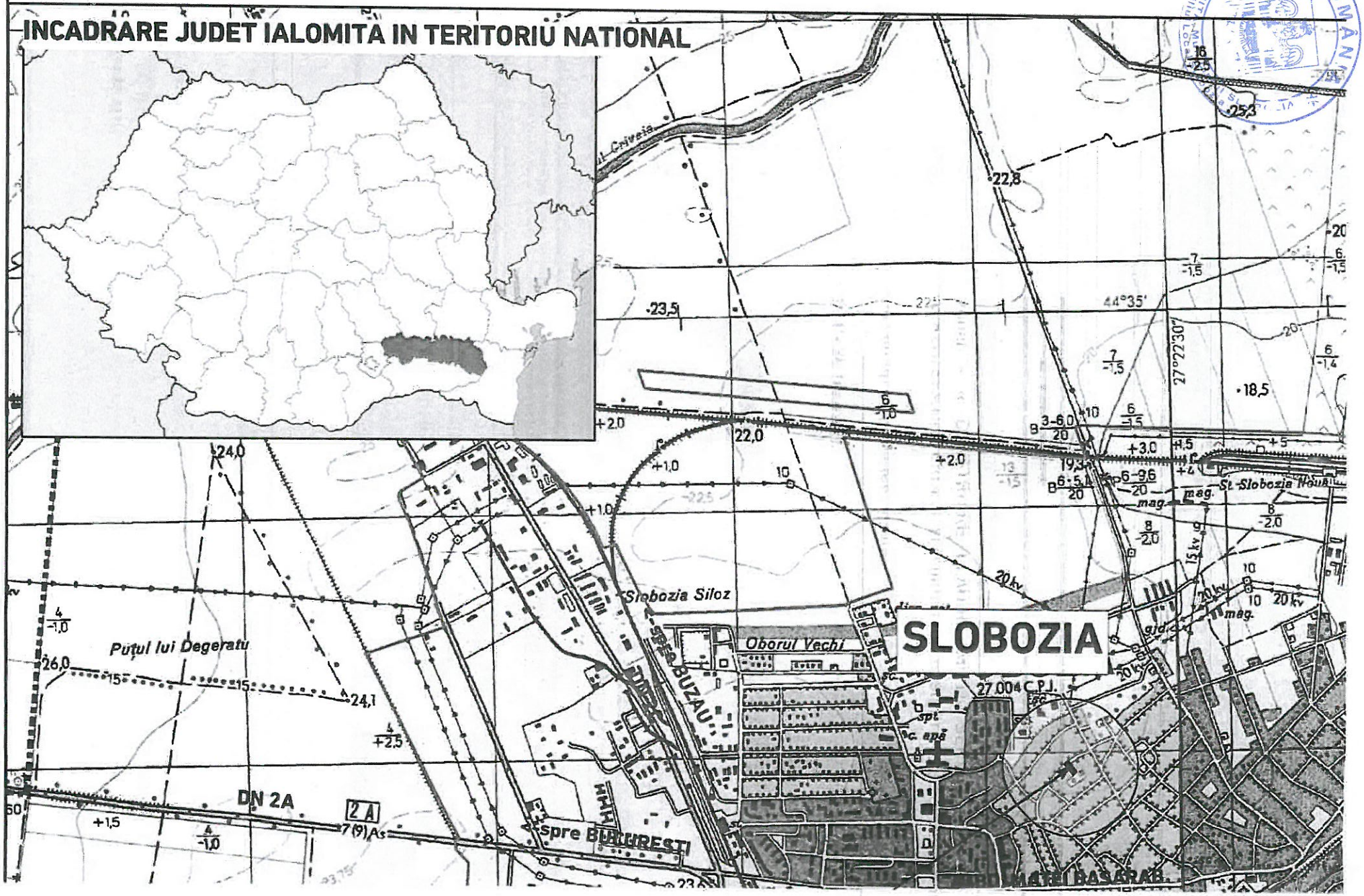
C.U.T. maxim admis = 2.00

Întocmit de
Urb. Mihai Mardale

INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE

INTOCMIRE PUZ SI CONS
D+P

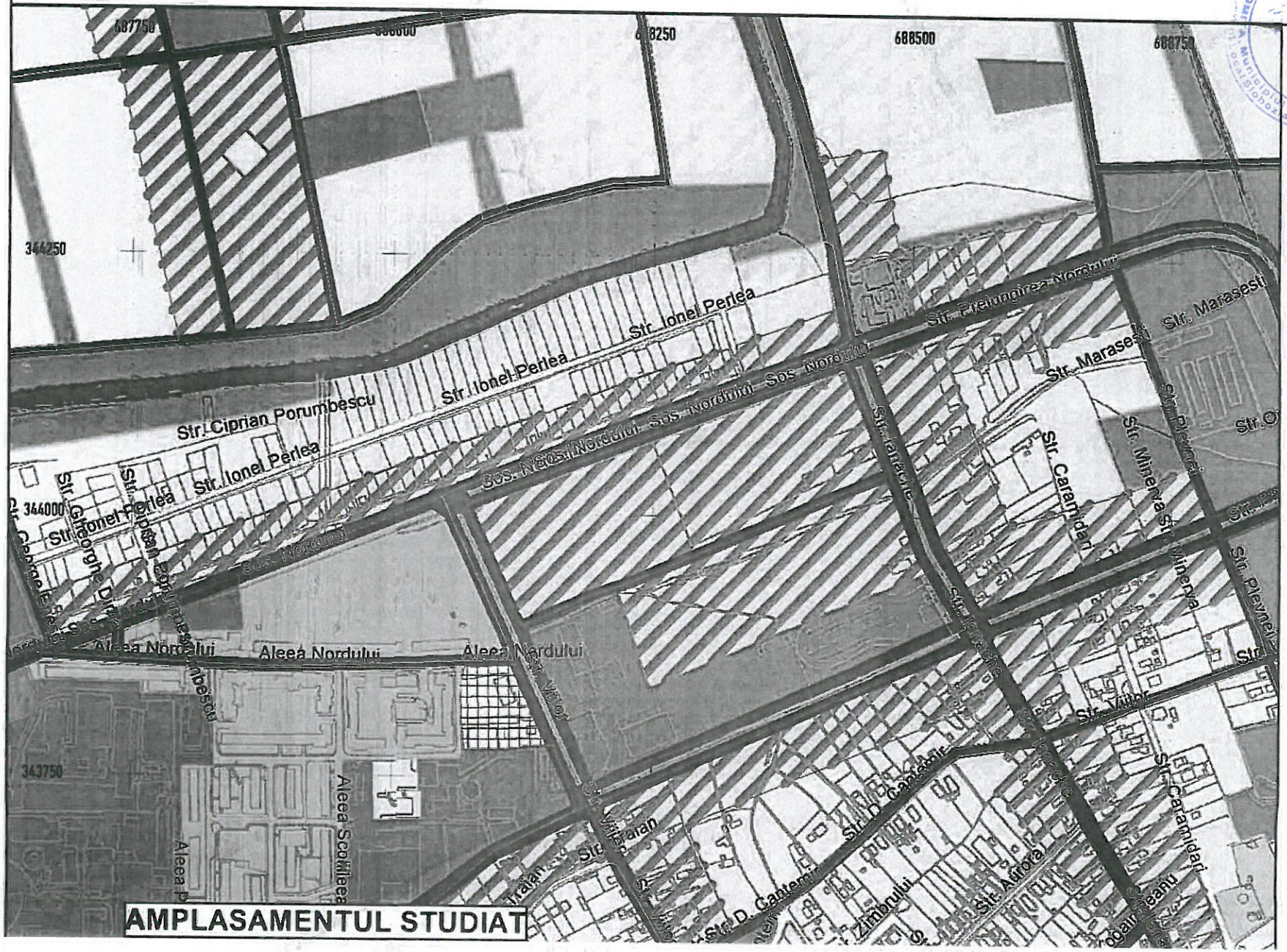
INCADRARE JUDET IALOMITA IN TERITORIU NATIONAL



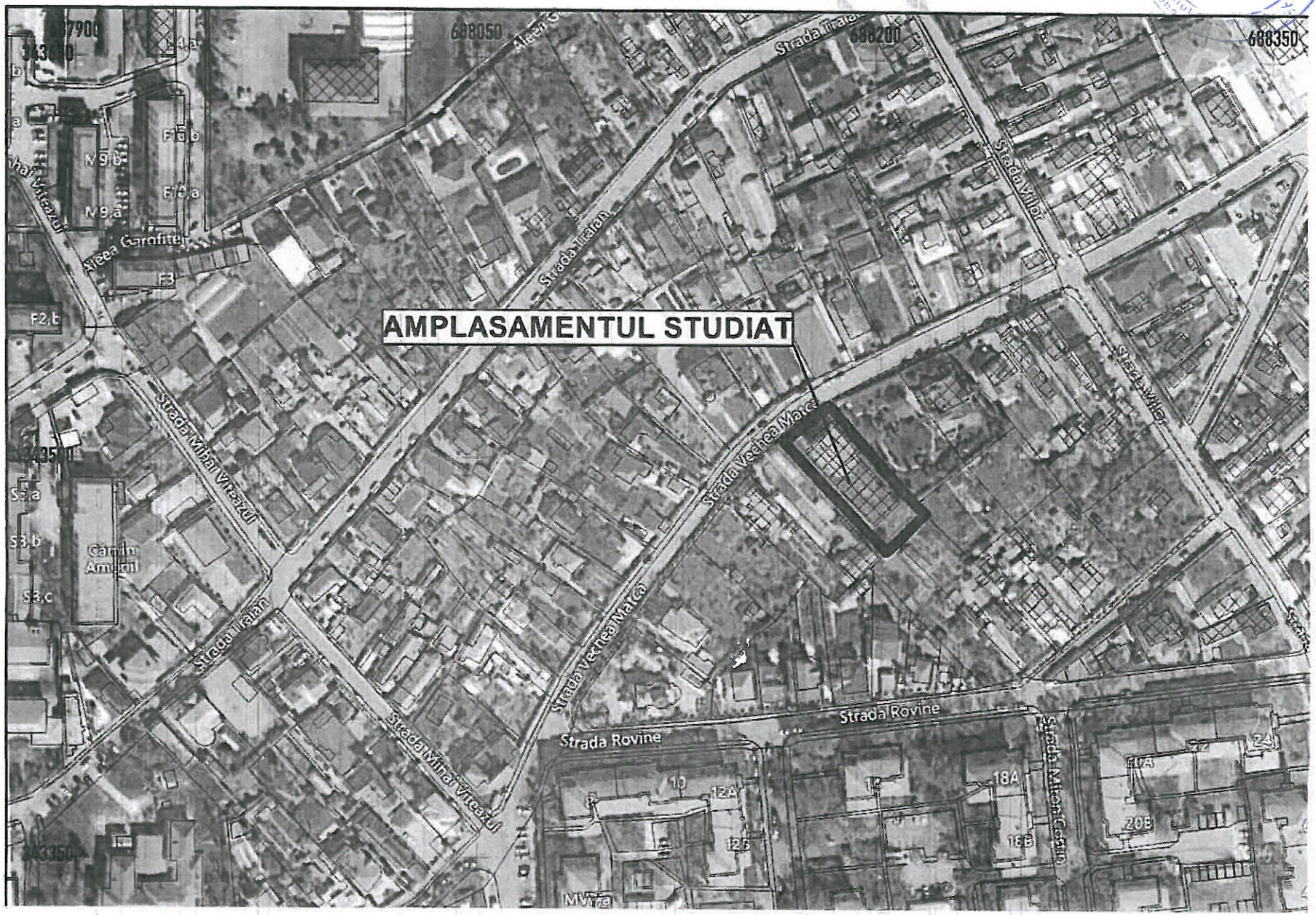
2. INCADRARE IN PUG

INTOCMIRE PUZ SI CONS
D+P.

LEGEND

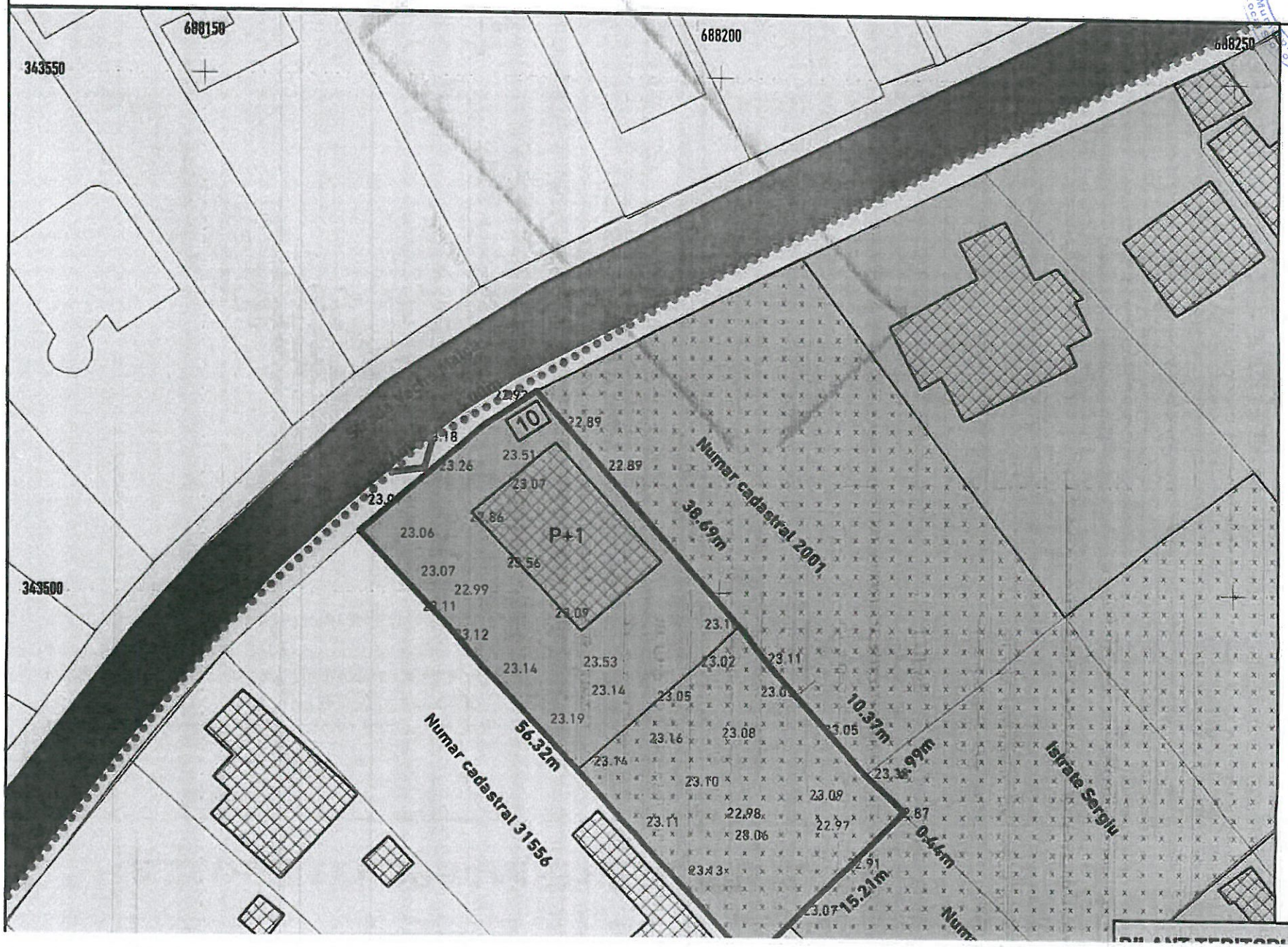


3. INCADRARE IN ZONA



4. SITUATIE EXISTENTA

INTOCMIRE PUS SI CONS
D+P+1



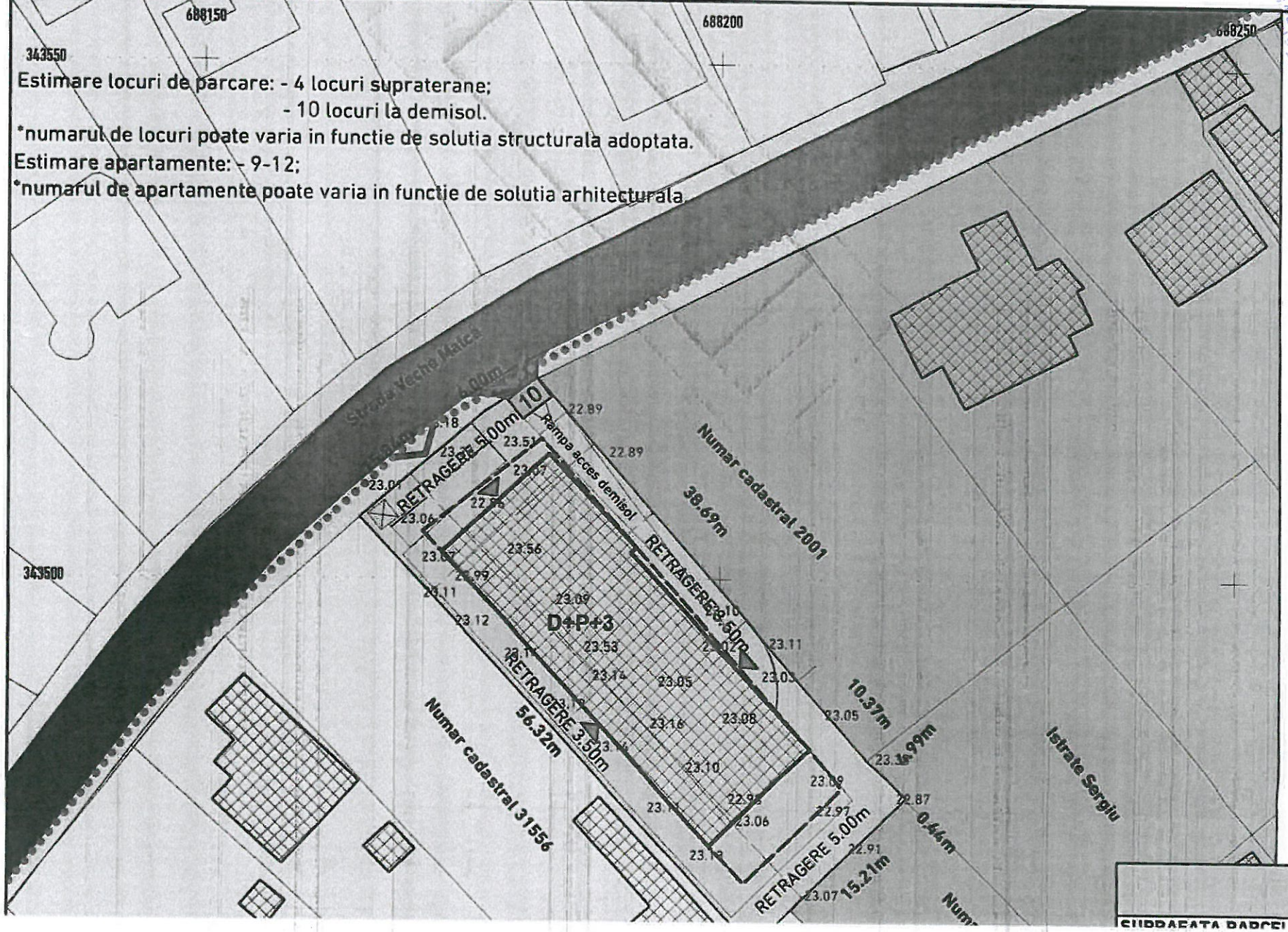
LEGEN
LIMITE
ZONIFI
ORGAN
P+1
10
DISFU
xxxxx

5. REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

INTOCMIRE PUS SI CONS

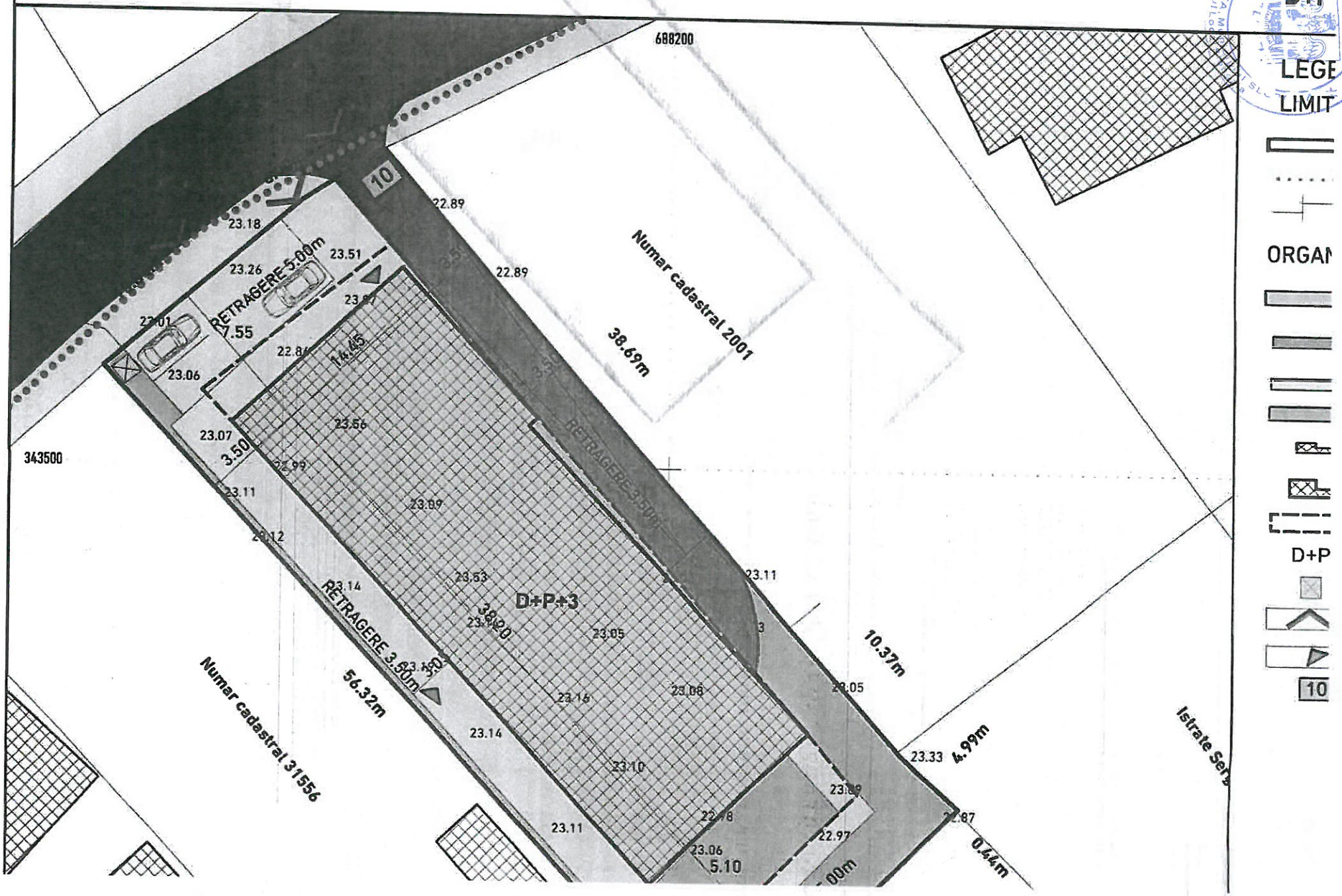
D+P

Estimare locuri de parcare: - 4 locuri supraterane;
- 10 locuri la demisol.
*numarul de locuri poate varia in functie de solutia structurala adoptata.
Estimare apartamente: - 9-12;
*numarul de apartamente poate varia in functie de solutia arhitecturala.



6. MOBILARE EXEMPLIFICATIVA

INTOCMIRE PUZ SI CONS



LEGE

LIMIT

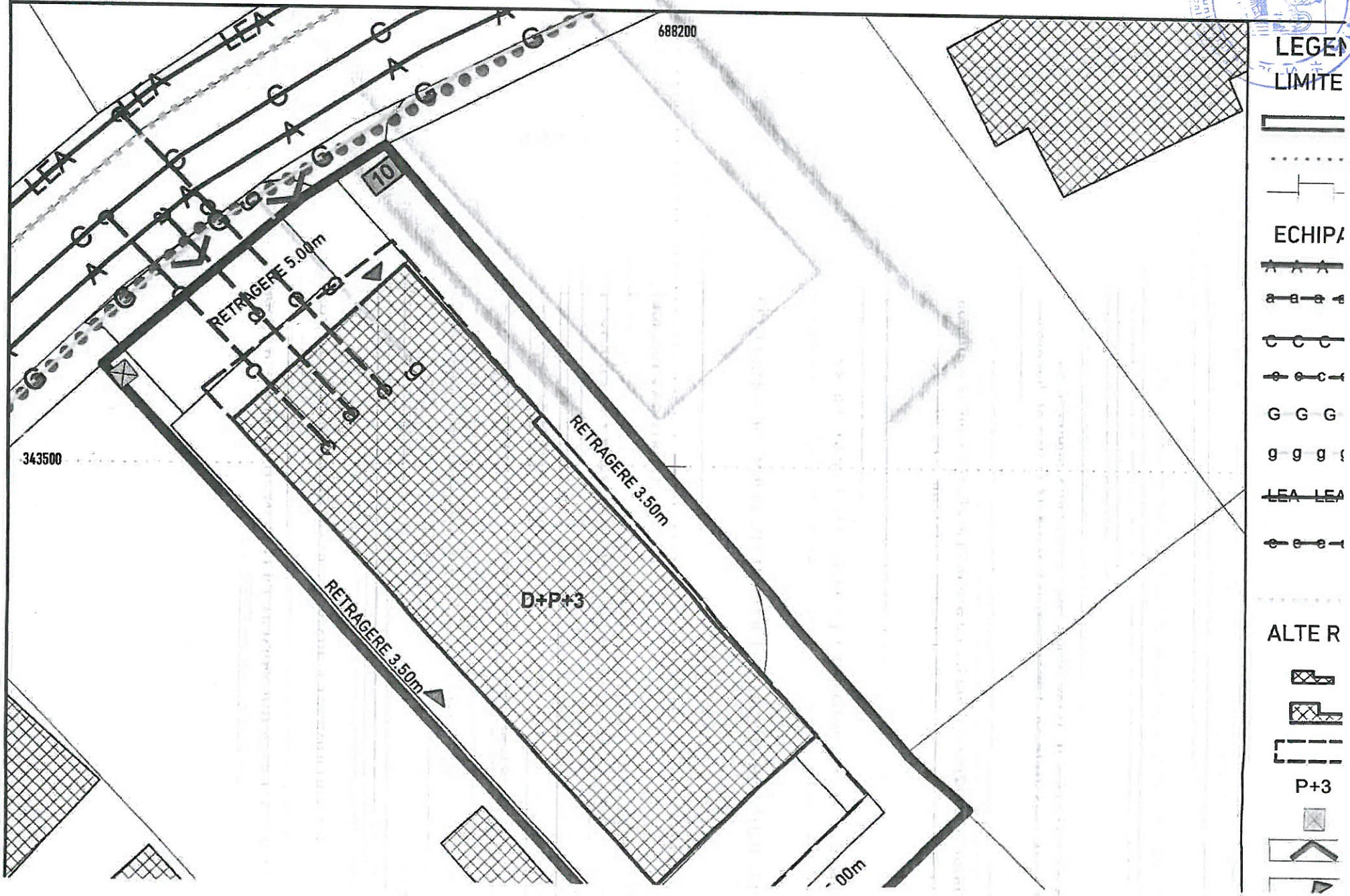
ORGAN

D+P

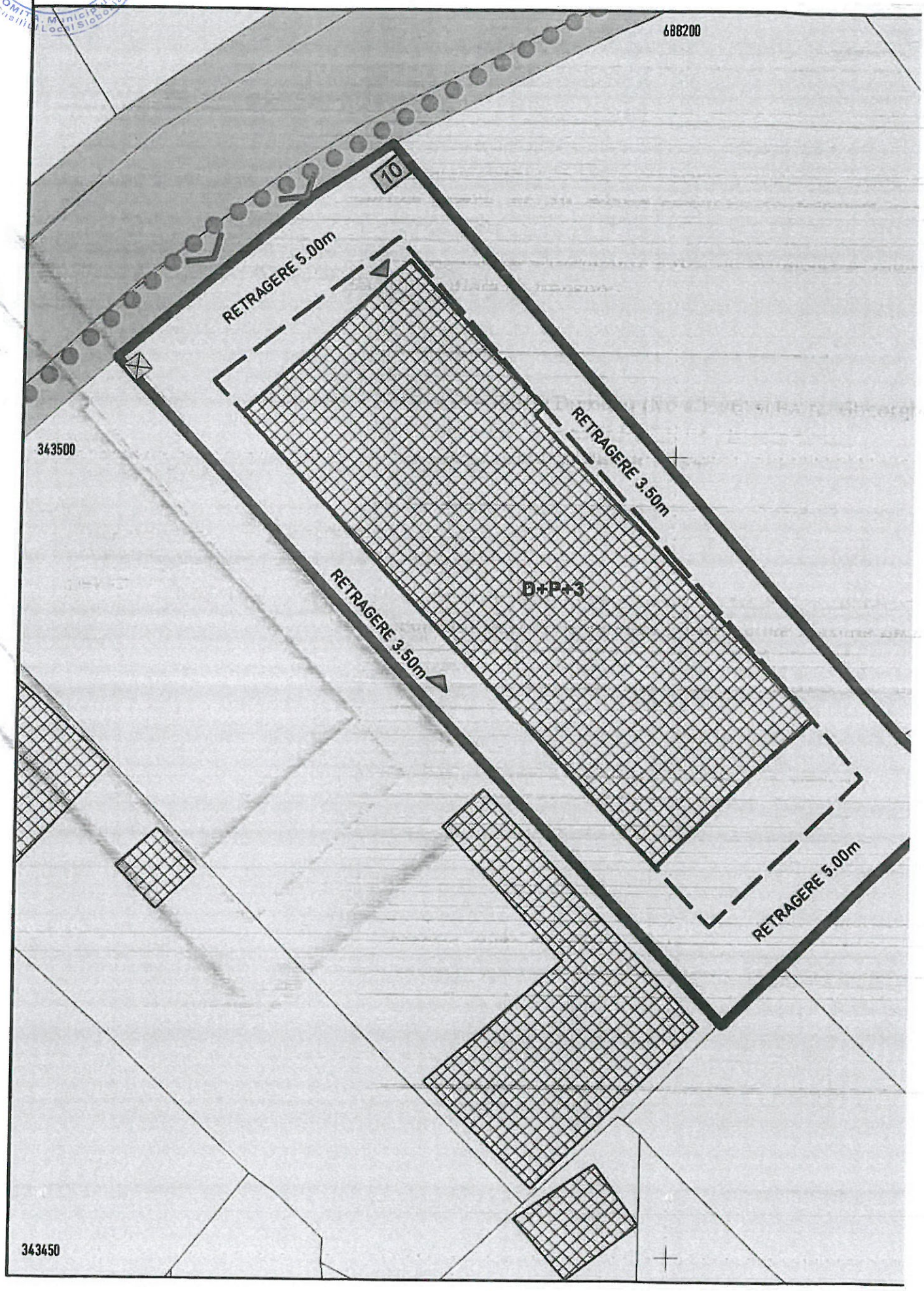
10

7. REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA

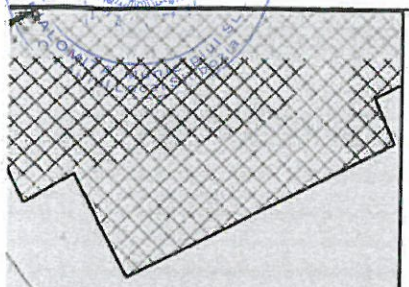
INTOCMIRE PUZ SI CONS
D+P



8. PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI



INTOCMIRE PUZ SI CONSTUIRE CLADIRE MIXTA SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/ SPATIU VERDE



LEGENDA

LIMITE

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

PRORPIETATEA ASUPRA TERENURILOR

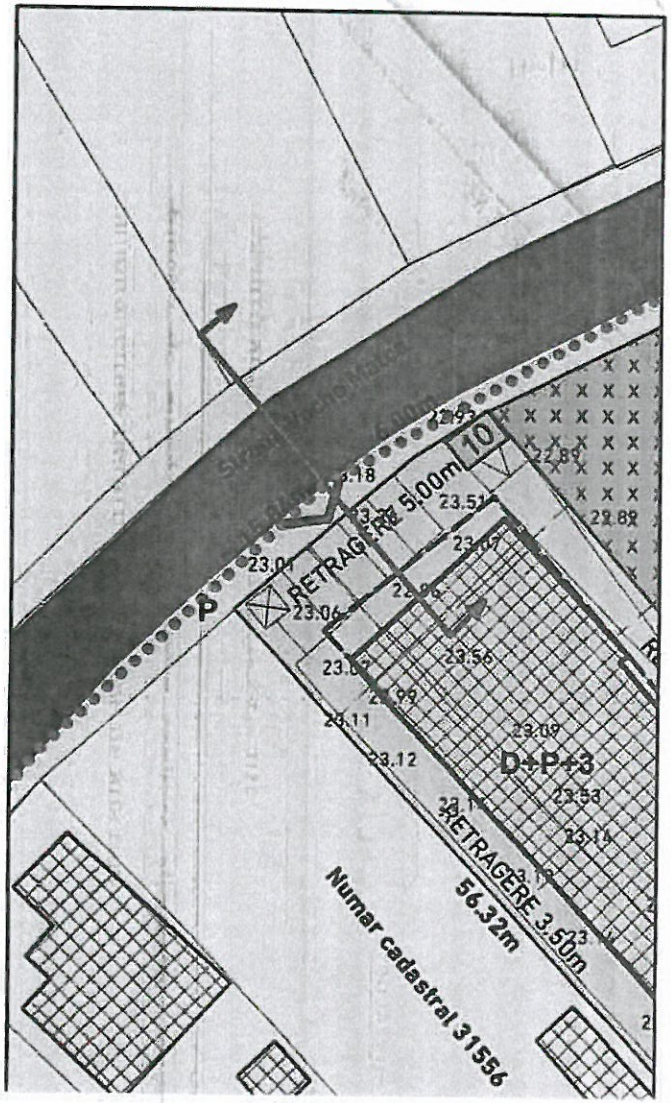
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL

ALTE REGLEMENTARI

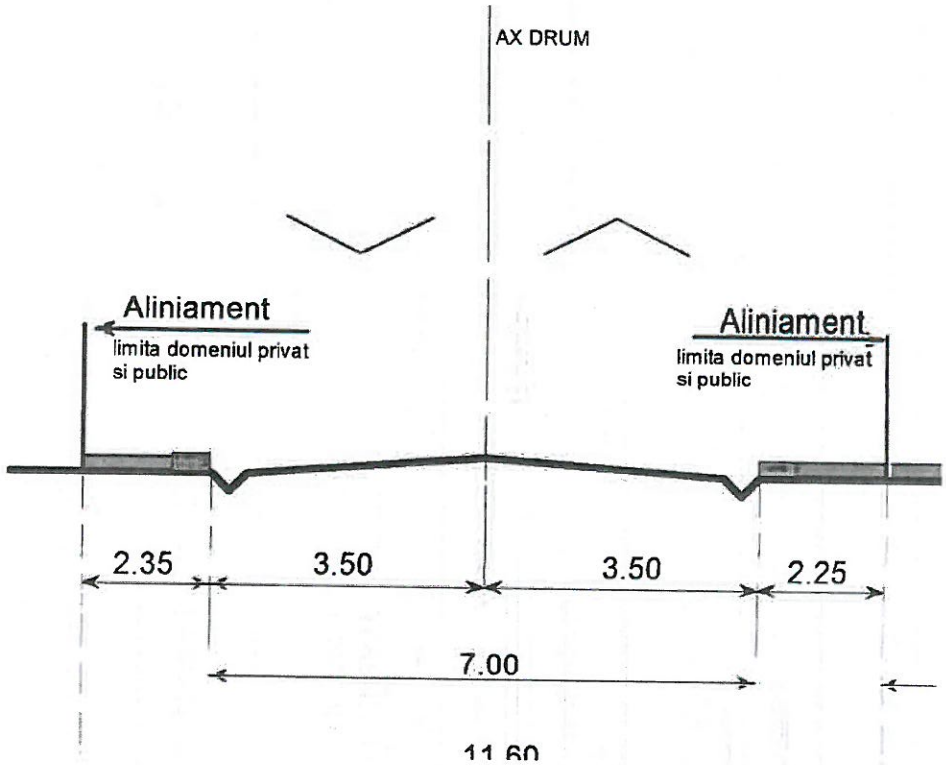
- CLADIRI EXISTENTE IN VECINATATE
- CLADIRI PROPUSE
- ZONA EDIFICABILA
- P+3 REGIM DE INALTIME PROPUS
- PLATFORMA PRECOLECTARE DESEURI MENAJERE
- ACCES LA PARCELA DIN SPATIUL PUBLIC
- ACCES CLADIRI
- 10 NR. POSTAL

MBA URBAN DESIGN S.R.L. MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA Tel: +40(0)763613432 Email:mardalemmihai@gmail.com			Denumire proiect: "INTOCMIRE PUZ SI CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPATIU VERDE" mun. Slobozia, jud. Ialomita,		Cod proiect: Z 025
			Beneficiar: S.C AGROMAS GRUP S.R.L.		Faza: PUZ
Sef Proiect	Urb. Mihai Mardale		Scara 1:300	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Plansa 8
Proiectat	Urb. Mihai Mardale				
Desenat	Urb. Mihai Mardale		Data SEPT. 2023		

9. PROFIL TRANSVERSAL



PROFIL TRANSVERSAL
STR. VECHEA MATCA



MBA URBAN DESIGN S.R.L.
CIF 41478178 . J21/564/2019
ADRESA: mun. SLOBOZIA, jud. IALOMIȚA
TELEFON: 0763-613.432

PROIECT NR. Z027/2023

TITLU PROIECT:

STUDIU PRECOORDONARE RETELE EDILITARE PENTRU- PUZ SI CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPATIU VERDE

Str. Vechea Matca, Mun. Slobozia, Jud. Ialomița

BENEFICIAR:

S.C AGROMAS GRUP S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

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

- IUL. 2023 -

MEMORIU TEHNIC

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI

TITLUL LUCRĂRII: INTOCMIRE PUZ SI CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA, SERVICII/LOCUIRE D+P+3E, AMENAJARE TEREN/SPATIU, Str. Vechea Matca, Nr. 10 Mun. Slobozia, Jud. Ialomița

PROIECT NR. : Z 025/2023

BENEFICIAR: S.C AGROMAS GRUP S.R.L.

PROIECTANT: S.C. „MBA URBAN DESIGN" S.R.L.

DATA ELABORARII: Iul. 2023

INCADRARE IN TERITORIU SI ZONA

Amplasamentul ce face obiectul documentației, cu suprafața de 1161 este situat în partea central nordică a municipiului Slobozia, județul Ialomița .

Terenul este situat în intravilan și este adiacent străzii Vechea Matca. Amplasamentul este foarte atractiv pentru aceasta investiție datorita pretabilității zonei, accesului carosabil facil dintr-un drum public, distantei relativ mici pana la funcțiuni complementare aprobate conform PUG și RLU.

În această zonă a existat un cadru construit cu funcțiune predominant de locuire iar în urma intervenției se va augmenta acest caracter.

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

Circulația

Amplasamentul va fi accesibil din drumurile din incinta parcelei proprietate privata a beneficiarului, iar conexiunea la rețeaua stradală a municipiului Slobozia

se face prin str. Vechea Matca.

Perimetrul studiat prin PUZ se afla pe teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, județul Ialomița ocupând o suprafața de 1161 mp.

Zona studiată se afla în intravilan, în partea central nordica a localității: str. Vechea Matca, nr. 10, având categoria de folosință curți construcții și arabil; identificate prin cartea nr. cadastral 2790, cartea funciara 36379 .

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

Vecinătățile trupului studiat prin PUZ sunt:

- nord – str. Vechea Matca;
- sud – Barbu Dumitru (NC 40576) si Barbu Gheorghe (NC 31718);
- est - Ion Dragomir (NC 2001), Istrate Sergiu ;
- vest –Ionita Vasile (NC 31556).

Zona studiata are ca funcțiune dominanta propusa : zona mixta locuire și servicii.

Descrierea soluției de organizare spațial – urbanistică

- Edificabilul propus va avea dimensiunile maxime de aprox. 46.00 m x 14 m și se va amplasa la o retragere de 5m față de aliniament.
- Se propune un acces carosabil pe parcela din str. Vechea Matca prin intermediul unui racord privat ;
- Se amenajează accesele pietonale distincte pentru clienți/ locuitori/ pe fațada principala/laterala/posterioara a clădirilor
- Se amplasează platforme pentru deșeuri menajere pe proprietatea privata și se asigura evacuarea ritmica a deșeurilor menajere;
- Se propune amenajarea de spatii verzi în proporție de aproximativ 15% din suprafața totala a proprietății private.
- Se propune amenajarea de : spatii verzi plantate, gradina exterioara, parcaje, curte de servicii, platforme deșeuri, cabine poarta.
- Nu se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor, în sensul trecerii unei suprafețe de teren din domeniu privat persoana juridica în domeniu public de interes local ;
- Se propune extinderea rețelei de energie electrica și realizarea unui post trafo pe parcela beneficiarului conform avizului gestionarului de rețea ;

CATEGORII DE COSTURI

Costurile pentru realizarea investiției vor fi realizate integral de către beneficiar, nu vor exista costuri ce vor cădea în sarcina autorități publice locale.

Accesul la rețeaua stradala

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

Alimentare cu apa

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

Canalizare menajera, canalizare pluviala

Se va realiza prin racord la rețeaua municipala.

Alimentare cu energie electrica

Accesul la energie electrica se poate realiza prin racordare la rețeaua existenta pe str. Vechea Matca.

Telecomunicații

Se va racorda la rețeaua existenta.

Alimentare cu energie termica

Nu este cazul.

BREVIARE DE CALCUL PENTRU UTILITATI

ALIMENTARE CU APA

S-au adoptat urmatoarele armaturi si obiecte sanitare:

- lavoar – 24 buc;
- cada de baie – 24 buc;
- vas closet – 24 buc.;
- masina de spalat rufe – 12 buc;
- masina de spalat vase – 12 buc;
- spalator – 12 buc.

Conform functiunii - cladiri de locuit

Debitele specifice de apă Vsi, unități de consum Ui, diametrul minim interior al conductei de alimentare cu apă rece sau caldă și presiunea de utilizare pentru diferite armături în scopuri menajere și igienice, definite pentru clădiri de locuit, utilizate în calculul de dimensionare.

Denumire obiect sanitar	Nr	Debit minim necesar Vsi	Debit total Necesar Vstot	Unitate de consum, Ui pt o armătura	Diametru minim interior conducta de alim. cu apă rece sau caldă, pt armătura respectivă
	(buc)	(l/s)	(l/s)		mm
Lavoar cu baterie ½"	24	0.15	3.6	1.5	10
Spalator baterie ½"	12	0.2	2.4	2	12
Cada de baie cu capacitate <150l, baterie	24	0.25	6.0	3	13
Robinet -Vas de closet cu rezervor cu capacitatea de 6l	24	0.12	2.88	1	10
Masina de spalat rufe	12	0.2	2.4	2	12
Masina de spalat vase	12	0.2	2.4	2	12
			19.68	U= SUMUi= =204	

Pt U =204 >15 se aplica metoda B- conf I9-22

- pentru apa rece: $V_{c\,AR} = V_{s\,tot\,AR} \times f_{AR}$ (l/s)

Se determină valoare coeficient simultaneitate f_{AR} pt. tronson principal, în funcție de număr N - obiecte sanitare alimentate de acesta; Coeficient de simultaneitate pentru tronsoanele de apă rece:

$f_{AR} = 0{,}83 / (N-1)^{1/2} = 0.83/ (108-1)^{1/2} = 0.080$

$V_{c\,AR} = 19.68 \times 0.08 = 1{,}57$ (l/s) Debit de calcul pentru apa rece

Conducta de alimentare cu apa rece va fi din PEID 50 mm cu Pn de 10 bar, cu V = 1,4 m/s.

DEBITE DE APA PENTRU CANALIZARE MENAJERA EXTERIOARA

Diametrele conductelor de canalizare s-au ales tinand seama de considerente constructive si functionale, cat si de calculul hidraulic efectuat in baza echivalentilor de debit de apa menajera evacuata de fiecare obiect sanitar in reteaua de canalizare. Astfel diametrele conductelor de legatura de la obiectele sanitare la coloane, rezulta din conditiile functionale si constructive, respectandu-se pentru o buna functiune pantele normale de montaj.

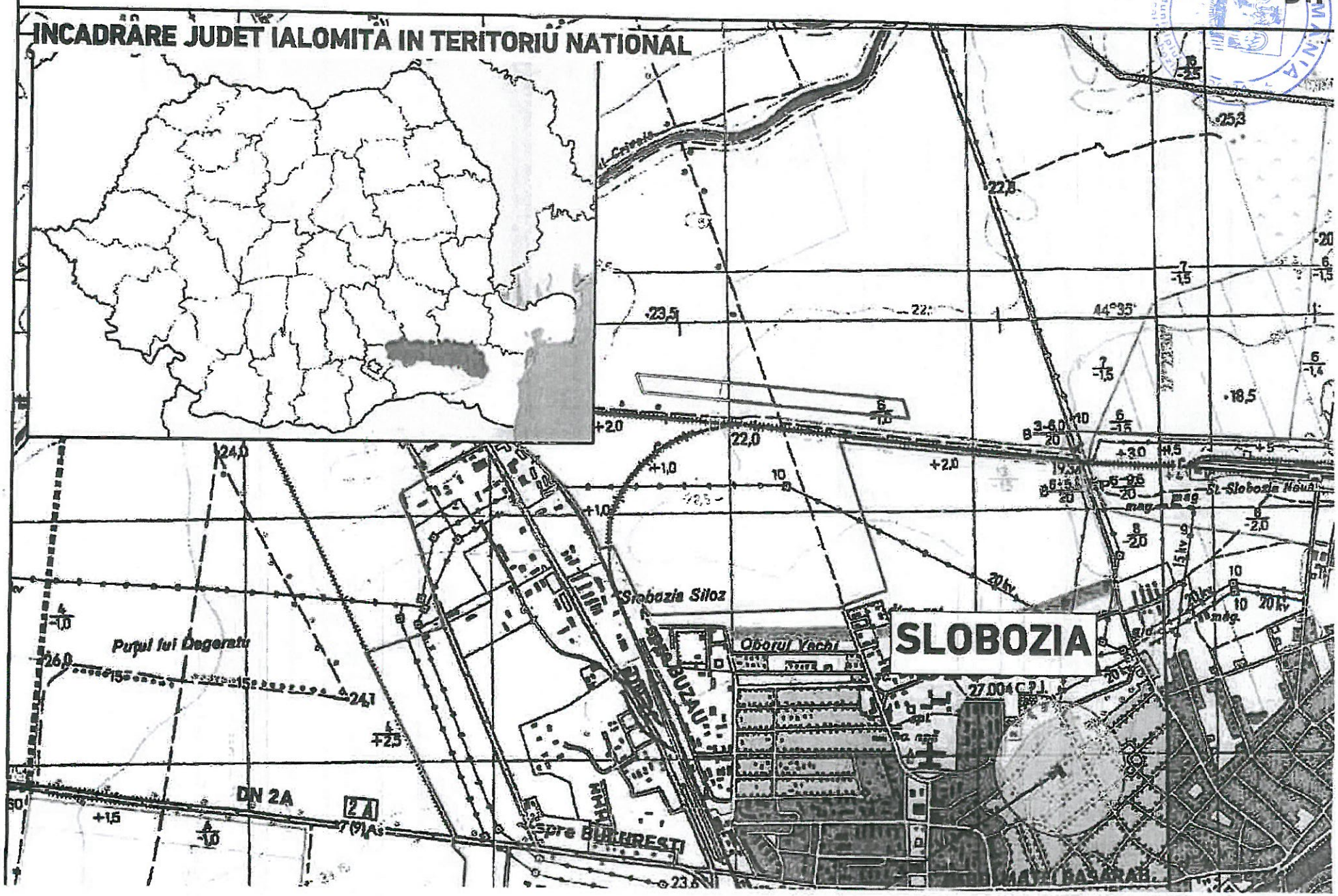
Obiecte sanitare	Diametre conducte de legatura (mm)	Panta normala de montaj	Debit specific de curgere Vs (l/s)	Debit specific de curgere Vs (l/s) total	Bucati
Spalator	50	0,035	0,50	0,50	12
Lavoar	40	0,035	0,30	0,30	24
Cada Baie	50	0,035	0,60	0,60	24
MSV	50	0,035	0,60	0,60	12
MSR	50	0,035	0,60	0,60	12
Vas WC	110	0,020	1,80	1,80	24

Diametrele coloanelor si a conductelor orizontale colectoare, s-au ales prin impunerea conditiilor constructive, care permit alegerea preliminara a diametrelor, care trebuie sa fie cel putin egale cu cel mai mare diametru al conductelor de legatura la obictele sanitare in cazul de fata conducta de legatura la vasul WC de 110 mm. Acest diametru indeplineste conditia hidraulica care determina o viteza reala de curgere care se incadreaza in limitele vitezelor de autocuratire Vmin=0,7 m/s si a vitezelor care sa nu permita degradarea peretilor conductelor Vmax= 4 m/s.

Debitul de calcul pentru canalizare Qcc= 81.6 l/s
Debitul specific maxim al unui obiect sanitar Qs= 1,8 l/s
Pentru cladiri de locuit factorul de simultaneitate k = 0,5
V tot = Qcw+Qs
Qcw = k*√Qcc = 4,51 l/s
V tot = Qcw+Qs = 4,51 + 1,8 = 6,31 l/s
Viteza de calcul: Vcalc=ZxVsect.plina
X=qcalc/qsect.plina; Z=Vcalcul/Vsect.plina

1. INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE

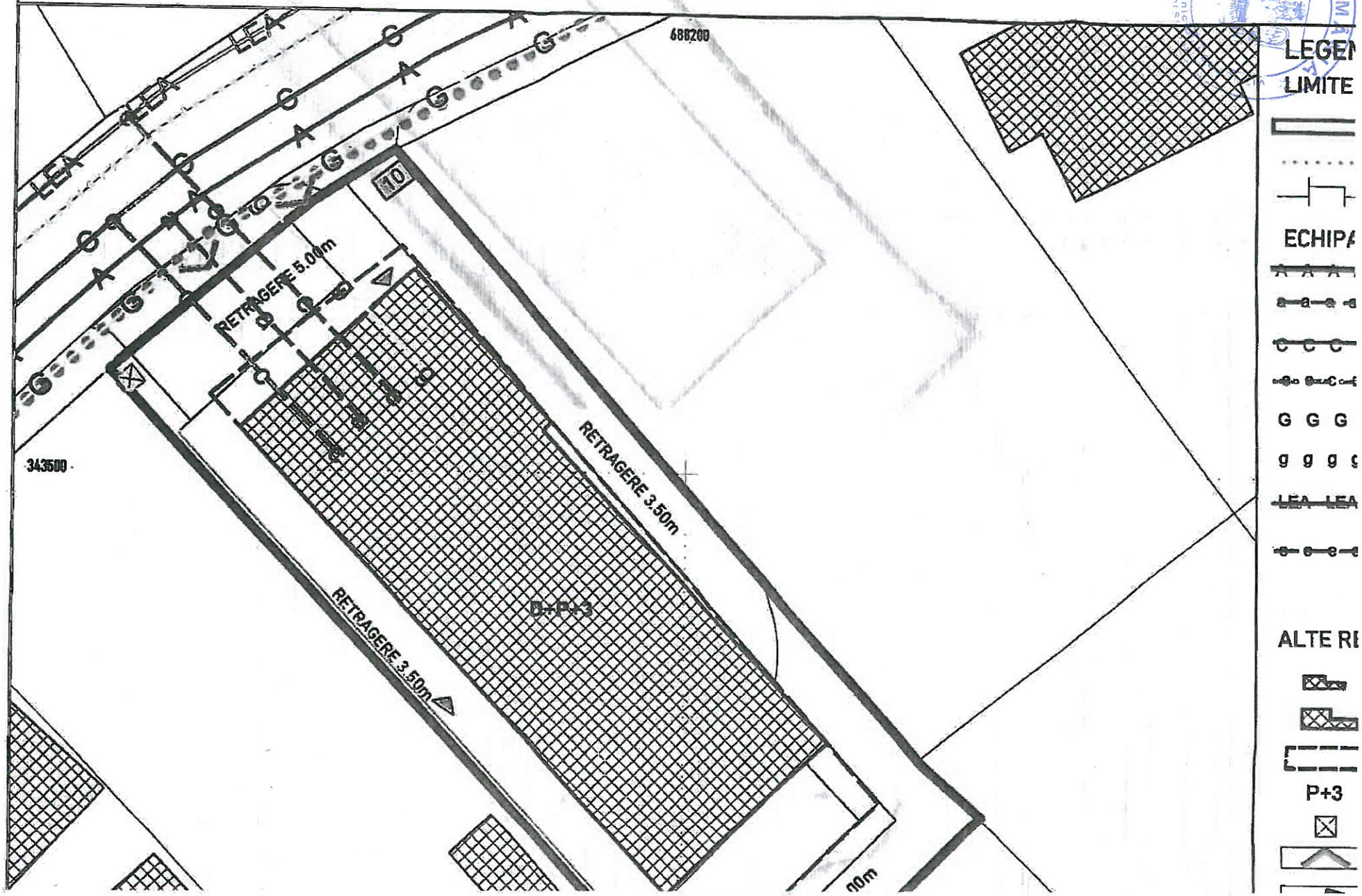
INTOCMIRE PUZ SI CONS
D+P



2. INCADRARE IN ZONA

3. REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA

INTOCMIRE PUZ SI CONS
D+P



Pentru Dn 160 mm, la un debit de 6,31 l/s la o panta de 0,01 avem o viteza de 1,20 m/s si un grad de umplere de 0,41. Viteza de calcul trebuie sa fie cuprinsa in intervalul:0,7 m/s< v calcul<4 m/s

CALCUL CONSUM ENERGIE ELECTRICA

Puterea electrica instalata pentru 1 apartament = 18 kW
Puterea electrica absorbita pentru 1 apartament = 10 kW
Puterea electrica instalata pentru 12 apartament = 216 kW
Puterea electrica instalata pentru consumatori comuni = 5 kW
Puterea electrica absorbita totala (s-a preconizat un coeficient de simultaneitate de 0,4) = 88 Kw.

Intocmit
Ing. Sorin Branza

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ilie Eugen

Contrasemnează
SECRETAR GENERAL MUNICIPIU,
Jur. Tudoran Valentin