



Nr. 19700 din 24.09.2019

ANUNȚ CONSULTARE PUBLICĂ PRIVIND INTENȚIA DE ELABORARE PUZ

Având în vedere prevederile:

- art.25, alin.(1) și ale art.57-61 din Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 525/1996, pentru aprobarea Planului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construire, republicată cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701 din 30 decembrie 2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism, PRIMARUL municipiului URZICENI propune spre consultare publică „**Planșa de reglementări și Regulamentul Local de Urbanism (memoriu general) privind PLANUL URBANISTIC ZONAL (PUZ)** pentru :

„CONSTRUIRE CLĂDIRE P + 2 ETAJE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI LOCUINȚE LA ETAJELE 1 ȘI 2”

în municipiul Urziceni, județul Ialomița, strada Viitorului, nr.10, carte funciară 25653, număr cadastral 25653 – C1 , beneficiar **S.C. DIVERTIS CLUB SRL URZICENI**.

În perioada 25.09.2019 – 25.10.2019 între orele 9.00 – 11.00, documentația PUZ poate fi pusă la dispoziție, în vederea consultării, la Compartimentul Urbanism și Disciplina în Construcții din cadrul Primăriei municipiului Urziceni (persoane de contact : cons. Nicoleta Gheorghe și insp. Teodor Matei), Calea București, nr.102, fiind publicată în data de 25.09.2019 pe site-ul Primăriei Municipiului Urziceni - www.primaria-urziceni.ro.

Persoanele interesate pot trimite în scris propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare, cu privire la PUZ, la sediul primăriei municipiului Urziceni – compartimentul Relații cu Publicul, la sediul beneficiarului SC DIVERTIS CLUB SRL din str.Aurora, nr.1, bl.51, parter, ap.2 cât și la imobilul din municipiul Urziceni, str.Viitorului, nr.10 până la data de 25.10.2019.

PRIMARUL MUNICIPIULUI URZICENI

Ec. CONSTANTIN SAVA



P.U.Z. - ZONA DIVERTIS CLUB

MUNICIPIUL URZICENI, JUDETUL IALOMITA

S.C. DIVERTIS CLUB S.R.L.



FAZA: P . U . Z .
PLAN URBANISTIC ZONAL

2019

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT S.R.L. – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. ZONA DIVERTIS CLUB, URZICENI, JUD. IALOMIȚA	610/2019	P.U.Z.
BENEFICIAR: S.C. DIVERTIS CLUB S.R.L. URZICENI		

PLAN URBANISTIC ZONAL

Beneficiar:

S.C. DIVERTIS CLUB S.R.L., MUN. URZICENI, JUD. IALOMIȚA

Titlu proiect:

**PLAN URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE CLĂDIRE
P+2E CU PARTER COMERCIAL ȘI LOCUINȚE LA ETAJELE 1 ȘI 2”**

Amplasament: **Str. Viitorului nr. 10, Mun. Urziceni, Jud. Ialomița**

Proiectant general:



S.C. ARHITECT S.R.L.

J21/851/1994 - Cod fiscal Ro6515057

Nr. Contract: 610/2019



Coordonator proiect urbanism: dipl. Arh. Ion D. VEDE – specialist certificat de către

Registrul Urbaniștilor din România

Consultant Arhitectură: dipl. Arh. Ionuț Gabriel LAZĂR

- 2019 -

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECT S.R.L. – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. ZONA DIVERTIS CLUB, URZICENI, JUD. IALOMIȚA	610/2019	P.U.Z.
BENEFICIAR: S.C. DIVERTIS CLUB S.R.L. URZICENI		

PLAN URBANISTIC ZONAL

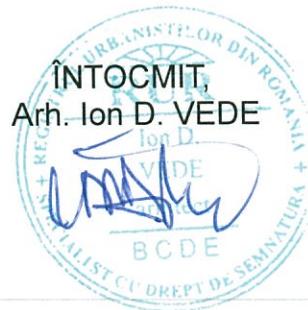
BORDEROU DE CONȚINUT

PIESE SCRISE

1. Fila de prezentare
2. Identitate proiect
3. Borderou de conținut
4. Aviz de oportunitate
5. Certificat de Urbanism
 - Avize și Acorduri
6. Documente de proprietate
7. Memoriu general de prezentare
8. Regulament Urbanistic Local

PIESE DESENATE

1. Plan încadrare în teritoriu, Scara 1:1000 – 1:10000, Planșa UBR. 0
2. Plan topografic, Scara 1:500, Planșa UBR. 1
3. Analiza situaței existente - Disfuncționalități, Scara 1:500, Planșa UBR. 2
4. Reglementări urbanistice, Scara 1:500, Planșa UBR. 3
5. Regimul juridic, Scara 1:500, Planșa UBR. 4
6. Reglementări edilitare, Scara 1:500, Planșa UBR. 5
7. Profile transversale 1 si 3, Scara 1:100, Planșa UBR. 6
8. Profile transversale 2 si 4, Scara 1:100, Planșa UBR. 7
9. Axonometrii, Planșa UBR. 8
10. Perspective 1, Planșa UBR. 9
11. Perspective 2, Planșa UBR. 10
12. Perspective 3, Planșa UBR. 11



S.C. ARHTECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. ZONA DIVERTIS CLUB, URZICENI, JUD. IALOMIȚA	610/2019	P.U.Z.
BENEFICIAR: S.C. DIVERTIS CLUB S.R.L. URZICENI		

PLAN URBANISTIC ZONAL

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: „PLAN URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE CLĂDIRE P+2E CU PARTER COMERCIAL ȘI LOCUINȚE LA ETAJELE 1 ȘI 2”, STR. VIITORULUI, NR.10, URZICENI, JUD. IALOMIȚA.

Amplasament: Amplasamentul obiectivului de investiții se află în intravilanul municipiului Urziceni, pe un teren care aparține proprietății private a investitorului, având nr. cadastral 25653-C1 și este ocupat de o construcție parter cu destinație comercială, aparținând, și aceasta, investitorului S.C. DIVERTIS CLUB S.R.L. Noul obiectiv se va realiza, conform Cerificatului de urbanism nr. 94/09.07.2019, după desființarea construcției existente, în conformitate cu prevederile legii 50/1991 cu modificările ulterioare.

Beneficiar de investiție: S.C. DIVERTIS CLUB S.R.L. înmatriculată sub nr. J21 / 260 / 1991, având C.I.F.: RO 2086386, cu sediul în str. Aurora, Bloc 51, ap 2, Mun. Urziceni, Jud. Ialomița

Proiectant P.U.Z.: S.C. ARHTECT S.R.L, Slobozia, cu sediul în str. Ardealului, bloc 3, Scara D, Parter (intr. Odobescu), mun. Slobozia, jud. Ialomița, înmatriculata la RC sub codul **J21/851/1994**, avand **CUI Ro6515057**, reprezentata de Director arh. VEDE D. Ion;

Data elaborării: 2017;

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Municipiul Urziceni este situat în sectorul estic al Câmpiei Române, în regiunea de subsidență a Câmpiei Sărata, la confluența dintre râurile Ialomița și Sărata. Orașul se află, aproximativ, la jumătatea distanței dintre București, Ploiești, Buzău și Slobozia (circa 60 de kilometri), la intersecția unor importante căi de comunicație rutieră și feroviară. Aici, se întâlnesc drumul național 2 (DN2), care vine dinspre București și se îndreaptă înspre Buzău, Bacău, Suceava, drumul național 1D (DN1D), care leagă orașul Ploiești de Urziceni, precum și drumul național 2A (DN2A), care pornește din Urziceni și merge spre Slobozia și Constanța. De asemenea, în Urziceni se întâlnesc magistrala CFR 700, care vine dinspre București și secția CFR 701, care vine dinspre Ploiești și merge spre Slobozia.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, Urziceni avea statut de comună rurală, compusă fiind din târgușorul Urziceni și satul Cotorca. Comuna era reședința plășii Câmpul a județului Ialomița. Urziceni fusese reședința județului Ialomița, fiind numit căpitania Scaunului, până în 1832, când reședința județului s-a mutat la Călărași. Comuna avea o populație totală de 2279 de locuitori; acolo funcționau 2 școli (una la Urziceni, una la Cotorca), 2 biserici (ambele în Urziceni, datând din 1828, respectiv 1861), o moară cu aburi, un spital, o farmacie și un birou telegrafic și poștal. [5][6] Anuarul Socec din 1925 consemnează schimbarea statutului Urzicenilui în comună urbană, reședință a plășii Urziceni. Populația era de 3526 de locuitori. În 1931, Urziceni era una dintre cele trei comune urbane ale județului (alături de Călărași și Slobozia), și avea arondate și comunele suburbane Cotorca, Bărbulești și Manasia.

În 1950, orașul a devenit reședința raionului Urziceni, din regiunea Ialomița, apoi (după 1952) din regiunea Ploiești și, după 1956, din regiunea București. Încă de la începutul secolului

S.C. ARHTECT srl - J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. ZONA DIVERTIS CLUB, URZICENI, JUD. IALOMITA	610/2019	P.U.Z.
BENEFICIAR: S.C. DIVERTIS CLUB S.R.L. URZICENI		

al XX-lea, așezarea prezenta caracteristicile unui centru polarizator al intereselor zonei, mai ales datorită situației sale la răspântia drumurilor comerciale nord-sud și est-vest. În perioada începutului de secol, în Urziceni se consacră fabrica Hagianoff, ca un producător valoros de cărămizi și țigle din argilă arsă, podgoriile Urziceni fac o ofertă apreciată pe piața vinurilor, iar fabrica de tutun fermentat reprezintă un pilon însemnat pentru Monopolul Tutunului Românesc. În contextul istoric în care, în perioada interbelică (după întregirea României Mari), nodul feroviar de la Urziceni capătă o importanță economică foarte mare pe relația cu Moldova, aici se realizează și un mare siloz de cereale, socotit, în epocă, a doua capacitate de condiționare/stocare a cerealelor, după portul Constanța. Evoluția economică a așezării determină înscrierea Urziceniu între orașele de provincie prospere, caracterizate de comunitatea închegată, cu tradiții, de dinamica economică, de viața culturală activă.

După 1950, când orașul Urziceni era deja înscris pe harta siturilor petroliere active, se putea defini un orizont favorabil dezvoltării. Însă epuizarea destul de rapidă a resurselor de hidrocarburi a trimis zona într-o stare de relativă aşteptare a altor oportunități în acest domeniu economic. După anul 1968, orașul Urziceni a înregistrat o dinamică accelerată a dezvoltării: în zona zăcămintelor epuizate de hidrocarburi s-a constituit marele depozit de gaze naturale înmagazinate în rocă; în aceeași perioadă, fabrica de produse ceramice s-a dezvoltat pe noua platformă industrială de nord, unde a fost construită și o fabrică de uleiuri comestibile. S-a constituit și cea de-a doua platformă industrială, în zona de vest, în vecinătatea unui centru de producție al CAP-ului, așa-numita platformă de industrie electrotehnică, cu fabrica de ferite și, mai apoi, cu fabrica de perii. În aceeași zonă s-a edificat Fabrica de corturi și articole pentru turism, precum și Ferma zootehnică de rase grele. La circa 2,5km spre vest de Urziceni s-a construit și pus în funcțiune, în deceniul al optulea, fabrica de zahăr de la Armășești.

Pe acest fond al evoluției economice, dezvoltarea urbanistică a orașului a căpătat dimensiuni importante. Astfel, vechiul centru, situat în zona Judecătoriei, a terasei Ciocârlia și a sediului întreprinderii comerciale de stat (ICSMI) a rămas doar ca o emblemă a părții vechi a orașului. Odată cu construirea noii primării, în partea estică a urbei s-au construit: școala nr.2, blocurile MFA, Poșta nouă, Piața agroalimentară, Clubul Sindicatului, Polyclinica și o mulțime de blocuri cu patru etaje și spații comerciale la parter, în care s-a asigurat un număr dublu de locuințe decât erau înainte de 1960 în toată localitatea.

Pe fondul avântului social-economic deosebit, în anul 1982, orașului Urziceni i s-a întocmit o Schiță de sistematizare (documentație complexă denumită după 1991 Plan Urbanistic General) vizionară și generoasă, potrivit căreia dezvoltarea pe următorii 50 de ani să fie configurată pe malul drept al râului Ialomița, urmând ca cele două părți ale orașului să fie legate între ele prin intermediul a cinci poduri, iar cursul de apă să traverseze orașul de la vest la est.

După 1990, orașul Urziceni, ridicat între timp (1995) la rangul de municipiu, a parcurs, în domeniul urbanistic, un traseu contradictoriu, caracterizat de ambiguitate, decizii conjuncturale, evoluții investiționale în salturi și abandonarea majorității principiilor pe baza cărora a fost direcțională dezvoltarea urbanistică în perioada ultimelor cinci decenii.

Caracteristica urbanistică a municipiului Urziceni, care poate fi atribuită perioadei de după 1990, constă în relaxarea cvasi totală a exigențelor privind disciplina urbanistică, pe fondul restructurării regimului proprietății, al privatizării activităților economice și al reașezărilor continue din structura proceselor investiționale.

În această perioadă s-au realizat, totuși, câteva investiții publice și private importante, în edificii reprezentative: Spitalul municipal cu Polyclinică, Liceul, Sala de sport municipală,

S.C. ARHTECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. ZONA DIVERTIS CLUB, URZICENI, JUD. IALOMITA	610/2019	P.U.Z.
BENEFICIAR: S.C. DIVERTIS CLUB S.R.L. URZICENI		

Judecătoria, Catedrala ortodoxă, Clădirea Finanțelor publice, Clădirea Poliției, Clădirea BCR, Supermarket, Hotel Royal, Fabricile Martplast s.a.

Dar, în aceeași perioadă au dispărut majoritatea capacităților de producție industrială care dăduseră identitate orașului Urziceni. Ceramica, feritele, uleiul, zahărul, tutunul fermentat, confecțiile și articolele pentru turism sunt doar câteva dintre producție industrială care dăduseră identitate orașului Urziceni. Ceramica, feritele, uleiul, zahărul, tutunul fermentat, confecțiile și articolele pentru turism sunt doar câteva dintre produsele caleș datorită situației sale la răspântia drumurilor comerciale nord-sud și est-vest. În perioada începutului de secol, în Urziceni se consacră fabrica Hagianoff, ca un producător valoros de cărămizi și țigle din argilă arsă, podgoriile Urziceni fac o ofertă apreciată pe piața vinurilor, iar fabrica de tutun fermentat reprezintă un pilon însemnat pentru Monopolul Tutunului Românesc. În contextul istoric în care, în perioada interbelică (după întregirea României Mari), nodul feroviar de la Urziceni capătă o importanță economică foarte mare pe relația cu Moldova, aici se realizează și un mare siloz de cereale, socotit, în epocă, a doua capacitate de condiționare/stocare a cerealelor, după portul Constanța. Evoluția economică a așezării determină înscrierea Urziceniu într-o rețea de provincie prospere, caracterizate de comunitatea închegată, cu tradiții, de dinamica economică, de viață culturală activă.

are purtat marca Urziceni și care persistă doar în amintirile localnicilor de vîrstă a treia.
are purtat marca Urziceni și care persistă doar în amintirile localnicilor de vîrstă a treia.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Urziceni se ridică la 15.308 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 17.094 de locuitori.

În prezent, textura urbană a așezării prezintă caracteristicile unui organism urban de tip monocentric cu aspecte de dezagregare și tramă stradală marcată de discontinuități și perspective transversale subdimensionate.

Zona studiată.

Amplasamentul alocat investiției este situat într-o zonă urbană contemporană, mobilată cu clădiri de locuit și spații comerciale, înălțimea clădirilor fiind P+4E. Regimul proprietăților în construcțiile existente este reglementat în condominiu, iar terenul aferent construcțiilor este înconjurat de proprietatea publică de interes local, administrată de autoritatea publică locală. Terenurile care constituie vecinătățile construcțiilor sunt la dispoziția de utilizare a tuturor cetățenilor fără restricții, indiferent de categoriile de folosință atribuite respectivelor terenuri de către administratorul acestora, în conformitate cu Regulamentul condominiului (L. 196/2018).

Terenul aflat în proprietatea investitorului, având suprafața de 135mp, este ocupat în totalitate de o construcție parter, edificată în urmă cu peste un sfert de secol (înainte de 1995!). Noua investiție urmează să se dezvolte pe amprenta la sol a clădirii existente, încadrându-se în limitele acelaiași POT (procent de ocupare a terenului). Construcția existentă va fi desființată în conformitate cu procedurile legale.

Obiectul propriu-zis al lucrării de investiție este reprezentat de construirea unei clădiri P+2E+M, cu parter comercial și locuințe la etajele 1 și 2 și la mansardă, pe terenul de 135 mp aflat în proprietatea investitorului S.C. DIVERTIS CLUB S.R.L. URZICENI.

Obiectul proiectului urbanistic este reprezentat de analiza, fundamentarea și asigurarea reglementărilor urbanistice necesare pentru punerea înserarea investiției planificate în cadrul urbanistic constituit, precum și organizarea sitului deconstruit. Scopul acestor demersuri se definește în sfera reglementării urbanistice capabile să se înscrive în rigorile dezvoltării durabile.

S.C. ARHITECT srl - J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. ZONA DIVERTIS CLUB, URZICENI, JUD. IALOMITA	610/2019	P.U.Z.
BENEFICIAR: S.C. DIVERTIS CLUB S.R.L. URZICENI		

În acest scop, s-a elaborat tema de proiectare și studiu de soluție, urmărindu-se valorificarea proprietății imobiliare, fără afectarea semnificativă a vecinătăților.

Propunerea care se formulează prin planul urbanistic zonal are în vedere folosirea terenului din proprietatea S.C. DIVERTIS CLUB S.R.L. și reglementarea condițiilor care să faciliteze utilizarea legală a terenului pentru structurarea funcțională a viitoarelor demersuri investiționale, în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 94/09.07.2019.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Pentru întocmirea prezentului P.U.Z. au fost consultate următoarele surse:

Planul Urbanistic General al municipiului Urziceni;

Plan topografic al terenului studiat;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Suprafața zonei studiate în vederea analizei și identificării disfuncționalităților urbanistice măsoară 9428 mp. Aceasta este parte din intravilanul U.A.T. Urziceni. În cadrul sitului studiat este situat amplasamentul proprietății S.C. DIVERTIS CLUB S.R.L..

Caracteristicile urbanistice ale zonei studiate:

Cadrul construit: construcțiile de blocuri P+4E care mobilează zona studiată au fost realizate în deceniile 7 și 8 din secolul trecut, având o durată de exploatare de peste 40 de ani. Asupra acestor construcții s-au întreprins relativ puține lucrări de modernizare și de îmbunătățire a nivelului de confort al locuirii. De asemenea, asupra spațiilor comerciale de la parterul unora dintre blocurile respective, lucrările de modernizare petrecute în perioada de funcționare și mai ales după privatizare, au avut caracter superficial, de conjunctură, vizând, cu deosebire schimbările de destinație.

Destructurări: În zona studiată s-au produs diverse operațiuni de plombare, în spațiile neconstruite dintre blocuri, cu construcții parter, majoritatea dintre acestea având caracteristici de provizorat. De regulă, acestor plombe li s-a atribuit dreptul de suprafață și, adesea, chiar proprietatea asupra terenurilor ocupate de construcțiile supraterane edificate ca plombe urbane. Prin inserțiile acestor construcții, adeseori acestea având caracter parazitar, s-a destrukturat cadrul urbanistic constituit, generându-se volume suplimentare de trafic auto care nu pot fi preluate în condiții de fluentă pe traseele rețelei existente de străzi.

Disfuncționalități: Zona studiată este caracterizată de seria disfuncționalităților urbanistice aflate în evoluție, ca urmare a modificărilor dezordonate în structura folosințelor spațiului organizat. Ca urmare a plombărilor aleatorii și creșterii necontrolate a traficului auto și pietonal, în zonă funcționează deficitar circulațiile pietonale și carosabile, întrucât prospectele transversale ale căilor de circulație amenajate prezintă discontinuități și ștangulări, iar fluidizarea circulației în momentele de vârf este deosebit de dificilă. Capacitatea existentă pentru parcarea organizată a automobilelor este subdimensionată în raport cu cererea pentru parcarea de domiciliu, dar această disfuncționalitate este simtomatică la nivelul întregului municipiu.

2.2. ÎNCADRARE IN LOCALITATE

Zona studiată este în proximitatea intersecției străzilor Viitorului și Eroilor, în intravilanul municipiului, acest sit apartinând amorsei urbanistice dintre partea veche a orașului și partea contemporană, amorsă dezvoltată după anul 1970. Potrivit P.U.G., zona studiată face parte din Subzona U.T.R. cu funcții mixte, denumită generic TCL1, cu locuințe medii și mari,

S.C. ARHITECT srl - J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. ZONA DIVERTIS CLUB, URZICENI, JUD. IALOMITA	610/2019	P.U.Z.
BENEFICIAR: S.C. DIVERTIS CLUB S.R.L. URZICENI		

echipamente publiced, comerț, servicii de mică amploare care nu incomodează vecinătățile și nu generează poluare.

În situl studiat, S.C. DIVERTIS CLUB S.R.L. și-a realizat, în perioada 1991 – 1992, o construcție parter cu destinație comercială, pentru care a obținut dreptul deplin de proprietate pe terenul aferent, în suprafață de 135 mp. Clădirea existentă a fost asimilată, sub aspect urbanistic, regimului de condominiu, beneficiind astfel atât de amenajările la sol (platforme, parcări, spații verzi, străzi, trotuare) existente în zonă, cât și de serviciul sistemului public de rețele tehnico-edilitare. Poziția și funcționalitatea construcției nu crează incomodități în raport cu vecinătățile sale urbanistice.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona și amplasamentul

Municipiul Urziceni este amplasat pe malul stâng al Ialomiței, la confluența cu râul de câmpie Sărata și la intersecția dintre DN2 (București – Buzău ...), DN2A (Urziceni – Slobozia ...) și DN 1D (Urziceni – Ploiești). Municipiul Urziceni se află la circa 60 km față de municipiul Slobozia, la 55 km distanță față de București, la circa 60 km față de Buzău și circa 55 km față de Ploiești.

Municipiul Urziceni este un important nod feroviar, pe direcțiile București, Ploiești, Galați, Slobozia

Zona studiată este definită într-o Unitate Teritorială de Referință cu funcțiune urbanistică predominant rezidențială, Subzona TCL 1 cu funcțiuni mixte locuințe medii și mari, echipamente publice, activități comerciale, servicii și artizanale de mici dimensiuni.

Zonarea seismica

Date privind zonarea seismica

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare seismica-partea I.Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P100/1-2013, pentru amplasamentul studiat s-au stabilit, valoarea de vârf a accelerării terenului pentru proiectare, $ag=0.35g$ și valoarea perioadei de control a spectrului de răspuns $Tc=1.0s$.

Conform SR 11.100/I-93, amplasamentul se încadreaza în zona cu grad 8 de macroseismicitate pe scara MSK(unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de minim 50 de ani)

Date privind acțiunea vântului

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare privind bazele proiectării și acțiuni asupra construcțiilor. Acțiunea vântului.indicativ CR 1-1-4-2012, iar presiunea de referință a vântului mediata la 10m, pe interval de 50ani de recurență este de 0.6KPa.

Din punct de vedere climatic, zona studiată aparține sectorului cu climă continentală, fiind situată în partea centrală a ținutului climatic din S și SE.

Date privind acțiunea zăpezii

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare.Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, indicativ CR 1-1-3-2012, valoarea caracteristica a încărcării din zapada pe sol este de 2.0KN/mp.

Date privind adancimea de inghet

În conformitate cu prevederile STAS 6054 - 77,in localitatea Urziceni, adancimea de îngheț este de 90 cm de la nivelul terenului sistematizat.

Date geologice generale

S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. ZONA DIVERTIS CLUB, URZICENI, JUD. IALOMIȚA	610/2019	P.U.Z.
BENEFICIAR: S.C. DIVERTIS CLUB S.R.L. URZICENI		

Din punct de vedere geologic – structural, amplasamentul este situat în marea unitate a Piemontului Getic, și se caracterizează prin prezenta formațiunilor aluviale holocene în lunca și depozite argiloase-nisipoase loessoide, pleistocene, pe terasa.

Date geologice generale

Cadru geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic

Municipiul Urziceni se află în partea de sud-vest a Bărăganului central, în subunitatea numită Bărăganul Padinei sau Pogoanelor, la contactul cu lunca comună a râurilor Ialomița și Sărata.

Din punct de vedere hidrogeologic se remarcă prezența unui orizont acvifer freatic format din nisipuri și nisipuri argiloase și pietrișuri holocene, sub care se găseste un strat argilos, cvasi-impermeabil. Acest acvifer este alimentat pe întreaga sa suprafață prin percolare, dată fiind grosimea redusă a straturilor acoperitoare.

Date geotehnice

Terenul de fundare este alcătuit din depozite praf argilos cu caracter loessoid.

Acesta se caracterizează printr-o sensibilitate la umezire, categoria A p.s.u. conform prevederilor normativului NP 125/2010 și o compresibilitate mare, conform prevederilor STAS 1243-88.

Istoricul amplasamentului și situația actuală.

Pe amplasamentul studiat, s-a construit în perioada 1991-1992 o clădire Parter. În inspecția vizuala exterioară a clădirii a relevat o bună comportare în timp a acesteia. Nu s-au observat degradări care să afecteze stabilitatea și siguranța în exploatare.

Conditii referitoare la vecinătăți.

Construcția nu are nici o clădire în imediata vecinătate, distanță până la cel mai apropiat bloc P+4E fiind de circa 3 m.

Informațiile detaliate privitoare la rețelele edilitare subterane din zona sau din amplasament vor fi colectate/gestionate într-o etapă ulterioară a proiectării, întrucât obiectivul existent este asigurat cu toate utilitățile tehnico-edilitare din sistemul public funcțional de rețele.

Hazard și risc la inundații

Zona studiată se află situată în exteriorul perimetrului cu potențial de risc rezidual nesemnificativ, aşa cum acest perimetru este definit prin Harta de hazard și risc la inundații. În mod oficial, această zonă nu este expusă altor potențiale riscuri naturale.

Zona studiată nu face parte din nicio zonă de protecție a vreunui monument clasificat și nu este susceptibilă de a găzdui vestigii sau alte elemente cu valoare de patrimoniu. Beneficiarul obiectivului este în cunoștință cu prevederile legale și este avertizat că, în cazul descoperirii, cu prilejul executării de lucrări de construire, a unor eventuale vestigii, trebuie să sisteze orice lucrări până la sosirea reprezentanților D.C.J., care vor decide măsurile necesare în continuare.

2.4. CIRCULAȚIA

Circulația carosabilă pe amplasamentul studiat. Zona studiată în cadrul P.U.Z. este situată în intravilanul municipiului Urziceni, pe strada Viitorului, la sud de intersecția acesteia cu strada Eroilor. Accesibilitatea amplasamentului este asigurată prin intermediul străzilor de cartier existente.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR (Planșa URB. 3 - Disfuncționalități)

Amplasamentul obiectivului care constituie motivația P.U.Z. este situat în zona centrală a municipiului Urziceni, fiind reprezentat de un teren intravilan în suprafață de 135mp, acest teren aparținând proprietății investitorului S.C. DIVERTIS CLUB S.R.L. Terenul, având categoria de

S.C. ARHITECT srl - J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. ZONA DIVERTIS CLUB, URZICENI, JUD. IAŁOMITA	610/2019	P.U.Z.
BENEFICIAR: S.C. DIVERTIS CLUB S.R.L. URZICENI		

folosință curți construcții, este ocupat de clădirea parter, a investitorului. Pe amplasament se realizează POT = 100% și CUT 5,00

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona ce urmează a fi reglementată există un sistem funcțional de echipare tehnico-edilitară: rețea de apă potabilă, rețea de canalizare menajeră, rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune și rețea de distribuție a gazului metan. Prin branșamentele la aceste rețele, clădirea existentă este pe deplin funcțională.

2.7 PROBLEME DE MEDIU ȘI PATRIMONIU CULTURAL

În zona amplasamentului, după ce acesta a intrat în proprietatea investitorului, nu s-au înregistrat riscuri naturale, respectiv alunecări de teren, inundații sau riscuri antropice importante.

Amplasamentul nu se află în aria Sitului „Natura 2000”.

Pe amplasamentul clădirii existente nu s-au efectuat cercetări arheologice sistematice și nici nu s-au semnalat vestigii sau alte elemente ascunse cu prezumtivă valoare de patrimoniu, de natură să încarce situl cu sarcini arheologice sau să impună alte restricții de construire. Zona nu este susceptibilă de a depozita vestigii sau alte sarcini cu caracter arheologic, care pot să condiționeze executarea sau amplasarea unor viitoare construcții.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Pentru reglementarea urbanistică a zonei aferente obiectivului Divertis Club, în scopul structurării urbanistice a zonei, Planul Urbanistic Zonal urmează a parurge procedurile legale menite să asigure transparență decizională. Ca urmare a întâlnirilor și con vorbirilor ocazionale avute de proiectant cu localnicii, în timpul documentărilor efectuate la locul amplasamentului, precum și în baza prevederilor înscrise în Certificatul de urbanism nr 94/09.07.2019, a rezultat că opinia cvasi unanimă a celor interviewați se referă la oportunitatea reconstruirii clădirii parter existente, într-o arhitectură expresivă și cu destinații potrivite cu caracterul zonei: locuințe și funcții comerciale de interes pentru cartier.

În ceea ce privește atitudinea administratorului Divertis Club, în calitate de investitor, însuși faptul că acesta a inițiat elaborarea prezentei lucrări reprezintă o dovedă certă că există preocuparea de readucere a zonei la un standard de confort urban ridicat la nivelul exigențelor publicului, precum și de asigurare a condițiilor de funcționalizare optimă a unei noi construcții pe locul clădirii existente.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Arealul care face obiectul studiului urbanistic, măsoară S= 9428mp, cu titlul de zonă studiată. Construcțiile existente cu regim de înălțime P+4E situate în limitele arealului studiat reprezintă 1558 mp, majoritatea acestora având destinația de locuințe colective structurate în condominiu. Construcția care va înlocui clădirea existentă Divertis Club va fi realizată pe același contur/amprentă ca și cea existentă, în limitele suprafeței de 135 mp care se află în proprietatea investitorului.

Prin inițiativa investitorului, noul obiectiv, definit ca o construcție cu Parter comercial, două etaje și o mansardă cu locuințe, poate urma o cale menită să înobileze patrimoniul construit existent, asigurându-se astfel premisele completării funcționale a Unității Teritoriale de Referință cu destinații utile pentru populația zonei și de punere la dispoziția municipalității a unui exemplu de bune practici în restructurarea arealului alterat de intervențiile incoerente ale ultimului sfert de secol.

S.C. ARHTECT srl - J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. ZONA DIVERTIS CLUB, URZICENI, JUD. IALOMITA	610/2019	P.U.Z.
BENEFICIAR: S.C. DIVERTIS CLUB S.R.L. URZICENI		

Sub aspect urbanistic, în zona reglementată se va reda traficului pietonal trotuarul de vest al străzii Viitorului, traseul carosabil se va corecta în zona intersecției cu strada locală perpendiculară, iar platforma ocazional carosabilă pentru accesul în blocurile învecinate amplasamentului va căpăta un contur regularizat, capabil să satisfacă necesitățile de acces de serviciu și de oprire ocazională a automobilelor de serviciu și aprovizionare.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

P.U.G. al municipiului Urziceni nu a fost încă actualizat, demersurile de actualizare aflându-se în curs de desfășurare. În cadrul P.U.G. actualizat, al municipiului Urziceni este necesar ca zona studiată în cadrul PUZ să fie structurată ca parte a unei Unități Teritoriale de Referință care să fundamenteze și să reglementeze urbanistic o zonă mai amplă, în cadrul căreia să se identifice o rețea stradală coerentă și fluentă, funcțiunile comerciale și de prestări de servicii să fie distribuite pe principiul centrului de microcartier, iar spațiile de joacă și spațiile de relaxare, odihnă și joacă pentru copii să întrunească condiții de siguranță și civilizație a utilizării și întreținerii.

Prin urmare, zona reglementată prin acest proiect va fi inclusă în P.U.G. actualizat ca subzonă a unui U.T.R. coerent, ca microcentru de cartier, cu funcțiunea urbanistică principală „Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță locală”. Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tend să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncționale, unități de tip comercial, de interes pentru public, dar și alte tipuri de activități.

Alături de acestea, rezultat al unei redezvoltări incomplete, se întâlnește locuirea de tip individual periferic, la limita sudică a zonei studiate. Gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul redezvoltării moderne, e neuniform. Parcelarul din zona sudică e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public, rezultat al procesului de restructurare aflat în desfășurare. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornișa situată la o înălțime de 15 m. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

Conform legii, definiția unității teritoriale de referință prevede că „Unitatea teritorială de referință (UTR) este o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă”. În cadrul acestei subzone a UTR se va reglementa, în mod unitar și sigur, microcentrul de cartier.

Drept urmare, orice autorizare de construire trebuie să respecte reglementările specifice microcentrului de cartier, astfel ca toate calitățile, reprezentativitatea și scopul structurii urbanistice să se afle continuu în condiții de respect și de deplină siguranță.

La adoptarea P.U.Z. și a Regulamentului urbanistic se vor asigura condițiile legale de transparență decizională, astfel ca cetățenii municipiului Urziceni să cunoască implicațiile pe care le va avea în viitor consacrarea zonei instituite ca microcentru de cartier: orice construire se va autoriza doar în conformitate cu Regulamentul Urbanistic Local al PUZ, în zona reglementată nu pot fi organizate/realizate obiective care pot aduce atingere, prin alăturare sau funcționare, integrității, funcționalității, imaginii, caracterului, regimului de înălțime, densității

S.C. ARHITECT srl - J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. ZONA DIVERTIS CLUB, URZICENI, JUD. IALOMITA	610/2019	P.U.Z.
BENEFICIAR: S.C. DIVERTIS CLUB S.R.L. URZICENI		

construite, cadrului urbanistic reglementat prin PUZ.

3.3 VALORIZAREA CADRULUI NATURAL

Ca urmare a studierii sitului, se impune o concluzie cu caracter grav: componenta de cadrul natural are o pondere nesemnificativă asupra structurii urbane supusă reglementării. Spațiile neconstruite din zona studiată sunt puternic marcate de improvizații, iar menirea spațiilor verzi este abandonată. Prin lucrările prevăzute în cadrul proiectului, elementele esențiale ale cadrului natural se vor conserva, soluțiile de integrare a construcției și amenajărilor existente și prevăzute vor urmări gestionarea strictă și severă a activităților susceptibile să afecteze în vreun fel factorii naturali de mediu sau elementele de vecinătate a amplasamentului.

Sub aspect ecologic, calitățile factorilor naturali de mediu sunt protejate prin utilizarea, în orice activitate de construire, întreținere și sau exploatare, a tehnologiilor performante, silentioase și cu un grad mare de automatizare și posibilități de control/supraveghere a funcționării permanente:

- amplasarea construcțiilor subterane și supraterane în sistem unitar în interiorul proprietății Divertis Club favorizează păstrarea integrității arealului natural și asigurarea premiselor pentru o dezvoltare durabilă;
- în amenajarea generală a amplasamentului investiției se va urmări conservarea declivităților naturale existente, iar deșeurile rezultate din funcționarea edificiului Divertis Club, de natură organică, vor fi evacuate și depozitate selectiv pe platforma de salubritate din zonă. Se va asigura astfel premissa reciclării deșeurilor și diminuării emisiilor atmosferice nocive.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Circulația carosabilă în zona reglementată se va desfășura pe traseele de circulație existente, cărora, ca urmare a reglementărilor statuate prin PUZ li se va asigura o regularizare a traseului și profilelor transversale și li se va reface capacitatea de circulație a trotuarelор din zona împotriva a amplasamentului.

La refacerea pavimentului pe suprafețele carosabile se vor utiliza materiale de bună calitate. La reamenajarea trotuarelor pietonale se vor utiliza materiale rezistente la intemperii și capabile să asigure o suprafață de călcare fără denivelări periculoase pentru circulația peestră.

Pozițiile acceselor în clădirea Divertis Club vor fi localizate astfel: accesul în spațiu comercial din trotuarul străzii Viitorului, pe latura de est, cu accesul de aprovisionare dispus pe partea de vest a clădirii, de pe platforma ocasional carosabilă existentă, iar accesul locuințelor pe latura de nord, din zona accesului în blocul alăturat.

Accesul locuințelor va avea caracter privat, controlat prin dispozitive de control și supraveghere, iar accesul cumpărătorilor în spațiu comercial va avea caracter deschis publicului. Accesul de aprovisionare și servicii al spațiului comercial va fi restricționat, controlul fiind efectuat de către personalul comercial.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI, INDICI URBANISTICI

Zona studiată și reglementată are suprafață de 9428 mp și cuprinde vecinătățile imediate ale proprietății Divertis Club care asigură legăturile cu organismul urbanistic al municipiului Urziceni. Bilanțul teritorial al suprafeței de 9428 mp. aferentă zonei studiate se prezintă astfel:

BILANT TERITORIAL

DENUMIRE	ARIE
Zonă studiată	9428 m²
Amplasament studiat	135 m ²
Constructii existente P+4	1558 m ²
Constr. exist. P+4/P comercial	344 m ²
Constructii efemere	118 m ²
Constructii tehnico-edilitare	112 m ²
Spatii verzi	2696 m ²
Platforme carosabile	3828 m ²
Platforme pietonale	637 m ²

Ca urmare a studiului urbanistic efectuat prin PUZ , a rezultat un bilanț teritorial al reglementărilor utbanistice, ca re se prezintă astfel

BILANT TERITORIAL

DENUMIRE	ARIE
Zonă studiată	9428 m²
Amplasament studiat	135 m ²
Constructii existente P+4	1558 m ²
Constr. exist. P+4/P comercial	411 m ²
Platforma colectare deseuri	22 m ²
Constructii tehnico-edilitare	65 m ²
Spatii verzi	2133 m ²
Platforme carosabile	3821 m ²
Platforme pietonale	1283 m ²

Reglementarea edilitară a sitului studiat și soluționarea necesităților de asigurare cu utilități a edificiului Divertis Club, în contextul sistemului de rețele existent și funcțional în zonă se subsumează următorului Bilanț specific:

BILANT TERITORIAL

DENUMIRE	EXISTENT	PROPOS	TOTAL
Alimentare cu apa potabilă	20 m	20 m	40 m
Racord retea ape uzate	30 m	20 m	50 m
Bransament e.e. joasă tensiune	30 m	10 m	40 m
Numar lampadare iluminat exterior		7 buc	7 buc
Rețea gaze naturale	20 m	20 m	40 m

S.C. ARHITECT srl - J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. ZONA DIVERTIS CLUB, URZICENI, JUD. IALOMITA	610/2019	P.U.Z.
BENEFICIAR: S.C. DIVERTIS CLUB S.R.L. URZICENI		

Ca urmare a reglementărilor urbanistice ale ansamblului căruia trebuie să i se circumscrie edificiul Divertis Club, indicii urbanistici maximali vor respecta nivelul dispus prin Planul Urbanistic General:

P.O.T. = 100%

C.U.T. = 5,00

Întocmit,
Coordonator de proiect,
arh. Ion D. VEDE – specialist certificat de către Registrul Urbaniștilor din România



S.C. ARHTECT srl - J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. ZONA DIVERTIS CLUB, URZICENI, JUD. IALOMIȚA	610/2019	P.U.Z.
BENEFICIAR: S.C. DIVERTIS CLUB S.R.L. URZICENI		

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

– Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului P.U.Z., în cadrul U.A.T. Urziceni.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat.

– Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) al unei zone din teritoriul administrativ al comunei Perieți, județul Ialomița.

– Prezentul Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată și modificată și ale Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu prevederile Ord MDRAP de aplicare.

– Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z.-ului, cu respectarea procedurilor legale de avizare și aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

– Regulamentul Local de Urbanism, aprobat conform legii, face parte din Regulamentul urbanistic aferent Planului Urbanistic General al municipiului Urziceni.

1.2 BAZA LEGALĂ

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. stă Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicată și modificată prin HG 490/2011, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate. De asemenea, alcătuirea Regulamentului este conformă cu „Ghidul privind elaborarea și aprobare Regulamentelor locale de urbanism” - indicativ GM - 010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.

1.3 DOMENIU DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism, împreună cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește, cuprinde norme obligatorii pentru:

- Eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zona reglementată;
- Respingerea unor solicitări de construire, neconforme cu prevederile P.U.Z.;
- Alte operațiuni curente ale serviciului de urbanism al consiliului local al municipiului Urziceni (înstrăinări, reparcelări etc.)

Suprafața studiată în cadrul lucrării este de 9428 mp, din care suprafață de 135mp, aferentă proprietății Divertis Club S.R.L. se află în cadrul UAT Urziceni.

Pentru stabilirea regulilor de bază privind modul de ocupare al terenurilor și de realizare a construcțiilor, terenul studiat a necesitat reîncadrarea într-o nouă unitate teritorială de referință, distinctă față de cele care au fost definite prin P.U.G. al comunei Perieți. Această

S.C. ARHTECT srl - J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. ZONA DIVERTIS CLUB, URZICENI, JUD. IALOMIȚA	610/2019	P.U.Z.
BENEFICIAR: S.C. DIVERTIS CLUB S.R.L. URZICENI		

reîncadrare a fost necesară spre a se putea defini și consacra Zona de protecție a monumentului clasificat Ferma model Pereti înscrisă în Lista monumentelor istorice din județul Ialomița sub codul IL-II-a-B-14153.

Astfel, suprafața reglementată prin această lucrare va face parte din „ZPM”, cu funcțiunea urbanistică principală „zonă de protecție a monumentului istoric clasificat”.

Pentru întreg terenul studiat au fost stabilite lucrări admise să se realizeze și lucrări interzise.

Prezentul Regulament Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal conceput pentru terenul studiat, în suprafață de 9428mp, din care suprafață de 135mp este proprietatea Divertis Club. Înaintea aprobării P.U.Z., clădirea Divertis Club, conform P.U.G. în vigoare, este inclusă în U.T.R. cu funcțiune mixtă, cu caracter predominant rezidențial.

Prezentul Regulament local de urbanism reglementează zona studiată și se referă la statutul viitor al construcțiilor stipulate în propunerile urbanistice prevăzute prin această documentație.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR ÎN ZONA REGLEMENTATĂ

2.1. CONDIȚIONĂRI PRIMARE REGULI CU PRIVIRE LA PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT ȘI PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI

Art. 1. Zona supusă reglementării este o subdiviziune urbanistică a intravilanului municipiului Urziceni, delimitată arbitrar, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reconstruirea clădirii „Divertis Club” în alti parametri urbanistici, mai exigenți calitativ și mai eficienți privind utilizarea terenului. Delimitarea zonei reglementate trebuie să servească menținerii continue a disciplinei urbanistice, precum și păstrarea habitatului existent în condiții de deplină siguranță.

Art. 2. Zona supusă reglementării reprezintă spațiul urbanistic în care orice intervenție/initiativă de construire se face cu respectarea permisiunilor și restricțiilor dispuse prin Regulamentul local de urbanism, în scopul protejării cadrului urbanistic constituit, în toate componente sale, precum și al asigurării integrității și caracteristicilor specifice zonei, atât în ceea ce privește patrimoniul construit, cât și în ceea ce constituie suportul pentru modul de viață consacrat al cetățenilor care locuiesc și frecventează zona.

Art. 3. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public din zona reglementată se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării CTATU.

2.2. UTILIZĂRI ADMISE

Art. 4. Reglementarea admite în zona reglementată clădiri cu structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități comerciale, administrative, de administrarea afacerilor, finanțier-bancare, terțiere, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism.

Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcții de interes pentru public.

S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT 610/2019	FAZA P.U.Z.
P.U.Z. ZONA DIVERTIS CLUB, URZICENI, JUD. IALOMITA		
BENEFICIAR: S.C. DIVERTIS CLUB S.R.L. URZICENI		

2.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Art. 5. Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente este permisă doar cu condiția asigurării accesului direct din spațiu public. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația structurală și de arhitectura clădirii. Pentru servicii publice/de interes public se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă în sit, din curtea imobilului.

Este permisă realizarea diverselor elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Este permisă realizarea unor instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca, în funcționare, acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Este permisă realizarea de garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

a) să nu ocupe frontul spre spațiu public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcții);

b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Este permisă organizarea unor activități de tip terțiar ale locatarilor, desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;

(b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

(c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

2.4. UTILIZĂRI INTERZISE

Art.6. Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale refolosibile;

Comerț en gros;

Comerț en detail în clădiri independente parter, cu structură constructivă efemeră, de tip parazitar (baracă, chioșc și/sau container);

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre, întrucât acestea comportă riscuri multiple privind securitatea alimentară, provoacă poluare în zonă și dezordine în colectarea deșeurilor;

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul ansamblului de blocuri;

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiu public;

Locuire de tip individual în interiorul zonei de locuințe colective gestionate în condominiu;

Constructii provizorii de orice natură;

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiu public a imobilelor;

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare;

Orice utilizări, altele decât cele admise la art. 4 și 5;

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze

S.C. ARHITECT srl – J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. ZONA DIVERTIS CLUB, URZICENI, JUD. IALOMITA	610/2019	P.U.Z.
BENEFICIAR: S.C. DIVERTIS CLUB S.R.L. URZICENI		

amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

2.5. ASIGURAREA IGIENEI SPAȚIULUI PUBLIC

Art. 7. Reziduurile de tip menajer, ca și cele vegetale, rezultate din procesul de folosire a construcțiilor și amenajărilor din cadrul zonei reglementate, se vor colecta sistematic și selectiv pe platforma existentă în zonă, de unde sunt preluate periodic prin grija operatorului de salubritate autorizat.

Este interzisă depozitarea întâmplătoare a deșeurilor de orice tip, mai ales în afara incintei/platformei de colectare existentă.

Art. 8. În orice situație de intervenție de construire, reabilitare, refacere, reparație a clădirilor în zonă, este obligatorie asigurarea surgerii gravitaționale a apele provenite din precipitații către gurile de colectare și/sau către spațiile verzi, prin lucrările de sistematizare verticală.

Înlăturarea cantităților mari de zăpadă de pe platformele și spațiile libere dintre construcții, în cazul troienirilor datorate viscolului, intră în obligațiile administratorului de condominiu. Degajarea de zăpadă a suprafețelor carosabile și a trotuarelor pietonale se va face conform hotărârilor administrației publice locale.

3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

3.1. UTILIZAREA TERENURILOR

Art. 9. Ca o consecință a existenței unor proprietăți imobiliare inserate între proprietățile administrate în condominiu, este obligatorie reglementarea construirii pe aceste proprietăți.

Amplasarea oricărui gen de construcție nouă în zona reglementată se va face în temeiul unei documentații Plan Urbanistic de Detaliu, alcătuită și aprobată conform legii.

3.2. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR

Art. 10. Indiferent de dimensiunile și de poziția parcelei față de construcțiile existente, orice construcție supraterană nouă va fi amplasată la distanță minima de trei m față de orice construcție existentă.

3.3. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Art. 11. Orice construcție nouă va avea regim de înălțime minim P+E, până la P+2E+M

a. Orice construcție nouă va fi alcătuită dintr-un singur corp de clădire.

b. Orice construcție nouă, prevăzută cu o funcțiune de tip comercial la parter, poate beneficia de aliniament la trotuarul pietonal al străzii existente.

c. Parcelele care nu întrunesc condițiile de front la stradă de minim 8,00m și distanțe de minim 3,00m față de clădirile multietajate, vor fi utilizate în regim de condominiu și nu pot beneficia de incintă împrejmuită.

d. Suprafața edificabilă pe parcele trebuie să măsoare minim 130 mp.

e. Se interzice realizarea de construcții definitive supraterane în afara zonelor cu statut edificabil, orice excepție de la această prevedere conducând la inițierea măsurilor legale de desființare imediată, totală și obligatorie.

Art. 12. a. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei.

b. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

c. Arhitectura clădirilor va fi de natură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice

S.C. ARHITECT srl - J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. ZONA DIVERTIS CLUB, URZICENI, JUD. IALOMITA	610/2019	P.U.Z.
BENEFICIAR: S.C. DIVERTIS CLUB S.R.L. URZICENI		

realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

d. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, două treimi din lungimea frontului clădirii.

e. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 20%).

f. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

g. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din otel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropriate de cele naturale. Este restricționată folosirea culorilor saturate, stridente, închise la elementele de la fațadele construcției.

Art. 13. Amplasarea construcțiilor, obiectelor de arhitectură monumentală și instalațiilor supraterane în zona reglementată:

- structurile construite/montate/reconstituite suprateran în cadrul zonei reglementate, precum și toate lucrările denumite construcții de pe proprietățile situate în perimetru zonei reglementate se vor amplasa pe suprafețele edificabile, în conformitate cu permisiunile definite prin Art.8 al prezentului Regulament.

- în cadrul zonei reglementate, traseele instalațiilor tehnico-edilitare noi vor ocoli, la distanțe de minim 2,00m construcțiile și instalațiile care asigură funcționalitatea condominiilor.

- suprafețele spațiilor verzi delimitate ca atare în zona reglementată nu pot fi diminuate sub nicio formă și pentru niciun motiv. Regenerarea și întreținerea lor reprezintă o obligație civică, comunitară și poate face obiectul relației dintre administrația publică și administrația condominiilor.

Art. 14. Realizarea amenajărilor de platforme ocazional carosabile, trotuare pietonale și spații verzi din zona reglementată, altele decât cele existente, este posibilă doar pe baza unor Planuri urbanistice de detaliu, întocmite și aprobate conform legii.

Art. 15. Pe toată întinderea zonei reglementate este interzisă autorizarea executării construcțiilor ale căror proiecte nu prevăd în mod explicit modalitățile de asigurare a evacuării controlate a apelor pluviale.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 16. În zona reglementată, acolo unde proprietățile întrunesc condițiile pentru a fi delimitate prin împrejmuire și pentru a se constitui în incinte, acestea pot avea doar un singur acces, din strada (drumul public) cu care se învecinează proprietățile respective.

Se interzice autorizarea executării oricărui alt acces, în alt mod decât dinspre drumul public.

Art. 17. În zona reglementată, numărul de părcări de domiciliu este limitat și disponibil doar pentru administrarea condominiilor.

Art. 18. Toate construcțiile noi care se inițiază în zona reglementată vor fi prevăzute cu suprafețe de garare dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor. Numărul locurilor de garare va fi proporțional cu funcțiunea și capacitatea clădirii respective.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Art. 19. Zona reglementată este echipată edilitar complet.

- Toate clădirile noi se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

S.C. ARHITECT srl - J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. ZONA DIVERTIS CLUB, URZICENI, JUD. IALOMITA	610/2019	P.U.Z.
BENEFICIAR: S.C. DIVERTIS CLUB S.R.L. URZICENI		

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în fațade laterale sau în împrejmuri.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 20. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- a. Pentru parcelele comune sau care se învecinează cu parcelele administrate în regim de condominiu:

P.O.T. maxim = 100%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi coruri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

- b. Pentru parcelele care nu se învecinează cu parcelele administrate în regim de condominiu:

P.O.T. maxim = 80%

Art. 21. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- a. Pentru parcelele comune sau care se învecinează cu parcelele administrate în regim de condominiu:

C.U.T. maxim = 5,0

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi coruri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu $h \geq 1,40$ m).

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

- b. Pentru parcelele care nu se învecinează cu parcelele administrate în regim de condominiu:

C.U.T. maxim = 3,0

5. CIRCULAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR

Art. 22. În zona reglementată, pot fi introduse în circuitul juridic, ca parcele de sine

S.C. ARHITECT srl - J21/851/1994	CONTRACT	FAZA
P.U.Z. ZONA DIVERTIS CLUB, URZICENI, JUD. IALOMIȚA	610/2019	P.U.Z.
BENEFICIAR: S.C. DIVERTIS CLUB S.R.L. URZICENI		

stătătoare, terenuri care asigură suprafață edificabilă minimă de 130 mp și întrunesc condițiile prevăzute la Art.11 din prezentul Regulament.

6. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Art. 23. Potrivit P.U.G., zona reglementată face parte din U.T.R. - Subzona TCL1, cu funcțiuni mixte, cu locuințe medii și mari, echipamente publice, comerț, servicii de mică amploare care nu incomodează vecinătățile și nu generează poluare.

7. DISPOZIȚII FINALE

Art. 24. Orice încălcare a prevederilor prezentului regulament, după aprobatarea lui conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, se sanctionează conform prevederilor Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările legale .



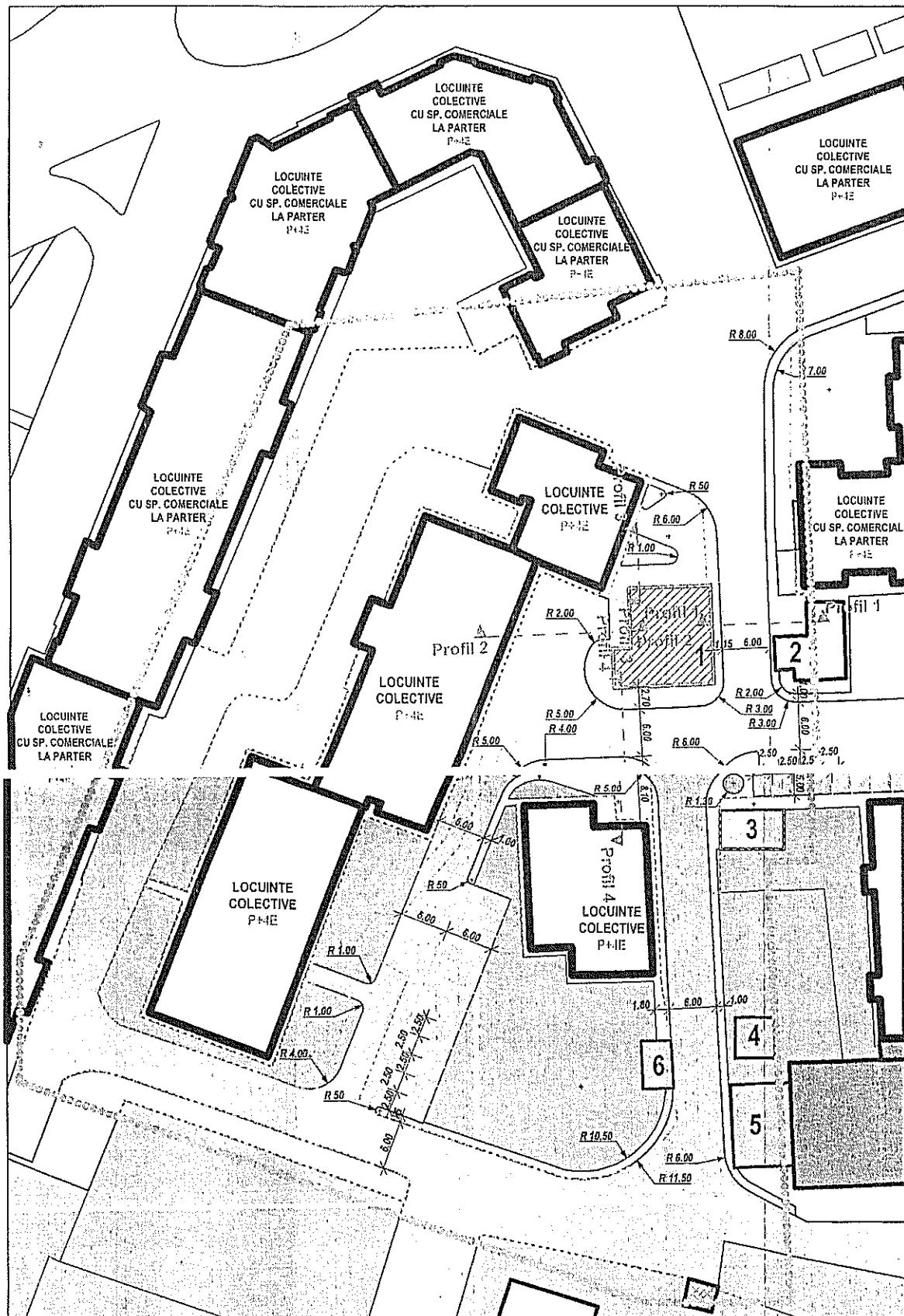
Întocmit,
Coordonator de proiect,
arh. Ion D. VEDE – specialist certificat de către Registrul Urbaniștilor din România

P.U.Z

PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. - ZONA DIVERTIS CLUB, MUNICIPIUL URZICENI, JUD. IALOMITA

NORD



LEGENDĂ

Limite

Limita zonei studiate prin P.U.Z.

Limita parcela in proprietatea S.C. DIVERTIS CLUB S.R.L.

Limita cadastrale

Profil Profil transversal reglementat

Coeficienti urbanistici dispu-

prin C.U. nr. 94/09.07.2019

P.O.T. = 100 %

C.U.T. = 5

Coeficienti urbanistici propusi
prin P.U.Z.

P.O.T. = 100 %

C.U.T. max = 5

FOLOSINTE TERENURI IN ZONA STUDIATA

Parcela in proprietatea S.C. DIVERTIS CLUB S.R.L.

Construcții existente - P+4

Construcții existente - P+4 cu comert la parter

Construcții supraterane cu destinații tehnico-edilitare

Spatii verzi conjuncturale

Platforme carosabile

- strada, accese, parcuri

Platforme in uz pietonal
- trotuar garda fundatii, trotuar circulatie pietonala, accese in cladiri

Platforma colectare selectiva deseuri menajere

BILANT TERRITORIAL

DENUMIRE	ARIE
Zonă studiată	9428 m ²
Amplasament studiat	135 m ²
Constructii existente P+4	1558 m ²
Constr. exist. P+4/P comercial	411 m ²
Platforma colectare deseuri	22 m ²
Constructii tehnico-edilitare	65 m ²
Spatii verzi	2133 m ²
Platforme carosabile	3821 m ²
Platforme pietonale	1283 m ²

1. Parcela in proprietatea S.C. DIVERTIS CLUB S.R.L.
2. Alimentatie publica - bodega
3. Pravalie
4. Constructie tehnico-edilitara
5. Post transformare
6. Platforma colectare selectiva deseuri menajere



VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZĂ NR./DATA
S.C. ARHTECT S.R.L. COD FISCAL: RO6515057				BENEFICIAR: S.C. DIVERTIS CLUB S.R.L.
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA	PROIECT NR.
ȘEF PROIECT	Arh. Ion D. VEDE		1 : 500	610 / 2019
VERIFICAT	Arh. Ion D. VEDE		TITLU PROIECT	FAZA P.U.Z.
			TITLU PLANSA	