

ROMÂNIA

JUDEȚUL IALOMITA

PRIMARIA COMUNEI MOLDOVENI

PRIMAR

Nr. 832 din 07 05 2025

CERTIFICAT DE URBANISM

NR. 2 DIN 07 05 2025

În scopul ELABORARE P. U. Z. LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE PENTRU TINERI Ca urmare a Cererii adresate de UAT- MOLDOVENI- CUI-17551365 cu domiciliul / sediul¹⁾ în județul IALOMITA municipiul/orașul/comuna MOLDOVENI satul sectorul cod poștal 927107 strada PRIMARIEI nr.2 bl. , sc ,et. ,ap.

înregistrată la nr. 771 din 28 04 2025

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul IALOMITA municipiul/orașul/comuna MOLDOVENI satul MOLDOVENI

sectorul cod poștal 927107 strada nr. bl. sc. et. ap. sau identificat prin³⁾ NR. CADASTRAL-23934

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. / faza PUG/PUZ/PUD, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Moldoveni nr. 36 / 21 12.2011

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC:

TERENUL ESTE SITUAT IN INTRAVILANUL COMUNEI MOLDOVENI, JUDEȚUL IALOMITA, APARTINE DOMENIULUI PRIVAT AL COMUNEI MOLDOVENI CONFORM HCL NR. 22 DIN 29 06 2020

SUPRAFATA TERENULUI-22350 MP

TERENUL NU ESTE GREVAT DE SARCINI SI NU ESTE INCLUS IN LISTA MONUMENTELOR ISTORICESI/SAU ALE NATURII ORI IN ZONA DE PROTECTIE A ACESTORA

2. REGIMUL ECONOMIC

CATEGORIA DE FOLOSINTA A TERENULUI ESTE NEPRODUCTIV.

DESTINATIA ACTUALA A TERENULUI ESTE ;; A; - ZONA UNITATI PRODUCTIVE-A1-SUBZONA ACTIVITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE SI DEPOZITARE SI ;L;- ZONA DE LOCUIT

REGIMUL TEHNIC

PREVEDERI ALE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG MOLDOVENI PENTRU ZONELE FUNCTIONALE A1 SI L

A1- GENERALITATI- CARACTERUL ZONEI

A1- SUBZONA ACTIVITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE SI DEPOZITARE

SECTIUNEA I- UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1-UTILIZARI ADMISE

PENTRU TOATE PLATFORMELE INDUSTRIALE VA FI NECESARA ELABORAREA UNOR PLANURI URBANISTICE ZONALE

PENTRU TOATE UTR SUNT ADMISE UTILIZARI COMPATIBILE CU CARACTERISTICILE DE FUNCTIONARE PENTRU DIFERITELE TIPURI DE UNITATI , IN CAZUL IN CARE ACESTE CARACTERISTICI NU PERMIT DEZVOLTAREA ACTIVITATILOR SI/SAU ESTE NECESARA SCHIMBAREA DESTINATIEI SE CERE PUZ-REPARCELARE/CONFORMARE

A1- ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO-INDUSTRIALE NEPOLUANTE DESFASURATE IN CONSTRUCTII AGRO-INDUSTRIALE MARI

- DISTRIBUTIA SI DEPOZITAREA BUNURILOR SI MATERIALELOR
- CERCETAREA AGRO-INDUSTRIALA CARE NECESITA SUPRAFETE MARI DE TEREN
- SUPRAFETE DE PARCARE PENTRU ANGAJATI ACCESE AUTO SIGURE SI SUFICIENT SPATIU PENTRU CAMIOANE-INCARCAT DESCARCAT SI MANEVRE
- SUNT PERMISE ACTIVITATILE CARE NECESITA SPATII MARI IN JURUL CLADIRILOR SI CARE NU GENEREAZA EMISII POLUANTE
- AMENAJARI PENTRU EXPLOATAREA RESURSELOR DE ENERGIE NECONVENTIONALA PARCURI SOLARE FOTOVOLTAICE PARCURI EOLIENE

IN TOATE UNITATILE TERITORIALE DE REFERINTA ALE ZONEI A SUNT PERMISE IN MOD EXCEPTIONAL URMATOARELE

1- CABINETE MEDICALE

2-HELIPORTURI

3-ORICARE DIN SERVICIILE PENTRU ACTIVITATILE ADMISE

ART. 2-UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

A1- SE POT LOCALIZA URMATOARELE FUNCTIUNI CONFORM P.U.Z.

1-IMPLANTARI COMPLEXE DE BIROURI INCLUZAND ORICARE DIN URMATOARELE UTILIZARI

- a) BIROURI PROFESIONALE SAU DE AFACERI
- b) SERVICII PENTRU AFACERI
- c) INSTITUTII FINANCIARE SAU BANCARE

2 . IMPLANTARI COMPLEXE INDUSTRIALE INCLUZAND ORICARE DIN URMATOARELE UTILIZARI

- PRODUCTIE MANUFACTURIERA
- BIROURI PROFESIONALE SAU DE AFACERI FIE CA UTILIZARE PRINCIPALA FIE CA UTILIZARE SECUNDARA
- CONSTRUCTII DESTINATE CERCETARII SI DEZVOLTARII CU EXCEPTIA CELOR CARE UTILIZEAZA SUBSTANTE EXPLOZIVE SAU TOXICE CONFORM PREVEDERILOR LEGALE
- DEPOZITE SI COMPLEXE VANZARI EN-GROS CU EXCEPTIA CELOR CARE UTILIZEAZA SUBSTANTE EXPLOZIVE SAU TOXICE CONFORM PREVEDERILOR LEGALE
- DEPOZITE SI COMPLEXE VANZARI EN-DETAIL NUMAI PENTRU PRODUSE CARE NU POT FI TRANSPORTATE LA DOMICILIU CU AUTOTURISMUL PROPRIU SAU TAXI
- RESTAURANT
- SE ADMIT DEPOZITARI COMERCIALE SI COMERT IN S MAX DE 3000 mp ADC 1500mp SUPRAFATA DE VANZARE PER UNITATE SI/SAU AMPLASAMENT
- IN CAZUL ABANDONARII PROFILULUI FUNCTIONAL POT FI REALIZATE IN LOC GARAJE SI PARCAJE PUBLICE SUPRAETAJATE
- SE INTERZICE AMPLASAREA UNITATILOR DE INVATAMANT SI A ALTOR SERVICII DE INTERES GENERAL SAU A ORICAROR SERVICII NESPECIFICATE LA PUNCTUL Art. 1

ART.3-UTILIZARI INTERZISE

IN TOATE UNITATILE TERITORIALE DE REFERINTA ALE ZONEI A SE INTERZICE AMPLASAREA UNITATILOR DE INVATAMANT SI ORICARE ALTE SERVICII DE INTERES GENERAL IN INTERIORUL LIMITELOR IN CARE POLUAREA DEPASESTE CMA

A1, A2- SE INTERZICE AMPLASAREA LOCUINTELOR

- SE INTERZICE AMPLASARE UNITATILOR DE INVATAMANT SI A ALTOR SERVICII DE INTERES GENERAL PRECUM SI A ORICAROR ALTE SERVICII NESPECIFICATE LA PUNCTUL Art.2

SECTIUNEA II- CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

PENTRU A FI CONSTRUIBILE PARCELELE W VOR AVEA UN FRONT MINIM LA STRADA DE 50,00 metri IN TOATE UTR DIN ZONA A SI O SUPRAFATA MINIMA DE 1500mp. PARCELELE CU DIMENSIUNI SI SUPRAFETE MAI MICI DECAT CELE ANTERIOR SPECIFICATE NU SUNT CONSTRUIBILE PENTRU ACTIVITATI PRODUCTIVE. DIMENSIUNILE SE PASTREAZA SI IN CAZUL PARCELELOR NOI APARUTE PRIN DIVIZIUNEA UNOR PARCELE ANTERIOARE (PRIN SCHIMB, INSTRAINARE). IN CAZUL IN CARE IN MOMENTUL APROBARIII PREZENTULUI REGULAMENT PARCELELE AU

DIMENSIUNI MAI MICI DECAT CELE SPECIFICATE ANTERIOR ESTE NECESARA RELOCAREA UNITATILOR PRODUCTIVE RESPECTIVE IN TERMEN DE 5 ani DE LA DATA APROBARIII PREZENTULUI REGULAMENTULUI

ART.5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENTE

LA INTERSECTIA DINTRE STRAZI ALINIAMENTUL VA FI RACORDAT PRINTR-O LINIE PERPENDICULARA PE BISECTOAREA UNGHIULUI DINTRE STRAZI AVAND O LUNGIME DE MINIM 12.0 metri PE STRAZI DE CATEGORIA I, A II-A, SI DE 6 metri PE STRAZI DE CATEGORIA III

A1, A2- RETRAGERILE VOR FI DE MINIM

- 10metri PE STRAZILE DE CATEGORIA I SI A II-a
- 6 metri PE STRAZILE DE CATEGORIA III

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

A1, A2- LA INTERSECTIA DINTRE STRAZI ALINIAMENTUL VA FI RACORDAT PRINTR-O LINIE PERPENDICULARA PE BISECTOAREA UNGHIULUI DINTRE STRAZI AVAND O LUNGIME DE MINIM 12 metri PE STRAZI DE CATEGORIA I, A II SI DE 6 metri PE STRAZI DE CATEGORIA A III-A

A1, A2- PRIN PUZ SE VOR PRECIZA RETRAGERILE DE LA ALINIAMENTE SPRE STRAZILE PERIMETRALE SI INTERIOARE ELE VOR FI INSA OBLIGATORIU MAI MARI DE

- 10 metri PE STRAZILE DE CATEGORIA I-a SI A II-a
- 6 metri PE STRAZILE DE CATEGORIA A III-a

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

A1, A2- CONFORM PUZ

- CLADIRILE POT FI ALIPITE DE CONSTRUCTIILE DE PE PARCELELE ALATURATE IN CAZUL IN CARE ACSTEA SE SITUEAZA PE LIMITA DE PROPRIETATE SI NU PREZINTA INCOMPATIBILITATI(TREPIDATII, RISC TEHNOLOGIC)
- IN TOATE CELELALTE CAZURI CLADIRILE SE DISPUN IZOLAT DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI LA O DISTANTA EGALA CU JUMATATE DIN INALTIME DAR NU MAI PUTIN DE 6metri
- IN TOATE CAZURILE RETRAGEREA FATA DE LIMITA POSTERIOARA A PARCELEI VA FI DE MINIM 6 metri
- IN CAZUL CLADIRILOR AMPLASATE PE PARCELELE SITUATE CATRE ALTE UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA DECAT A SE INTERZICE AMPLASAREA CLADIRILOR PE LIMITA PARCELEI CATRE ACESTE ALTE ZONE

- SE VOR RESPECTA DISTANTELE MINIME EGALE CU JUMATATEA DIN INALTIMEA CLADIRII DAR NU MAI PUTIN DE 6metri FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR. NU SE ADMITE AMPLASAREA PE FATADELE LATERALE ORIENTATE SPRE ALTE UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA (in special servicii publice si locuinte) A CALCANELOR SAU A FERESTRELOR CU PARAPETUL SUB 1,90 metri DE LA NIVELUL SOLULUI

A1, A2- DISTANTA MINIMA DINTRE CLADIRILE DE PE ACEEASI PARCELA VA FI EGALA CU INALTIMEA LA CORNISA A CLADIRII CELEI MAI INALTE DAR NU MAI PUTIN DE 6 metri

ART.8- CIRCULATII SI ACCESE

A1, A2- CONFORM PUZ

- PENTRU A FI CONSTRUIBILE TOATE PARCELELE TREBUIE SA AIBE ACCES DINTR-O CALE PUBLICA SAU PRIVATA SAU SA BENEFICIEXE DE SERVITUTE DE TRECERE LEGAL INSTITUITA PRINTR-O PROPRIETATE ADIACENTA AVAND O LATIME DE MINIM 4metri PENTRU A PERMITE ACCESUL MIJLOACELOR DE STINGERE A INCENDIILOR SI A MIJLOACELOR DE TRANSPORT GRELE. ACCESELE IN PARCELE DIN STRAZILE DE CATEGORIA I SI II SE VOR ASIGURA DINTR-O DUBLURA A CAILOR PRINCIPALE DE CIRCULATIE
- SE VOR ASIGURA TRASEE PENTRU TRANSPORTURI AGABARITICE SI GRELE

ART.9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

A1, A2- CONFORM PUZ

- STATIONAREA VEHICULELOR ATAT IN TIMPUL LUCRARILOR DE CONSTRUCTII -REPARATII CAT SI IN TIMPUL FUNCTIONARII CLADIRILOR SE VA FACE IN AFARA DRUMURILOR PUBLICE FIECARE UNITATE AVAND PREVAZUTE IN INTERIORUL PARCELEI SPATII DE CIRCULATIE INCARCARE SI INTOARCERE
- IN SPATIUL DE RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT MAXIM 40% DIN TEREN POATE FI REZERVAT PARCAJELOR CU CONDITIA INCONJURARII ACESTORA CU UN GARD VIU AVAND INALTIMEA DE MINIM 1,20metri

ART.10- INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

- CONFORM PUZ-
- A1- SE VOR RESPECTA INALTIMI MAXIME ALE CLADIRILOR DE 20,0 metri
- A1,A2- INALTIMEA PE STRAZILE INTERIOARE NU VA DEPASI DISTANTA INTRE ALINIAMENTE
- IN CULOARELE REZERVATE LINIILOR ELECXTRICE INALTIMEA SE SUBORDONEAZA NORMELOR SPECIFICE

ART. 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

A1,A2- VOLUMELE CONSTRUITE VOR FI SIMPLE SI SE VOR ARMONIZA CU CARACTERUL ZONEI SI CU VECINATATILE IMEDIATE

- FATADELE POSTERIOARE SI LATERALE VOR FI TRATATE ARHITECTURAL LA ACELASI NIVEL CU FATADA PRINCIPALA
- TRATAREA ACOPERIRII CLADIRILOR VA TINE SEAMA DE FAPTUL CA ACESTEA SE PERCEP DIN CLADIRILE MAI INALTE INCONJURATOARE IN SPECIAL DIN CELE CU FUNCTIUNI PUBLICE

ART 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

A1, A2- TOATE CLADIRILE VOR FI RACORDATE LA RETELELE PUBLICE DE APA SI CANALIZARE SI SE VA ASIGURA PREEPURAREA APELOR UZATE INCLUSIV A APELOR METEORICE CARE PROVIN DIN INTRETINEREA SI FUNCTIONAREA INSTALATIILOR DIN PARCAJE CIRCULATII SI PLATFORME EXTERIOARE

- IN CAZUL ALIMENTARII CU APA DIN SURSE PROPRII SE VA OBTINE ACORDUL AUTORITATII COMPETENTE

ART 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

A1, A2- ORICE PARTE A TERENULUI INCINTEI VIZIBILE DINTR-O CIRCULATIE PUBLICA INCLUSIV DE PE CALEA FERATA VOR FI ASTFEL AMENAJATE INCAT SA NU ALTEREZE ASPECTUL GENERAL AL LOCALITATII

- SUPRAFETE VLIBERE DIN SPATIUL DE RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT VOR FI PLANTATE CU ARBORI IN PROPORITIE DE MINIM 40% FORMAND DE PREFERINTA O PERDEA VEGETALA PE TOT FRONTUL INCINTEI
- SUPRAFETE LIBERE NEOCUPATE CU CIRCULATII PARCAJE SI PLATFORME FUNCTIONALE VOR FI PLANTATE CU UN ARBORE LA FIECARE 50mp SE INTERZIC PLANTATIILE DE PLOP STEJAR ARIN SALCIE SI ALTE SPECII CU RADACINI PIVOTANTE CARE POT PUNE IN PERICOL STABILITATEA CONSTRUCTIILOR

ART. 14- IMPREJMUIRI

A1, A2- IMPREJMUIRILE SPRE STRADA VOR FI TRANSPARENTE CU INALTIMI DE MINIM 1.70 metri DIN CARE UN SOCLU DE 0.60metri VOR FI DUBLATE CU UN GARD VIU IN CAZUL NECESITATII UNEI PROTECTII SUPLIMENTARE SE RECOMANDA DUBLAREA SPRE INTERIOR LA 2.50 metri DISTANTA CU UN AL DOILEA GARD TRANSPARENT DE 2.10 metri INALTIME INTRE CELE DOUA GARDURI FIIND PLANTATI ARBORI SI ARBUSTI

- PORTILE DE INTRARE VOR FI RETRASE FATA DE ALINIAMENT PENTRU A PERMITE STATIONAREA VEHICULELOR TEHNICE INAINTE DE ADMITEREA LOR IN INCINTA PENTRU A NU INCOMODA CIRCULATIA PE DRUMURILE PUBLICE DE CATEGORIA I-a SI A II-a SI CELE CARE AU TRANSPORT IN COMUN

- IMPREJMUIRELE SPRE STRADA VOR AVEA INALTIMEA DE 1.50 metri SI VOR RESPECTA SPECIFICUL LOCULUI ULUCI DIN LEMN VOPSITE SAU NU IN DIVERSE CULORI
- GARDURILE SPRE LIMITELE SEPARATIVE ALE PARCELELOR POT FI DUBLATE CU GARD VIU INALTIMI DE MAXIM 1.70 metri
- MARCAREA LIMITEI PROPRIETATII IN CAZUL PARTERELOR CU FUNCTIUNI ACCESIBILE PUBLICUL;UI SE POATE FACE PRIN PAVAJE DECORATIVE PARAPETE JARDINIERE

SECTIUNEA III-POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI(POT)

A1-POT CONFORM PUZ DAR NU PESTE 80%

ART.16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI(CUT)

A1- CONFORM PUZ SE RECOMANDA un coeficient volumetric de utilizare a terenului care sa nu depaseasca 15 mc/mp TEREN

L -ZONA DE LOCUIT. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI ESTE LOCUIREA COMPUSA DIN LOCUINTE INDIVIDUALE EXISTENTE SAU PROPUSE CU REGIM P, P+1 E

ART.I UTILIZARI ADMISE

L- LOCUINTE INDIVIDUALE CU MAXIM P+ 1 E IN REGIM DE CONSTRUIRE CUPLAT SAU IZOLAT.

ART 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L- SE ADMITE MANSARDAREA CLADIRILOR EXISTENTE CU CONDITIA CA ACEASTA SA NU FIE O FALSA MANSARDARE CI SA SE INSCRIE IN VOLUMUL UNUI ACOPERIS CU

PANTA DE MAXIM 45 GRADE SUPRAFATA NIVELULUI MANSARDEI VA FI DE MAXIM 60% DIN ARIA UNUI NIVEL CURENT

SE ADMIT FUNCTIUNI COMERCIALE, SERVICII PROFESIONALE SI MICI ACTIVITATI MANUFACTURIERE, CU CONDITIA CA SUPRAFATA ACESTORA SA NU DEPASEASCA 250mp ADC, SA NU GENEREZE TRANSPORTURI GRELE, SA NU ATRAGA

MAI MULT DE 5 AUTOTURISME, SA NU FIE POLUANTE, SA NU AIBEA PROGRAM PRELUNGIT PESTE ORELE 22 SI SA NU UTILIZEZE TERENUL LIBER AL PARCELEI PENTRU DEPOZITARE SI PRODUCTIE

FUNCTIUNILE COMERCIALE, SERVICIILE COMPLEMENTARE LOCUirii SI ACTIVITATILE MANUFACTURIERE CU SUPRAFATA DESFASURATA PESTE 250 mp

SE POT ADMITE CU CONDITIA ELABORARII SI APROBARII UNOR DOCUMENTATII PUZ IN ZONELE DE LOTIZARI CONSTITUITE CE CUPRIND PARCELE CARE IN

MAJORITATEA LOR INDEPLINESC CONDITIILE DE CONSTRUIBILITATE SI SUNT DOTATE CU RETELE EDILITARE, AUTORIZAREA CONSTRUCTIILOR SE POATE FACE DIRECT SAU IN BAZA UNOR DOCUMENTATII PUD

ART. 3- UTILIZARI INTERZISE

L- SE INTERZIC URMATOARELE UTILIZARI

FUNCTIUNI COMERCIALE SI SERVICII PROFESIONALE CARE DEPASESC SUPRAFATA DE 250 mp ADC, GENEREAZA UN TRAFIC IMPORTANT DE PERSOANE SI MARFURI, AU PROGRAM PRELUNGIT DUPA ORELE 22 SI PRODUC POLUARE

ACTIVITATI PRODUCTIVE POLUANTE, CU RISC TEHNOLOGIC SAU CARE SUNT INCOMODE PRIN TRAFICUL GENERAT(PESTE 5 AUTOVEHICULE MICI PE ZI SAU VEHICULE DE TRANSPORT GREU), PRIN UTILIZAREA INCINTEI PENTRU DEPOZITARE SI

PRODUCTIE PRIN DESEURILE PRODUSE ORI PRIN PROGRAMUL DE ACTIVITATE PRELUNGIT DUPA ORELE 22

ANEXE PENTRU CRESTEREA ANIMALELOR PENTRU PRODUCTIE SI SUBZISTENTA DEPOZITARE EN-GROS

DEPOZITARI DE MATERIALE REFOLOSIBILE

PLATFORME DE PRECOLECTARE A DESEURILOR MENAJERE

DEPOZITAREA PENTRU VANZARE A UNOR CANTITATI MARI DE SUBSTANTE INFLAMABILE SAU TOXICE

ACTIVITATI PRODUCTIVE CARE UTILIZEAZA PENTRU DEPOZITARE SI PRODUCTIE TERENUL VIZIBIL DIN CIRCULATIILE PUBLICE STATII DE BETOANE AUTOBAZE SI STATII DE INTRETINERE AUTORIZAREA SPALATORII CHIMICE

LUCRARI DE TERASAMENT DE NATURA SA AFECTEZE AMENAJARILE DIN SPATIILE PUBLICE SI CONSTRUCTIILE DE PE PARCELELE ADIACENTE

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

L-SE CONSIDERA CONSTRUIBILE PARCELELE CARE AU ADANCIMEA MAI MARE SAU CEL PUTIN EGALA CU LATIMEA

ART. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L- LA INTERSECTIA DINTRE STRAZI ALINIAMENTUL VA FI RACORDAT PRINTR-O LINIE PERPENDICULARA PE BISECTOAREA UNGHIULUI DINTRE STRAZI AVAND O LUNGIME DE MINIM 12 m PE STRAZILE PRINCIPALE SI DE 6 m PE STRAZILE SECUNDARE

CLADIRILE SE VOR RETRAGE DE LA ALINIAMENT CU MINIM 3 Mm PE STRAZILE SECUNDARE SI 5 m PE STRAZILE PRINCIPALE

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

L- CLADIRILE SE VOR RETRAGE FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI CU CEL PUTIN JUMATATE DIN INALTIMEA LA CORNISA DAR NU CU MAI PUTIN DE 3 m
RETRAGEREA FATA DE LIMITA POSTERIOARA A PARCELEI VA FI EGALA CU JUMATATE DIN INALTIMEA LA CORNISA MASURATA IN PUNCTUL CEL MAI INALT FATA DE TEREN DAR NU MAI PUTIN DE 5 m

CLADIRILE SE POT CUPLA PE UNA DINTRE LATURILE LATERALE ALE PARCELEI PE O ADANCIME DE MAXIM 15 m DE LA ALINIAMENT FIIND RETRASE FATA DE CEALALTA LIMITA LATERALA CU O DISTANTA CEL PUTIN EGALA CU JUMATATE DIN INALTIMEA LA CORNISA A CLADIRII MASURATA IN PUNCTUL CEL MAI INALT FATA DE TEREN

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

L- DISTANTA MINIMA DINTRE CLADIRILE DE PE ACEEASI PARCELA VA FI EGALA CU INALTIMEA LA CORNISA A CLADIRII CELE MAI INALTE PENTRU FATADELE CU CAMERE LOCUIBILE DISTANTA SE POATE REDUCE LA JUMATATE DAR NU LA MAI PUTIN DE 3 m DACA FRONTURILE OPUSE NU AU CAMERE LOCUIBILE

ART. 8- CIRCULATII SI ACCESE

L- PARCELA ESTE CONSTRUIBILA NUMAI DACA ARE ASIGURAT UN ACCES CAROSABIL DE MINIM 4 m LATIME DINTR-O CIRCULATIE PUBLICA IN MOD DIRECT SAU PRIN DREPT DE TRECERE LEGAL OBTINUT PRIN UNA DIN PROPRIETATILE INVECINATE

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

L - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR SE ADMITE NUMAI IN INTERIORUL PARCELEI DECI IN AFARA CIRCULATIILOR PUBLICE

ART. 10-INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L I a- INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR (la comisa)- P+IE(10 m)

ART. 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L- CLADIRILE NOI SAU MODIFICARILE/RECONSTRUCTIILE DE CLADIRI EXISTENTE SE VOR INTEGRA IN CARACTERUL GENERAL AL ZONEI SI SE VOR ARMONIZA CU CLADIRILE INVECINATE CA ARHITECTURA, FINISAJE, INALTIME MAXIMA, INALTIME MINIMA

GARAJELE SI ANEXELE VIZIBILE DIN CIRCULATIILE PUBLICE SE VOR ARMONIZA CA FINISAJE SI ARHITECTURA CU CLADIREA PRINCIPALA

SE RECOMANDA UTILIZAREA CU PRECADERE A MATERIALELOR DE CONSTRUCTIE SPECIFICE ZONEI, INVELITORI DE TIGLE CERAMICE, TAMPLARIE DIN LEMN, ZUGRAVELI DE FATADA IN CULORI PASTEL SAU ALB, ACOPERIREA IN SARPANTA IN PATRU SAU DOUA APE

SE INTERZICE FOLOSIREA AZBOCIMENTULUI SI A TABLEI STRALUCITOARE DE ALUMINIU PENTRU ACOPERIREA CLADIRILOR, GARAJELOR SI ANEXELOR

ART 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L- TOATE CLADIRILE VOR FI RACORDATE LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE PUBLICE

LA CLADIRILE DISPUSE PE ALINIAMENT RACORDAREA BURLANELOR LA CANALIZAREA PLUVIALA VA FI FACUTA PE SUB TROTUARE PENTRU A SE EVITA PRODUCEREA GHETII

SE VA ASIGURA IN MOD SPECIAL EVACUAREA RAPIDA SI CAPTAREA APELOR METEORICE IN RETEAUA DE CANALIZAREA

TOATE NOILE BRANSAMENTE PENTRU ELECTRICITATE SI TELEFONIE VOR FI REALIZATE INGROPAT

SE INTERZICE DISPUNEREA ANTENELOR TV-SATELIT, APARATELOR DE AER CONDITIONAT IN LOCURI VIZIBILE DIN CIRCULATIILE PUBLICE SI SE RECOMANDA EVITAREA DISPUNERII VIZIBILE A CABLURILOR CATV

ART 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L- SPATIILE LIBERE VIZIBILE DIN CIRCULATIILE PUBLICE VOR FI TRATATE CA GRADINI DE FATADA

SPATIILE NECONSTRUITE SI NEOCUPATE DE ACCESE SI TROTUARE DE GARDA

VOR FI PLANTATE CU GAZON SI CU UN ARBORE LA FIECARE 50 mp SI VOR REPREZENTA 30% DIN SUPRAFATA PARCELEI

SE RECOMANDA CA PENTRU IMBUNATATIREA MICROCLIMATULUI SI PENTRU PROTECTIA CONSTRUCTIEI SA SE EVITE IMPERMEABILIZAREA TERENULUI PESTE MINIMUM NECESAR PENTRU ACCESE

ART.14-IMPREJMUIRI

L-IMPREJMUIRILE SPRE STRADA VOR AVEA INALTIMEA DE 1.50m SI VOR RESPECTA SPECIFICUL LOCULUI-ULUCI DIN LEMN VOPSITE SAU IN DIVERSE CULORI. SPRE LIMITELE SEPARATIVE ALE PARCELELOR POT FI DUBLATE CU GARD VIU-INALTIMI DE MAXIM 1,70M.

LA REALIZAREA CONSTRUCTIEI SE VOR RESPECTA PREVEDERILE CODULUI CIVIL PRIVIND DISTANTA MINIMA IN CONSTRUCTII CONFORM ART.612 SI DISTANTA MINIMA NECESARA INTERVENTIEI IN CAZ DE INCENDIU.CLASA DE IMPORTANTA IV,POT MAX-35%,CUT MAX-0,7;

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat / nu poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru/intrucât
ELABORARE PUZ LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE PENTRU TINERI
Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

(Denumirea și adresa acesteia se personalizează prin grija autorității administrației publice emitente.)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):
DTAC DTAD

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d¹) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură (copie):

X OPERATORUL REțeleI DE ALIMENTARE CU APA- SC RAJA CONSTANTA

X OPERATORUL REțeleI DE ENERGIE ELECTRICA- PPC- REțele ELECTRICE IALOMITA

d²) avize și acorduri privind:

X-ADMINISTRATORUL DRUMURILOR LOCALE- UAT MOLDOVENI

X- SANATATEA POPULATIEI- DSP-DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA IALOMITA

X- SECURITATEA LA INCENDIU- ISU- INSPECTORATUL SITUATII DE URGENTA BARBU CATARGIU IALOMITA

X- AVIZUL ARHITECTULUI SEF

d³) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (co

d 4]- studii de specialitate

X- PUZ- PLANUL URBANISTIC ZONAL

X- RIDICARE TOPOGRAFICA VIZATA DE OCPI-IALOMITA

X- STUDIU GEOTEHNIC verificat la cerinta Af

e.- punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului

X- AGENTIA PROTECTIA MEDIULUI IALOMITA

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii



SECRETAR

MIHAI ELENA GEORGIANA

ARHITECT SEF

STAN EUGENIU

Achitat taxa de:, conform Chitanței nr. _____ din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Conducătorul autorității administrației
publice emitente***),

(funcția, numele, prenumele și
semnătura)

L.S.

Secretar general/Secretar,

(numele, prenumele și semnătura)

Arhitect șef***),

(numele, prenumele și semnătura)

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă

*) Se completează, după caz:

- Consiliul județean;
- Primăria Municipiului București;
- Primăria Sectorului _____ al Municipiului București;
- Primăria Municipiului _____;
- Primăria Orașului _____;
- Primăria Comunei _____.

***) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

****) Se completează, după caz:

- președintele Consiliului județean;
- primarul general al municipiului București;
- primarul sectorului _____ al municipiului București;
- primar.

*****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul-șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.



Direcția Amenajarea Teritoriului și Urbanism

SE APROBĂ
PREȘEDINTE,
MARIAN PAVEL

AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ **U.A.T. COMUNA MOLDOVENI**, cu domiciliul/**sediul**²⁾ în municipiul/orașul/**comuna Maia**, str. **Primăriei**, nr. **2**, jud. **Ialomița**, telefon/fax -, înregistrată la Consiliul Județean Ialomița cu nr. **19556 din 15.09.2025**.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 02 din 19.09.2025

pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal** pentru³⁾
“LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE PENTRU TINERI”
în comuna Moldoveni, județul Ialomița

generat de imobilul⁴⁾ reprezentat de un teren în suprafață totală de **22.279,00 m.p.**
situat în intravilanul comunei Moldoveni, nr. cad. 23934, județul Ialomița
cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Zona studiată ce a generat întocmirea documentației de urbanism se identifică prin nr. cad. 23934 și se află în partea de nord-vest a intravilanului satului Moldoveni, județul Ialomița. Imobilul, în suprafață de 22.279,00 m.p., aparține domeniului privat al comunei Moldoveni, conform H.C.L. nr. 23/29.08.2025. Terenul nu este grevat de sarcini conform Extrasul de Carte Funciară nr. 23934 Moldoveni. Terenul nu este grevat de sarcini, nu este inclus în lista monumentelor istorice și/sau în zona de protecție a acestora sau în zona de protecție a siturilor Natura 2000.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal îl constituie de asemenea rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice de pe amplasament, determinarea condițiilor de amplasare, rezolvarea problemelor urbanistice, propunerea de zonificare și reglementare a acestei zone cuprinzând elemente tehnice și urbanistice, ce vor sta la baza întocmirii documentației pentru obținerea Autorizației de Construire, respectiv: regimul juridic, economic și tehnic al terenurilor și construcțiilor; modul de ocupare și utilizare a terenului P.O.T. și C.U.T; relații funcționale și estetice cu vecinătatea; permisivități și constrângeri urbanistice; rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale și a echipării tehnico-edilitare; dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor și amenajărilor exterioare; parcaje - zone verzi.

Prin intermediul P.U.Z. se propune preluarea funcțiunii din PUG-ul în curs de elaborare ca zona funcțională L – Zona locuințelor și funcțiunilor complementare pentru terenul reglementat cu destinația funcțională A – Zona activități productive, subzona A1 – Subzonă activități industriale nepoluante și depozitare conform P.U.G. în vigoare aprobat cu HCL nr. 36/21.12.2011.

Obiectivul de investiție constă în realizarea a unui micro-cartier destinat familiilor tinere, în cadrul căruia se dorește lotizarea într-un număr de 23 de loturi destinate locuințelor individuale, realizarea unui parc, precum și crearea de noi accesuri care să deservească toate loturile nou create.

Se propun două tipuri de locuire, după cum urmează:

- L1- Subzona locuințelor individuale și funcțiilor complementare, caracterizate de loturi cu suprafețe de aprox.500 mp, cu front la stradă de min.20 m, la parterul cărora se pot dezvolta și alte activități conexe locuirii (de ex: dotări comerciale și prestări servicii de mici dimensiuni, ateliere manufacturiere etc, în suprafața de max 100 mp)
- L2- Subzona locuințelor individuale de tip rural, caracterizate de loturi cu suprafețe mai mari de 600 mp, cu front la stradă de min.14 m, caracterizate prin grădini generoase, amplasate în afara benzii de constructibilitate.

Delimitarea terenurilor

Imobilul situat în extravilanul comunei Moldoveni este delimitat astfel:

- la est – nr. cad. 24096, nr. cad. 23935, nr. cad. 23936, nr. cad. 24182, nr. cad. 24246, nr. cad. 24449, nr. cad. 24017, nr. cad. 23919, nr. cad. 23920, nr. cad. 24257, nr. cad. 24450, nr. cad. 24355 și nr. cad. 24258;
- la vest – nr. cad. 24432;
- la nord – nr. cad. 24423, Strada Cimitirului și nr. cad. 24433, Strada Cantonului;
- la sud – nr. cad. 24198 și nr. cad. 24414, Strada Gării.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

Zona reglementată are suprafața totală de 22.279,00 m.p. și este localizată în intravilanul localității, având categoria de folosință teren arabil, iar conform P.U.G. Comuna Sinești și a regulamentului aferent este inclusă în Zona pentru locuințe în afara zonei construite protejate, în afara zonelor cu valoare ambientală, în afara zonei de protecție a monumentului și în afara siturilor arheologice propuse spre a fi incluse în R.A.N.

3. Indicatorii urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Subzona L1 – Locuințe individuale

- P.O.T. max. = 30%
- C.U.T. max. = 0,8 mp ADC/mp teren
- Rh. max. = P+1E+M

Subzona L2 – Locuințe individuale de tip rural

- P.O.T. max. = 25%
- C.U.T. max. = 0,4 mp ADC/mp teren
- Rh. max. = P+M

Subzona V – Spații verzi cu acces nelimitat

- P.O.T. max. = 10%
- C.U.T. max. = 0,1 mp ADC/mp teren
- Rh. max. = P

Subzona CC - Căi de comunicație rutieră

- P.O.T. max. = Nu este cazul
- C.U.T. max. = Nu este cazul
- Rh. max. = Nu este cazul

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților:

Accesul principal se realizează prin Strada Gării iar accesul secundar se realizează din Strada Cimitirului. Acestea intersectează Strada Centrală care face legătura cu Drumul Județean DJ 201 A.

Pentru realizarea investiției din teritoriul administrativ al comunei Moldoveni, județul Ialomița, vor fi asigurate următoarele utilități:

- Energia electrică – Investiția propusă se va racorda la rețeaua electrică publică existentă.
- Alimentarea cu apă – Investiția propusă se va racorda la rețeaua publică de alimentare cu apă.

- Canalizare – Investiția propusă se va racordare la rețeaua publică de evacuare a apei menajere atunci când aceasta va fi realizată.
- Gaze naturale – Investiția propusă se va racordare la rețeaua publică de alimentare cu gaze naturale atunci când aceasta va fi realizată.
- Salubritate – Investiția propusă va avea în vedere contractarea unei firme de salubritate.
- Telecomunicații – Investiția propusă nu necesită racordare la rețele de telefonie.
- Energia termică – Investiția propusă nu necesită instalații pentru încălzire în sistem colectiv.

5. Capacitățile de transport admise:

Pentru transportul auto, capacitatea de transport a drumurilor/ străzilor sau aleilor propuse va fi analizată prin Planul Urbanistic Zonal în funcție de încărcările (tonajul) estimate pentru autovehicule de categorie medie sau grea, după caz, care să poată suporta ocazional autotrenuri pentru aprovizionarea sau desfacerea de produse/echipamente.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru Planul Urbanistic Zonal:

- Avizul Arhitectului Șef al județului Ialomița;
- Punctul de vedere / Actul administrativ al A.N.A.M.P. Ialomița;
- Avizul Rețele Electrice Dobrogea;
- Avizul RAJA Constanța;
- Avizul I.S.U. Ialomița;
- Avizul D.S.P. Ialomița;
- Avizul Direcției pentru Cultură Ialomița;
- Acordul administratorului de drumuri locale U.A.T. Moldoveni;
- Studiul geotehnic;
- Ridicare topografică vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ialomița;
- Raportul de informare și consultare a publicului.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

Finanțarea activității de informare și consultare a publicului va fi suportată de beneficiar, respectiv **U.A.T. COMUNA MOLDOVENI**. Șeful proiectului/ coordonatorul **Planului Urbanistic Zonal** pentru **“LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE PENTRU TINERI”** în comuna Moldoveni, județul Ialomița, va fi obligatoriu un urbanist/arhitect atestat R.U.R., la cel puțin **categoria D/Dzo**, conform prevederilor Hotărârii de Guvern nr. 101/ 2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România.

Prezentul aviz de oportunitate este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 2/ 07.05.2025 emis de Primarul Comunei Moldoveni.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de __.09.2025.

**p. Arhitect - Șef,
Șef Serviciu,
ing. Brașoveanu Diana – Valentina**

Întocmit,
urb. Lemnaru Mirela

**PLAN URBANISTIC ZONAL ELABORAT
ÎN VEDEREA LOTIZĂRII ȘI CONSTRUIRII DE LOCUINȚE PENTRU TINERI. ÎN
COMUNA MOLDOVENI, JUDEȚUL IALOMIȚA**

MEMORIU DE PREZENTARE

DATA ELABORARE:	NOIEMBRIE 2025
BENEFICIAR:	PRIMĂRIA MOLDOVENI
PROIECT NR.	DU64
FAZA	PUZ

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL SC URBAN OPEN GIS SRL

- șef de proiect-
Proiectat. Desenat

Urbanist Georgiana PÎRVU

Urbanist Vlad DOBRESCU

Urbanist Bianca VOCHINĂ



CUPRINS

1	INTRODUCERE.....	4
1.1	DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	4
1.2	OBIECTUL LUCRĂRII	4
2	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE	6
2.1	EVOLUȚIA ZONEI	6
2.2	ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	6
2.3	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	6
2.3.1	RELIEFUL.....	6
2.3.2	FLORA ȘI FAUNA.....	7
2.3.3	DATE HIDROGEOLOGICE	7
2.3.4	DATE CLIMATICE	8
2.3.5	DATE GEOLOGICE.....	9
2.3.6	DATE GEOTEHNICE	9
2.3.7	DATE PRELIMINARE ASUPRA CONDIȚIILOR HIDROGEOLOGICE	9
2.3.8	DATE PRIVIND ADÂNCIMEA DE ÎNGHEȚ.....	10
2.3.9	DATE GEOTEHNICE ȘI HIDROGEOLOGICE	10
2.3.10	DATE PRELIMINARE ASUPRA CONDIȚIILOR DE TEREN ȘI NATURA ACESTUIA.....	10
2.4	PATRIMONIUL CONSTRUIT.....	11
2.5	CIRCULAȚIA.....	11
2.6	OCUPAREA TERENURILOR	11
2.7	ECHIPARE EDILITARĂ	12
2.7.1	ALIMENTAREA CU APĂ.....	12
2.7.2	CANALIZAREA APELOR UZATE.....	12
2.7.3	ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ	12
2.7.4	ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE.....	12
2.8	PROBLEME DE MEDIU	12
3	CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI	13
3.1	Studii de fundamentare	13
3.1.1	Studiu Geotehnic.....	13
3.2	Obligații potrivit avizelor și acordurilor	15
4	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	19
4.1	PROPUNERI- ELEMENTE DE TEMĂ	19
4.2	ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI	19
4.3	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, INDICATORI URBANISTICI 19	
4.3.1	ZONIFICAREA TERITORIULUI.....	19
4.3.2	INDICATORI URBANISTICI	20
4.3.3	REGIMUL DE ALINIERE.....	20
4.4	ECHIPAREA EDILITARĂ.....	21
4.4.1	ALIMENTAREA CU APĂ.....	21
4.4.2	CANALIZAREA APELOR UZATE.....	21
4.4.3	ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ	23
4.4.4	ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE.....	24

4.4.5	ÎNCĂLZIREA.....	24
4.5	PROTECŢIA MEDIULUI.....	24
4.5.1	POLUAREA AERULUI.....	24
4.5.2	POLUAREA SONORĂ.....	24
4.5.3	POLUAREA APEI DE SUPRAFAŢĂ ŞI A PÂNZEI DE APĂ FREATICĂ.....	25
4.5.4	POLUAREA SOLULUI.....	25
4.5.5	DEŞEURILE.....	25
4.6	ARII NATURALE PROTEJATE.....	25
4.7	ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ŞI SITURI ARHEOLOGICE.....	26
4.8	CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE.....	26
4.9	ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAŢII VERZI.....	26
4.10	BILANŢ FUNCŢIONAL.....	27
5	PLANUL DE ACŢIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIŢIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.	28
5.1	CATEGORII DE COSTURI.....	28
5.2	IDENTIFICAREA CATEGORIILOR DE LUCRĂRI NECESARE REALIZĂRII INVESTIŢIEI.....	28
5.3	ETAPIZAREA INVESTIŢIEI PROPUSE PRIN P.U.Z.	29
6	CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE.....	30

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIRE	PLAN URBANISTIC ZONAL ELABORAT ÎN VEDEREA LOTIZĂRII ȘI CONSTRUIRII DE LOCUIŢE PENTRU TINERI în Comuna Moldoveni, Sat Moldoveni, Județul Ialomița
BENEFICIAR	PRIMĂRIA MOLDOVENI
PROIECTANT	URBAN OPEN GIS SRL Bulevardul Unirii, nr. 71, Sector 3, București
PROIECT NR.	DU64
DATA ELABORARE	NOIEMBRIE 2025

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării este elaborarea PUZ-ului pe terenul cu nr. cadastral 23934, amplasat în zona de Nord-Vest a Satului Moldoveni din Comuna Moldoveni, teren ce are ca proprietar Primăria Moldoveni, care solicită amenajarea unui ansamblu de locuințe individuale pentru tineri.

Prin prezenta documentație se solicită :

- Schimbarea utilizării funcționale** a terenului în suprafață de 22,279 mp, din acte si din măsuratori, având categoria de folosință neproductiv, conform extras de **carte funciară nr. 23934** ; conform PUG în vigoare aprobat cu HCL nr. 36/21.12.2011 terenul este situat în zona funcțională A – Zona activități productive, subzona A1 – Subzonă activități industriale nepoluante și depozitare ; conform PUG în curs de elaborare terenul este situat în zona funcțională L – Zona locuințelor și funcțiilor complementare.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal îl constituie de asemenea rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice de pe amplasament, determinarea condițiilor de amplasare, rezolvarea problemelor urbanistice, propunerea de zonificare și reglementare a acestei zone cuprinzând elemente tehnice și urbanistice, ce vor sta la baza întocmirii documentației pentru obținerea Autorizației de Construire, respectiv:

- regimul juridic, economic și tehnic al terenurilor și construcțiilor;
- modul de ocupare și utilizare a terenului P.O.T. și C.U.T;
- relații funcționale și estetice cu vecinătatea;
- permisivități și constrângeri urbanistice;
- rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale și a echipării tehnico-edilitare;
- dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor și

- amenajărilor exterioare;
- parcaje - zone verzi.

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Terenul pentru care se solicită întocmirea P.U.Z., se situează în partea nord-vestică a localității, cu acces principal prin latura sudică prin Strada Gării și acces secundar prin latura nordică prin Strada Cimitirului. Terenul este compus din :

- imobilul cu nr. cadastral 23934, înscris în cartea funciară 23934 UAT Moldoveni, amplasat Tarla 32, în suprafață de 22,279 mp din acte și din măsuratori, având categoria de folosință neproductiv, conform extras de carte funciară nr. 23934.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal face parte din teritoriul administrativ al comunei Moldoveni, Sat Moldoveni, terenul cu suprafața de 22.279 mp, fiind amplasat în intravilan și este învecinat astfel :

- la est – nr. cad. 24096, nr. cad. 23935, nr. cad. 23936, nr. cad. 24182, nr. cad. 24246, nr. cad. 24449, nr. cad. 24017, nr. cad. 23919, nr. cad. 23920, nr. cad. 24257, nr. cad. 24450, nr. cad. 24355 și nr. cad. 24258;
- la vest – nr. cad. 24432;
- la nord – nr. cad. 24423, Strada Cimitirului și nr. cad. 24433, Strada Cantonului;
- la sud – nr. cad. 24198 și nr. cad. 24414, Strada Gării.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1 RELIEFUL

Din punct de vedere morfologic, comuna Moldoveni este situată în Câmpia Română, pe o zonă de tranziție între Câmpia de divagare Adâncată - Potlogeni și Câmpia Bărăganului de mijloc. La sud este limitată de Câmpia Mostiștei. Situată într-o zonă de convergență hidrografică relieful comunei și a zonelor adiacente prezintă o densitate mare sub raport hidrografic, iar contrastele morfologice lipsesc.

Pe teritoriul comunei sunt evidențiate următoarele zone:

- zona de luncă antropică modificată prin amenajarea unui dig de pământ pentru apărarea împotriva inundațiilor;
- zona de luncă adiacentă cursului râului Ialomița;
- zona de terasă joasă cu dezvoltare redusă în extravilanul comunei.

Altitudinile din teritoriul administrativ al comunei oscilează în jurul cotei de 57 - 60 m, doar la limita de nord a comunei este înregistrată cota de 62,5 m. Interfluviile sunt joase iar în cuprinsul lor se produc inundații și colmatări aluvio - proluviale, sau se formează zone umede mlăștinoase.

Suprafaţa analizată dispune de un teren predominant plan, neconstruit, ceea ce creează condiţii optime pentru organizarea viitoarelor construcţii.

2.3.2 FLORA ȘI FAUNA

La nivelul comunei Moldoveni, vegetaţia naturală aparţine, în cea mai mare parte, zonelor de silvostepă, specifice sudului judeţului Ialomiţa. Vegetaţia caracteristică acestei zone este alcătuită predominant din plante ierboase de stepă, adaptate condiţiilor climatice de umiditate redusă și solurilor cernoziomice, cu excepţia zonelor din apropierea cursurilor de apă, unde se dezvoltă specii hidrofile și asociații de zăvoiuri și stufării. În timp, vegetaţia naturală a fost înlocuită în mare parte de culturile agricole, păstrându-se doar pe suprafețe restrânse fragmente de vegetație spontană.

Pe teritoriul comunei Moldoveni există suprafețe împădurite în special în zona de luncă a râului Ialomiţa, alcătuite din specii de foioase precum stejarul pedunculat (*Quercus robur*), frasinul (*Fraxinus excelsior*), ulmii (*Ulmus minor*), plopul (*Populus alba*, *Populus nigra*) și salcia (*Salix alba*). Aceste păduri au un rol important în menținerea echilibrului ecologic și în protejarea malurilor împotriva eroziunii.

Fauna sălbatică specifică zonei este reprezentată de specii adaptate mediului de silvostepă și luncă, precum: iepurele de câmp (*Lepus europaeus*), vulpea (*Vulpes vulpes*), fazanul (*Phasianus colchicus*), potârnichea (*Perdix perdix*), prepelița (*Coturnix coturnix*), dihorul de stepă (*Mustela eversmanii*), nevăstuica (*Mustela nivalis*), ciocârlia (*Alauda arvensis*), graurul (*Sturnus vulgaris*), guguștiucul (*Streptopelia decaocto*) și turturica (*Streptopelia turtur*). În apropierea cursurilor de apă și în zonele umede pot fi întâlnite specii acvatice și semiacvatice precum rața sălbatică (*Anas platyrhynchos*), lișița (*Fulica atra*), stârcul (*Ardea cinerea*), egreta (*Egretta alba*) și broasca de lac (*Rana ridibunda*).

La nivelul comunei Moldoveni **nu** au fost identificate un situri de importanță comunitară.

2.3.3 DATE HIDROGEOLOGICE

Amplasamentul studiat se află în comuna Moldoveni, județul Ialomița, rețeaua hidrografică a județului Ialomița fiind dată de:

- ape curgătoare: râul Ialomița (215 km), râul Prahova (30 km), râul Cricovul Sărat (4 km), râul Sărata (21 km), brațul Borcea (48 km) și fluviul Dunărea (75 km.);
- lacurile de luncă: Piersica, Bentu; lacurile de albie: Amara;
- limanurile fluviatile: Iezer, Strachina, Sărățuica, Fundata, Maia, Ratca, Malu Roșu, Slătioarele, Jilavele, Cotorca, Frumușica, Rogozu, Șcheauca, Reviga, Rovine, Cornuți, Murgeanca, Valea Ciorii, Dridu, Sinești, Cătrunești, Hagiești, Livedea, Boteni, Movilița.
- Canale artificiale (în administrarea S.G.A. Ialomița)

Reţeaua hidrografică prezintă caractere tipice de câmpie, cu pante de scurgere reduse, meandre accentuate şi aluvionare intensă.

Râul Ialomiţa, care traversează teritoriul administrativ al comunei Moldoveni, se caracterizează printr-un regim hidrologic de tip continental-temperat, cu un maxim de debit primăvara (mai – iunie), determinat de topirea zăpezilor şi de precipitaţiile abundente specifice sezonului. În anumite perioade, ploi torenţiale locale pot genera viituri de scurtă durată, mai ales în zonele unde vegetaţia naturală a fost înlăturată.

Hidrogeologia zonei este specifică câmpiei piemontane a Ialomiţei, fiind influenţată de caracterul litologic al depozitelor cuaternare şi de structura geologică a formaţiunilor acvifere. Formaţiunile acvifere din zona Moldoveni sunt reprezentate de:

- Stratele de Frăţeşti, cu ape subterane de adâncime, caracterizate prin presiune de strat ascendentă, care permit exploatarea unor debite constante şi de calitate bună;
- Stratul freatic de mică adâncime (0–2 m), specific câmpiei centrale, situat în nisipurile şi prafurile loessoide, alimentat predominant din precipitaţii;
- În zonele de luncă şi pe terasele joase ale Ialomiţei, nivelul hidrostatic este redus (2–5 m), crescând spre zonele mai înalte din nordul comunei.

2.3.4 DATE CLIMATICE

Din punct de vedere climatologic, comuna Moldoveni se înscrie în zona cu climă temperat-continentală specifică judeţului Ialomiţa, caracterizată prin veri foarte calde şi ierni reci, cu amplitudini termice anuale şi diurne ridicate şi cu precipitaţii reduse.

Temperatura medie anuală se situează în jurul valorii de +10°C, iar valorile extreme pot ajunge la +44°C (înregistrată la Amara, august 1941) şi -30,8°C (înregistrată la Griviţa, ianuarie 1942). Pe baza studiilor climatice efectuate pe o perioadă de 30 de ani, temperaturile medii sezoniere sunt: iarna: -7°C, primăvara: +15°C, vara: +22°C, toamna: +14°C.

Cantitatea medie anuală de precipitaţii este cuprinsă între 460 şi 590 mm, cu valori mai mici în zonele joase din Lunca Ialomiţei. Repartiţia precipitaţiilor este neuniformă în timp şi spaţiu, perioadele de secetă prelungită fiind frecvente şi având uneori caracter de calamităţi naturale.

Numărul mediu anual al zilelor cu strat de zăpadă este de 38–41 zile, grosimea medie a stratului fiind de 3–8 cm, însă în unele ierni troienele pot depăşi 2 m.

Vânturile predominante sunt cele din nord-est (Crivăţul), care suflă cu intensitate ridicată iarna (10–30 m/s), producând frecvent viscole şi acumulări neuniforme de zăpadă. În sezonul cald, sunt caracteristice vânturile din sectorul nord-sud şi sud-nord, care pot amplifica procesele de eroziune eoliană în zonele descoperite.

Pe teritoriul judeţului Ialomiţa s-au înregistrat fenomene meteorologice extreme precum tornadele din anii 2001 (localităţile Sfântu Gheorghe şi Făcăeni) şi 2005

(localitatea Moviliţa), fenomene care pot afecta și zona comunei Moldoveni, aflată în aceeași unitate climatică de câmpie.

2.3.5 DATE GEOLOGICE

Din punct de vedere geologic - structural, amplasamentul este situat în marea unitate a Platforma Valaha și se caracterizează prin prezența depozitelor Holocene.

În structura geologică locală se regăsesc:

- depozite loessoide și loessoid-prafuroase, specifice Câmpiei Bărăganului, având o grosime variabilă și un comportament fizico-geotehnic influențat de umiditate;
- nisipuri fine și medii, uneori intercalații lutoase, rezultate prin procese de sedimentare eoliană și fluvial-deluvială;
- argile și argile prăfoase, cu plasticitate redusă spre medie, caracteristice suprafețelor de câmpie joasă;
- local, în zonele mai apropiate de lunca Ialomiței, pot apărea depozite aluvionare recente (nisipuri, prafuri, lutoase) cu grad ridicat de variabilitate granulometrică.

Sucesiunea acestor formațiuni reflectă procesele de sedimentare specifice unei câmpii de acumulare, cu nivel redus al fragmentării de relief și cu influențe directe ale factorilor hidrologici și climatici. Depozitele sunt, în general, neconsolidate, cu caracteristici geotehnice ce impun o atenție sporită în dimensionarea fundațiilor, drenajului și sistemelor de gestionare a apelor pluviale.

2.3.6 DATE GEOTEHNICE

Terenul de fundare este alcătuit din depozite praf nisipos argilos, care în conformitate cu prevederile normativului NP 112/2004, se încadrează în grupa pamanturilor fine cu plasticitate scăzută.

Aceste caracteristici sunt specifice zonei de câmpie joasă din comuna Moldoveni, județul Ialomița, unde predomină depozite cuaternare neconsolidate, formate din straturi alternante de praf, nisip fin și argilă. Solurile prezintă o sensibilitate moderată la variațiile de umiditate, comportament tipic formațiunilor loessoide și prăfoase din Câmpia Ialomiței. Capacitatea portantă este medie, iar prezența particulelor fine poate genera tasări suplimentare în condiții de umezire accentuată

2.3.7 DATE PRLIMINARE ASUPRA CONDIȚIILOR HIDROGEOLOGICE

Localitatea Moldoveni este situată pe malul stâng al râului Ialomița.

Din punct de vedere hidrogeologic se remarcă prezența unui orizont acvifer freatic format din nisipuri și nisipuri argiloase și pietrișuri holocene, sub care se găsește un strat argilos, cvasi-impermeabil. Acest acvifer, cantonat la o adâncime medie de 5.00m

este alimentat pe întreaga sa suprafaţă prin percolare, dată fiind grosimea redusă a straturilor acoperitoare.

2.3.8 DATE PRIVIND ADÂNCIMEA DE ÎNGHEŢ

În conformitate cu prevederile STAS 6054 - 77, în comuna Moldoveni adâncimea de îngheţ este de 80cm de la nivelul terenului sistematizat.

2.3.9 DATE GEOTEHNICE ŞI HIDROGEOLOGICE

Extrapolarea datelor din studiile executate în zona ne-au permis stabilirea următoarei coloane litologice:

- 0.00 m - 0.50 m sol vegetal
- 0.50 m - 6.00 m praf nisipos argilos.

2.3.10 DATE PRELIMINARE ASUPRA CONDIŢIILOR DE TEREN ŞI NATURA ACESTUIA

CATEGORIA GEOTEHNICĂ

Categoria geotehnică exprimă riscul geotehnic și se stabilește în conformitate cu prevederile normativului privind principiile, exigentele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare indicativ NP074/2022, luând în considerare următorii factori:

- Condiții de teren : teren mediu - punctaj 3;
- Apa subterană : săpături fără epizamente – punctaj 1;
- Categoria de importanță a construcției : normală – punctaj 3;
- Vecinătăți : risc redus – punctaj 2;
- Risc seismic : $a_g \geq 0.25$ – punctaj 3;

Total 12 puncte, fapt ce încadrează amplasamentul la categoria 2 de risc moderat.

În conformitate cu prevederile normativului NP 112/2014, praful argilos se încadrează în categoria pământurilor coezive.

Conform SR 11.100/1-93, amplasamentul se încadrează în zona cu grad 8₁ de macroseismicitate pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de minim 50 de ani).

ZONAREA SEISMICĂ

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare seismică-parte I. Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P100/1-2013, pentru amplasamentul studiat s-au stabilit, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, $a_g=0.35g$ și valoarea perioadei de control a spectrului de răspuns $T_c=1.0s$.

ÎNCADRAREA ÎN ZONA DE HAZARD

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare a ariei pe care se găseşte amplasamentul studiat se va face în conformitate cu Legea 575/2001: Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional - Secţiunea a V - a zone de risc natural. Riscul este o estimare matematică a probabilităţii producerii de pierderi umane şi material pe o perioadă de referinţă viitoare şi într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru. Factorii de risc care se au în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundaţiile şi alunecările de teren.

- Cutremurele de pământ: Zona de intensitate seismică 8₁ scara MSK şi perioada de revenire de 50 de ani.
- Inundaţii: Stagnare ape pluviale.
- Alunecări de teren: Potenţial de producere a alunecărilor - scăzut, Probabilitate de alunecare - practic zero.

2.4 PATRIMONIUL CONSTRUIT

În comuna Moldoveni, conform LMI 2015 nu se află înscrise monumente istorice şi nici situri arheologice, aşa cum nici în RAN nu se găsesc situri arheologice.

2.5 CIRCULAŢIA

La terenul studiat accesul principal se realizează prin Strada Gării iar accesul secundar se realizează din Strada Cimitirului. Acestea din urmă intersectează Strada Centrală care face legătura cu Drumul Judeţean DJ 201 A. Astfel este asigurată legătura între zona de studiu şi localităţile învecinate, inclusiv cu municipiul Urziceni.

2.6 OCUPAREA TERENURILOR

Zona considerată face parte din teritoriul administrativ al comunei Moldoveni, sat Moldoveni, terenul fiind amplasat în intravilan şi fiind încadrat conform PUG în vigoare aprobat cu HCL nr. 36/21.12.2011 în zona funcţională A – Zona activităţi productive, subzona A1 – Subzonă activităţi industriale nepoluante şi depozitare ; şi conform PUG în curs de elaborare în zona funcţională L – Zona locuinţelor şi funcţiunilor complementare.

Terenurile din zona adiacentă sunt terenuri reglementate cu funcţiuni mixte, conform încadrării din PUG-ul în vigoare aprobat cu HCL nr. 36/21.12.2011, după cum urmează:

- în partea de Sud: zonă de locuit;
- în partea de Vest: zonă activităţi productive, subzona activităţi industriale nepoluante şi depozitare;
- în Nord: zonă de locuit;
- în Est: zonă de locuit şi zonă verde, subzone agrement, sport.

Aceeaşi încadrare este păstrată şi în cadrul PUG-ului în curs de elaborare.

2.7 ECHIPARE EDILITARĂ

2.7.1 ALIMENTAREA CU APĂ

În prezent, terenul care face obiectul documentaţiei de P.U.Z. se învecinează cu strada Gării și strada Cimitirului, ambele echipate cu rețea publică de alimentare cu apă potabilă, asigurând astfel posibilitatea racordării viitoarelor construcții propuse în cadrul zonei de studiu la această infrastructură edilitară.

2.7.2 CANALIZAREA APELOR UZATE

În prezent, terenul pentru care se solicită întocmirea P.U.Z, nu beneficiază de canalizarea apelor uzate menajare, însă rețeaua este propusă atât prin PUG-ul în vigoare aprobat cu HCL nr. 36/21.12.2011, cât și prin PUG-ul în curs de elaborare.

2.7.3 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea comunei se face cu o rețea de distribuție de medie tensiune. Rețeaua de joasă tensiune destinată consumatorilor casnici și iluminatului public, este racordată la posturi de tip aerian.

2.7.4 ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

În prezent, comuna Moldoveni nu are un sistem de alimentare cu gaz metan. Implicit, nici terenul pentru care se solicită întocmirea P.U.Z, nu beneficiază de alimentare cu gaz metan. Însă, rețeaua de alimentare cu gaze este propusă prin proiectul "ÎNFIINȚARE SISTEM INTELIGENT DE DISTRIBUȚIE GAZE PENTRU A.D.I. IALOMIȚA VEST".

2.8 PROBLEME DE MEDIU

Din punct de vedere al mediului se poate aprecia că zona studiată nu este sub influența unor factori poluanți sau perturbatori de mediu, coroborând vecinătățile cu funcțiunea nou propusă pe terenul studiat.

3 CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

3.1 Studii de fundamentare

3.1.1 Studiu Geotehnic

Recomandări:

În conformitate cu prevederile normativului NP 074/2022, anexa I - I Elemente generale;

Atunci când se aleg locațiile forajelor geotehnice, este indicat să se țină seama de următoarele aspecte:

- este indicat să se dispună în așa fel punctele de investigare încât să poată fi recunoscută stratificația pe amplasament;
- este indicat ca punctele de investigare pentru o clădire sau o lucrare să fie amplasate în puncte critice prin raport cu forma, comportarea lucrării și distribuția așteptată a încărcărilor (de exemplu la colțurile suprafeței de fundare);
- în cazurile când amplasarea construcției sau construcțiilor nu a fost definitiv hotărâtă la data executării prospecțiunilor, este de preferat executarea forajelor într-o rețea cu ochiuri egale;
- pentru structuri liniare, punctele de investigare este necesar să fie dispuse la distanțe adecvate prin raport cu axa longitudinală a lucrării, ținând seama de lățimea totală a lucrării, cum ar fi ampriza unui rambleu sau a unui debleu;
- pentru structuri amplasate pe sau în apropiere de un versant sau un taluz (inclusiv excavații) punctele de investigare este necesar să fie de asemenea dispuse în ampriza de teren a lucrării, astfel încât să se poată evalua stabilitatea taluzului sau excavației. Când se prevede instalarea de ancoraje, este necesar să se țină seama în mod special de eforturile induse în zona de transfer de încărcarea acestora;
- este indicat ca punctele de investigare să fie dispuse astfel încât să nu prezinte vreun risc pentru lucrare, pentru lucrările de execuție sau pentru vecinătăți (de exemplu ca urmare a modificărilor pe care le pot provoca în condițiile de teren și de apă subterană);
- este indicat ca suprafața luată în considerare pentru investigațiile de proiectare să fie extinsă până la o distanță dincolo de care se așteaptă să nu se producă nici o influență dăunătoare asupra zonei învecinate;
- pentru punctele de măsurare piezometrice și/sau înclinometrice, este necesar să se considere posibilitatea utilizării echipamentului instalat în cursul

investigării terenului pentru o monitorizare continuă în timpu și după perioada de execuție a lucrărilor;

- un număr mai mare de foraje asigură o cunoaștere mai bună a terenului de fundare, ceea ce permite o proiectare mai economică a fundațiilor, riscul de a întâlni la execuție condiții geotehnice neprevăzute și defavorabile, care ar spori simțitor costul lucrărilor, reducându- se în mod corespunzător.

Cerințe cu caracter minimal privind interdistanța dintre forajele geotehnice și numărul acestora:

Tipul Lucrării	Numărul minim de foraje geotehnice Nmin	Distanța maximă dintre forajele geotehnice Xmax
Clădiri cu minim trei niveluri și clădiri industriale	2	15-40m

In anexele K si L din normativul menționat se stabilește modul de investigare a terenului de fundare prin încercări pe teren si respectiv minimul de încercări in laboratorul geotehnic pentru determinarea parametrilor geotehnici pentru fiecare categorie geotehnica.

La aliniatul M2.6. din normativul NP 074/2022, pentru elaborarea proiectului geotehnic se menționează "Proiectul geotehnic va cuprinde o secțiune special dedicată Modelului geotehnic pentru proiectare care va conține:

- descrierea condițiilor de teren din amplasament pe baza rezultatelor investigațiilor geotehnice și a modelului terenului din Studiul geotehnic;
- precizări legate de eventuala omitere din analiză a unor date, cu justificarea acestei omisiuni;
- analiza rezultatelor investigațiilor geotehnice cuprinse în studiul geotehnic, respectiv a stratificației relevate și a valorilor măsurate și derivate ale parametrilor geotehnici;
- ipotezele considerate în elaborarea modelului geotehnic pentru proiectare;
- zona de influență considerată, eventual actualizată;
- vecinătățile construite care intră în zona de influență;
- reprezentarea grafică a modelului geotehnic pentru proiectarea pentru fiecare stare limită/situație de proiectare analizată – profiluri litologice și hidrogeologice;
- tabele cu valori caracteristice și, după caz de calcul ale parametrilor geotehnici pentru fiecare unitate/orizont strat.

3.2 Obligaţii potrivit avizelor şi acordurilor

Listă avizatori:

Nr. Crt.	Instituţie avizatoare
1.	Direcţia de Sănătate Publică
2.	Ministerul Culturii – Direcţia Judeţeană pentru Cultură Ialomiţa
3.	Administrator apă „RAJA S.A.”
4.	Administrator energie electrică - „Reţele electrice”
5.	Inspectoratul pentru Situaţii de Urgenţă
6.	Administrator drumuri locale – UAT Moldoveni
7.	Avizul Arhitectului Şef al judeţului Ialomiţa
8.	Agenţia Naţională pentru Mediu şi Arie Protejate
9.	Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ialomiţa

Conform avizului emis de „RAJA S.A.” se impun următoarele:

- Pentru evitarea unor situaţii neprevăzute, pe amplasamentul care a generat PUZ-ul, se vor executa sondaje în prezenţa reprezentanţilor RAJA S.A. – Centrul Zonal Buftea. În cazul în care se vor descoperi conducte de apă şi de canalizare, se va întocmi proces verbal de constatare semnat de către reprezentanţii RAJA S.A. şi de către beneficiar, acesta din urmă suportând costul proiectului şi al lucrărilor de deviere a conductelor existente pe amplasament.
- Alimentarea cu apă se poate realiza din conducte de distribuţie apă Dn. 110 mm PEHD, existentă pe strada Cimitirului, în baza unei documentaţii tehnice întocmite de un proiectant de specialitate agreat de RAJA S.A. (pe strada Gării există conductă de distribuţie apă Dn.90mm PEHD; pe strada Cimitirului există conductă de distribuţie apă Dn 110mm PEHD; valoarea medie a presiunii în zonă este 1 atm).
- Avizul obţinut la faza PUZ constituie doar un aviz de amplasament, cu referire la funcţiunile prevăzute prin PUZ, şi nu dă drept de realizare a lucrărilor de branşare/racordare la reţelele de alimentare cu apă şi de canalizare.

Conform avizului emis de „Reţele electrice” se impun următoarele:

- Distanţele minime si măsurile de protecţie vor fi respectate pe tot parcursul execuţiei lucrărilor
- In zonele de protecţie ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea sa micşoreze gabaritele. Utilajle vor

respecta distanţele minime prescrise fata de elementele reţelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.

- Executantii sunt obligaţi sa instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuţia lucrărilor in apropierea instalaţiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecinţelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalaţiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalaţiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea condiţiilor din avizul obtinut la faza PUZ. Executantii sunt direct răspunzători de producerea oricăror accidente tehnice si de munca.
- Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu creşterea puterii fata de cea aprobata iniţial), se va solicita la operatorul de distribuţie REŢELE ELECTRICE ROMANIA S.A. aviz tehnic de racordare (In cazul in care in zona mai sunt si alte instalaţii electrice care nu aparţin REŢELE ELECTRICE ROMANIA S.A., solicitantul va obţine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalaţii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti deţinători de instalaţii, după caz).
- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul in cauză, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 si nr. 25/2016, a prescripţiilor si normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00. **-nu este cazul;**
- Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT Urziceni cu respectarea normelor de protecţia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecinţele pentru orice deteriorare a instalaţiilor electrice existente si consecinţele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si răspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura **-nu este cazul;**

Conform avizului emis de „Direcţia de sănătate publică” se impun următoarele:

- Se vor respecta prevederile Ordinului M.S. nr, 119/2014 (cu modificările și completările ulterioare) și H.G. nr. 930/2005.

Conform avizului emis de „Direcţia pentru Cultură Ialomiţa” se impun următoarele:

- Terenul pe care urmează să se realizeze obiectivul menţionat nu este clasat ca

monument istoric (nu este inclus în Lista Monumentelor Istorice a judeţului Ialomiţa), nu este înscris în Repertoriul Arheologic Naţional şi nu se află în zona de protecţie a unui monument istoric sau sit arheologic, prin urmare nu este necesar avizul instituţiei

- Studiul arheologic aferent PUG Comuna Moldoveni se află în curs de elaborare, iar în situaţia în care, în cadrul acestui studiu, vor fi identificate situri arheologice, se va reveni asupra procedurii de avizare, în vederea obţinerii avizului D.J.C. Ialomiţa.

Conform avizului emis de „Inspectoratul pentru Situaţii de Urgenţă” se impun următoarele:

- Referitor la necesitatea obţinerii avizului de securitate la incendiu la faza PUZ a obiectivului de investiţie, vă comunicăm că în conformitate cu prevederile legislaţiei în vigoare, nu este necesară pentru această etapă.
- În conformitate cu prevederile art. 2.2.1.2. din Normativul privind securitatea la incendiu a construcţiilor, Indicativ PI 18/1-2025, se vor asigura distanţele de siguranţă în vederea limitării propagării unui eventual incendiu faţă de construcţiile învecinate. În altă ordine de idei, se va asigura respectarea distanţelor de siguranţă faţă de staţiile de distribuţie a carburanţilor la autovehicule, faţă de sistemele de alimentare cu gaze petroliere lichefiate pentru autovehicule şi la consumatori, precum şi faţă de liniile electrice aeriene.
- Se va asigura respectarea prevederilor H.G.R. nr. 525/1996, modificată şi completată cu H.G.R. nr. 855/2001, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (asigurarea căilor de acces şi de intervenţie în caz de incendiu şi ale distanţelor dintre construcţii în interiorul parcelelor). Se vor respecta prevederile legislaţiei în vigoare în ceea ce priveşte identificarea şi restricţiile de construire în zonele cu risc de inundaţii, cu alunecări de teren sau cu alte tipuri de risc.
- Măsurile de securitate la incendiu necesar a fi adoptate se stabilesc de către proiectând în documentaţiile pe care le întocmesc specifice naturii riscurilor obiectelor proiectate, conform prevederilor art. 23 din Legea nr. 307/2006 republicată, cu completările şi modificările ulterioare.
- Totodată, persoanele fizice şi juridice trebuie să respecte reglementările tehnice şi răspund, potrivit legii, de stabilirea şi aplicarea măsurilor de apărare împotriva incendiilor, precum şi de consecinţele producerii incendiilor, în conformitate cu prevederile art. 5 şi 6 din Legea nr. 307/2006 republicată, cu completările şi modificările ulterioare.
- Adresa obţinută la faza PUZ nu reprezintă aviz/autorizaţie de securitate la

incendiu sau de protecţie civilă şi nu poate fi folosită decât în măsura în care cele declarate de proiectant se susţin.

Conform avizului emis de „Administratorul de drumuri – UAT Moldoveni” se impun următoarele:

- Amplasarea unor construcţii, instalaţii, amenajarea cailor de acces, precum şi execuţia lucrărilor în zona drumului public se realizează cu asigurarea desfăşurării fluente şi în condiţii de siguranţă a traficului rutier. Acestea se vor realiza prin grija beneficiarului, asigurându-se scurgerea apelor pluviale de pe partea carosabilă;
- În scopul asigurării calitatii spaţiului public, a protecţiei mediului şi siguranţei sanataţii locuitorilor, precum şi pentru creşterea gradului de securitate a reţelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităţii, lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare, inclusiv traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, respectând reglementările tehnice specifice în vigoare. Traversarea drumului public se face prin foraj orizontal, pentru a nu fi afectată partea carosabilă;
- Terenul din zona drumului public, va fi adus la starea iniţială după execuţia lucrărilor de branşamente şi racordări la utilităţile publice ;
- Constructorul are obligaţia să asigure semnalizarea rutieră corespunzătoare în zona afectată de lucrare şi răspunde de orice accident de muncă sau de circulaţie intamplat în timpul şi din cauza execuţiei lucrărilor;
- Beneficiarul şi constructorul au obligaţia de a solicita prealabil execuţiei, asistenţa din partea deţinătorilor de reţele aeriene sau subterane din zona afectată, pe perioada desfăşurării lucrărilor;
- În timpul execuţiei lucrărilor se interzice depozitarea pe platforma drumurilor publice şi acostamentelor a oricăror materiale, utilaje, unelte, pamant. Pamantul rezultat în urma excavatiilor va fi imediat încarcat şi transportat în locurile stabilite de Primăria localităţii.

4 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1 PROPUNERI- ELEMENTE DE TEMĂ

Prin tema de proiectare, beneficiarul a solicitat atingerea următoarelor obiective:

- schimbări în folosinţa terenurilor;
- realizarea unor construcţii care să servească scopului dorit;
- modificarea indicatorilor urbanistici propuşi prin PUG-ul în vigoare şi stabilirea indicatorilor pentru funcţiunile propuse;
- realizarea racordurilor la reţelele edilitare;
- lucrări de protejarea şi conservarea mediului;

4.2 ORGANIZAREA CIRCULAŢIEI

Accesul la terenul studiat se realizează în prezent pe două laturi: din Strada Gării, pe latura sudică, şi din Strada Cimitirului, pe latura nordică.

Prin prezentul PUZ se propun noi conexiuni rutiere, dintre care una reprezintă un traseu de circulaţie care uneşte cele două străzi existente, asigurând o legătură directă între Strada Gării şi Strada Cimitirului. Totodată, se propune un acces suplimentar din Strada Cimitirului, destinat deservirii noilor loturi propuse.

De asemenea, proiectul prevede amenajarea de alei pietonale şi realizarea unor platforme betonate pentru parcaje, dimensionate conform normativelor în vigoare şi corelate cu fluxurile de circulaţie propuse.

4.3 ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ – REGLEMENTARI, INDICATORI URBANISTICI

4.3.1 ZONIFICAREA TERITORIULUI

PUG în vigoare aprobat cu HCL nr. 36/21.12.2011, încadrează zona ce a generat PUZ în zona funcţională A – Zona activităţi productive, subzona A1 – Subzonă activităţi industriale nepoluante şi depozitare ; PUG în curs de elaborare, , încadrează zona ce a generat PUZ în zona funcţională L – Zona locuinţelor şi funcţiunilor complementare. Se propune prin prezentul PUZ preluarea funcţiunii din PUG-ul în curs de elaborare pentru întreaga suprafaţa de 22,279 mp.

Astfel, se propune realizarea unui micro-cartier destinat familiilor tinere, în care se doreşte lotizarea într-un număr de 23 de loturi destinate locuinţelor individuale, realizarea unui parc, precum şi crearea de noi accese care să deservească toate loturile nou create.

Se propun două tipuri de locuire, după cum urmează:

- **L1-** Subzona locuinţelor individuale şi funcţiunilor complementare, caracterizate de loturi cu suprafeţe de aprox.500 mp, cu front la stradă de min.20 m, la

parterul cărora se pot dezvolta și alte activități conexe locuirii (de ex: dotări comerciale și prestări servicii de mici dimensiuni, ateliere manufacturiere etc, în suprafața de max 100 mp)

- **L2-** Subzona locuințelor individuale de tip rural, caracterizate de loturi cu suprafețe mai mari de 600 mp, cu front la stradă de min.14 m, caracterizate prin grădini generoase, amplasate în afara benzii de construibilitate

Criteriile principale de organizare arhitectural urbanistică a zonei au fost în principal următoarele :

- asigurarea amenajărilor necesare pentru noua investiție stabilită de acord cu beneficiarul lucrării;
- optimizarea circulației carosabile și pietonale;
- integrarea și armonizarea noilor construcții;

4.3.2 INDICATORI URBANISTICI

Subzona L1 – Locuințe individuale

- P.O.T. max. = 30%
- C.U.T. max. = 0,8 mp ADC/mp teren
- Rh. max. = P+1E+M

Subzona L2 – Locuințe individuale de tip rural

- P.O.T. max. = 25%
- C.U.T. max. = 0,4 mp ADC/mp teren
- Rh. max. = P+M

Subzona V – Spații verzi cu acces nelimitat

- P.O.T. max. = 10%
- C.U.T. max. = 0,1 mp ADC/mp teren
- Rh. max. = P

Subzona CC - Căi de comunicație rutieră

- P.O.T. max. = Nu este cazul
- C.U.T. max. = Nu este cazul
- Rh. max. = Nu este cazul

4.3.3 REGIMUL DE ALINIERE

Criteriile care au stat la baza determinării regimului de aliniere al construcțiilor, stabilit prin regulament, au fost următoarele:

- regimul de înălțime al construcțiilor propuse

- profilul transversal caracteristic al căilor de circulație
- efecte compoziționale
- regimul de aliniere al construcțiilor

Astfel, se propune:

Subzona L1

- retragere față de aliniament: min. 5,00 m
- retragere față de limita posterioară: min. 5,00 m
- retragere față de limitele laterale: min. 3,00 m

Subzona L2

- retragere față de aliniament: min. 5,00 m
- retragere față de limita posterioară: min. 5,00 m
- retragere față de limitele laterale: min. 3,00 m

Subzona V

- nu este cazul

Subzona CC

- nu este cazul

4.4 ECHIPAREA EDILITARĂ

4.4.1 ALIMENTAREA CU APĂ

În prezent, terenul care face obiectul documentației de P.U.Z. se învecinează cu strada Gării și strada Cimitirului, ambele echipate cu rețea publică de alimentare cu apă potabilă.

Se propune racordarea noilor clădiri la rețeaua publică de distribuție a apei potabile existentă, aflată în imediata vecinătate a terenurilor reglementate, prin intermediul drumurilor noi propuse prin P.U.Z., asigurând astfel alimentarea corespunzătoare cu apă a viitoarelor construcții din zona de studiu.

4.4.2 CANALIZAREA APELOR UZATE

Se propune racordarea noilor clădiri la rețeaua de canalizare existentă, după extinderea acesteia până în zona studiată.

Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea canalizării apelor uzate se va face pe baza unui proiect de execuție întocmit de o firmă de specialitate cu respectarea legislației și normativelor în vigoare, precum și a avizelor necesare, în etape ulterioare prezentului PUZ.

Apele pluviale cazute se vor scurge liber la teren sau se vor colecta într-un bazin de retenţie și folosite la irigarea grădinilor.

Breviar de calcul

Se iau in considerare:

- număr estimativ de persoane: $n = 69$
- debitul specific zilnic: $q_s = 110 \text{ l/pers,zi}$
- coeficient de variație zilnică: $k_{zi} = 1.20$
- coeficient de variație orară: $k_o = 1.50$
- coeficient ce ține seama de nevoile tehnologice ale sursei de alimentare – $k_s = 1.02$
- coeficient ce ține seama de pierderile de apă tehnic admisibile – $k_p = 1.10$

Debite și volume ale necesarului de apă

necesar	menajer	
maxim (mc/zi l/s)	9.11	0.160
mediu (mc/zi l/s)	7.59	0.130
minim (mc/zi l/s)	6.30	0.110
orar (mc/h l/s)	0.38	0.160
Vmax.anual (mc/an)	3324	
Vmed.anual (mc/an)	2772	

Debite și volume ale cerinței de apă

cerinta	menajer	
maxim (mc/zi l/s)	10.21	0.170
mediu (mc/zi l/s)	8.50	0.147
minim (mc/zi l/s)	7.06	0.122
orar (mc/h l/s)	0.64	0.177
Vmax.anual (mc/an)	3724	
Vmed.anual (mc/an)	3102	

Debite și volume de ape uzate

ape uzate	menajere	
maxim (mc/zi l/s)	7.29	0.126
mediu (mc/zi l/s)	6.07	0.101
minim (mc/zi l/s)	5.04	0.084

orar (mc/h l/s)	0.455	0.126
Vmax.anual (mc/an)	2660	
Vmed.anual (mc/an)	2215	

Debite de ape pluviale

Pentru calculul debitului de apa pluviala se foloseste urmatoarea formula:

$q_{pa} = 0,0001 \times I \times \varphi \times S$ (l/s), in care:

- suprafata teren: $S = 22.279$ mp
- suprafata construabila: $S_c = 4.096,78$ mp
- suprafata betonata (circulatii, trotuare, parcare): $S_b = 9.119,90$ mp
- suprafata minima de spatii verzi amenajate: $S_{sv} = 9.062,32$ mp

φ - coeficient de scurgere in functie de natura invelitorii = 0,95

φ - coeficient de scurgere pentru zona de drumuri si platforme betonate = 0,85

φ - coeficient de scurgere pentru spatiu verde = 0,15

Debitul de ape meteorice de pe suprafete construite

$$Q_{psc} = 0,0001 \times 150 \times 0,95 \times 4.096,70 = 58,37 \text{ l/s}$$

Debit de ape meteorice de pe suprafata betonata

$$Q_{ppb} = 0,0001 \times 150 \times 0,85 \times 9.119,90 = 116,3 \text{ l/s}$$

Debit de ape meteorice de pe spatiile verzi

$$Q_{ppsv} = 0,0001 \times 150 \times 0,15 \times 9.062,32 = 20,39 \text{ l/s}$$

4.4.3 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Se propune racordarea noilor clădiri la reţeaua existentă care se află în imediata vecinătate a terenurilor reglementate. Prin planul urbanistic zonal se propun următoarele:

- iluminat de incintă;
- alimentarea cu energie electrică a clădirilor propuse a se realiza;

Suplimentar se recomandă și utilizarea sistemelor autonome de asigurare a energiei electrice din surse regenerabile.

4.4.4 ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Datorită avantajelor pe care le prezintă folosirea gazelor naturale faţă de folosirea combustibilului solid sau lichid se propune alimentarea cu gaze.

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin racordarea la reţeaua de distribuţie de gaze naturale după ce aceasta va fi realizată.

4.4.5 ÎNCĂLZIREA

Încălzirea se va asigura în sistem propriu cu centrală termică . Se recomandă utilizarea sistemelor autonome de asigurare a energiei termice din surse regenerabile.

4.5 PROTECŢIA MEDIULUI

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in:

- Impact ce are loc in timpul constructiei
- Impact ce are loc in timpul exploatarii acestuia.

Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum: praf, zgomot si vibratii. Aceste efecte sunt temporare.

4.5.1 POLUAREA AERULUI

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere

Calitatea aerului va fi foarte putin afectata de functionarea masinilor si utilajelor care sunt utilizate la constructii.

Pe parcursul executiei constructiei se propaga in aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplacute etc.

Faza de exploatare

In timpul exploatarii, factori ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi redusi trebuie estimati.

Efectul produs de autovehiculele ce tranziteaza incinta este redus.

4.5.2 POLUAREA SONORĂ

Nu este cazul.

4.5.3 POLUAREA APEI DE SUPRAFAȚĂ ȘI A PÂNZEI DE APĂ FREATICĂ.

Prin lucrarile propuse in proiect nu se prezontizeaza a fi afectata calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freaticice.

4.5.4 POLUAREA SOLULUI

Nu este cazul

Faza de constructie a cladirilor si a cailor de comunicatie

Definitor la impactul asupra solului:

- evitarea poluarii cu substante petroliere sau alte substante nocive;
- pentru lucrarile ce se executa, depozitarea materialelor de constructii se va face in spatii clar delimitate, fara a se recurge la distrugerea solului;
- amenajarea cailor de circulatie pentru mijloacele de transport in vederea limitarii tasarii si distrugerii solului;

Faza de exploatare

- poluarea cu ape uzate – pentru evitarea deversarii acestora direct pe sol, sunt prevazute retele de canalizare si bazine vidanjabile;
- acumulari de zapada: datorita conformatiei terenului nu exista riscuri de acumulari de zapada
- poluarea chimica: nu este cazul ;
- poluarea radioactiva: nu se vehiculeaza materiale radioactive ;

4.5.5 DEȘEURILE

Faza de constructie a cladirilor si a cailor de comunicatie

Deseurile rezultate in timpul constructiei trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al comunei.

Faza de exploatare

Deseurile rezultate in timpul exploatarii, dupa o prealabila sortare, se vor depozita in euro pubele asezate pe o platforma betonata special amenajata, si vor fi evacuate prin serviciul de salubritate al comunei in baza unui contract de prestari servicii.

4.6 ARII NATURALE PROTEJATE

În zona supusă studiului nu se gasesc arii naturale protejate.

4.7 ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ȘI SITURI ARHEOLOGICE

În comuna Moldoveni, conform LMI 2015 nu se află înscrise monumente istorice și nici situri arheologice, așa cum nici în RAN nu se găsesc situri arheologice.

4.8 CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE

Prin realizarea acestui micro-cartier destinat tinerilor, amplasat pe terenul deţinut de Primăria Moldoveni, consecinţele sociale și economice vor fi doar pozitive.

Va fi stimulată economia locală, prin dezvoltarea infrastructurii și a construcţiilor, care generează o creștere economică temporară și crearea de locuri de muncă în comună. Un alt aspect pozitiv rezultă din valorificarea terenurilor ce urmează a fi concesionate, care la momentul actual sunt neproductive, ele devenind după investiție terenuri productive, generând venituri pentru administrație prin redevențe și taxe. Poate cel mai important efect, din punct de vedere economic, este dat de apariția serviciilor și afacerilor complementare (magazine, servicii de întreținere, etc.), ce contribuie la o stabilitate economică. Promovarea oferirii de locuințe la prețuri mai accesibile pentru tineri va conduce la relocarea acestora din alte localități din județ, care va crește oportunitatea de a forma comunități consolidate, crearea unor comunități tinere, dinamice și mai active social.

4.9 ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI

Sistemul de spații verzi va cuprinde următoarele tipuri:

- Spații verzi amenajate în zona destinată parcului;
- Plantații ornamentale situate în vecinătatea clădirilor din incintă, cu rol de înfrumusețare a zonei;
- Plantații de aliniament de-a lungul drumurilor de acces din cadrul ansamblului (posibil cu rol de protecție împotriva inzăpezirii).

4.10 BILANŢ FUNCŢIONAL

Zone funcţionale		Existent		Suprafeţe generale		Propus		Suprafeţe generale	
		Intravilan				Intravilan			
		Mp	%	Mp	%	Mp	%	Mp	%
L1 POT=30% CUT=0.8 Rh=P+1E+M	Suprafaţă construibilă	-	-	-	-	1.771,77	30	5.905,91	26.51
	Suprafaţă de spaţii verzi amenajate	-	-	-	-	2.362,37	40		
	Suprafaţă betonată (inclusiv circulaţii)	-	-	-	-	1.771,77	30		
	Total L1	-	-	-	-	5.905,91	100		
L2 POT=25% CUT=0.4 Rh=P+M	Suprafaţă construibilă	-	-	-	-	1.851,54	25	7.406,15	33.24
	Suprafaţă de spaţii verzi amenajate	-	-	-	-	2.962,46	40		
	Suprafaţă betonată (inclusiv circulaţii)	-	-	-	-	2.592,15	35		
	Total L2	-	-	-	-	7.406,15	100		
V POT=10% CUT=0.1 Rh=P	Suprafaţă construibilă	-	-	-	-	473,47	10	4.734,65	21.25
	Suprafaţă de spaţii verzi amenajate	-	-	-	-	3.314,26	70		
	Suprafaţă betonată (inclusiv circulaţii)	-	-	-	-	946,92	20		
	Total V	-	-	-	-	4.734,65	100		
CC POT=nu este cazul CUT=nu este cazul Rh=nu este cazul	Suprafaţă construibilă	-	-	-	-	-	-	4.232,29	19.00
	Suprafaţă de spaţii verzi amenajate	-	-	-	-	423,23	10		
	Suprafaţă betonată (inclusiv circulaţii)	-	-	-	-	3.809,06	90		
	Total CC	-	-	-	-	4.232,29	100		
N	Terenuri neproductive	22.279	100	22.279	100	-	-	-	-
Total general		22.279	100	22.279	100	22.279	100	22.279	100

5 PLANUL DE ACŢIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIŢIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

5.1 CATEGORII DE COSTURI

Investitia se va realiza etapizat, pe etape stabilite de către beneficiar și se vor folosi fonduri din bugetul local, judeţean sau fonduri comunitare. Cădirile se vor executa din bugetul privat al viitorilor proprietari. În sarcina administratiei publice locale cade modernizarea infrastructurii de circulaţie existente și a reţelei de alimentare cu apă, întreţinerea acestora precum și extinderea reţelei de canalizare în zona supusă studiului.

5.2 IDENTIFICAREA CATEGORIILOR DE LUCRĂRI NECESARE REALIZĂRII INVESTIŢIEI

După aprobarea în Consiliul Local al Comunei Moldoveni al prezentului P.U.Z., se va demara procedura de obtinere a Certificatelor de Urbanism cu scopul construirii noilor clădiri propuse, și ulterior se vor elabora documentațiile și proiectele tehnice pentru realizarea acestora.

CATEGORII DE LUCRĂRI	FINANŢATORI
<p>Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cheltuieli pentru studii de teren (geotehnice, topografice, etc) • Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnice pentru obținerea autorizațiilor de construire • Expertize tehnice, Verificări de proiecte, etc • Cheltuieli pentru activitatea de consultanță • Cheltuieli pentru studii de piață, publicitare, etc 	<p>Titularii P.U.Z., investitori privați sau terți interesați</p>
<p>Cheltuieli pentru realizarea obiectivelor propuse prin P.U.Z. :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cheltuieli pentru sistematizarea și amenajarea terenului (inclusiv drumuri de acces) • Cheltuieli pentru asigurarea utilităților tehnico edilitare din zona reglementată, până la extinderea rețelelor publice (canalizarea apelor menajere, alimentarea cu gaze naturale) • Cheltuieli pentru realizarea clădirilor și instalațiilor propuse prin P.U.Z. (inclusiv împrejurimi, mijloace 	<p>Titularii P.U.Z., investitori privați sau terți interesați</p>

publicitate, platforme carosabile și parcaje, alei pietonale, iluminat stradal, etc)	
--	--

5.3 ETAPIZAREA INVESTIȚIEI PROPUSE PRIN P.U.Z.

Realizarea ansamblului se va face etapizat, pe areale de interes, prestabilite, conform unui program de etapizare a investiției, stabilit de către titularii P.U.Z., investitori privați sau terți interesați, care va avea la bază următoarea structură:

- Obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile propuse
- Realizarea drumurilor de acces din zona reglementată și asigurarea utilităților necesare, în conformitate cu propunerile prin P.U.Z.
- Realizarea investiției (clădiri și amenajări) ce se va finaliza prin recepții la terminarea lucrărilor
- Întabularea construcțiilor

6 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Obiectivul realizării lotizării și construirii locuințelor pentru tineri se înscrie în propunerile PUG în curs de elaborare – Comuna Moldoveni, însă prevederile din PUG-ul în vigoare permit realizarea unei zone de producție nepoluantă, ceea ce a dus necesitatea detaliării reglementărilor urbanistice la nivelul zonei studiate și corelarea acestora cu funcțiunile existente din vecinătate, motiv pentru care a fost necesară elaborarea documentației de față.

Realizarea acesteia se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investiției care se va stabili împreună cu beneficiarul lucrării.

Prezenta documentație a fost elaborată ținând seama de solicitările beneficiarului.

Pentru concretizarea reglementărilor prevăzute sunt necesare, în continuare, următoarele măsuri (în baza PUZ-ului avizat și aprobat):

- realizarea documentației de investiție pentru realizarea obiectivului, pe baza unui program dezvoltat;
- autorizarea executării în zonă a construcțiilor înscrise condițiilor de funcționalitate prevăzute;
- respingerea unor solicitări de construire în zona, neconforme cu prevederile prezentului PUZ.

Întocmit,
Urbanist Georgiana PÎRVU



Elaborare Plan Urbanistic Zonal

ÎN VEDEREA LOTIZĂRII ȘI CONSTRUIRII DE LOCUINȚE PENTRU TINERI.
Comuna Moldoveni, Județul Ialomița

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

DATĂ ELABORARE:	NOIEMBRIE 2025
BENEFICIARI:	Primăria Moldoveni
PROIECT NR.	DU64
FAZA	PUZ

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL	SC URBAN OPEN GIS SRL
- șef de proiect-	Urbanist Georgiana PÎRVU
Proiectat. Desenat	Urbanist Bianca VOCHINĂ Urbanist Vlad DOBRESCU



CUPRINS

1	DISPOZITII GENERALE.....	3
1.1	Rolul regulamentului local de urbanism	3
1.2	Baza legală a elaborării.....	3
1.3	Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism.....	3
2	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	5
2.1	Reglementari privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....	5
2.2	Reglementări privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public.....	6
2.3	Indicatorii P.O.T . și C.U.T.....	6
2.4	Reglementări privind amplasarea și retragerile minime obligatorii ale construcțiilor.....	6
2.5	Reglementari cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	7
2.6	Reglementari privind echiparea tehnico - edilitară.....	8
2.7	Reglementări privind forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.....	8
2.8	Reglementari privind amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri.....	8
3	PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	10
3.1	Generalitati: Caracterul zonei.....	10
3.2	Utilizare funcțională	10
3.2.1	Utilizări admise:	10
3.2.2	Utilizări interzise:	11
3.3	Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor	12
3.3.1	Caracteristici ale parcelelor.....	12
3.3.2	Amplasarea clădirilor față de aliniament.....	13
3.3.3	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	13
3.3.4	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	13
3.3.5	Circulații și accese	14
3.3.6	Staționarea autovehiculelor	14
3.3.7	Inălțimea maximă admisibilă a clădirilor	14
3.3.8	Aspectul exterior al clădirilor	14
3.3.9	Condiții de echipare edilitară	15
3.3.10	Spații libere și spații plantate	16
3.3.11	Imprejuriri.....	17
3.4	Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.....	18
3.4.1	Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	18
3.4.2	Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	18

1 DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent Planului urbanistic zonal, în suprafață de 22.279 mp.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale *Planului Urbanistic Zonal – Lotizare și construire locuințe pentru tineri* de pe teritoriul comunei Moldoveni din judetul Ialomița.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajarii teritoriului si urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului , cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

1.2 Baza legală a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal, sta Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/27.06.1996, ale căror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

Printre acestea se inscrie si Planul Urbanistic General al Comunei Moldoveni aprobat prin HCL nr. 36/21.12.2011.

1.3 Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe orice categorii de terenuri atat in intravilan cat si in extravilan, in limitele teritoriului studiat prin PUZ.

UTR- ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona cu functiune predominanta, cu omogenitate teritoriala si functionala, delimitata in general prin axele strazilor principale si/sau limitele cadastrale sau naturale.

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local si constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.

Conform H.G. nr. 525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism , se va avea in vedere :

- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit ;
- protejarea zonelor cu valoare arheologica , ambientala, peisagistica, ecologica si sanitara ;

2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc. se vor realiza numai in intravilanul aprobat al comunei, in baza certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului ;
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile.
- respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior
- existenta tuturor pieselor scrise si desenate prevazute de Ordinul nr.839/2009 al M.D.R.L. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificata si completata, in documentatia de executie
- respectarea aliniamentelor, distantelor, regimului de inaltime, POT- ul si CUT- ul, prevazute in documentatie.
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93;

2.1 Reglementari privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Utilizarea functionala a terenurilor se reprezinta grafic in documentatiile de urbanism prin *PLANSELE DE REGLEMENTARI URBANISTICE – Zonificare functionala, regim juridic, plan ilustrativ, etc.*

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apa si la lucrarile hidrotehnice, in scopul mentinerii integritatii albiilor minore pentru efectuarea interventiilor operative in situatii exceptionale, in jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor si prizelor, precum si celorlalte lucrari hidrotehnice, se instituie zone de protectie conform Legii apelor nr. 107/1996 – Anexa 2.

Protecția infrastructurii de îmbunătățiri funciare se realizează potrivit Ordinului MAPDR nr. 227/2006 cu modificarile ulterioare.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc.- depreciaza valoarea peisajului este interzisa (art.8 din R.G.U.)

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean , se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate Ministerului Culturii.

Autorizarea constructiilor in zona sau vecinatatea situurilor arheologice se va face numai dupa descarcarea acestuia de sarcini specifice si numai cu avizul prealabil al Directiei pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural al judetului Ialomita.

Colectarea deseurilor se va face la nivel de zona, prin activitati de salubritate care vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze cadrul ambietal si imaginea civilizata.

2.2 Reglementări privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatii si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Asigurarea echiparii tehnico- edilitare in zona se va face conform art. 13 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform art. 14 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si CUT stabiliti prin documentatiile de urbanism.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conform art. 16 – R.G.U.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza prezentei documentații de urbanism.

2.3 Indicatorii P.O.T . și C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat.

Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezinta raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat.

Valorile mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcelar, regim de inaltime, echipare tehnico - edilitara etc.

2.4 Reglementări privind amplasarea și retragerile minime obligatorii ale construcțiilor

Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 din R.G.U.

Amplasarea față de drumuri publice

Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de drumurile publice sau de interes public se face tinand seama de condițiile cuprinse la articolul 18 din Regulamentul general de urbanism, de prevederile Ordonantei guvernului nr.43/1997, cu modificarile ulterioare, precum și de alte reglementări specifice.

Amplasarea constructiilor si autorizarea acestora in *zona de protectie* a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatia de fata urbanistica, conform art. 23 – R.G.U.

Aliniament - linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat.

Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii:

- pe aliniament;
- retras de la aliniament.

Prin prezenta documentație amplasarea construcțiilor se propune a se face retrasă de la aliniament.

Distante minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei, prevazute in documentatiile urbanistice, conform art. 24 – R.G.U. si Codului Civil.

Amplasarea constructiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă.

Distante minime obligatorii

Distantele dintre cladirile alaturate, pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism etc.

Distantele minime acceptate sunt egale inaltimea la atic a cladirii celei mai inalte.

2.5 Reglementari cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor – vezi art. 25 si Anexa nr. 4 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese carosabile și pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei conform art. 26 – R.G.U. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu mobilitate redusă și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

După finalizarea lucrărilor, amplasamentul va fi adus la stadiul și parametrii inițiali; orice degradare a domeniului public rezultată ca urmare a construirii obiectivului, va fi suportată de către beneficiar.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatia urbanistica P.U.Z. Nu va fi afectată circulația din zonă ca urmare a construirii obiectivului, iar lucrările vor fi semnalizate conform legislației în vigoare.

2.6 Reglementari privind echiparea tehnico - edilitară

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la retelele de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica, conform R.G.U. Se admit soluții provizorii de alimentare cu apă și canalizare, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului Agenției de Protecție a Mediului.

2.7 Reglementări privind forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Regimul de înălțime

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice, conform art. 31 – R.G.U.

Cladirile noi propuse în subzona L1 nu vor depasi P+1E+M, în subzona L2 nu vor depăși P+M și în subzona V nu vor depăși P.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - vezi art. 32 – R.G.U.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor din cadrul ansamblului (finisaje, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.), imbunatatirea aspectului compositional si architectural al cladirilor prin folosirea de materiale moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

2.8 Reglementari privind amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care , prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Parcajele vor fi configurate spatial in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P132/1993 (si proiect nr.6970/N/1992 – URBANPROIECT) si cu respectarea prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 – R.G.U.

Spații verzi și plantate

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform art. 34 si Anexa nr. 6 – R.G.U.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 m de teren si amenajarea de spatii plantate în zona destinată spațiilor verzi .

Imprejurimi

Pentru realizarea imprejuririlor se vor respecta de regula prevederile art. 35 – din R.G.U.

Zone cu restricții/interdicții de construire

Nu se vor executa construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejuriri, anexe, etc) în zonele de protecție ale surselor și sistemelor de alimentare cu apă conform HG nr. 930/2005, cu modificările și completările ulterioare.

Se vor respecta OG 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată cu modificările și completările ulterioare și Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism, aprobat prin HCL nr. 36/21.12.2011.

3 PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ŞI UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ

3.1 Generalitati: Caracterul zonei

În cadrul amplasamentului studiat se identifică următoarele subzone funcţionale:

- Subzona funcţională **L1** – Locuinţelor individuale;
- Subzona funcţională **L2** – Locuinţelor individuale de tip rural;
- Subzona funcţională **V** – Spaţii verzi cu acces nelimitat;
- Subzona funcţională **CC** – Căi de comunicaţie rutieră.

3.2 Utilizare funcţională

3.2.1 Utilizări admise:

SUBZONA L1 – Locuinţe individuale

- Locuinţe individuale izolate şi funcţiuni complementare cu o unitate locativă pe parcelă şi anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare, piscine ;
- Loturi cu suprafeţe de aprox.500 mp, cu front la stradă de min.20 m, la parterul cărora se pot dezvolta şi alte activităţi conexe locuirii (de ex: dotări comerciale şi prestări servicii de mici dimensiuni, ateliere manufacturiere etc, în suprafaţa de max 100 mp)
- Parcaje la sol;
- Spaţii verzi amenajate - plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- Lucrări tehnico - edilitare care servesc funcţiunile de baza.

SUBZONA L2 – Locuinţe individuale de tip rural

- Locuinţe individuale izolate de tip rural cu o unitate locativă pe parcelă şi anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare, piscine ;
- Loturi cu suprafeţe mai mari de 600 mp, cu front la stradă de min.14 m, caracterizate prin grădini generoase, amplasate în afara benzii de constructibilitate
- Parcaje la sol;
- Spaţii verzi amenajate - plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- Lucrări tehnico - edilitare care servesc funcţiunile de baza.

SUBZONA V – Spații verzi cu acces nelimitat

- Spații plantate amenajate;
- Parcuri, scuaruri;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Circulații pietonale pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- Mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- Lucrari tehnico- edilitare care servesc functiunile de baza, precum si instalatii pentru sistemul de canalizare, propuse ca solutie temporara (ex: bazin vidanjabil)

SUBZONA CC –Căi de comunicație rutieră

- căi de comunicație rutieră: străzi, căi, șosele, alei, fundături, etc;
- lucrări de artă aferente căilor de comunicație rutieră;
- căi de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni;
- piste de biciclete;
- spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;
- perdele verzi de protecție (cu rol de protecție a caii rutiere, protecție a zonelor construite adiacente și îmbunătățire a microclimatului)
- rețele tehnico-edilitare

3.2.2 Utilizări interzise:

SUBZONA L1 – Locuințe individuale

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurand arhitectura și deteriorand finisajul acestora;
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SUBZONA L2 – Locuințe individuale de tip rural

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurand arhitectura și deteriorand finisajul acestora;
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SUBZONA V – Spații verzi cu acces nelimitat

- Orice utilizări care pot produce dezagremente datorită specificului activității;

- Se interzic orice schimbări ale funcţiunilor spaţiilor verzi publice;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spaţii comerciale, sau orice altă natură;
- Se interzice localizarea tonetelor şi tarabelor prin decuparea abuzivă a spaţiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât şi pe conturul exterior al spaţiilor verzi;
- Se interzice taierea arborilor fără autorizaţia autorităţii locale abilitate;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SUBZONA CC –Căi de comunicaţie rutieră

- utilizări care pot destabiliza terenul
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea şi colectarea apelor meteorice
- se interzice obturarea vizibilităţii indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcţiilor, instalaţiilor, panourilor publicitare, plantaţiilor rutiere şi a oricăror alte obstacole ;
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcţionare şi diminuează posibilităţile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele şi pe traseele prevăzute în prezentul PUZ şi proiectele de specialitate ulterioare;

3.3 Condiţii de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor

3.3.1 Caracteristici ale parcelelor

Pentru Subzona L1

- Se va respecta parcelarea propusă în **Planşa nr. 3.0 Reglementări urbanistice** prin prezentul PUZ

Pentru Subzona L2

- Se va respecta parcelarea propusă în **Planşa nr. 3.0 Reglementări urbanistice** prin prezentul PUZ

Pentru Subzona V

- Se va respecta parcelarea propusă în **Planşa nr. 3.0 Reglementări urbanistice** din prezentul PUZ.

Pentru Sunzona CC

- Se vor respecta noile limite ale drumurilor propuse în **Planşa nr. 3.0 Reglementări urbanistice** din prezentul PUZ.

3.3.2 Amplasarea clădirilor faţă de aliniament

Pentru Subzona L1

- Cladirile vor respecta retragerea de la aliniament de min. 5,00 m conform **Planşei nr. 3.0 Reglementări urbanistice**

Pentru Subzona L2

- Cladirile vor respecta retragerea de la aliniament de min. 5,00 m conform **Planşei nr. 3.0 Reglementări urbanistice**

Pentru Sunzona V

- Nu este cazul.

Pentru Sunzona CC

- Nu este cazul.

3.3.3 Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor

Pentru Subzona L1

- Cladirile vor respecta retragerea de min. 3,00 m de la limitele laterale şi retragerea de min. 5,00 m de la limitele posterioare.

Pentru Subzona L2

- Cladirile vor respecta retragerea de min. 3,00 m de la limitele laterale şi retragerea de min. 5,00 m de la limitele posterioare.

Pentru Subzona V

- Nu este cazul.

Pentru Subzona CC

- Nu este cazul.

3.3.4 Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

Pentru Subzona L1

- Clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu jumătate din înălţimea la cornişă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puţin de 3,00 m.

Pentru Subzona L2

- Clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu jumătate din înălţimea la cornişă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puţin de 3,00 m.

Pentru Subzona V

- Nu este cazul.

Pentru Subzona CC

- Nu este cazul.

3.3.5 Circulații și accese

- calea principală de acces auto la amplasament este Strada Gării, iar accesul secundar se face prin Strada Cimitirului ce intersectează Strada Centrală care face legătura cu Drumul Județean DJ 201 A. Astfel este asigurată legătura între zona de studiu și localitățile învecinate, inclusiv cu municipiul Urziceni. Prin prezentul PUZ se propune modernizarea accesului principal și secundar către loturile noi create precum și propunerea a unui nou drum de legătură între strada Gării și Strada Cimitirului, dar și o nouă intrare către loturile propuse din Strada Cimitirului.
- parcelele sunt construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil de minimum 3,50 m latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut pe una din proprietățile învecinate ;
- pentru toate categoriile de construcții, se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor.

3.3.6 Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va realiza pe parcelele noi create din cadrul amplasamentului care face obiectul PUZ.

3.3.7 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Pentru Subzona L1

- Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși P+1E+M (9m la cornișă)

Pentru Subzona L2

- Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși P+M (6m la cornișă)

Pentru Subzona V

- Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși P (3m la cornișă)

Pentru Subzona CC

- Nu este cazul.

3.3.8 Aspectul exterior al clădirilor

Pentru Subzona L1

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și eventualelor anexe;
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor;
- culorile de contrast nu vor ocupa mai mult de 15% din fiecare fațadă ;

- serviciile profesionale vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate în afara domeniului public sau la limita acestuia.

Pentru Subzona L2

- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si eventualelor anexe;
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerența" și "eleganța";
- este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor;
- culorile de contrast nu vor ocupa mai mult de 15% din fiecare fațadă ;
- serviciile profesionale vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate în afara domeniului public sau la limita acestuia.

Pentru Subzona V

- Nu este cazul.

Pentru Subzona CC

- Nu este cazul.

3.3.9 Condiții de echipare edilitară

- Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile.
- Alimentarea cu apă a obiectivului propus pe amplasament se va face prin bransarea la rețeaua publică de alimentare cu apă, în momentul extinderii acesteia în zona.
- Apa preluată din rețeaua publică va fi folosită în scop potabil și igienico-sanitar (menajer).
- Rețeaua de distribuție apă se va executa din conducte din PEHD.
- Evacuarea apelor uzate care se va realiza prin intermediul rețelelor publice la momentul extinderii acestora. Ca soluție temporară, până la extinderea rețelei de canalizare menajeră, este permisă amplasarea unui bazin vidanjabil pe lotul reglementat ca V (Zonă spații verzi cu acces nelimitat).
- Calitatea apelor uzate evacuate în rețeaua publică de canalizare va respecta limitele impuse de NTPA 002, conform HG nr. 352/2005.
- Rețeaua de canalizare menajeră se va executa din conducte din PVC-KG.
- Apele pluviale cazute se vor scurge liber la teren sau se vor colecta într-un bazin de retenție și folosite la irigarea grădinilor.
- Alimentarea cu energie electrică a noilor construcții se va realiza din rețeaua de medie tensiune ce alimentează comuna Moldoveni.

- Se recomandă și utilizarea sistemelor autonome de asigurare a energiei electrice din surse regenerabile
- Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se va face prin racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale, ce alimentează comuna Moldoveni.

3.3.10 Spații libere și spații plantate

Pentru Subzona L1

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 35% din suprafața parcelor reglementate;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Pentru Subzona L2

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 35% din suprafața parcelor reglementate;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Pentru Subzona V

- Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special.
- **Subzona V- Spații verzi cu acces nelimitat** reprezintă 4795.36 mp din ansamblul reglementat prin prezentul PUZ

Pentru Subzona CC

- În limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor se subordonează exigențelor de calitate a imaginii comunei;

3.3.11 Imprejmuiri

Pentru Subzona L1

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor orientate spre spațiul public va fi de max. 2,0 m;
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac;
- Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Pentru Subzona L2

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor orientate spre spațiul public va fi de max. 2,0 m;
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac;
- Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Pentru Subzona V

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 1.50 m și vor include, după caz, un soclu opac de maxim 0,30 m sau o bordura, în lungul căreia pe o distanță de minim 0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare;
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac;
- Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- În interiorul spațiului verde nu se utilizează împrejmuiri înalte, delimitarea se realizează cu borduri și garduri vii sau gârdulețe joase ($H_{max.}=0,90$ m), decorative;

Pentru Subzona CC

- Se interzice îngrădirea drumurilor publice

3.4 Posibilităţi maxime de ocupare şi utilizare a terenului

3.4.1 Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

Pentru Subzona L1

- P.O.T. max. = 30%

Pentru Subzona L2

- P.O.T. max. = 25%

Pentru Subzona V

- P.O.T. max. = 10%

Pentru Subzona CC

- Nu este cazul.

3.4.2 Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

Pentru Subzona L1

- C.U.T. max. = 0,80

Pentru Subzona L2

- C.U.T. max. = 0,40

Pentru Subzona V

- C.U.T. max. = 0,10

Pentru Subzona CC

- Nu este cazul.

Întocmit,
Urb. Georgiana PÎRVU





LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU TINERI
în Comuna Moldoveni, Județul Ialomița

LEGENDA

LIMITE PUZ

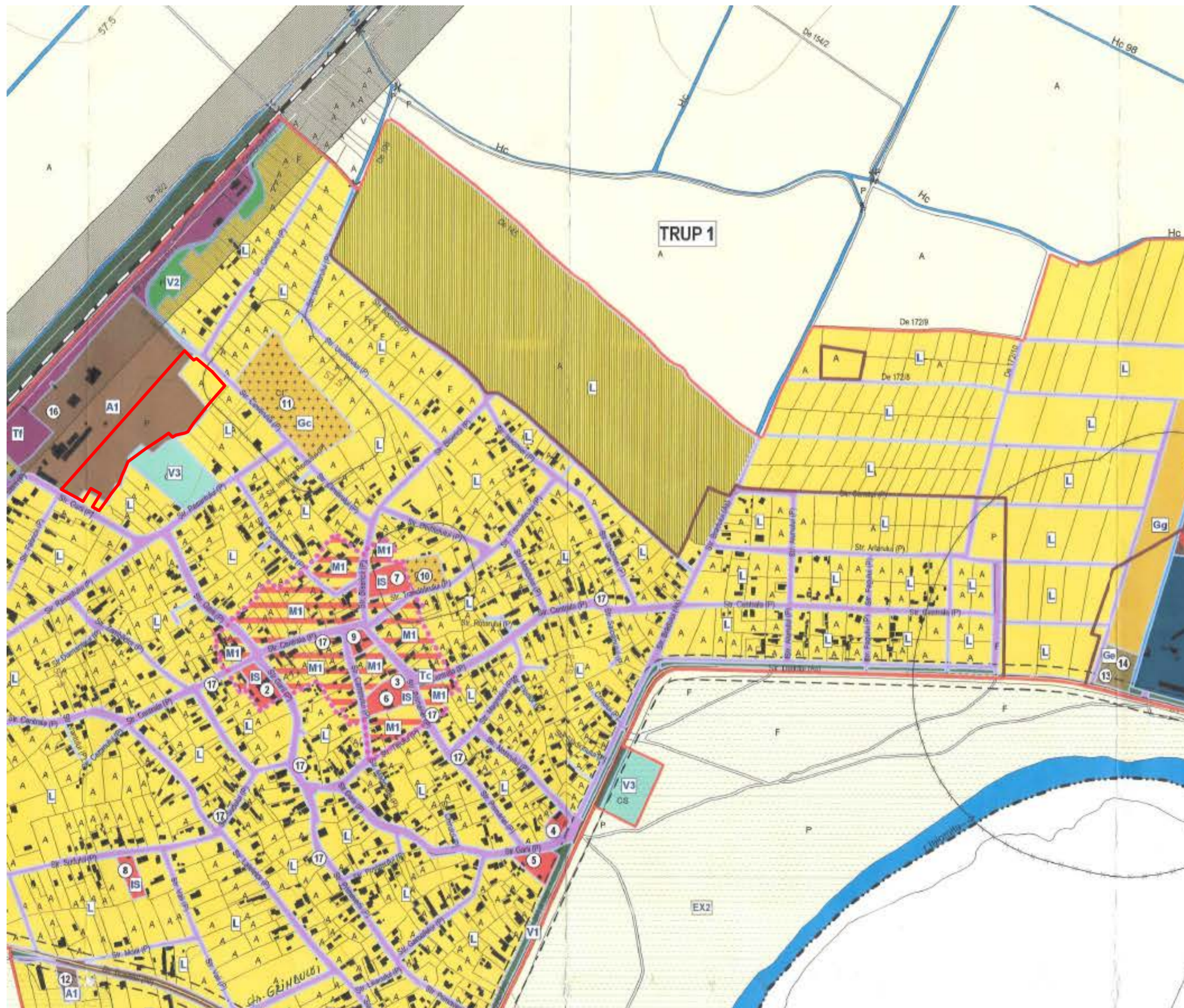
Limita ce a generat PUZ (teritoriu reglementat)

LIMITE PUG

- Limita teritoriului administrativ
- Limita intravilan propus
- Limita intravilan existent
- Limita zonei centrale
- Limita UTR
- Nume UTR

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- ZONE IN INTRAVILAN**
- L - Zona locuințe individuale cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare
 - IS - Zona instituii de interes public, comerț, servicii
 - A1 - Zona activități productive și depozitare
 - A2 - Zona unități agro-zootehnice
 - M1 - Zona propusă pentru dezvoltare mixtă ca centru al localității
 - M2 - Zona mixtă - activități productive și comerț, servicii
 - V1 - Zona parcuri, soacurii și fașii plantate
 - V2 - Zona plantații de protecție
 - V3 - Zona agrement, sport
 - Ape - Zona terenuri aflate permanent sub ape
 - Gg - Subzona gospodăriei comunale
 - Gc - Subzona cîmîlire
 - Ge - Subzona echipare tehnico-edilitare
 - Tc - Zona cai de comunicație rutiera și amenajări aferente
 - Tf - Zona cai de comunicație feroviara și amenajări aferente
- ZONE IN EXTRAVILAN**
- EX1 - Zone rezervate pentru activități forestiere
 - EX2 - Zone rezervate pentru activități agricole
 - EX3 - Zona pentru infrastructura tehnică majoră, inclusiv zonele de protecție ale acestora



PROIECTANT GENERAL: URBAN OPEN GIS S.R.L.



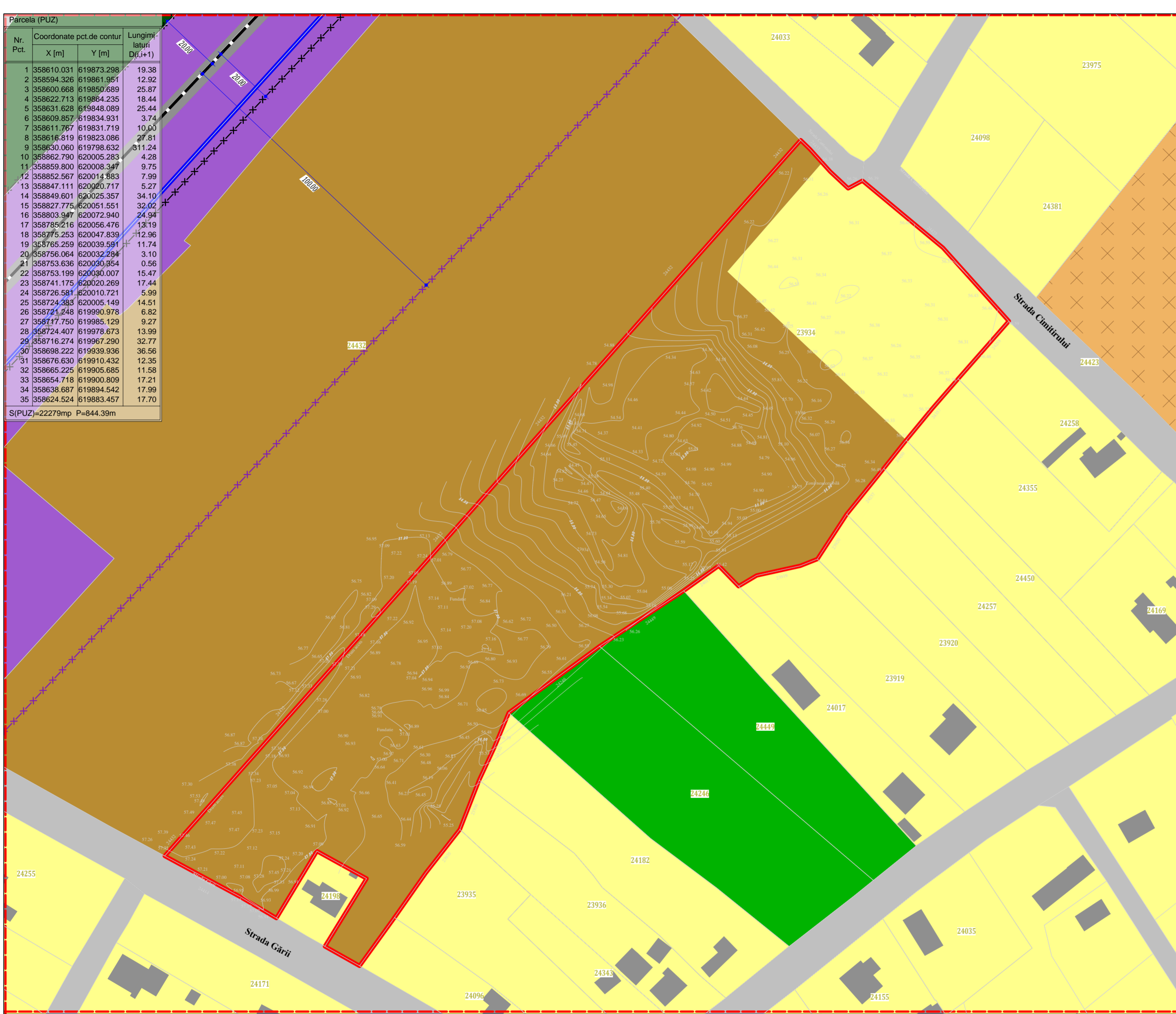
BENEFICIARI
PRIMĂRIA COM. MOLDOVENI, JUDEȚUL IALOMIȚA
AMPLASAMENT
Comuna Moldoveni, Sat Moldoveni, Județul Ialomița, Strada Gării Nr. cad. 23934

DENUMIRE PROIECT
PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA LOTIZĂRII ȘI CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU TINERI în Comuna Moldoveni, Județul Ialomița

ȘEF PROIECT	Urb. Georgiana PIRVU		DENUMIRE PLANSA Încadrarea în PUG
PROIECTAT/ DESENAT	Urb. Bianca VOCHINĂ Urb. Vlad DOBRESCU		
PROIECT DU64	SCARA	DATA NOIEMBRIE 2025	NR. PLANȘĂ 1.0

Parcela (PUZ)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	358610.031	619873.298	19.38
2	358594.326	619861.951	12.92
3	358600.668	619850.689	25.87
4	358622.713	619864.235	18.44
5	358631.628	619848.089	25.44
6	358609.857	619834.931	3.74
7	358611.767	619831.719	10.00
8	358616.819	619823.086	27.81
9	358630.060	619798.632	311.24
10	358862.790	620005.283	4.28
11	358859.800	620008.347	9.75
12	358852.567	620014.583	7.99
13	358847.111	620007.717	5.27
14	358849.601	620025.357	34.10
15	358827.775	620051.551	32.02
16	358803.947	620072.940	24.94
17	358785.216	620056.476	13.19
18	358775.253	620047.839	12.96
19	358765.259	620039.591	11.74
20	358756.064	620032.284	3.10
21	358753.636	620030.854	0.56
22	358753.199	620030.007	15.47
23	358741.175	620020.269	17.44
24	358726.581	620010.721	5.99
25	358724.283	620005.149	14.51
26	358721.248	619990.978	6.82
27	358717.750	619985.129	9.27
28	358724.407	619978.673	13.99
29	358716.274	619967.290	32.77
30	358698.222	619939.936	36.56
31	358676.630	619910.432	12.35
32	358665.225	619905.685	11.58
33	358654.718	619900.809	17.21
34	358638.687	619894.542	17.99
35	358624.524	619883.457	17.70

S(PUZ)=22279mp P=844.39m

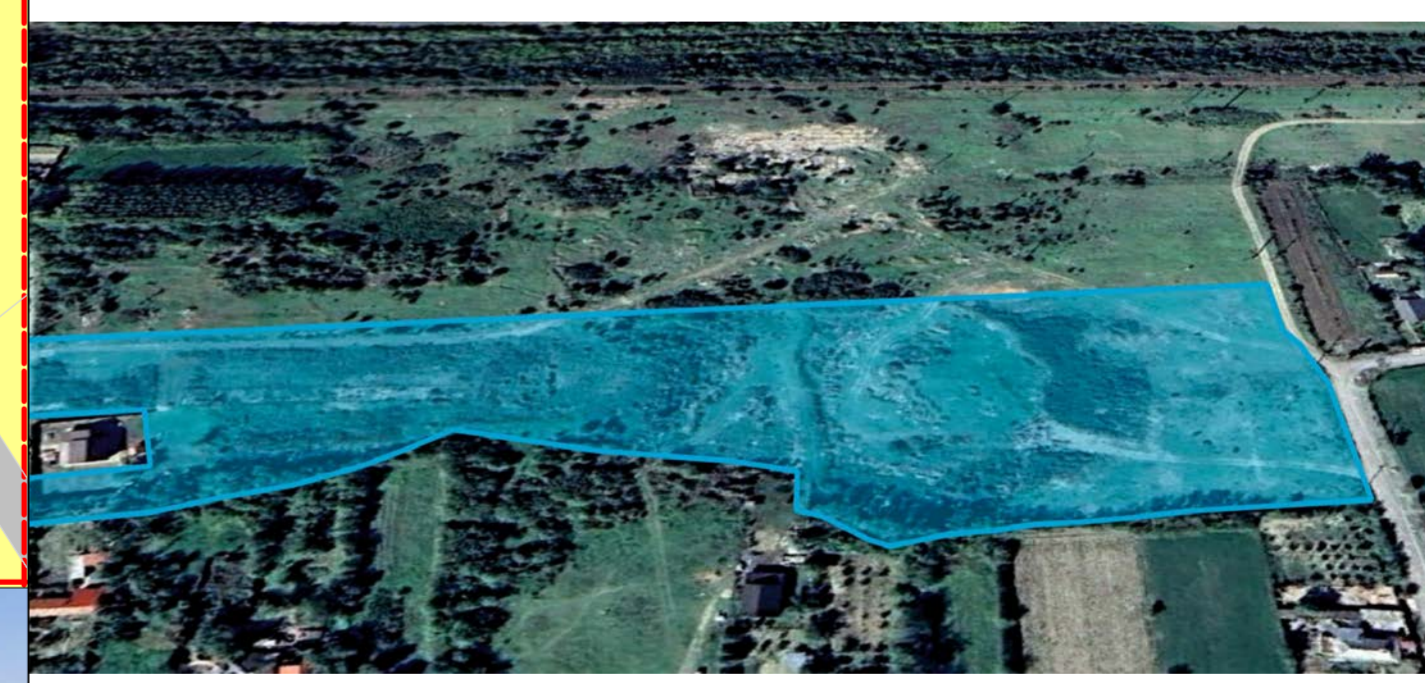


PUZ COMUNA MOLDOVENI JUDEȚUL IALOMIȚA

LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU TINERI în Comuna Moldoveni, Județul Ialomița

LEGENDA	
LIMITE	
Limita intravilan	
Limita teritoriului analizat	
Limita ce a generat PUZ (teritoriul reglementat)	
Limite de proprietate [existente]	
DISFUNCȚIONALITĂȚI	
Zona de siguranță a infrastructurii feroviare [20m]	
Zona de protecție a infrastructurii feroviare [100m]	
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	
Zona locuințe individuale cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare	
Zona activități productive și nepoluante	
Zona agrement, sport	
Zona rezervată pentru activități forestiere	
Zona cimitir	
Zona căi de comunicație feroviară și amenajări aferente	
Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	

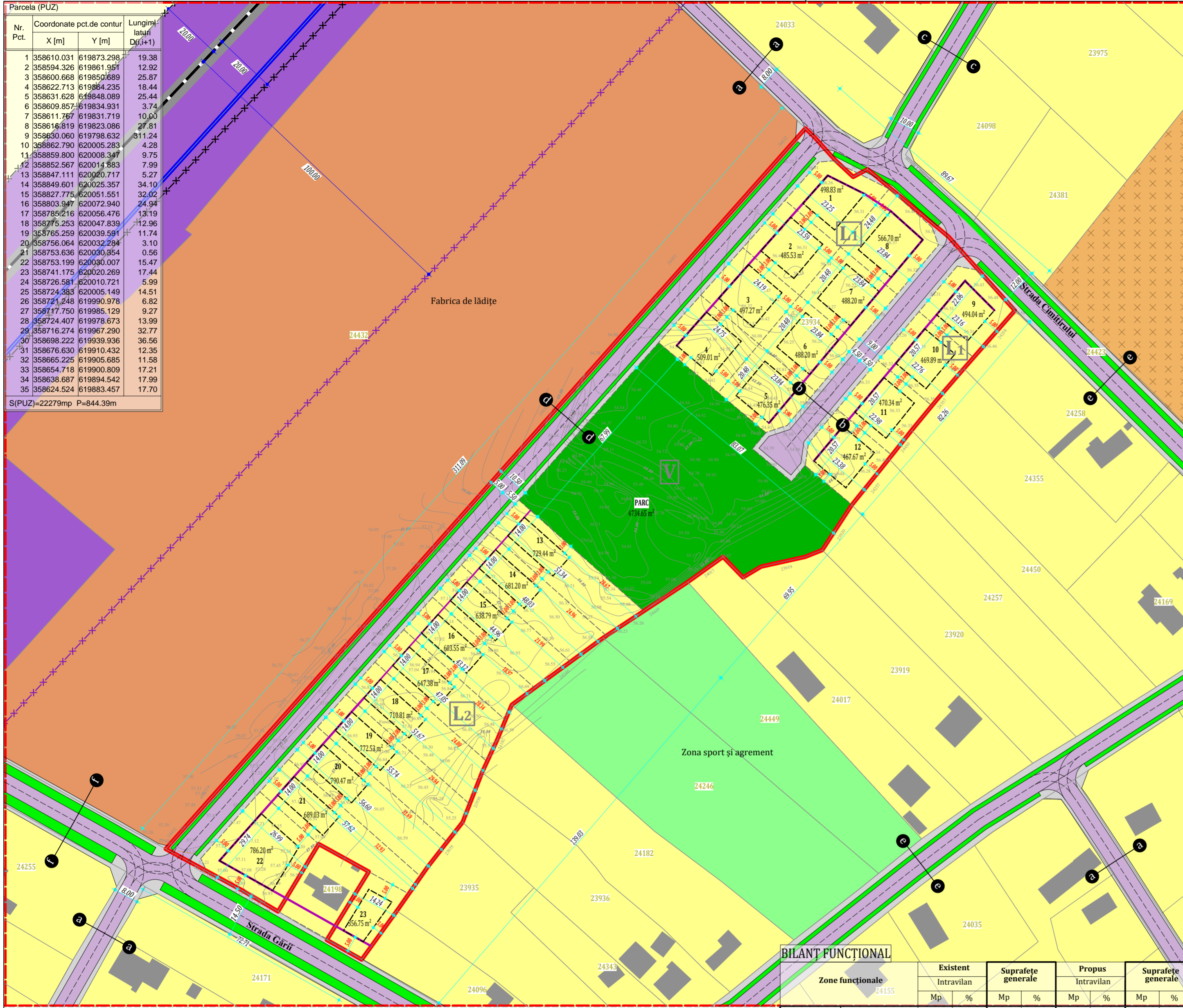
STUDIUL FOTO



PROIECTANT GENERAL: IURBAN OPEN GIS S.R.L.		BENEFICIARI PRIMĂRIA COM. MOLDOVENI, JUD. IALOMIȚA		AMPLASAMENT Comuna Moldoveni, Sat Moldoveni, Județul Ialomița, Strada Gării Nr. cad. 23934	
		C.U.L. 34192482 I40/2669/2015 BUCUREȘTI SECTOR 3		DENUMIRE PROIECT PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA LOTIZĂRII ȘI CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU TINERI în Comuna Moldoveni, Județul Ialomița	
ȘEF PROIECT	Urb. Georgiana PIRVU				
PROIECTAT/ DESENAT	Urb. Bianca VOCHINĂ Urb. Vlad DOBRESCU				
PROIECT DU64	SCARA 1/1000	DATA NOIEMBRIE 2025	DENUMIRE PLANSA Situație existentă reglementată		
			NR. PLANȘĂ 2.0		

Parcela (PUZ)			
Nr. Pct.	Coordonate X [m]	Coordonate Y [m]	Lungimi latari D _{i,i+1}
1	358610.031	619873.298	19.38
2	358594.326	619861.951	12.92
3	358600.668	619850.689	25.87
4	358622.713	619864.235	18.44
5	358631.628	619848.089	25.44
6	358609.857	619834.931	3.74
7	358611.767	619831.719	10.00
8	358616.819	619823.086	27.81
9	358630.060	619798.632	311.24
10	358662.790	620005.283	4.28
11	358859.800	620008.347	9.75
12	358852.567	620014.583	7.99
13	358847.111	620020.717	5.27
14	358849.601	620025.357	34.10
15	358827.775	620051.551	32.02
16	358803.947	620072.940	24.94
17	358785.216	620056.476	13.19
18	358775.253	620047.839	12.96
19	358765.259	620039.591	11.74
20	358756.064	620032.294	3.10
21	358753.636	620030.854	0.56
22	358753.199	620030.007	15.47
23	358741.175	620020.269	17.44
24	358726.581	620010.721	5.99
25	358724.383	620005.149	14.51
26	358721.248	619990.978	6.82
27	358717.750	619985.129	9.27
28	358724.407	619978.673	13.99
29	358716.274	619967.290	32.77
30	358698.222	619939.936	36.56
31	358676.630	619910.432	12.35
32	358665.225	619905.685	11.58
33	358654.718	619900.809	17.21
34	358638.687	619894.542	17.99
35	358624.524	619883.457	17.70

S(PUZ)=22279mp P=844.39m

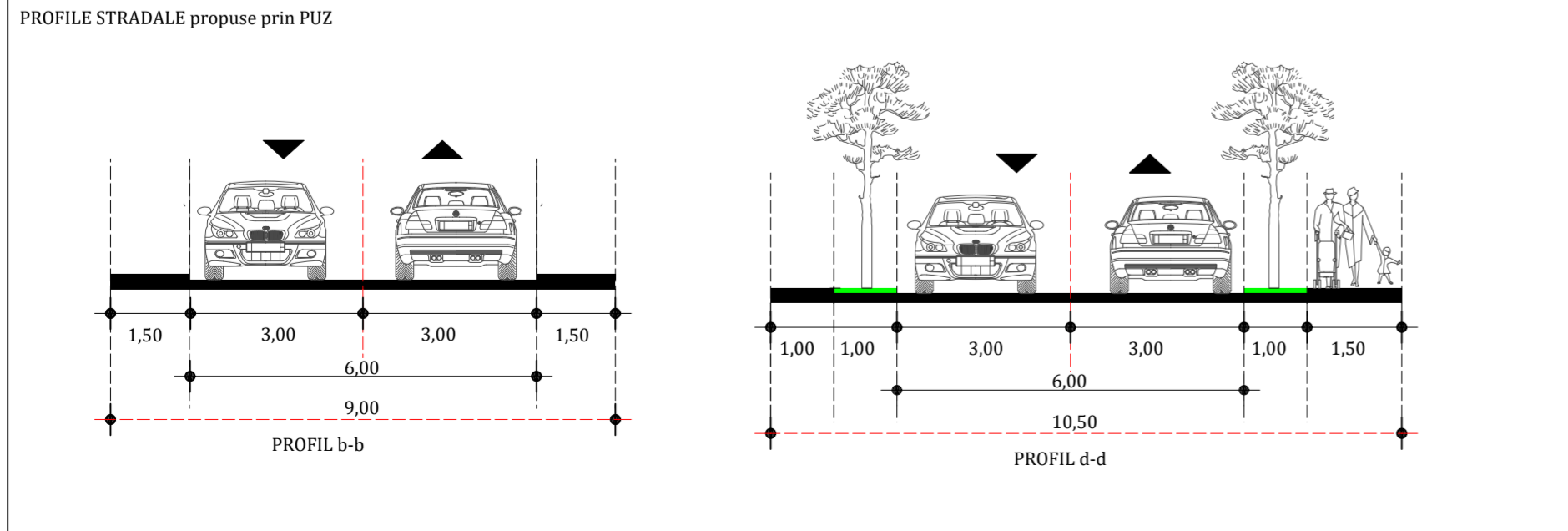
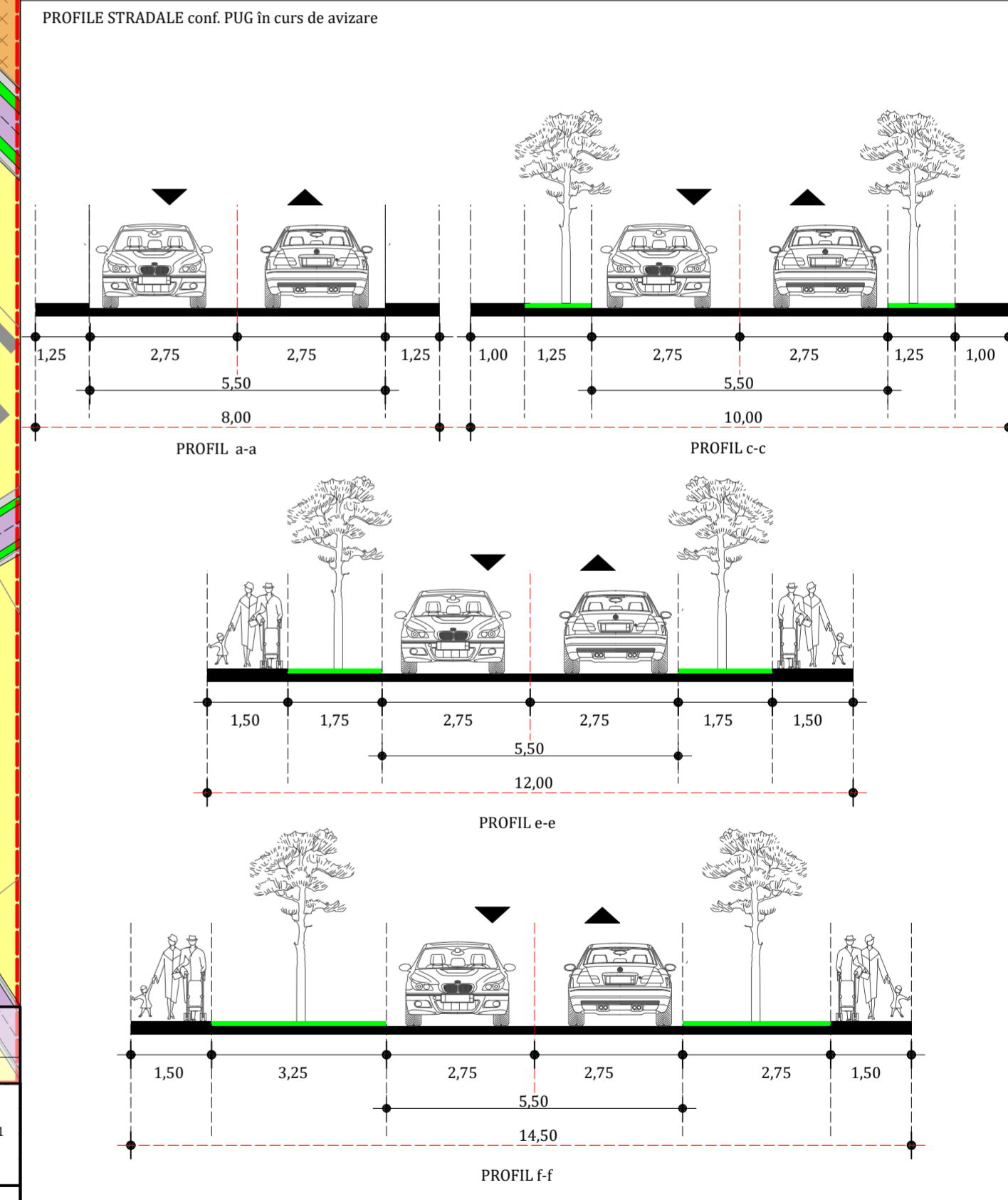


PUZ COMUNA MOLDOVENI JUDEȚUL IALOMIȚA

LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU TINERI în Comuna Moldoveni, Județul Ialomița

LEGENDA		ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	
LIMITE			
Limita intravilan		Zona locuințe individuale	
Limita teritoriului analizat		Zona parc	
Limita ce a generat PUZ (teritoriul reglementat)		Circulații carosabile	
Limite de proprietate [existente]		Circulații pietonale	
Limite loturi propuse		Spații verzi de aliniament	
RESTRIȚIIL INTERDICȚII		Zona cimitir	
Zona de siguranță a infrastructurii feroviare [20m]		Zona sport și agrement	
Zona de protecție a infrastructurii feroviare [100m]		Zona activități industriale nepoluante	
		Zona CF	

ELEMENȚE DE REGULAMENT			
L1	P.O.T. max= 30% C.U.T. max= 0,8 Rh.max= P+IE+M	L2	P.O.T. max= 25% C.U.T. max= 0,4 Rh.max= P+M
V	P.O.T. max= 10% C.U.T. max= 0,1 Rh.max= P	CC	P.O.T. max= Nu e cazul C.U.T. max= Nu e cazul Rh.max= Nu e cazul
Limita edificabilului propus		Limita de aliniere a clădirilor propusă	

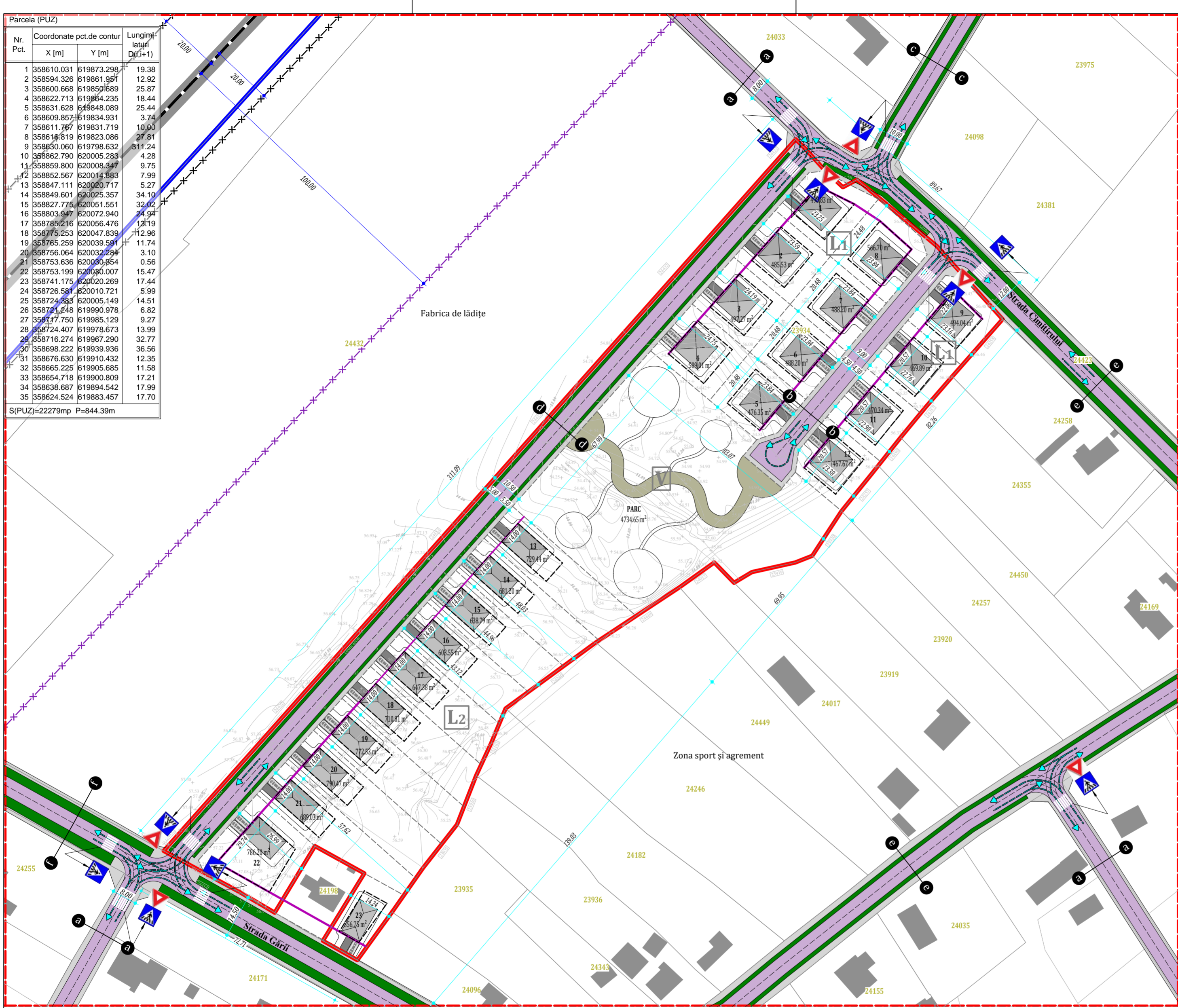


BILANT FUNCȚIONAL									
Zona funcțională	24155	Existent		Suprafețe generale		Propus		Suprafețe generale	
		Intravilan	Mp	%	Mp	%	Mp	%	Mp
L1 POT=30% CUT=0.8 Rh=P+IE+M	Suprafață constructibilă	-	-	-	-	1.771,77	30	-	-
	Suprafață de spații verzi amenajate	-	-	-	-	2.362,37	40	-	-
	Suprafață betonată (inclusiv circulații)	-	-	-	-	1.771,77	30	-	-
	Total L1	-	-	-	-	5.905,91	100	5.905,91	26.51
L2 POT=25% CUT=0.4 Rh=P+M	Suprafață constructibilă	-	-	-	-	1.851,54	25	-	-
	Suprafață de spații verzi amenajate	-	-	-	-	2.962,46	40	-	-
	Suprafață betonată (inclusiv circulații)	-	-	-	-	2.592,15	35	-	-
	Total L2	-	-	-	-	7.406,15	100	7.406,15	33.24
V POT=10% CUT=0.1 Rh=P	Suprafață constructibilă	-	-	-	-	473,47	10	-	-
	Suprafață de spații verzi amenajate	-	-	-	-	3.314,26	70	-	-
	Suprafață betonată (inclusiv circulații)	-	-	-	-	946,92	20	-	-
	Total V	-	-	-	-	4.734,65	100	4.734,65	21.25
CC POT=nu este cazul CUT=nu este cazul Rh=nu este cazul	Suprafață constructibilă	-	-	-	-	-	-	-	-
	Suprafață de spații verzi amenajate	-	-	-	-	423,23	10	-	-
	Suprafață betonată (inclusiv circulații)	-	-	-	-	3.809,06	90	-	-
	Total CC	-	-	-	-	4.232,29	100	4.232,29	19.00
N	Terenuri neproductive	22.279	100	22.279	100	-	-	-	-
Total general		22.279	100	22.279	100	22.279	100	22.279	100

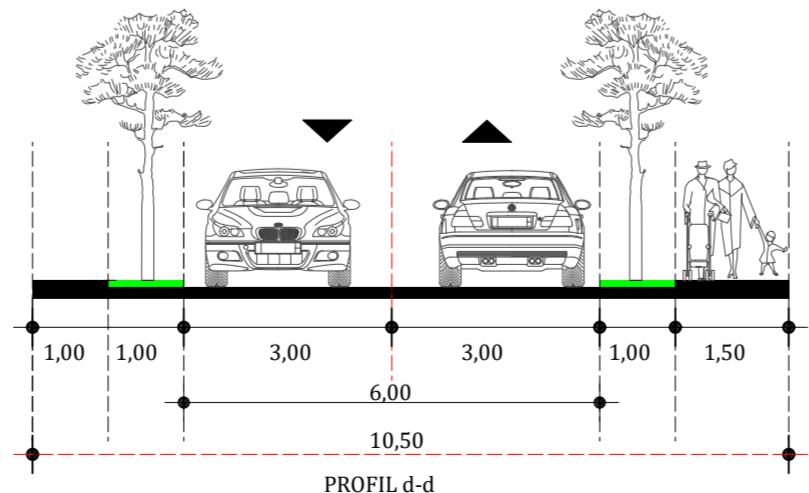
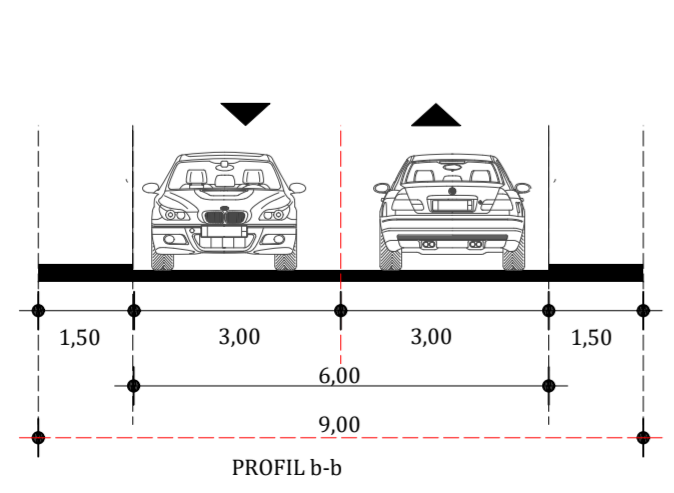
PROIECTANT GENERAL:	URBAN OPEN GIS S.R.L.		BENEFICIARI	PRIMĂRIA COM. MOLDOVENI, JUDEȚUL IALOMIȚA	AMPLASAMENT	Comuna Moldoveni, Sat Moldoveni, Județul Ialomița, Strada Gării Nr. cad. 23934
PROIECTAT/ DESENAT	Urb. Bianca VOCHINĂ Urb. Vlad DOBRESCU		DENUMIRE PROIECT	PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA LOTIZĂRII ȘI CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU TINERI în Comuna Moldoveni, Județul Ialomița	DENUMIRE PLANȘA	Reglementări urbanistice Zonificarea funcțională
PROIECT DU64	SCARA	1/1000	DATA	NOIEMBRIE 2025	NR. PLANȘĂ	3.0

Parcela (PUZ)			
Nr. Pct.	Coordonate X [m]	Coordonate Y [m]	Lungimi latari D _{i(i+1)}
1	358610.031	619873.298	19.38
2	358594.326	619861.951	12.92
3	358600.668	619850.689	25.87
4	358622.713	619864.235	18.44
5	358631.628	619848.089	25.44
6	358609.857	619834.931	3.74
7	358611.767	619831.719	10.00
8	358616.819	619823.086	27.81
9	358630.060	619798.632	311.24
10	358662.790	620005.293	4.28
11	358859.800	620008.347	9.75
12	358852.567	620014.383	7.99
13	358847.111	620020.717	5.27
14	358849.601	620025.357	34.10
15	358827.775	620051.551	32.02
16	358803.947	620072.940	24.94
17	358785.216	620056.476	13.19
18	358775.253	620047.839	12.96
19	358765.259	620039.591	11.74
20	358756.064	620032.294	3.10
21	358753.636	620030.854	0.56
22	358753.199	620030.007	15.47
23	358741.175	620020.269	17.44
24	358726.581	620010.721	5.99
25	358724.283	620005.149	14.51
26	358721.248	619990.978	6.82
27	358717.750	619985.129	9.27
28	358724.407	619978.673	13.99
29	358716.274	619967.290	32.77
30	358698.222	619939.936	36.56
31	358676.630	619910.432	12.35
32	358665.225	619905.685	11.58
33	358654.718	619900.809	17.21
34	358638.687	619894.542	17.99
35	358624.524	619883.457	17.70

S(PUZ)=22279mp P=844.39m



PROFIL STRADALE propuse prin PUZ



PUZ COMUNA MOLDOVENI JUDEȚUL IALOMIȚA

LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU TINERI în Comuna Moldoveni, Județul Ialomița

LEGENDA

LIMITE

- Limita intravilan
- Limita teritoriului analizat
- Limita ce a generat PUZ (teritoriu reglementat)
- Limite de proprietate [existente]
- Limite loturi propuse

RESTRIȚIIL INTERDICȚII

- Zona de siguranță a infrastructurii feroviare [20m]
- Zona de protecție a infrastructurii feroviare [100m]

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

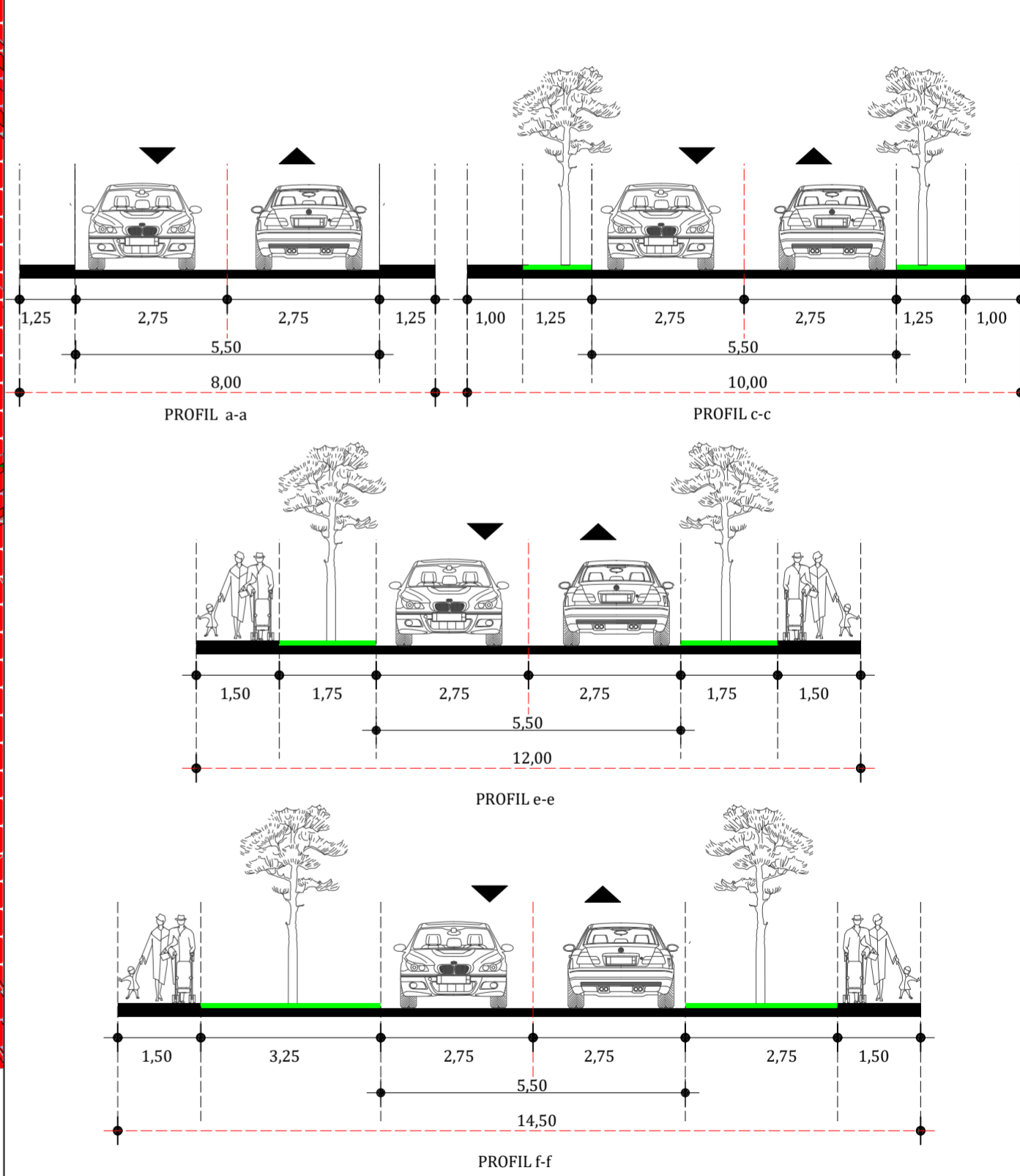
- Zona circulației carosabile
- Zona circulației pietonale
- Zona platforme betonate (parcări)
- Zona alee dalată
- Zona spații verzi de aliniament
- Clădiri existente/propuse

ELEMENTE DE REGULAMENT

L1 P.O.T. max= 30% C.U.T. max= 0,8 Rh.max= P+1E+M	L2 P.O.T. max= 25% C.U.T. max= 0,4 Rh.max= P+M	V P.O.T. max= 10% C.U.T. max= 0,1 Rh.max= P	CC P.O.T. max= Nu e cazul C.U.T. max= Nu e cazul Rh.max= Nu e cazul
--	---	--	--

Limita edificabilului propus Limita de aliniere a clădirilor propusă

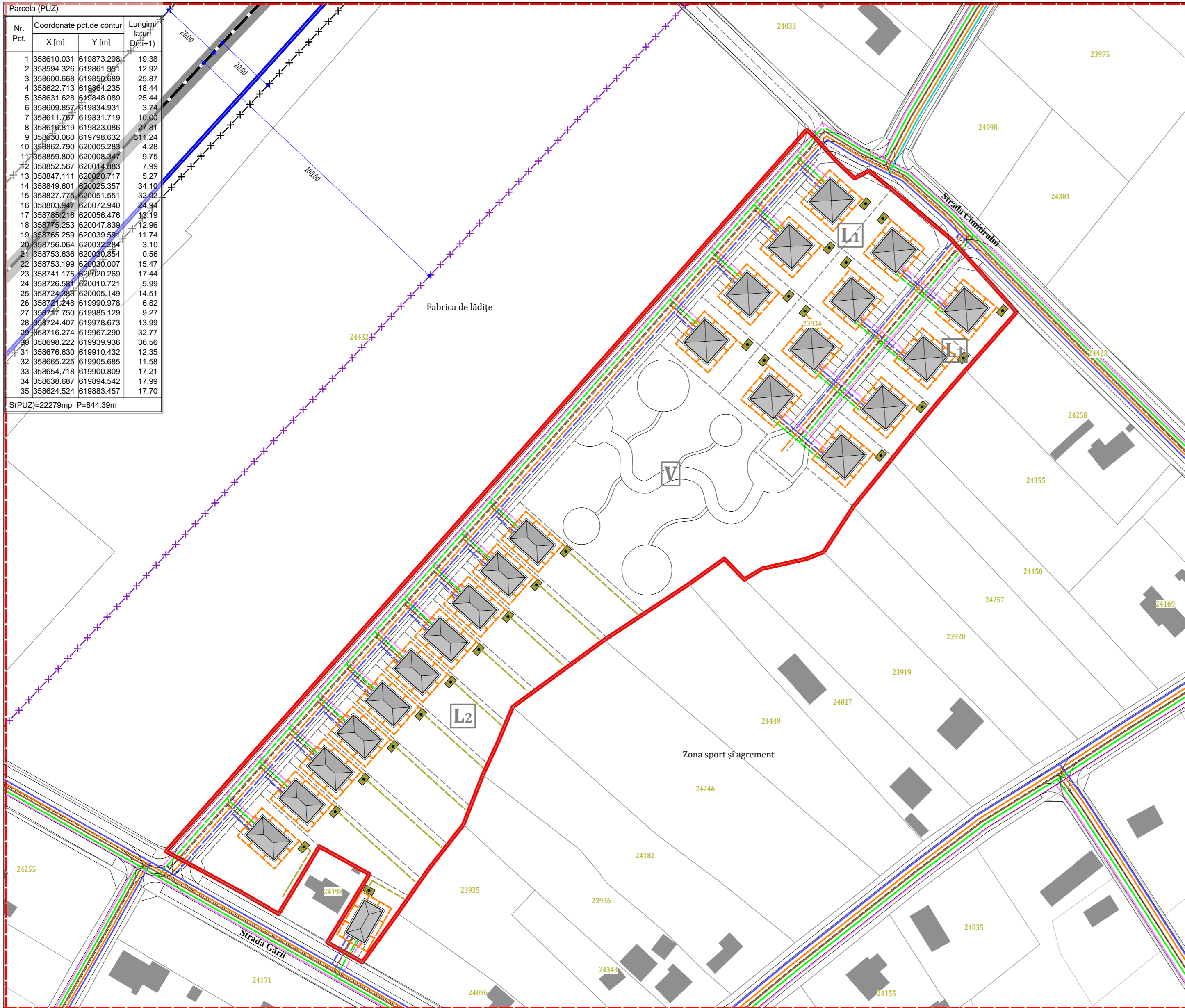
PROFIL STRADALE conf. PUG în curs de avizare



PROIECTANT GENERAL: URBAN OPEN GIS S.R.L.	BENEFICIARI PRIMĂRIA COM. MOLDOVENI, JUDEȚUL IALOMIȚA	AMPLASAMENT Comuna Moldoveni, Sat Moldoveni, Județul Ialomița, Strada Gării Nr. cad. 23934
URBAN OPEN GIS S.R.L.	C.U.I. 34192482 140/2669/2015 BUCUREȘTI SECTOR 3	DENUMIRE PROIECT PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA LOTIZĂRII ȘI CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU TINERI în Comuna Moldoveni, Județul Ialomița
ȘEF PROIECT: Urb. Georgiana PIRVU	PROIECTAT/ DESENAT: Urb. Bianca VOCHINĂ, Urb. Vlad DOBRESCU	DENUMIRE PLANȘA Reglementări urbanistice. Căi de comunicație.
PROIECT DU64	SCARA 1/1000	DATA NOIEMBRIE 2025
		NR. PLANȘĂ 3.1

Parcela (PUZ)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(n+1)
	X [m]	Y [m]	
1	358610.031	619873.298	19.38
2	358594.326	619861.951	12.92
3	358600.668	619850.689	25.87
4	358622.713	619864.235	18.44
5	358631.628	619848.089	25.44
6	358609.857	619834.931	3.74
7	358611.767	619831.719	10.00
8	358616.819	619823.086	27.81
9	358630.060	619798.632	311.24
10	358862.790	620005.283	4.28
11	358859.800	620008.347	9.75
12	358852.567	620014.883	7.99
13	358847.111	620020.717	5.27
14	358849.601	620025.357	34.10
15	358827.775	620051.551	32.02
16	358803.947	620072.940	24.94
17	358785.216	620056.476	13.19
18	358775.253	620047.839	12.96
19	358765.259	620039.591	11.74
20	358756.064	620032.284	3.10
21	358753.636	620030.354	0.56
22	358753.199	620030.007	15.47
23	358741.175	620020.269	17.44
24	358726.581	620010.721	5.99
25	358724.383	620005.149	14.51
26	358721.248	619990.978	6.82
27	358717.750	619985.129	9.27
28	358724.407	619978.673	13.99
29	358716.274	619967.290	32.77
30	358698.222	619939.936	36.56
31	358676.630	619910.432	12.35
32	358665.225	619905.685	11.58
33	358654.718	619900.809	17.21
34	358638.687	619894.542	17.99
35	358624.524	619883.457	17.70

S(PUZ)=22279mp P=844.39m



PUZ COMUNA MOLDOVENI JUDEȚUL IALOMIȚA

LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU TINERI în Comuna Moldoveni, Județul Ialomița

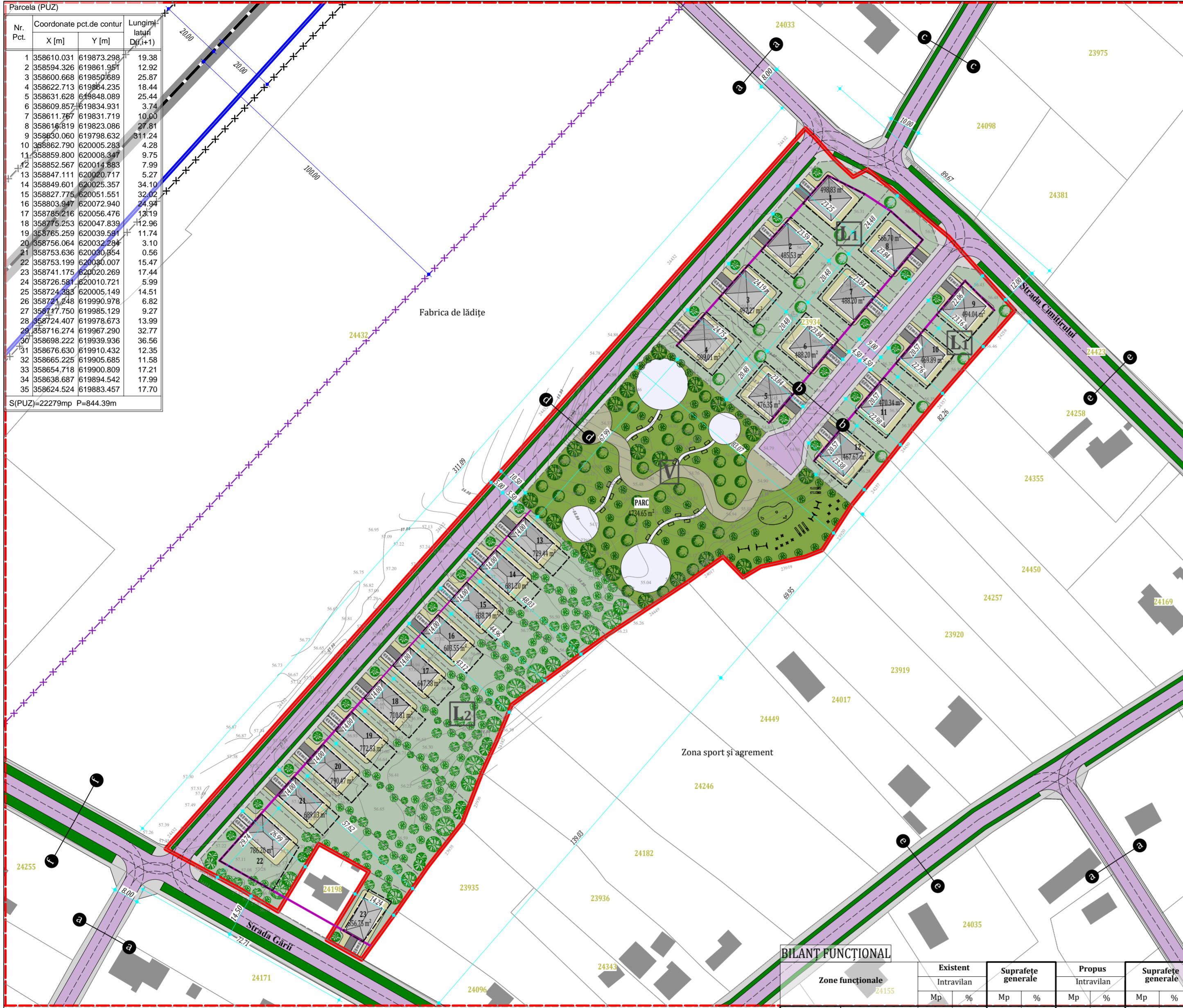
LEGENDA	
LIMITE	
Limita intravilan	
Limita teritoriului analizat	
Limita ce a generat PUZ (teritoriu reglementat)	
Limite de proprietate [existente]	
Limite loturi propuse	
RESTRICȚII. INTERDICȚII	
Zona de siguranță a infrastructurii feroviare [20m]	
Zona de protecție a infrastructurii feroviare [100m]	
ELEMENTE DE REGULAMENT	
L1	P.O.T. max= 30% C.U.T. max= 0,8 Rh.max= P+1E+M
L2	P.O.T. max= 25% C.U.T. max= 0,4 Rh.max= P+M
V	P.O.T. max= 10% C.U.T. max= 0,1 Rh.max= P
CC	P.O.T. max= Nu e cazul C.U.T. max= Nu e cazul Rh.max= Nu e cazul
Limita edificabilului propus	
Limita de aliniere a clădirilor propusă	

REȚELE TEHNICO-EDILITARE	
Rețea de canalizare a apelor menajere propusă prin PUZ	Rețea de alimentare cu apă propusă prin PUZ
Rețea de canalizare a apelor pluviale propusă prin PUZ	Rețea de alimentare cu apă propusă prin PUG
Rețea de irigare cu ape pluviale propusă prin PUZ	Rețea de alimentare cu apă existentă
Rețea de canalizare a apelor menajere propusă prin PUG	Rețea de alimentare cu energie electrică propusă prin PUZ
Rețea de canalizare a apelor pluviale propusă prin PUG	Rețea de alimentare cu energie electrică existentă
Rețea de alimentare cu gaz propusă prin proiect "Inființate sistem inteligent de distribuție gaze pentru A.D.I.Ialomița Vest"	Rețea de alimentare cu gaz propusă prin PUZ
● Bazin de retenție (pentru colectare ape pluviale de pe acoperișuri)	

PROIECTANT GENERAL: IURBAN OPEN GIS S.R.L.		BENEFICIARI PRIMĂRIA COM. MOLDOVENI, JUD. IALOMIȚA		AMPLASAMENT Comuna Moldoveni, Sat Moldoveni, Județul Ialomița, Strada Gării Nr. cad. 23934	
		C.U.I. 34192482 140/2669/2015 BUCUREȘTI SECTOR 3		DENUMIRE PROIECT PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA LOTIZĂRII ȘI CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU TINERI în Comuna Moldoveni, Județul Ialomița	
ȘEF PROIECT	Urb. Georgiana PIRVU			DENUMIRE PLANSA Reglementări urbanistice. Rețele tehnico-edilitare.	
PROIECTAT/ DESENAT	Urb. Bianca VOCHINĂ Urb. Vlad DOBRESCU			NR. PLANȘĂ 3.2	
PROIECT DU64	SCARA 1/1000	DATA NOIEMBRIE 2025			

Parcela (PUZ)			
Nr. Pct.	Coordonate X [m]	Coordonate Y [m]	Lungimea latarii D _{i(i+1)}
1	358610.031	619873.298	19.38
2	358594.326	619861.951	12.92
3	358600.668	619850.689	25.87
4	358622.713	619864.235	18.44
5	358631.628	619848.089	25.44
6	358609.857	619834.931	3.74
7	358611.767	619831.719	10.00
8	358616.819	619823.086	27.81
9	358630.060	619798.632	311.24
10	358662.790	620005.283	4.28
11	358859.800	620008.247	9.75
12	358852.567	620014.583	7.99
13	358847.111	620020.717	5.27
14	358849.601	620025.357	34.10
15	358827.775	620051.551	32.02
16	358803.947	620072.940	24.94
17	358785.216	620056.476	13.79
18	358775.253	620047.839	12.96
19	358765.259	620039.591	11.74
20	358756.064	620032.294	3.10
21	358753.636	620030.854	0.56
22	358753.199	620030.007	15.47
23	358741.175	620020.269	17.44
24	358726.581	620010.721	5.99
25	358724.283	620005.149	14.51
26	358721.248	619990.978	6.82
27	358717.750	619985.129	9.27
28	358724.407	619978.673	13.99
29	358716.274	619967.290	32.77
30	358698.222	619939.936	36.56
31	358676.630	619910.432	12.35
32	358665.225	619905.685	11.58
33	358654.718	619900.809	17.21
34	358638.687	619894.542	17.99
35	358624.524	619883.457	17.70

S(PUZ)=22279mp P=844.39m



PUZ COMUNA MOLDOVENI JUDEȚUL IALOMIȚA

LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU TINERI în Comuna Moldoveni, Județul Ialomița

LEGENDA

LIMITE

- Limita intravilan
- Limita teritoriului analizat
- Limita ce a generat PUZ (teritoriul reglementat)
- Limite de proprietate [existente]
- Limite loturi propuse

RESTRIȚIIL INTERDICȚII

- Zona de siguranță a infrastructurii feroviare [20m]
- Zona de protecție a infrastructurii feroviare [100m]

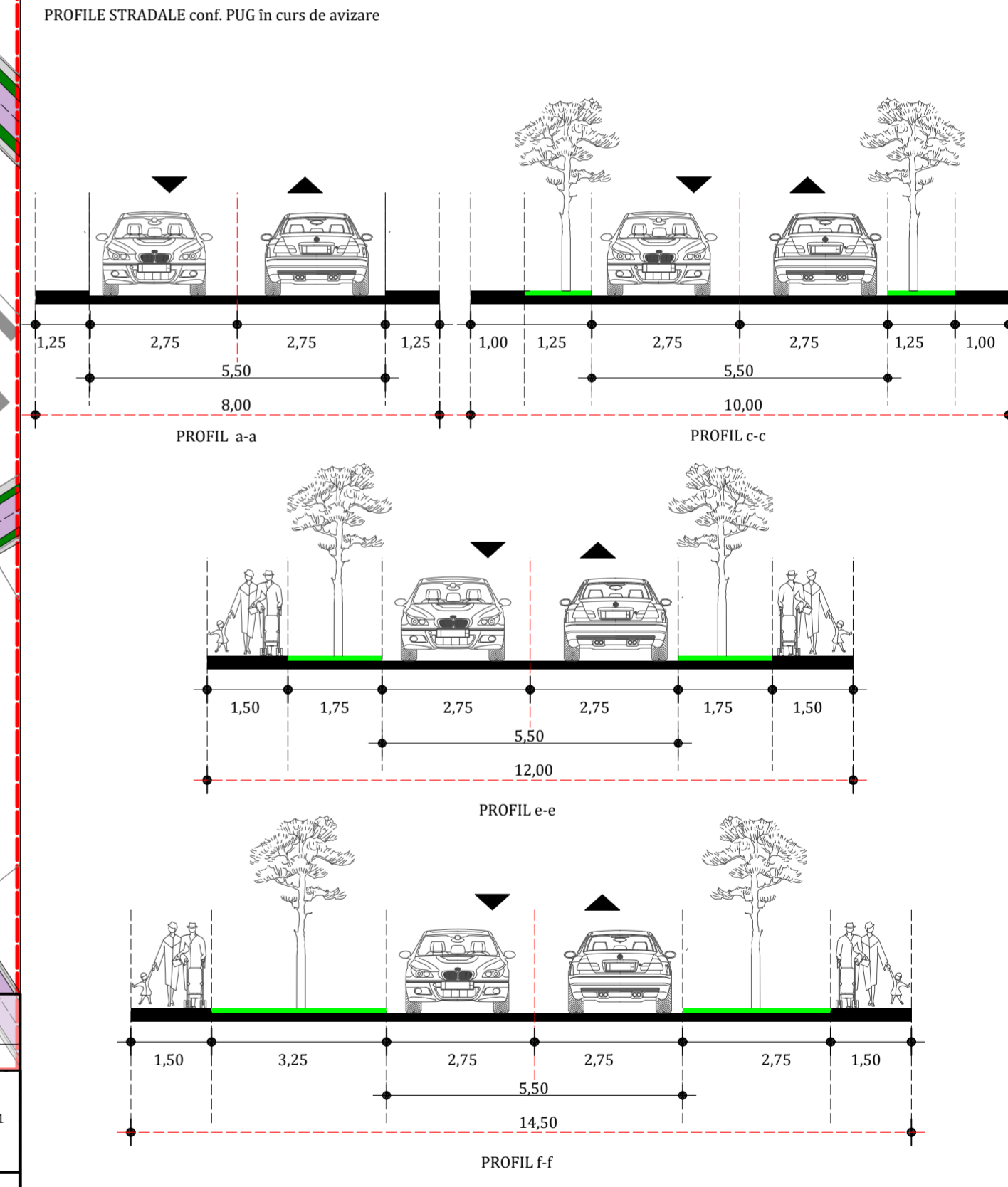
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Zona circulației carosabile
- Zona circulației pietonale
- Zona platforme betonate (parcări)
- Zona spații verzi de aliniament
- Zona spații verzi amenajate privat/public
- Zona spații amenajate
- Zona alei dalată
- Clădiri existente/propuse

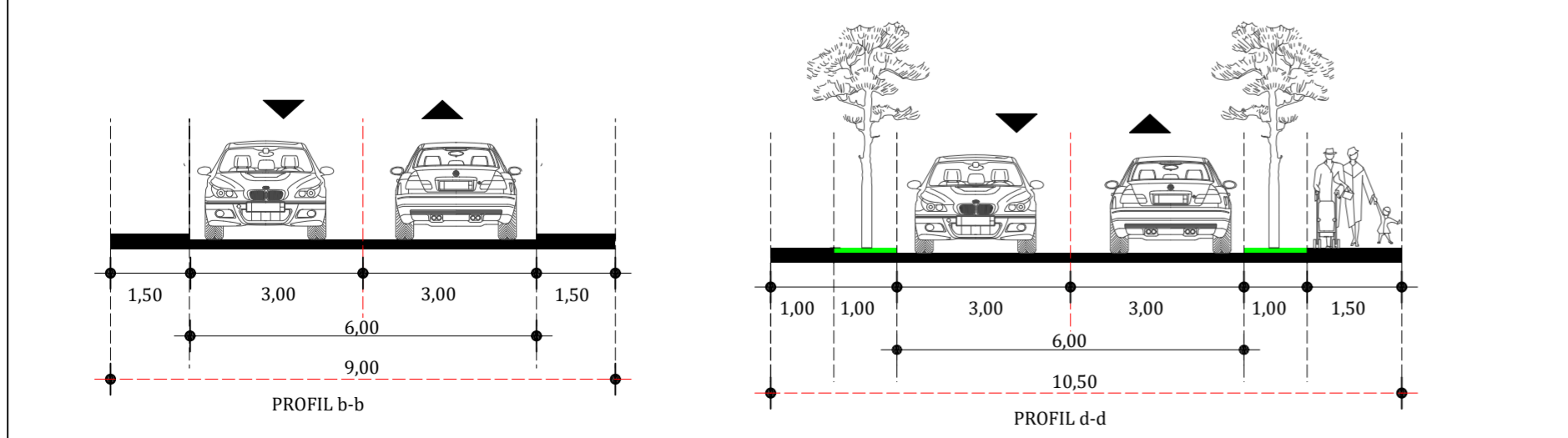
ELEMENTE DE REGULAMENT

L1	P.O.T. max= 30% C.U.T. max= 0.8 Rh.max= P+1E+M	L2	P.O.T. max= 25% C.U.T. max= 0.4 Rh.max= P+M	V	P.O.T. max= 10% C.U.T. max= 0.1 Rh.max= P	CC	P.O.T. max= Nu e cazul C.U.T. max= Nu e cazul Rh.max= Nu e cazul
-----------	--	-----------	---	----------	---	-----------	--

Limita edificabilului propus Limita de aliniere a clădirilor propusă



PROFIL STRADALE propuse prin PUZ



BILANT FUNCȚIONAL

Zona funcțională	24155	Existent		Suprafețe generale		Propus		Suprafețe generale			
		Intravilan		Mp	%	Mp	%	Mp	%	Mp	%
L1 POT=30% CUT=0.8 Rh=P+1E+M	Suprafață construită	-	-	-	-	1.771,77	30	-	-	-	-
	Suprafață de spații verzi amenajate	-	-	-	-	2.362,37	40	-	-	-	-
	Suprafață betonată (inclusiv circulații)	-	-	-	-	1.771,77	30	-	-	-	-
	Total L1	-	-	-	-	5.905,91	100	-	-	5.905,91	26.51
L2 POT=25% CUT=0.4 Rh=P+M	Suprafață construită	-	-	-	-	1.851,54	25	-	-	-	-
	Suprafață de spații verzi amenajate	-	-	-	-	2.962,46	40	-	-	-	-
	Suprafață betonată (inclusiv circulații)	-	-	-	-	2.592,15	35	-	-	-	-
	Total L2	-	-	-	-	7.406,15	100	-	-	7.406,15	33.24
V POT=10% CUT=0.1 Rh=P	Suprafață construită	-	-	-	-	473,47	10	-	-	-	-
	Suprafață de spații verzi amenajate	-	-	-	-	3.314,26	70	-	-	-	-
	Suprafață betonată (inclusiv circulații)	-	-	-	-	946,92	20	-	-	-	-
	Total V	-	-	-	-	4.734,65	100	-	-	4.734,65	21.25
CC POT=nu este cazul CUT=nu este cazul Rh=nu este cazul	Suprafață construită	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Suprafață de spații verzi amenajate	-	-	-	-	423,23	10	-	-	-	-
	Suprafață betonată (inclusiv circulații)	-	-	-	-	3.809,06	90	-	-	-	-
	Total CC	-	-	-	-	4.232,29	100	-	-	4.232,29	19.00
N	Terenuri neproductive	22.279	100	22.279	100	-	-	-	-	-	-
Total general		22.279	100	22.279	100	22.279	100	22.279	100	22.279	100

PROIECTANT GENERAL: URBAN OPEN GIS S.R.L.

BENEFICIARI
PRIMĂRIA COM. MOLDOVENI, JUDEȚUL IALOMIȚA

AMPLASAMENT
Comuna Moldoveni, Sat Moldoveni, Județul Ialomița, Strada Gării Nr. cad. 23934

DENUMIRE PROIECT
PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA LOTIZĂRII ȘI CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU TINERI în Comuna Moldoveni, Județul Ialomița

ȘEF PROIECT: Urb. Georgiana PIRVU

PROIECTAT/ DESENAT: Urb. Bianca VOCHINĂ, Urb. Vlad DOBRESCU

PROIECT DU64

SCARA: 1/1000

DATA: NOIEMBRIE 2025

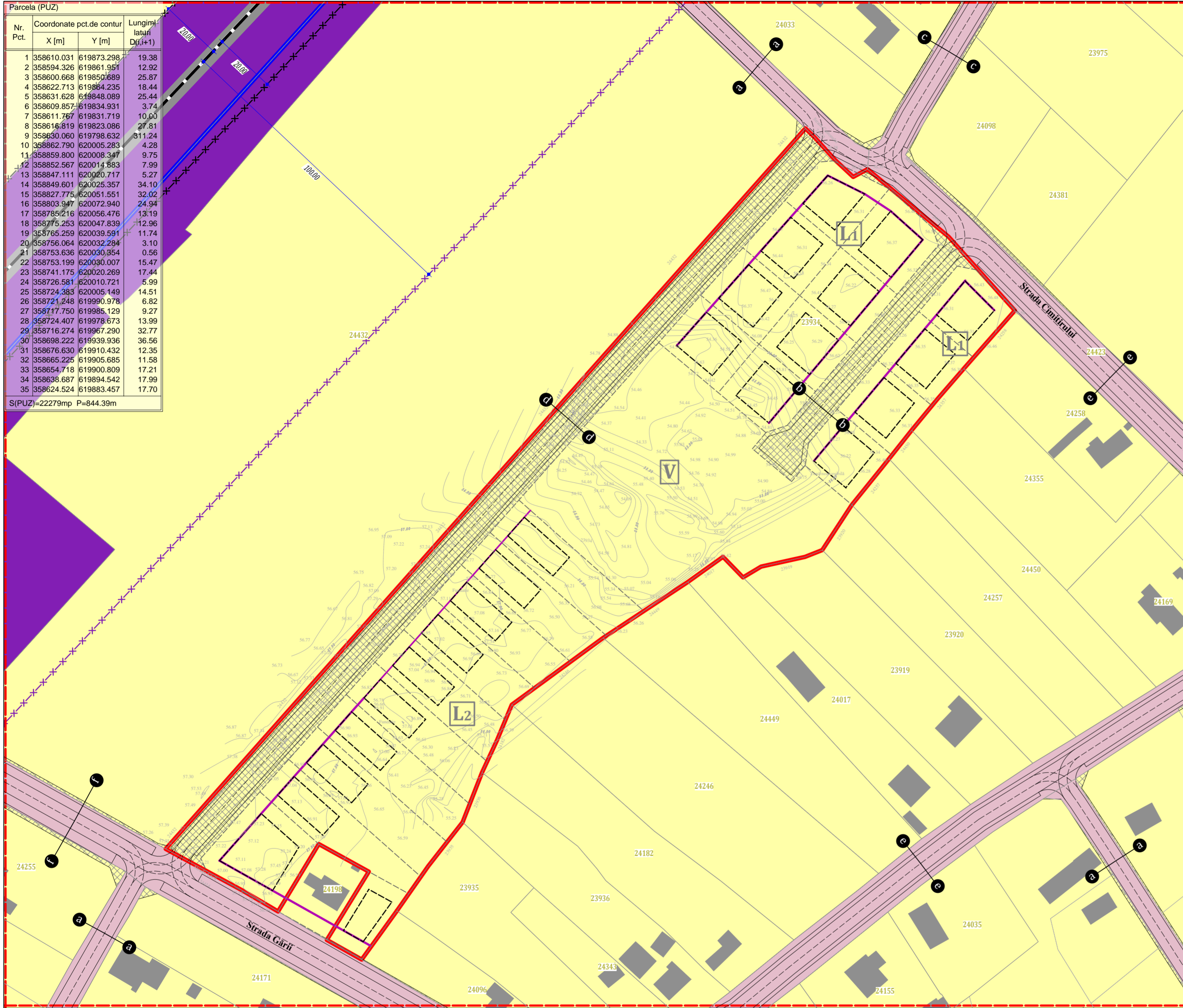
FAZA: PUZ

DENUMIRE PLANSA: Plan ilustrativ

NR. PLANȘĂ: 4.0

Parcela (PUZ)			
Nr. Pct.	Coordonate X [m]	Coordonate Y [m]	Lungimi latari D _{i(i+1)}
1	358610.031	619873.298	19.38
2	358594.326	619861.951	12.92
3	358600.668	619850.689	25.87
4	358622.713	619864.235	18.44
5	358631.628	619848.089	25.44
6	358609.857	619834.931	3.74
7	358611.767	619831.719	10.60
8	358616.819	619823.086	27.61
9	358630.060	619798.632	311.24
10	358662.790	620005.283	4.28
11	358859.800	620008.347	9.75
12	358852.567	620014.583	7.99
13	358847.111	620020.717	5.27
14	358849.601	620025.357	34.10
15	358827.775	620051.551	32.02
16	358803.947	620072.940	24.94
17	358785.216	620056.476	13.19
18	358775.253	620047.839	12.96
19	358765.259	620039.591	11.74
20	358756.064	620032.284	3.10
21	358753.636	620030.854	0.56
22	358753.199	620030.007	15.47
23	358741.175	620020.269	17.44
24	358726.581	620010.721	5.99
25	358724.383	620005.149	14.51
26	358721.248	619990.978	6.82
27	358717.750	619985.129	9.27
28	358724.407	619978.673	13.99
29	358716.274	619967.290	32.77
30	358698.222	619939.936	36.56
31	358676.630	619910.432	12.35
32	358665.225	619905.685	11.58
33	358654.718	619900.809	17.21
34	358638.687	619894.542	17.99
35	358624.524	619883.457	17.70

S(PUZ)=22279mp P=844.39m



PUZ COMUNA MOLDOVENI JUDEȚUL IALOMIȚA

LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU TINERI în Comuna Moldoveni, Județul Ialomița

LEGENDA

LIMITE

- Limita intravilan
- Limita teritoriului analizat
- Limita ce a generat PUZ (teritoriul reglementat)
- Limite de proprietate [existente]
- Limite loturi propuse

REGIMUL JURIDICAL AL TERENURILOR

- Terenuri proprietate publică de interes național
- Terenuri proprietate publică a comunei
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

RESTRIȚIIL INTERDICȚII

- Zona de siguranță a infrastructurii feroviare [20m]
- Zona de protecție a infrastructurii feroviare [100m]

CIRCULAȚIA TERENURILOR

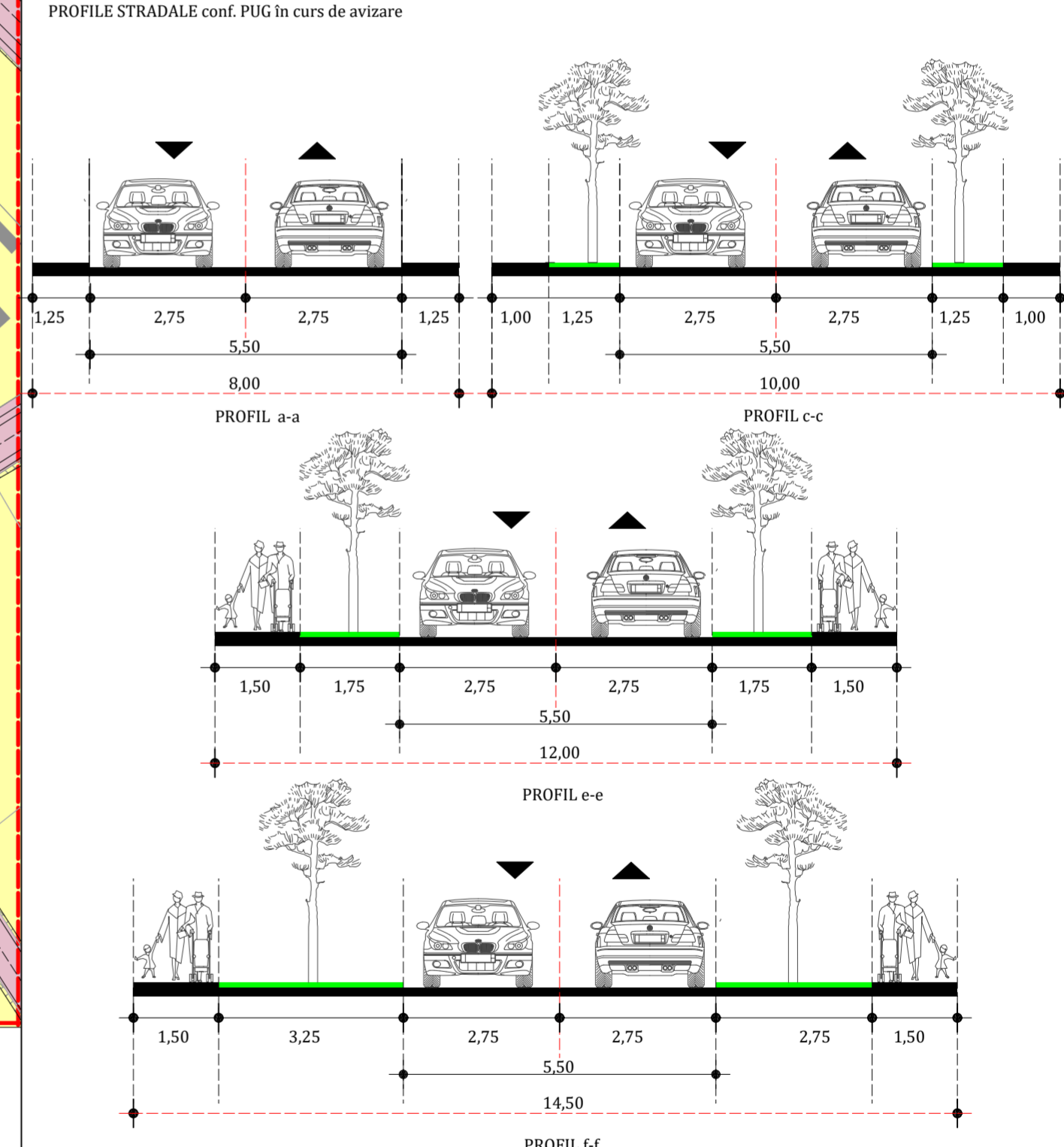
- Propunere de trecere în domeniul public al comunei

ELEMENTE DE REGULAMENT

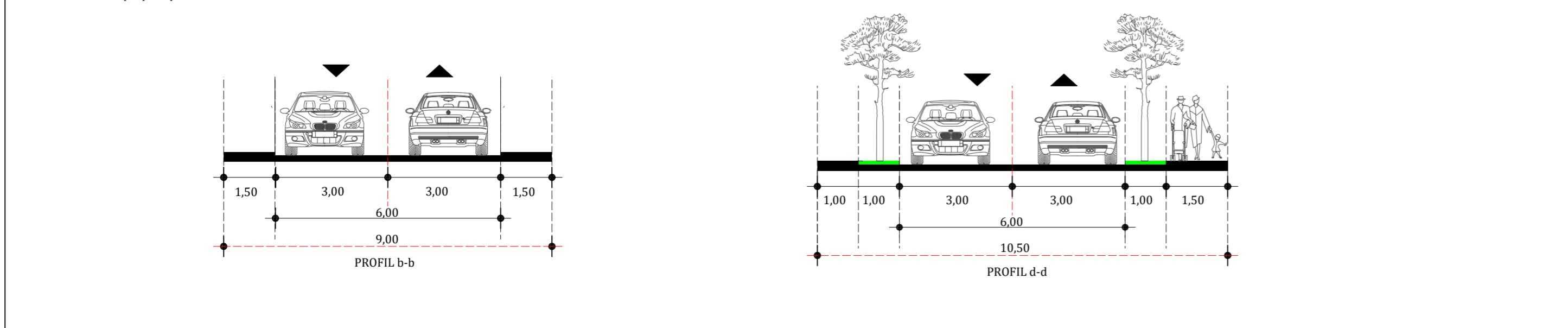
L1 P.O.T. max= 30% C.U.T. max= 0,8 Rh.max= P+1E+M	L2 P.O.T. max= 25% C.U.T. max= 0,4 Rh.max= P+M	V P.O.T. max= 10% C.U.T. max= 0,1 Rh.max= P	CC P.O.T. max= Nu e cazul C.U.T. max= Nu e cazul Rh.max= Nu e cazul
--	---	--	--

Limita edificabilului propus Limita de aliniere a clădirilor propusă

Notă:
Propunerea privind trecerea din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice în domeniul public al comunei, pentru alte terenuri decât cel cu nr. cadastral 23934 reprezintă o sugestie, ce are caracter orientativ și care se va detalia/reglementa prin documentații de urbanism ulterioare sau alte documentații tehnice ce au ca scop supralargirea/modernizarea drumurilor existente.



PROFIL STRADALE propuse prin PUZ



PROIECTANT GENERAL: URBAN OPEN GIS S.R.L.	BENEFICIARI PRIMĂRIA COM. MOLDOVENI, JUD. IALOMIȚA	AMPLASAMENT Comuna Moldoveni, Sat Moldoveni, Județul Ialomița, Strada Gării Nr. cad. 23934
ȘEF PROIECT: Urb. Georgiana I PIRVU	DENUMIRE PROIECT PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA LOTIZĂRII ȘI CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU TINERI în Comuna Moldoveni, Județul Ialomița	DENUMIRE PLANȘA Regim juridic și circulația terenurilor
PROIECTAT/ DESENAT: Urb. Bianca VOCHINĂ, Urb. Vlad DOBRESCU	PROIECT DU64	NR. PLANȘĂ 5.0
SCARA 1/1000	DATA NOIEMBRIE 2025	