

ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMITA
PRIMĂRIA 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 ÎN 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 PRIMĂRIEI 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 ÎN 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 ÎN LISTA MONUMENTELOR ISTORICESI/SAU ALE NATURII ORI ÎN 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 APROBARII 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 APROBARI 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 TERITORIALE 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 ACESTE 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 REZELELE 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 SALTIE 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 PÖT 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-POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

A1-PÖT 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 GENEZE 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 CEALTA 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 ÎN 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 emiteră 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 emiteră 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

Consiliul Județean Ialomița
Nr: 19869 din 19.09.2025
Intrare/iesire

SE APROBĂ

**PREȘEDINTE,
MARIAN PAVEL**

Semnat digital de catre
Pavel Marian
Data: 19.09.2025 10:39:52

AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ **U.A.T. COMUNA MOLDOVENI**, cu domiciliul/sediul²⁾ 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 accese 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 construibilitate.

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

Semnat digital de catre
Diana-Valentina Brasoveanu
Data: 19.09.2025 09:54:46

Întocmit,
urb. Lemnaru Mirela
Semnat digital de catre
Viorica-Mirela Lemnaru
Data: 19.09.2025 08:53:28

OPIS

LISTĂ AVIZE ȘI ACORDURI AFERENTE PUZ LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE DE LOCUINȚE PENTRU TINERI ÎN COMUNA MOLDOVENI, JUDEȚUL IALOMIȚA:

Nr. Crt.	Instituție avizatoare
1.	Avizul Arhitectului Șef al județului Ialomița
2.	Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ialomița
3.	Ministerul Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Ialomița
4.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență
5.	Administrator apă „RAJA S.A.”
6.	Direcția de Sănătate Publică
7.	Administrator energie electrică - „Rețele electrice”
8.	Administrator drumuri locale – UAT Moldoveni
9.	Agencia Națională pentru Mediu și Aree Protejate



Consiliul Județean Ialomița
Nr. 331 din 13.01.2026
Intrare/Iesire

AVIZUL ARHITECTULUI – ȘEF,

Ca urmare a cererii adresate de **U.A.T. COMUNA MOLDOVENI**, cu domiciliul/sediul²⁾ în municipiul/orașul/comuna **Moldoveni**, str. **Primăriei**, nr. 2, jud. **Ialomița**, telefon/fax -, înregistrată la Consiliul Județean Ialomița cu nr. **26430 din 12.12.2025**

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

AVIZ

Nr. 1 din 13.01.2026

pentru **Planul Urbanistic Zonal**
“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**

Inițiator: U.A.T. COMUNA MOLDOVENI

Proiectant: URBAN OPEN GIS S.R.L.

Nr. Proiect: DU64 / An: 2025

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: urb. diplomat **Georgiana I. PÎRVU**

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în 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. și este delimitat după cum urmează:

- 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.

Prevederi ale Planului Urbanistic General și al Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia, aprobate anterior:

- **U.T.R.:** A1;
- **Regim de construire:** izolat;
- **Funcțiuni predominante:** Subzona activității industriale nepoluante și depozitare;
- **Regim de înălțime:** Conform P.U.Z.;
- **H max:** 20,00 m;
- **P.O.T. max.:** Conform P.U.Z.;
- **C.U.T. max.:** Conform P.U.Z.;
- **Retragerea minimă față de aliniament:** min. 6,00 m;
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** min. 6,00 m;
- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** min. 6,00 m;
- **Circulații și accesuri:** parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- **U.T.R.:** L;
- **Regim de construire:** izolat;
- **Funcțiuni predominante:** Zona de locuit;
- **Regim de înălțime:** P+1E;
- **H max:** 10,00 m;
- **P.O.T. max.:** 35%;
- **C.U.T. max.:** 0,70;
- **Retragerea minimă față de aliniament:** min. 3,00 m;
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** min. 3,00 m;
- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** min. 5,00 m;
- **Circulații și accesuri:** parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Prevederi ale Planului Urbanistic Zonal și al Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia, propuse:

- **U.T.R.:** L1;
- **Regim de construire:** izolat;
- **Funcțiuni predominante:** Subzona locuințelor individuale;
- **Regim de înălțime max.:** P+1E+M;
- **H max.:** 9,00 m;
- **P.O.T. max. =** 30%;
- **C.U.T. max. volumetric=** 0,80;
- **Retragerea minimă față de aliniament:** min. 5,00 m;
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** min. 3,00 m;
- **Retrageri minime față de limita posterioară:** min. 5,00 m;
- **Circulații și accesuri:** Toate parcelele trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat un acces carosabil dintr-o cale de circulație publică sau privată și să beneficieze de servitute de trecere legal instituită – de 3,50 m lățime care să permită intrarea mijloacelor de intervenție în caz de incendiu și a mijloacelor grele de transport rutier.

- **U.T.R.:** L2;
 - **Regim de construire:** izolat;
 - **Funcțiuni predominante:** Subzona locuințelor individuale de tip rural;
 - **Regim de înălțime max.:** P+M;
 - **H max.:** 6,00 m;
 - **P.O.T. max. =** 25%;
 - **C.U.T. max. volumetric=** 0,40;
 - **Retragerea minimă față de aliniament:** min. 5,00 m;
 - **Retrageri minime față de limitele laterale:** min. 3,00 m;
 - **Retrageri minime față de limita posterioară:** min. 5,00 m;
 - **Circulații și accesuri:** Toate parcelele trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat un acces carosabil dintr-o cale de circulație publică sau privată și să beneficieze de servitute de trecere legal instituită – de 3,50 m lățime care să permită intrarea mijloacelor de intervenție în caz de incendiu și a mijloacelor grele de transport rutier.
-
- **U.T.R.:** V;
 - **Regim de construire:** izolat;
 - **Funcțiuni predominante:** Subzona spații verzi cu acces nelimitat;
 - **Regim de înălțime max.:** P;
 - **H max.:** 3,00 m;
 - **P.O.T. max. =** 10%;
 - **C.U.T. max. volumetric=** 0,10;
 - **Retragerea minimă față de aliniament:** Nu este cazul;
 - **Retrageri minime față de limitele laterale:** Nu este cazul;
 - **Retrageri minime față de limita posterioară:** Nu este cazul;
 - **Circulații și accesuri:** Toate parcelele trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat un acces carosabil dintr-o cale de circulație publică sau privată și să beneficieze de servitute de trecere legal instituită – de 3,50 m lățime care să permită intrarea mijloacelor de intervenție în caz de incendiu și a mijloacelor grele de transport rutier.
-
- **U.T.R.:** CC;
 - **Regim de construire:** nu este cazul;
 - **Funcțiuni predominante:** Subzona căi de comunicație rutieră;
 - **Regim de înălțime max.:** Nu este cazul;
 - **H max.:** Nu este cazul;
 - **P.O.T. max. =** Nu este cazul;
 - **C.U.T. max. volumetric=** Nu este cazul;
 - **Retragerea minimă față de aliniament:** Nu este cazul;
 - **Retrageri minime față de limitele laterale:** Nu este cazul;
 - **Retrageri minime față de limita posterioară:** Nu este cazul;
 - **Circulații și accesuri:** 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. 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.

Echipare tehnico – edilitară:

- Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin branșament la rețeaua de alimentare cu apă, urmare extinderii rețelei de alimentare cu apă în zonă.
- Evacuarea apelor menajere se va realiza prin intermediul unei fosse septice vidanjabile, ca variantă provizorie, până la extinderea rețelei de canalizare în zonă.
- Apele pluviale vor fi direcționate către spațiile verzi sau se vor colecta într-un bazin de retenție și folosite la irigarea grădinilor.
- Alimentarea cu gaze naturale – se va asigura prin branșament la rețeaua publică, când va fi înființată rețeaua de gaze naturale în zonă.
- Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin branșament la rețeaua publică, prin contract de furnizare cu distribuitorul zonal de energie.
- Racordarea la rețeaua de telecomunicații se va realiza prin contract cu o firmă specializată.
- Colectarea deșeurilor menajere se va realiza prin contract cu o firmă specializată de salubritate.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism Ialomița din data de 17 decembrie 2025 se avizează favorabil condiționat / nefavorabil Planul Urbanistic Zonal "LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE PENTRU TINERI", comuna Moldoveni, județul Ialomița.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în Planul Urbanistic Zonal care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63, alin.(2), lit. (g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. de către Consiliul Local al Comunei Moldoveni.

Vor fi respectate **în mod obligatoriu** prevederile art. 48¹, alin. (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare:

"În termen de 15 zile după aprobarea de către Consiliul Local, un exemplar al documentației de urbanism se înaintează Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE, un exemplar se transmite, în format electronic Ministerului Dezvoltării Regionale, Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național".

Pentru încărcarea pe platforma Observatorul Teritorial Național se vor respecta prevederile anexei nr. 5 din Ordinul nr. 904 din 15 mai 2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

După aprobarea Planului Urbanistic Zonal se va înainta o copie a Hotărârii Consiliului Local, Direcției de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Consiliului Județean Ialomița.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz 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.

p. ARHITECT - ȘEF,
Șef-serviciu,
ing. Diana Valentina Brașoveanu



Întocmit,
urb. Mirela Lemnaru



PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1241 / 2025

Întocmit astăzi, **17/12/2025**, privind cererea **176513** din **16/12/2025**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: UAT MOLDOVENI

2. Executant: Dinu Alexandru Petru

3. Denumirea lucrărilor recepționate: REALIZAREA SUPTULUI ANALOGIC SI DIGITAL NECESAR INTOCMIRII DOCUMENTATIEI UNUI P.U.Z. IN VEDEREA REALIZARII OBIECTIVULUI : LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE PENTRU TINERI

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară IALOMITA conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
PAD	16.12.2025	inscris sub semnatura privata	DINU ALEXANDRU PETRU
2	07.05.2025	act administrativ	PRIMARIA MOLDOVENI
DOCUMENTATI	16.12.2025	inscris sub semnatura privata	DINU ALEXANDRU PETRU

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1241 au fost recepționate 1 propuneri:

* REALIZAREA SUPTULUI ANALOGIC SI DIGITAL NECESAR INTOCMIRII DOCUMENTATIEI UNUI P.U.Z. IN VEDEREA REALIZARII OBIECTIVULUI : LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE PENTRU TINERI.

INTOCMIRE P.U.Z. - LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE PENTRU TINERI.

- Se recepționează "PLAN TOPOGRAFIC, care stă la baza întocmirii planului urbanistic zonal (PUZ) conform art. 248, lit. a din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al Agenției Naționale de cadastru și Publicitate Imobiliara nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare, recepția fiind realizată exclusiv pentru terenul din interiorul zonei studiate din planul topografic.

- Menționăm ca aceasta recepție nu conferă drept de proprietate și nici opozabilitate față de evidențele cadastrale juridice ale instituției noastre. Persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentației, corespondența acesteia cu realitatea din teren și cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de către proprietar.

- Imobilul este înregistrat în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară (eTerra) cu numărul cadastral: 23934/MOLDOVENI

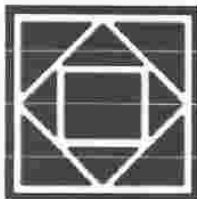
6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
23934	Avertizare	Receptia 176513/16.12.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 23934 pe o suprafata de 22279 mp

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
MARIAN GHEORGHE

Marian Gheorghe
Digitally signed by Marian Gheorghe
Date: 2025.12.17 15:58:36+0200



MINISTERUL CULTURII
DIRECȚIA PENTRU CULTURĂ IALOMIȚA

Bd. Matei Basarab, Nr. 26, Slobozia – 920055 Tel. +40 243 230 207
e-mail : djcpnialomita@yahoo.com, www.djcialomita.ro



Nr. 965 din 10.11.2025

Către:
U. A.T. Moldoveni
Comuna Moldoveni, Str. Primăriei, nr.2, Județul Ialomița

La cererea adresată de Dumneavoastră, înregistrată la D.J.C. Ialomița cu nr. 965 din 09.10.2025, prin care solicitați avizul în vederea realizării obiectivului: **„Elaborare P.U.Z. Lotizare în vederea construirii de locuințe individuale pentru tineri”**, intravilanul comunei Moldoveni, satul Moldoveni, nr. cadastral 23934 , în suprafață de 22 350 mp, județul Ialomița, în urma analizării documentației transmise, vă comunicăm următoarele:

Terenul pe care urmează să se realizeze obiectivul menționat nu este clasat ca monument istoric (nu este inclus în Lista Monumentelor Istorice a județului Ialomița), nu este înscris în Repertoriul Arheologic Național și nu se află în zona de protecție a unui monument istoric sau sit arheologic.

Prin urmare, nu este necesar avizul instituției noastre pentru obiectivul menționat.

Menționăm că se află în curs de elaborare studiul arheologic aferent reactualizării Planului Urbanistic General (P.U.G.) al comunei Moldoveni. În situația în care, în cadrul acestui studiu, vor fi identificate situri arheologice, se va reveni asupra procedurii de avizare, în vederea obținerii avizului D.J.C. Ialomița.

Director Executiv ,
prof. Elena Pacală



ex.1.
CPCNM/DC

Consilier,
Cristina-Daniela Duncă

F-49-10



Către,

PRIMĂRIA COMUNEI MOLDOVENI

Domnului reprezentant Dumitru Victor Alexandru

Urmare a solicitării dumneavoastră nr. 294 din 09.10.2025 înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Barbu Catargiu" al județului Ialomița cu nr. 3217423 din 09.10.2025, referitoare la emiterea unui punct de vedere privind necesitatea obținerii avizului de securitate la incendiu la faza PUZ pentru obiectivul de investiție „PUZ - Lotizare în vederea construirii de locuințe pentru tineri”, ce urmează a se realiza în județul Ialomița, în zona de Nord - Vest a satului Moldoveni din comuna Moldoveni, nr. cadastral 23934, vă comunicăm următoarele:

1. Referitor la necesitatea obținerii avizului de securitate la incendiu la faza PUZ a obiectivului de investiție, vă comunicăm că în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, nu este necesară pentru această etapă.

2. În conformitate cu prevederile art. 2.2.1.2. din Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Indicativ P118/1-2025, se vor asigura distanțele de siguranță în vederea limitării propagării unui eventual incendiu față de construcțiile învecinate. În altă ordine de idei, se va asigura respectarea distanțelor de siguranță față de stațiile de distribuție a carburanților la autovehicule, față de sistemele de alimentare cu gaze petroliere lichefiate pentru autovehicule și la consumatori, precum și față de liniile electrice aeriene.

3. Se va asigura respectarea prevederilor H.G.R. nr. 525/1996, modificată și completată cu H.G.R. nr. 855/2001, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (asigurarea căilor de acces și de intervenție în caz de incendiu și ale distanțelor dintre construcții în interiorul parcelelor). Se vor respecta prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește identificarea și restricțiile de construire în zonele cu risc de inundații, cu alunecări de teren sau cu alte tipuri de risc.

4. Măsurile de securitate la incendiu necesar a fi adoptate se stabilesc de către proiectanți în documentațiile pe care le întocmesc specifice naturii riscurilor obiectelor proiectate, conform prevederilor art. 23 din Legea nr. 307/2006 republicată, cu completările și modificările ulterioare.

5. Totodată, vă comunicăm faptul că persoanele fizice și juridice trebuie să respecte reglementările tehnice și răspund, potrivit legii, de stabilirea și aplicarea măsurilor de apărare împotriva incendiilor, precum și de consecințele producerii incendiilor, în conformitate cu prevederile art. 5 și 6 din Legea nr. 307/2006 republicată, cu completările și modificările ulterioare.

Începând cu 01.01.2024, documentațiile de avizare/autorizare privind securitatea la incendiu și protecția civilă se depun în format electronic. Documentațiile tehnice de avizare/autorizare pot fi depuse în format letric, până la modificarea prevederilor normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă, aprobate prin O.M.A.I. nr. 180 din 29 noiembrie 2022, rectificat.

Prezenta adresă nu reprezintă aviz/autorizație de securitate la incendiu sau de protecție civilă și nu poate fi folosită decât în măsura în care cele declarate de dumneavoastră se susțin.

Cu stimă,

(î) INSPECTOR ȘEF



IP/CAA/LV

Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Barbu Catargiu" al județului Ialomița

Str. Lacului nr. 23, mun. Slobozia

Tel: 0243/232396, 0243/232397, Fax: 0243/230088

e-mail: contact@isujialomita.eu; web: www.isujialomita.eu

pag 1/1

NFSECRET



LICENȚĂ
CLASA I
ANRSC
NR. 5083

SR
AC
ISO 9001

SR
AC
ISO 14001

SR
AC
ISO 45001

Member of
IWA
International Water
Association

SR
AC
Certificate Register
ISO 22000



Str. Calărăși nr. 22-24, cod. 900590, Constanța, România, IBAN: RO36RNCB0114014937350001 BCR Constanța
C.I.F. 1890420; C.U.J. Ro1890420; Tel. 0241.664.046; Fax: 0241.662.577, 0241.661.940; e-mail: secretariat@raja.ro; web: www.raja.ro

Comisia Tehnico-Economică
Nr. 17148/ 2025

AVIZ DE AMPLASAMENT (P.U.Z)

Ion
Oprea

Digitally signed
by Ion Oprea
Date: 2025.10.21
11:03:27 +03'00'

Către ,

COMUNA MOLDOVENI
Strada Primăriei, nr. 2
Județul IALOMIȚA

Ca urmare a cererii dvs. înregistrată cu nr. 17148 din 07.10.2025 cu privire la obiectivul de investiție: „ELABORARE PUZ LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU TINERI”, conform Certificatului de Urbanism nr.2 din 07.05.2025 și a Avizului de Oportunitate nr. 02 din 19.09.2025, pentru terenul situat în Moldoveni, strada Gării, număr cadastral 23934, județul Ialomița, vă comunicăm avizul de amplasament cu următoarele condiționări:

Pentru evitarea unor situații neprevăzute, pe amplasamentul care a generat P.U.Z.-ul, veți executa sondaje în prezența reprezentanților RAJA S.A.- Centrul Zonal Buftea. În cazul în care se vor descoperi conducte de apă și de canalizare, se va întocmi un proces verbal de constatare semnat de către reprezentanții RAJA S.A. și de către dumneavoastră și veți suporta costul proiectului și al lucrărilor de deviere a conductelor existente pe amplasament.

Pe strada Gării există conducta de distribuție apă Dn.90mm PEHD.

Pe strada Cimitirului există conducta de distribuție apă Dn.110mm PEHD.

Valoarea medie a presiunii în zonă este 1 atm.

În zona studiată, RAJA S.A. nu are în întreținere și exploatare rețele de canalizare.

Alimentarea cu apă se poate realiza din conducta de distribuție apă Dn.110mm PEHD, existentă pe strada Cimitirului, în baza unei documentații tehnice întocmite de un proiectant de specialitate agreat de RAJA SA.

Prezentul aviz constituie doar un aviz de amplasament, cu referire la funcțiunile prevăzute prin PUZ, și nu dă drept de realizare a lucrărilor de branșare/racordare la rețelele de alimentare cu apă și de canalizare.

Vă restituim alăturat un exemplar din planul de situație cu traseele și caracteristicile rețelelor hidroedilitare existente în zonă.

Avizul de amplasament este valabil pe toată perioada valabilității Certificatului de Urbanism.

PREȘEDINTE COMISIA TEHNICO-ECONOMICĂ
ING. FLOREA ADRIAN

INGINER ȘEF
ING. OPREA ION

ȘEF BIROU AVIZE
ING. RACȘI ADRIANA

RAJA S.A. este operator de date cu caracter personal

Atenție, documentul conține date cu caracter personal. El se adresează numai persoanei fizice sau juridice menționată ca destinatar. În cazul în care nu sunteți destinatarul vizat, vă informăm că dezvăluirea, copierea, distribuția sau înțitarea unor acțiuni pe baza conținutului acestui document sunt strict interzise și atrag răspunderea juridică.



MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ IALOMIȚA

Slobozia, Aleea Cosminului, nr. 4, Ialomița
Telefon: 0243.230280, Fax: 0243.232384, E-mail: dsp@dspialomita.ro

Nr. 613 din 05.11.2025.

NOTIFICARE
ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ

I. Datele de identificare a solicitantului și calitatea acestuia:

Nume **Pîrvu** prenume **Georgiana** BI/CI seria RZ nr. 360268, eliberată de S.P.C.E.P. sector 3, la data de 17.05.2024, în calitate de împuternicit al **UAT COMUNA MOLDOVENI** cu sediul în loc.Moldoveni, strada Primăriei, numărul 2, județul Ialomița.

II. Datele de identificare a obiectivului notificat:

U.A.T. Comuna Moldoveni - Plan Urbanistic Zonal, Lotizare în vederea construirii de locuințe individuale pentru tineri în com. Moldoveni, NC 23934, CF 23934, Tarlăua 32, Lot 1, jud.Ialomița.

III. Activitatea/activitățile pentru care este notificat obiectivul: **Elaborare Plan Urbanistic Zonal - Lotizare în vederea construirii de locuințe individuale pentru tineri în comuna Moldoveni, jud.Ialomița.**

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

V. Eliberată în baza referatului de evaluare numărul **1416** din data de **03.11.2025** întocmit de către dr.Ungureanu Sofia, în calitate de medic specialist igienă la Direcția de Sănătate Publică Ialomița.

DIRECTOR EXECUTIV,
Ing. ȘTEF NELA





RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.
 Bd. Mircea Voda, nr. 30, SECTOR 3, BUCURESTI
 Telefon/fax: 0219291 / 0372875235

Nr. 28328930 din 30/10/2025

Catre

COMUNA MOLDOVENI, domiciliul/sediul in judetul IALOMITA, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul MOLDOVENI, Strada Primariei, nr. 2, bl. - , sc. - , et. - , ap. -

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. 28328930 / 17/10/2025, pentru obiectivul Elaborare P.U.Z Lotizare in vederea construirii de locuinte individuale pentru tineri cu destinatia Elaborare P.U.Z Lotizare in vederea construirii de locuinte individuale pentru tineri situat in judetul IALOMITA, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector MOLDOVENI, Strada MOLDOVENI, nr. FN, bl. - , et. - , ap. - , CF - , nr. cad. -

In urma analizarii documentatiei pentru amplasamentul obiectivului mentionat, se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 28328930 / 30/10/2025

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, 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 prescriptiilor si normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00.*
-nu este cazul;
- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT **Urziceni** asigura asistenta tehnica suplimentara **-nu este cazul; ****
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT **Urziceni** cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura **-nu este cazul; ****
- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsozeze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.

- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului sau, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la operatorul de distribuție **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.** aviz tehnic de racordare**

*** În zona de apariție a noului obiectiv există rețeaua electrică de distribuție DA NU

*** Noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existentă DA NU

Posibilitățile de racordare pentru puterea specificată în cererea de aviz de amplasament fiind prin: **-nu este cazul**; această soluție este însă orientativă, urmând ca soluția exactă să se stabilească în cadrul Fișei de soluție sau a Studiului de Soluție, după depunerea la Operator a cererii de racordare.

Racordarea la rețeaua electrică de interes public presupune următoarele etape:

- depunerea de către viitorul utilizator a cererii de racordare și a documentației aferente pentru obținerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea soluției de racordare la rețeaua electrică și emiterea de către operatorul de rețea a avizului tehnic de racordare, sub formă de ofertă de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, și pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 și Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- încheierea contractului de racordare între operatorul de rețea și utilizator în termenul de valabilitate al ATR;
- încheierea contractului de execuție între operatorul de rețea și un executant, realizarea lucrărilor de racordare la rețeaua electrică și punerea în funcțiune a instalației de racordare;
- punerea sub tensiune a instalației de utilizare pentru probe, etapă care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de către operatorul de rețea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finală a instalației de utilizare;

În vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție, solicitantul trebuie să prezinte dosarul instalației de utilizare

- În cazul în care în zona mai sunt și alte instalații electrice care nu aparțin **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.**, solicitantul va obține obligatoriu avizul de amplasament și de la proprietarul acelor instalații electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMoeLECTRICA, alți detinători de instalații, după caz).
- **Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilității Certificatului de Urbanism nr. 2 / 27/05/2025, respectiv până la data de 07/05/2026.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexează **două** planuri de situație vizate de Zona MT/JT **Urziceni**.
- Redactat în 2 (două) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.
Inginer Sef
Zupcu Constantin Marius



Verificat
ing. Talos Cornel

Intocmit
ing. Croitoru Sorin

UAT COMUNA MOLDOVENI
JUDEȚUL IALOMITA

ACORD
nr. 2293/13.11.2025
de amplasare si execuție lucrări in zona drumurilor publice

Beneficiar lucrare : **PRIMĂRIA MOLDOVENI**

În baza certificatului de urbanism nr. 2/07.05.2025 si a documentației depuse, se eliberează prezentul acord prealabil pentru lucrarea : **PUZ "LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU TINERI ÎN COMUNA MOLDOVENI, JUDEȚUL IALOMIȚA"**, cu următoarele condiții:

- Amplasarea unor construcții, instalații , amenajarea cailor de acces , precum si execuția lucrărilor in zona drumului public se realizează cu asigurarea desfășurării fluente si în condiții de siguranța a traficului rutier. Acestea se vor realiza prin grija beneficiarului , asigurandu-se scurgerea apelor pluviale de pe partea carosabila;
- In scopul asigurării calitatii spațiului public , a protecției mediului si siguranței sanatații locuitorilor , precum si pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare in zona drumurilor publice situate in intravilanul localității , lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv traversarea de către acestea a drumurilor publice, se executa in varianta de amplasare subterana , respectând reglementările tehnice specifice in vigoare. Traversarea drumului public se face prin foraj orizontal , pentru a nu fi afectata partea carosabila;
- Terenul din zona drumului public , va fi adus la starea inițiala după execuția lucrărilor de branșamente si racordări la utilitățile publice ;
- Constructorul are obligația sa asigure semnalizarea rutiera corespunzătoare in zona afectata de lucrare si răspunde de orice accident de munca sau de circulație intamplat in timpul si din cauza execuției lucrărilor;
- Beneficiarul si constructorul au obligația de a solicita prealabil execuției, asistenta din partea deținătorilor de rețele aeriene sau subterane din zona afectata , pe perioada desfășurării lucrărilor;
- In timpul execuției lucrărilor se interzice depozitarea pe platforma drumurilor publice si acostamentelor a oricăror materiale , utilaje , unelte, pamant.Pamantul rezultat in urma excavatiilor va fi imediat incareat si transportat in locurile stabilite de Primăria localității.

Prezentul Acord este eliberat la solicitarea înregistrată la primărie cu nr. 2279/12.11.2025 pentru **PUZ " LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU TINERI ÎN COMUNA MOLDOVENI, JUDEȚUL IALOMIȚA"**.



Întocmit,
Stan Eugeniu



Direcția Județeană de Mediu Ialomița

**DECIZIE ETAPA DE INCADRARE
Nr.29/12.12.2025**

Ca urmare a notificării depuse de către PRIMĂRIA COMUNEI MOLDOVENI cu sediul în Moldoveni, str. Primăriei, nr.2, jud.Ialomița, înregistrată la DJM Ialomița cu nr. 8498/15.10.2025, în conformitate cu prevederile:

- OUG 68/2019 privind stabilirea unor măsuri la nivelul administrației publice centrale și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- OUG 103/2004 privind reorganizarea unor instituții publice din domeniul mediului, apelor și pădurilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 311/2025 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Mediu și Aree Protejate;
- OUG 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări prin Legea 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Decizia nr.3070/05.11.2025, emisă de ANMAP;

DJM Ialomița decide, ca urmare a consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 27.11.2025 – etapa de încadrare, că :PUZ „Lotizare în vederea construirii de locuințe pentru tineri”, propus a fi amplasat în com. Moldoveni, sat. Moldoveni, NC 23934, județul Ialomița, **nu este necesară evaluarea de mediu, planul urmand a fi supus procedurii de adoptare fara aviz de mediu pentru Planul Urbanistic Zonal- “Lotizare în vederea construirii de locuințe pentru tineri” localitatea Moldoveni NC 23934, jud.Ialomița, titular de plan PRIMĂRIA COMUNEI MOLDOVENI**

Motivul care a stat la baza luării deciziei :

- Recomandarea Comitetului Special Constituit (CSC) la nivel local, în baza Deciziei nr. 1/08.01.2013, a Directorului Executiv al APM Ialomița
- În conformitate cu HG 1076/2004, art. 11 și luând în considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale prevăzute în Anexa 1 a aceluiași act normativ, din punct de vedere al protecției mediului, planul nu are efecte negative asupra zonei.
- Conform mențiunilor din Certificatul de urbanism nr.2/07.05.2025, emis de primăria Moldoveni

Perimetrul studiat în suprafața de 22,279mp, este situat conf. H.C.L. nr.36/21.12.2011, în intravilanul comunei Moldoveni, județul Ialomița, fiind proprietatea PRIMĂRIA COMUNEI MOLDOVENI

Categoria de folosință a terenului, conform extras de carte funciara nr. 23934, este *neproductiv*, fiind situat în zona funcțională A-Zona activități productive, A1 -Subzona activități industriale nepoluante și depozitare; conform PUG în curs de elaborare terenul este situat în zona funcțională L-Zona locuințelor și funcțiilor complementare. cu destinația -*zona locuințe individuale*. Suprafața care face obiectul PUZ este identificată prin nr. cadastral 23934, Tarla 32, fiind delimitat astfel:

- la NORD - NC 24423, str. Cimitirului și NC 24433, STR. Cantonului;
- la VEST - NC 24432;

Directia Județeană de Mediu Ialomița

Adresa: Slobozia, str. Mihai Viteazul, nr.1, jud. Ialomița, cod 920083

Tel.: 0243232971 e-mail: office@djmil.anmap.gov.ro website: djmil.anmap.gov.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- la SUD - NC 24198 si NC 24414 str. Garii;
- la EST- NC 24096, NC 23935, NC 23936, NC 24182, NC 24246, NC 24449, NC 24017, NC 23919, NC 23920, NC 24257, NC 24450, NC 24355, si NC 24258.

Pe terenul situat în teritoriul administrativ al com. Moldoveni, se dorește realizarea unei investiții privind amenajarea unui ansamblu de locuinte individuale destinat familiilor tinere.

Se urmareste lotizarea intr-un numar de 23 de loturi, propunandu-se doua tipuri de locuire,

- L1 -Subzona locuintelor individuale si functiunilor complementare, caracterizate de loturi cu suprafete de aprox. 500mp, cu front la strada de min.20m, la parterul carora se pot dezvolta si alte activitati conexe locuirii (dotari comerciale si prestari servicii de mici dimensiuni, ateliere manufacturiere in suprafata de max 100mp)
- L2 -Subzona locuintelor individuale de tip rural, caracterizate de loturi cu suprafete mai mari de 600mp, cu front la strada de de min.14m, caracterizate prin gradini generoase, amplasate in afara benzii de constructibilitate.

Din suprafata totala a amplasamentului de S=22,279MP, suprafata constructibila va fi de Sc=4,096,78mp, suprafata betonata (circulatii, trotuare, parcuri) Sb=9,119,90mp, suprafata minima de spatii verzi amenajate Ssv=9,062,32mp.

Accesul principal catre amplasament se realizeaza pe in str. Garii, iar accesul secundar se realizeaza sin str. Cimitirului.

Strazile invecinate (str. Garii si str. Cantonului) sunt echipate cu retea publica de alimentare cu apa potabila, asigurand astfel posibilitatea racordarii in zona.

Terenul pentru care se solicita intocmirea PUZ, nu beneficiaza de canalizarea apelor uzate menajere, insa reteaua este propusa atat prin PUG-ul in vigoare cat si prin PUG-ul in curs de elaborare.

Reteaua de joasa tensiune destinata consumatorilor casnici si iluminatului public, este racordata la posturi de tip aerian.

In prezent, comuna Moldoveni nu are un sistem de alimentare cu gaz metan, in sa se propune realizarea acestuia.

In zona nu exista monumente istorice si nici situri arheologice.

In etapa de informare, pe care a realizat-o titularul de plan prin publicare in Ziarul Impact din data de 07.11.2025 si in data de 12.11.2025, nu s-au primit comentarii si propuneri din partea publicului.

Planul este supus procedurii de adoptare fara aviz de mediu, cu respectarea urmatoarelor conditii :

Se vor respecta toate conditiile impuse prin avizele emise de catre autoritatile mentionate in Certificatul de urbanism nr. 2/07.05.2025.

- Se va respecta legislatia de mediu in vigoare.
- Aprobarea planului se va realiza in conformitate cu cerintele Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare
- Respectarea cu strictete a limitelor amplasamentului si a zonelor functionale precizate in documentatia tehnica
- Respectarea OUG 195/2005, privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare
- Respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Sanatatii 119/2014, pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare
- Respectarea prevederilor Ordonantei nr.92/11 august 2021, privind depozitarea deseurilor, ordonanta nr.2 din 11 august 2021, privind depozitarea deseurilor;
- Titularul este obligat sa cunoasca, sa respecte si sa aplice intreaga legislatie nationala si comunitara, aferenta implementarii prezentului plan urbanistic zonal.

Prezenta nu tine loc de acord de mediu pentru obtinerea autorizatiei de construire. Parcursul procedurii, in conformitate cu prevederile HG 1076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, nu exclude aplicarea procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, prevazuta pentru proiecte, conform legislatiei in vigoare, art. 39 alin (1) din HG mai sus mentionata.

inaintea demararii investitiei privind lucrarile propuse in prezentul PUZ, se va depune la - DJM Ialomita documentatia tehnica necesara in vederea obtinerii acordului de mediu, in

conformitate cu Legea 292/2018, privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private.

Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția DJM Ialomița și a publicului revine titularului planului, iar răspunderea pentru corectitudinea studiilor și evaluărilor revine autorilor acestora, conform art. 21 din OUG 195/2005, privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

Titularul de plan este obligat să notifice în scris DJM Ialomița dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii actului de reglementare, precum și asupra oricăror modificări ale condițiilor care au stat la baza amiterii actului de reglementare, înainte de realizarea modificărilor. Autoritatea competentă pentru protecția mediului va decide, după caz, pe baza notificării titularului, menținerea actului de reglementare sau necesitatea revizuirii acestuia, informând titularul cu privire la această decizie.

Prezentul act de reglementare este valabil de la data emiterii, pe toată perioada de valabilitate a planului, dacă nu intervin modificări ale acestuia.

Decizia DJM Ialomița poate face obiectul unei acțiuni în justiție, în baza Legii Contenciosului administrativ nr. 544/2004.

Director

TARȘITA SILIVESTRU



AVIZE

SEF SERVICIU REGLEMENTARI

Gabriela COJOCARU

INTOCMIT

CONSILIER ELENA DINU

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

MEMORIU DE PREZENTARE

DATĂ ELABORARE:	NOIEMBRIE 2025
BENEFICIAR:	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 Vlad DOBRESCU Urbanist Bianca VOCHINĂ



CUPRINS

1	INTRODUCERE.....	5
1.1	DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	5
1.2	OBIECTUL LUCRĂRII	5
2	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE	7
2.1	EVOLUȚIA ZONEI	7
2.2	ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	7
2.3	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	7
2.3.1	RELIEFUL	7
2.3.2	FLORA ȘI FAUNA.....	8
2.3.3	DATE HIDROGEOLOGICE	8
2.3.4	DATE CLIMATICE	9
2.3.5	DATE GEOLOGICE.....	10
2.3.6	DATE GEOTEHNICE	10
2.3.7	DATE PRELIMINARE ASUPRA CONDIȚIILOR HIDROGEOLOGICE	10
2.3.8	DATE PRIVIND ADÂNCIMEA DE ÎNGHEȚ	11
2.3.9	DATE GEOTEHNICE ȘI HIDROGEOLOGICE	11
2.3.10	DATE PRELIMINARE ASUPRA CONDIȚIILOR DE TEREN ȘI NATURA ACESTUIA.....	11
2.4	PATRIMONIUL CONSTRUIT.....	12
2.5	CIRCULAȚIA.....	12
2.6	OCUPAREA TERENURILOR	12
2.7	ECHIPARE EDILITARĂ	13
2.7.1	ALIMENTAREA CU APĂ.....	13
2.7.2	CANALIZAREA APELOR UZATE	13
2.7.3	ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ	13
2.7.4	ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE.....	13

2.8	PROBLEME DE MEDIU	13
3	CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI	14
3.1	Studii de fundamentare	14
3.1.1	Studiu Geotehnic.....	14
3.2	Obligații potrivit avizelor și acordurilor	16
4	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	20
4.1	PROPUNERI- ELEMENTE DE TEMĂ	20
4.2	ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI	20
4.3	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, INDICATORI URBANISTICI 20	
4.3.1	ZONIFICAREA TERITORIULUI.....	20
4.3.2	INDICATORI URBANISTICI	21
4.3.3	REGIMUL DE ALINIERE.....	21
4.4	ECHIPAREA EDILITARĂ	22
4.4.1	ALIMENTAREA CU APĂ.....	22
4.4.2	CANALIZAREA APELOR UZATE	22
4.4.3	ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ	24
4.4.4	ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE.....	25
4.4.5	ÎNCĂLZIREA	25
4.5	PROTECȚIA MEDIULUI	25
4.5.1	POLUAREA AERULUI	25
4.5.2	POLUAREA SONORĂ.....	25
4.5.3	POLUAREA APEI DE SUPRAFAȚĂ ȘI A PÂNZEI DE APĂ FREATICĂ.....	26
4.5.4	POLUAREA SOLULUI	26
4.5.5	DEȘEURILE.....	26
4.6	ARII NATURALE PROTEJATE	26
4.7	ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ȘI SITURI ARHEOLOGICE	27

4.8	CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE	27
4.9	ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAŢII VERZI	27
4.10	BILANŢ FUNCŢIONAL	28
5	PLANUL DE ACŢIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIŢIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.	29
5.1	CATEGORII DE COSTURI	29
5.2	IDENTIFICAREA CATEGORIILOR DE LUCRĂRI NECESARE REALIZĂRII INVESTIŢIEI	29
5.3	ETAPIZAREA INVESTIŢIEI PROPUSE PRIN P.U.Z.	31
6	CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE	32

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. DATĂ ELABORARE	DU64 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 :

- 1. Schimbarea utilizării funcționale** a terenului în suprafață de 22,279 mp, din acte și 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

P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL ELABORAT
ÎN VEDEREA LOTIZĂRII ȘI CONSTRUIRII DE
LOCUINȚE PENTRU TINERI
în Comuna Moldoveni.
Județul Ialomița

BENEFICIAR
PRIMĂRIA MOLDOVENI

- 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.

Suprafața analizată dispune de un teren predominant plan, neconstruit, ceea ce creează condiții optime pentru organizarea viitoarelor construcții.

2.3.2 FLORA ȘI FAUNA

La nivelul comunei Moldoveni, vegetația naturală aparține, în cea mai mare parte, zonelor de silvostepă, specifice sudului județului Ialomița. Vegetația caracteristică acestei zone este alcătuită predominant din plante ierboase de stepă, adaptate condițiilor climatice de umiditate redusă și solurilor cernoziomice, cu excepția zonelor din apropierea cursurilor de apă, unde se dezvoltă specii hidrofile și asociații de zăvoiuiri și stufării. În timp, vegetația 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 Ialomița, 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 eversmannii*), nevăstuica (*Mustela nivalis*), ciocârlița (*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)

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

Râul Ialomița, 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 și de precipitațiile abundente specifice sezonului. În anumite perioade, ploi torențiale locale pot genera viituri de scurtă durată, mai ales în zonele unde vegetația naturală a fost înlăturată.

Hidrogeologia zonei este specifică câmpiei piemontane a Ialomiței, fiind influențată de caracterul litologic al depozitelor cuaternare și de structura geologică a formațiunilor acvifere. Formațiunile acvifere din zona Moldoveni sunt reprezentate de:

- Stratele de Frătești, cu ape subterane de adâncime, caracterizate prin presiune de strat ascendentă, care permit exploatarea unor debite constante și de calitate bună;
- Stratul freatic de mică adâncime (0–2 m), specific câmpiei centrale, situat în nisipurile și prafurile loessoide, alimentat predominant din precipitații;
- În zonele de luncă și pe terasele joase ale Ialomiței, 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 județului Ialomița, caracterizată prin veri foarte calde și ierni reci, cu amplitudini termice anuale și diurne ridicate și cu precipitații 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) și -30,8°C (înregistrată la Grivița, 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 precipitații este cuprinsă între 460 și 590 mm, cu valori mai mici în zonele joase din Lunca Ialomiței. Repartiția precipitațiilor este neuniformă în timp și spațiu, perioadele de secetă prelungită fiind frecvente și având uneori caracter de calamități 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 depăși 2 m.

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

Pe teritoriul județului Ialomița s-au înregistrat fenomene meteorologice extreme precum tornadele din anii 2001 (localitățile Sfântu Gheorghe și Făcăeni) și 2005

(localitatea Movilița), 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 PRELIMINARE 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 suprafață prin percolare, dată fiind grosimea redusă a straturilor acoperitoare.

2.3.8 DATE PRIVIND ADÂNCIMEA DE ÎNGHEȚ

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

2.3.9 DATE GEOTEHNICE ȘI 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 CONDIȚIILOR DE TEREN ȘI NATURA ACESTUIA

CATEGORIA GEOTEHNICĂ

Categoria geotehnică exprimă riscul geotehnic și se stabilește în conformitate cu prevederile normativului privind principiile, exigențele 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 8_1 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-a 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 găsește amplasamentul studiat se va face în conformitate cu Legea 575/2001: Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V - a: zone de risc natural. Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și material pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru. Factorii de risc care se au în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.

- Cutremurele de pământ: Zona de intensitate seismică 8₁ scara MSK și perioada de revenire de 50 de ani.
- Inundații: Stagnare ape pluviale.
- Alunecări de teren: Potențial de producere a alunecărilor-scazut, Probabilitate de alunecare-practic zero.

2.4 PATRIMONIU CONSTRUIT

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.

2.5 CIRCULAȚIA

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 Județean DJ 201 A. Astfel este asigurată legătura între zona de studiu și localitățile 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 și fiind încadrat conform PUG în vigoare aprobat cu HCL nr. 36/21.12.2011 în zona funcțională A - Zona activități productive, subzona A1 - Subzonă activități industriale nepoluante și depozitare; și conform PUG în curs de elaborare în zona funcțională L - Zona locuințelor și funcțiilor complementare.

Terenurile din zona adiacentă sunt terenuri reglementate cu funcții 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 activități productive, subzona activități industriale nepoluante și depozitare;
- în Nord: zonă de locuit;
- în Est: zonă de locuit și zonă verde, subzone agrement, sport.

Aceeași încadrare este păstrată și în cadrul PUG-ului în curs de elaborare.

2.7 ECHIPARE EDILITARĂ

2.7.1 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, 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 timp 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 N_{min}	Distanța maximă dintre forajele geotehnice X_{max}
Clădiri cu minim trei niveluri și clădiri industriale	2	15-40m

În anexele K și L din normativul menționat se stabilește modul de investigare a terenului de fundare prin încercări pe teren și respectiv minimul de încercări în laboratorul geotehnic pentru determinarea parametrilor geotehnici pentru fiecare categorie geotehnică.

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 proiectare 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 Obligații potrivit avizelor și acordurilor

Listă avizatori:

Nr. Crt.	Instituție avizatoare
1.	Direcția de Sănătate Publică
2.	Ministerul Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Ialomița
3.	Administrator apă „RAJA S.A.”
4.	Administrator energie electrică - „Rețele electrice”
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență
6.	Administrator drumuri locale – UAT Moldoveni
7.	Avizul Arhitectului Șef al județului Ialomița
8.	Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate
9.	Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ialomița

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

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

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

- Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor
- În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor

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

- Executantii sunt obligați sa instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor in apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea condițiilor 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 creșterea puterii fata de cea aprobata inițial), se va solicita la operatorul de distribuție REȚELE ELECTRICE ROMANIA S.A. aviz tehnic de racordare (In cazul in care in zona mai sunt si alte instalații electrice care nu aparțin REȚELE ELECTRICE ROMANIA S.A., solicitantul va obține obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalații electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti deținători de instalații, 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 prescripțiilor 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 protecția muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente si consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenți precum si răspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura **-nu este cazul;**

Conform avizului emis de „Direcția 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 „Direcția pentru Cultură Ialomița” se impun următoarele:

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

monument istoric (nu este inclus în Lista Monumentelor Istorice a județului Ialomița), nu este înscris în Repertoriul Arheologic Național și nu se află în zona de protecție a unui monument istoric sau sit arheologic, prin urmare nu este necesar avizul instituției

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

Conform avizului emis de „Inspectoratul pentru Situații de Urgență” se impun următoarele:

- Referitor la necesitatea obținerii avizului de securitate la incendiu la faza PUZ a obiectivului de investiție, vă comunicăm că în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, nu este necesară pentru această etapă.
- În conformitate cu prevederile art. 2.2.1.2. din Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Indicativ PI 18/1-2025, se vor asigura distanțele de siguranță în vederea limitării propagării unui eventual incendiu față de construcțiile învecinate. În altă ordine de idei, se va asigura respectarea distanțelor de siguranță față de stațiile de distribuție a carburanților la autovehicule, față de sistemele de alimentare cu gaze petroliere lichefiate pentru autovehicule și la consumatori, precum și față de liniile electrice aeriene.
- Se va asigura respectarea prevederilor H.G.R. nr. 525/1996, modificată și completată cu H.G.R. nr. 855/2001, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (asigurarea căilor de acces și de intervenție în caz de incendiu și ale distanțelor dintre construcții în interiorul parcelelor). Se vor respecta prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește identificarea și restricțiile de construire în zonele cu risc de inundații, cu alunecări de teren sau cu alte tipuri de risc.
- Măsurile de securitate la incendiu necesare să fie adoptate se stabilesc de către proiectând în documentațiile pe care le întocmesc specifice naturii riscurilor obiectelor proiectate, conform prevederilor art. 23 din Legea nr. 307/2006 republicată, cu completările și modificările ulterioare.
- Totodată, persoanele fizice și juridice trebuie să respecte reglementările tehnice și să răspundă, potrivit legii, de stabilirea și aplicarea măsurilor de apărare împotriva incendiilor, precum și de consecințele producerii incendiilor, în conformitate cu prevederile art. 5 și 6 din Legea nr. 307/2006 republicată, cu completările și modificările ulterioare.
- Adresa obținută la faza PUZ nu reprezintă aviz/autorizație de securitate la

incendiu sau de protecție civilă și nu poate fi folosită decât în măsura în care cele declarate de proiectant se susțin.

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

- Amplasarea unor construcții, instalații, amenajarea cailor de acces, precum și execuția lucrărilor în zona drumului public se realizează cu asigurarea desfășurării fluente și în condiții de siguranță a traficului rutier. Acestea se vor realiza prin grija beneficiarului, asigurându-se scurgerea apelor pluviale de pe partea carosabilă;
- În scopul asigurării calitatii spațiului public, a protecției mediului și siguranței sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localității, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor 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 inițială după execuția lucrărilor de branșamente și racordări la utilitățile publice ;
- Constructorul are obligația să asigure semnalizarea rutieră corespunzătoare în zona afectată de lucrare și răspunde de orice accident de muncă sau de circulație întâmplat în timpul și din cauza execuției lucrărilor;
- Beneficiarul și constructorul au obligația de a solicita prealabil execuției, asistența din partea deținătorilor de rețele aeriene sau subterane din zona afectată, pe perioada desfășurării lucrărilor;
- În timpul execuției lucrărilor se interzice depozitarea pe platforma drumurilor publice și acostamentelor a oricăror materiale, utilaje, unelte, pamant. Pamantul rezultat în urma excavațiilor va fi imediat încărcat și transportat în locurile stabilite de Primăria localității.

4 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1 PROPUNERI- ELEMENTE DE TEMĂ

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

- schimbări în folosința terenurilor;
- realizarea unor construcții care să servească scopului dorit;
- modificarea indicatorilor urbanistici propuși prin PUG-ul în vigoare și stabilirea indicatorilor pentru funcțiunile propuse;
- realizarea racordurilor la rețelele edilitare;
- lucrări de protejarea și conservarea mediului;

4.2 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

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

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

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

4.3 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – 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 funcțională A – Zona activități productive, subzona A1 – Subzonă activități industriale nepoluante și depozitare ; PUG în curs de elaborare, , încadrează zona ce a generat PUZ în zona funcțională L – Zona locuințelor și funcțiunilor complementare. Se propune prin prezentul PUZ preluarea funcțiunii din PUG-ul în curs de elaborare pentru întreaga suprafața de 22,279 mp.

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

Se propun două tipuri de locuire, după cum urmează:

- **L1-** Subzona locuințelor individuale și funcțiunilor 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 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 retenție și folosite la irigarea grădinilor.

Breviar de calcul

Se iau în 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

cerința	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, parcari): $S_b = 9.119,90$ 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 rețeaua 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 față de folosirea combustibilului solid sau lichid se propune alimentarea cu gaze.

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin racordarea la rețeaua de distribuție 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 PROTECȚIA MEDIULUI

Impactul investiției asupra mediului se împarte în:

- Impact ce are loc în timpul construcției
- Impact ce are loc în timpul exploatării acestuia.

Prima fază este limitată și va produce o categorie de impact precum: praf, zgomot și vibrații. Aceste efecte sunt temporare.

4.5.1 POLUAREA AERULUI

Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere

Calitatea aerului va fi foarte puțin afectată de funcționarea mașinilor și utilajelor care sunt utilizate la construcții.

Pe parcursul execuției construcției se propagă în aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplăcute etc.

Faza de exploatare

În timpul exploatării, factori ca zgomotul și emisiile de agenți poluanți, deși reduși trebuie estimați.

Efectul produs de autovehiculele ce tranzitează 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 prezonizeaza a fi afectata calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freatice.

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 deținut de Primăria Moldoveni, consecințele sociale și economice vor fi doar pozitive.

Va fi stimulată economia locală, prin dezvoltarea infrastructurii și a construcțiilor, 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 înzăpezirii).

4.10 BILANȚ FUNCȚIONAL

Zone funcționale		Existent		Suprafețe generale		Propus		Suprafețe generale	
		Intravilan				Intravilan			
		Mp	%	Mp	%	Mp	%	Mp	%
L1 POT=30% CUT=0,8 Rh=P+1E+M	Suprafață construibilă	-	-	-	-	1.771,77	30	5.905,91	26,51
	Suprafață de spații verzi amenajate	-	-	-	-	2.362,37	40		
	Suprafață betonată (inclusiv circulații)	-	-	-	-	1.771,77	30		
	Total L1	-	-	-	-	5.905,91	100		
L2 POT=25% CUT=0,4 Rh=P+M	Suprafață construibilă	-	-	-	-	1.851,54	25	7.406,15	33,24
	Suprafață de spații verzi amenajate	-	-	-	-	2.962,46	40		
	Suprafață betonată (inclusiv circulații)	-	-	-	-	2.592,15	35		
	Total L2	-	-	-	-	7.406,15	100		
V POT=10% CUT=0,1 Rh=P	Suprafață construibilă	-	-	-	-	473,47	10	4.734,65	21,25
	Suprafață de spații verzi amenajate	-	-	-	-	3.314,26	70		
	Suprafață betonată (inclusiv circulații)	-	-	-	-	946,92	20		
	Total V	-	-	-	-	4.734,65	100		
CC POT=nu este cazul CUT=nu este cazul Rh=nu este cazul	Suprafață construibilă	-	-	-	-	-	-	4.232,29	19,00
	Suprafață de spații verzi amenajate	-	-	-	-	423,23	10		
	Suprafață betonată (inclusiv circulații)	-	-	-	-	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 ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

5.1 CATEGORII DE COSTURI

Investitia se va realiza etapizat, pe etape stabilite de catre beneficiari și se vor folosi fonduri și/sau împrumuturi, finanțări, granturi (fără a se limita la un anumit tip de finanțare dinspre U.E.), fonduri din bugetul local, județean sau național. Clădirile și amenajările din Subzona L1 și subzona L2 se vor executa din bugetul privat al viitorilor proprietari. În sarcina administrației publice locale cade modernizarea infrastructurii de circulație existente, dar și realizarea noilor drumuri propuse prin prezentul PUZ, extinderea și întreținerea rețelei de alimentare cu apă, realizarea și întreținerea rețelei de canalizare în zona supusă studiului, precum și extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică pe drumurile noi create. De asemenea, realizarea viitorului parc (Subzona V), amenajarea și întreținerea acestuia cad în sarcina administrației publice locale. Racordarea clădirilor la rețelele tehnico-edilitare cade în sarcina viitorilor proprietari ai acestora.

5.2 IDENTIFICAREA CATEGORIILOR DE LUCRĂRI NECESARE REALIZĂRII INVESTIȚIEI

După aprobarea în Consiliul Local al Comunei Moldoveni al prezentului P.U.Z., se va demara procedura de dezmembrare cadastrală conform propunerilor și de înființare a Cărților Funciare. Ulterior se vor obține Certificatele de Urbanism cu scopul construirii și se vor elabora documentațiile și proiectele tehnice pentru realizarea acestora, în baza cărora se vor emite Autorizațiile de construire.

OBIECTIV	CATEGORII DE LUCRĂRI	
	Cheltuieli pentru ELABORAREA DOCUMENTAȚIILOR TEHNICO ECONOMICE	Cheltuieli pentru EXECUTAREA LUCRĂRILOR propușe prin P.U.Z.
	<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 • etc 	
FINANȚATORI		
DRUMURI DE ACCES (noi propuse): realizare și amenajare	Administrația publică locală	Administrația publică locală
REȚEA PUBLICĂ DE ALIMENTARE CU APĂ: extindere pe drumurile de acces	Administrația publică locală	Administrația publică locală
REȚEA PUBLICĂ DE CANALIZARE: extindere pe drumurile de acces	Administrația publică locală	Administrația publică locală
SOLUȚIE TEMPORARĂ DE CANALIZARE APE UZATE	Administrația publică locală (în cazul în care se va realiza un singur bazin vidanjabil care se va amplasa în Subzona V) sau Investitori privați sau terți interesați (în cazul în care se vor realiza bazine vidanjabile pe fiecare lot în parte)	Administrația publică locală (în cazul în care se va realiza un singur bazin vidanjabil care se va amplasa în Subzona V) sau Investitori privați sau terți interesați (în cazul în care se vor realiza bazine vidanjabile pe fiecare lot în parte)
REȚEA PUBLICĂ DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ: extindere pe	Administrația publică locală	Administrația publică locală

drumurile de acces, inclusiv iluminata public		
REȚEA PUBLICĂ DE alimentare cu gaze naturale: extindere pe drumurile de acces (după ce se vor executa lucrările de înființare la nivelul comunei)	Administrația publică locală	Administrația publică locală
PARC (Subzona V)	Administrația publică locală	Administrația publică locală
CLĂDIRI (Subzona L1 și Subzona L2): inclusiv împrejurimi, mijloace publicitare, platforme carosabile și parcaje, precum și racordarea la rețelele tehnico-edilitare	Investitori privați sau terți interesați	Investitori privați sau terți interesați

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.(Primăria Moldoveni), investitori privați sau terți interesați, care va avea la bază următoare structură:

- Cheltuieli pentru dezmembrare și întabulare
- 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**

DATA 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	Înălțimea 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 în 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, rețelele 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 rețelele 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 construcțiilor în zona sau vecinătatea siturilor arheologice se va face numai după descarcarea acestuia de sarcini specifice și numai cu avizul prealabil al Direcției pentru Cultura, Culte și Patrimoniu Cultural al județului Ialomița.

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zonă, prin activități de salubritate care vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambietal și imaginea civilizată.

2.2 Reglementări privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Asigurarea echipării tehnico-edilitare în zonă se va face conform art. 13 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform art. 14 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și 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. reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezintă raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat.

Valorile menționate în documentațiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de parcelar, regim de înălțime, echipare tehnico-edilitară etc.

2.4 Reglementări privind amplasarea și retragerile minime obligatorii ale construcțiilor

Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față 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 ținând seama de condițiile cuprinse la articolul 18 din Regulamentul general de urbanism, de prevederile Ordonanței guvernului nr.43/1997, cu modificările ulterioare, precum și de alte reglementări specifice.

Amplasarea construcțiilor și autorizarea acestora în *zona de protecție* a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentația de față urbanistică, conform art. 23 – R.G.U.

Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Fata de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații:

- 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 executării construcțiilor se face în condițiile respectării distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei, prevăzute în documentațiile urbanistice, conform art. 24 – R.G.U. și Codului Civil.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă.

Distante minime obligatorii

Distantele dintre clădirile alăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

Distantele minime acceptate sunt egale înălțimea la atic a clădirii celei mai înalte.

2.5 Reglementări cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor – vezi art. 25 și Anexa nr. 4 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese carosabile și pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției 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 circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică 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 executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform R.G.U. Se admit soluții provizorii de alimentare cu apă și canalizare, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele 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 executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice, conform art. 31 – R.G.U.

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

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei - vezi art. 32 – R.G.U.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor din cadrul ansamblului (finisaje, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), îmbunătățirea aspectului compositional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

2.8 Reglementari privind amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care , prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

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

Spații verzi și plantate

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției conform art. 34 și Anexa nr. 6 – R.G.U.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 m de teren și amenajarea de spații plantate în zona destinată spațiilor verzi .

Împrejurimi

Pentru realizarea împrejurimilor 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 PRESCRIPȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

3.1 Generalitati: Caracterul zonei

În cadrul amplasamentului studiat se identifică următoarele subzone funcționale:

- Subzona funcțională **L1** – Locuințelor individuale;
- Subzona funcțională **L2** – Locuințelor individuale de tip rural;
- Subzona funcțională **V** – Spații verzi cu acces nelimitat;
- Subzona funcțională **CC** – Căi de comunicație rutieră.

3.2 Utilizare funcțională

3.2.1 Utilizări admise:

SUBZONA L1 – Locuințe individuale

- Locuințe individuale izolate și funcțiuni complementare cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine ;
- 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)
- Parcaje la sol;
- Spații verzi amenajate - plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- Lucrări tehnico - edilitare care servesc funcțiunile de baza.

SUBZONA L2 – Locuințe individuale de tip rural

- Locuințe individuale izolate de tip rural cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine ;
- 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
- Parcaje la sol;
- Spații verzi amenajate - plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- Lucrări tehnico - edilitare care servesc funcțiunile 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;
- Lucrări tehnico- edilitare care servesc funcțiunile 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 funcțiunilor spațiilor verzi publice;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale, sau orice altă natură;
- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- Se interzice taierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SUBZONA CC –Căi de comunicație rutieră

- utilizări care pot destabiliza terenul
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole ;
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele și pe traseele prevăzute în prezentul PUZ și proiectele de specialitate ulterioare;.

3.3 Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

3.3.1 Caracteristici ale parcelelor

Pentru Subzona L1

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

Pentru Subzona L2

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

Pentru Subzona V

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

Pentru Sunzona CC

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

3.3.2 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Pentru Subzona L1

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

Pentru Subzona L2

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

Pentru Sunzona V

- Nu este cazul.

Pentru Sunzona CC

- Nu este cazul.

3.3.3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Pentru Subzona L1

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

Pentru Subzona L2

- Clădirile vor respecta retragerea de min. 3,00 m de la limitele laterale și 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 față de altele pe aceeași parcelă

Pentru Subzona L1

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Pentru Subzona L2

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin 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 daca au asigurat un acces carosabil de minimum 3,50 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut pe una din proprietatile invecinate ;
- 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

- Stationarea 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 depași P+1E+M (9m la cornișă)

Pentru Subzona L2

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

Pentru Subzona V

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

Pentru Subzona CC

- Nu este cazul.

3.3.8 Aspectul exterior al clădirilor

Pentru Subzona L1

- 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 sa 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 si 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 și a tablei stralucitoare 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 "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 cărora 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 (Hmax.=0,90 m), decorative;

Pentru Subzona CC

- Se interzice îngrădirea drumurilor publice

3.4 Posibilități maxime de ocupare și 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





PUZ COMUNA MOLDOVENI JUDEȚUL IALOMIȚA

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

LEGENDA

LIMITE

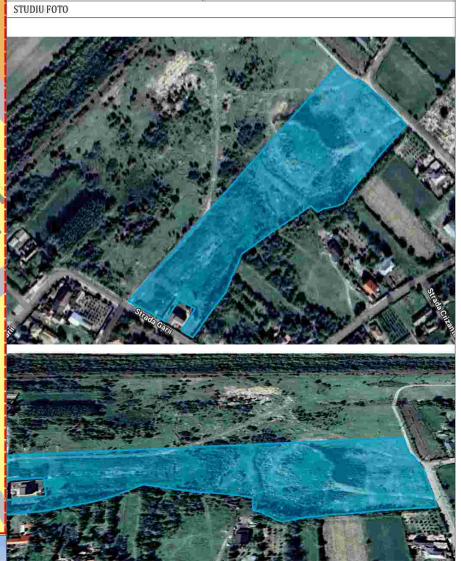
- Linia înstrăvân
- Linia teritoriului analizat
- Linia ce-a general P.U.Z. (teritoriul reglementat)
- Linie de proprietate (existente)

DISFUNCTIONALITĂȚI

- Zona de siguranță a infrastructurii feroviare (20m)
- Zona de protecție a infrastructurii feroviare (100m)

INDICĂTOARE FUNCȚIONALE

- Zona locuiești rezidențiale cu scopuri de dezvoltare
- Zona activități productive și industriale
- Zona activități agricole
- Zona agrement, sport
- Zona rezervații activități forestiere
- Zona de comunicație internă și externală
- Zona de comunicație internă și externală (găvăne)



PROIECTANT GENERAL: JIRBAN OPEN GS S.R.L.

BENEFICIARI: PRIMĂRIA COM. MOLDOVENI, JUDEȚUL IALOMIȚA

AMPLASAMENT: MOLDOVENI, JUDEȚUL IALOMIȚA, Strada Gârșii, Nr. 108

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

SEF PROIECT: Dr. Georgeta PIRVU

PROIECTAT/DEINAT: Dr. Bianca VOCHINA

PROIECT: D164

SCARA: 1/1000

DATA: NOIEMBRIE 2025

FAZA: P.U.Z.

DENUMIRE PLANȘA: Situație existentă reglementată

NR. PLANȘĂ: 2/0

Nr. Puz	Coordonatele punctelor de control		Lungimea utilitatii [m]
	X [m]	Y [m]	
1	304610.031	819873.206	10.38
2	304610.208	819871.987	12.02
3	304603.048	819826.689	25.87
4	304602.719	819825.236	18.44
5	304611.028	819848.089	25.44
6	304614.819	819832.091	27.61
7	304611.247	819831.719	10.27
8	304605.040	819798.032	11.24
9	304602.949	819806.284	4.52
10	304602.949	819806.284	4.52
11	304609.493	820038.387	8.75
12	304602.947	820019.382	1.89
13	304607.111	820067.717	5.27
14	304603.349	820072.041	24.14
15	304607.774	820081.541	35.02
16	304603.349	820072.041	24.14
17	304609.493	820038.387	8.75
18	304602.947	820019.382	1.89
19	304607.774	820081.541	35.02
20	304603.349	820072.041	24.14
21	304609.493	820038.387	8.75
22	304602.947	820019.382	1.89
23	304607.774	820081.541	35.02
24	304603.349	820072.041	24.14
25	304609.493	820038.387	8.75
26	304602.947	820019.382	1.89
27	304607.774	820081.541	35.02
28	304603.349	820072.041	24.14
29	304609.493	820038.387	8.75
30	304602.947	820019.382	1.89
31	304607.774	820081.541	35.02
32	304603.349	820072.041	24.14
33	304609.493	820038.387	8.75
34	304602.947	820019.382	1.89
35	304607.774	820081.541	35.02
36	304603.349	820072.041	24.14
37	304609.493	820038.387	8.75
38	304602.947	820019.382	1.89
39	304607.774	820081.541	35.02
40	304603.349	820072.041	24.14
41	304609.493	820038.387	8.75
42	304602.947	820019.382	1.89
43	304607.774	820081.541	35.02
44	304603.349	820072.041	24.14
45	304609.493	820038.387	8.75
46	304602.947	820019.382	1.89
47	304607.774	820081.541	35.02
48	304603.349	820072.041	24.14
49	304609.493	820038.387	8.75
50	304602.947	820019.382	1.89



PUZ COMUNA MOLDOVENI JUDEȚUL IALOMIȚA

LOTIZARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE PENTRU TINERI

in Comuna Moldoveni, Judetul Ialomita

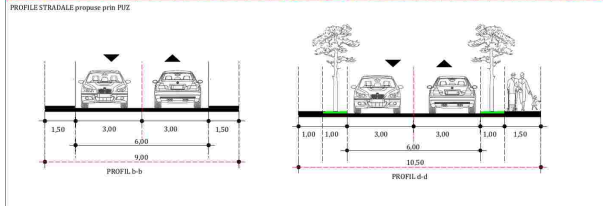
LEGENDA

LIMITE
 Limita interavizual
 Limita teritoriului analizat
 Limita ce-a general PUZ (teritoriul reglementat)
 Limita de proprietate [existente]
 Limita loturi propuse

RESTRICTII INTERIORE
 Zona de siguranță a infrastructurii feroviare (200m) [necesar de studiat în studii de impact de mediu]
 Zona de protecție a infrastructurii feroviare (100m) [necesar de studiat în studii de impact de mediu]

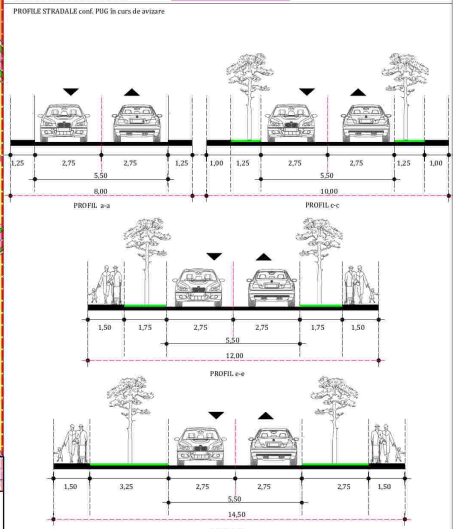
ELEMENTE DE REGLEMENTARE
 L1 P.A.T. max= 30%
 C.I.T. max= 0,8
 R.h.max= P+10-M
 L2 P.O.T. max= 25%
 C.I.T. max= 0,4
 R.h.max= P-M
 V P.A.T. max= 15%
 C.I.T. max= 0,1
 R.h.max= P
 CC P.O.T. max= Nu e canal
 C.I.T. max= Nu e canal
 R.h.max= Nu e canal

ZNIFICAREA FUNCȚIONALĂ
 Zona locuințe individuale
 Zona sport și agrement
 Zona parcare
 Zona activități industriale rezidențiale
 Zona comerț
 Zona sport și agrement
 Zona activități industriale rezidențiale
 Zona CF
 Spații verzi de aliniament



BILANT FUNCȚIONAL

Zona funcțională	Existență		Separație generală		Propus		Separație generală	
	Mp	%	Mp	%	Mp	%	Mp	%
L1								
Separație cu vegetație	-	-	-	-	1.771,75	30	-	-
Separație cu ziduri	-	-	-	-	2.942,29	46	-	-
Separație cu garduri	-	-	-	-	1.271,75	20	-	-
Total L1	-	-	-	-	5.985,83	100	-	-
L2								
Separație cu vegetație	-	-	-	-	1.815,50	25	-	-
Separație cu ziduri	-	-	-	-	2.942,29	40	-	-
Separație cu garduri	-	-	-	-	1.271,75	17	-	-
Total L2	-	-	-	-	5.985,83	100	-	-
V								
Separație cu vegetație	-	-	-	-	4.738,75	75	-	-
Separație cu ziduri	-	-	-	-	2.514,29	40	-	-
Separație cu garduri	-	-	-	-	1.663,50	25	-	-
Total V	-	-	-	-	8.916,54	100	-	-
CC								
Separație cu vegetație	-	-	-	-	-	-	-	-
Separație cu ziduri	-	-	-	-	-	-	-	-
Separație cu garduri	-	-	-	-	-	-	-	-
Total CC	-	-	-	-	-	-	-	-
N								
Intermedii vegetație	22,75	100	22,75	100	-	-	-	-
Total general	22,75	100	22,75	100	22,75	100	22,75	100



PROIECTANT GENERAL: JURBAN OPEN GS S.R.L.

BENEFICIARI: PRIMĂRIA COM. MOLDOVENI, JUDEȚUL IALOMIȚA

AMPLASAMENT: Strada 100, Nr. 100

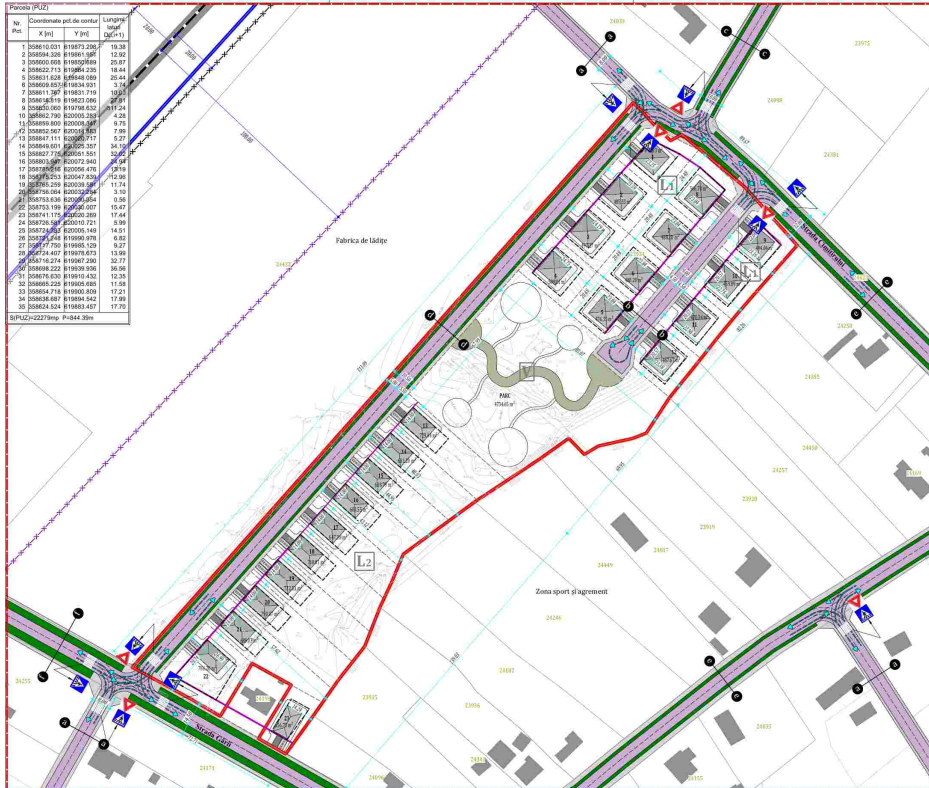
PROIECTAT/DESEINAT: Irb. Bianca VOICINA

SCARA: 1/1000

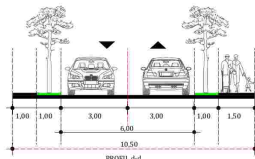
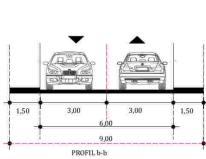
DATA: NOIEMBRIE 2025

DENUMIRE PLANSA: Reglementări urbanistice Zonificare funcțională

NR. PLANSA: 3.0



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 intersecție
- Limita teritoriului analizat
- Limita ce-a general PUZ (teritoriul reglementat)
- Limita de proprietate (existente)
- Limita loturi propuse

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Zona circulație carosabilă
- Zona circulație pietonale
- Zona aglomerație betonate (parking)
- Zona alee datat
- Zona spații verzi de alimentant
- Cămin existent/propus

RESTRIȚII INTERDICTE

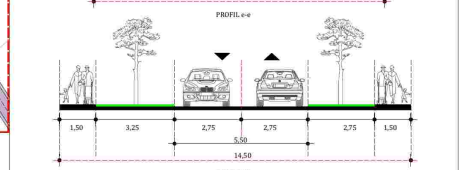
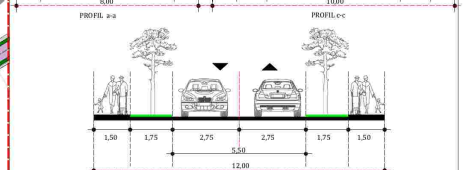
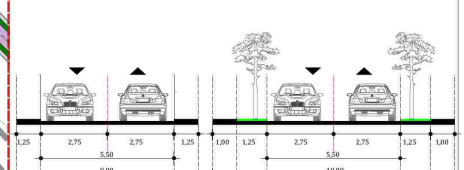
- Zona de siguranță a infrastructurii feroviare (200m)
- Zona de protecție a infrastructurii feroviare (100m)

ELEMENTE DE REGULAMENT

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

Limita edificabilului propus Limita de altitudine a clădirilor propuse

PROFIL STRADALE conf. PUZ în curs de avizare



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

BENEFICIARI: PRIMĂRIA COM. MOLDOVENI JUDEȚUL IALOMIȚA

AMPLASAMENT: COMUNA MOLDOVENI, JUDEȚUL IALOMIȚA, INTERSECȚIA STR. 4205, NR. 04, 21083

DENUMIRE PROIECT: PLAN URBANISTIC LOCAL ÎN VEDEREA LOTIZĂRII ȘI CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU TINERI ÎN COMUNA MOLDOVENI, JUDEȚUL IALOMIȚA

ȘEF PROIECT: Irina Georgiana PIRVU

PROIECTAT/DESEINAT: Irina Bianca VOCHINA

PROIECT/DESEINAT: Irina Violeta DOBRESCU

SCARA: 1/1000

DATA: NOIEMBRIE 2025

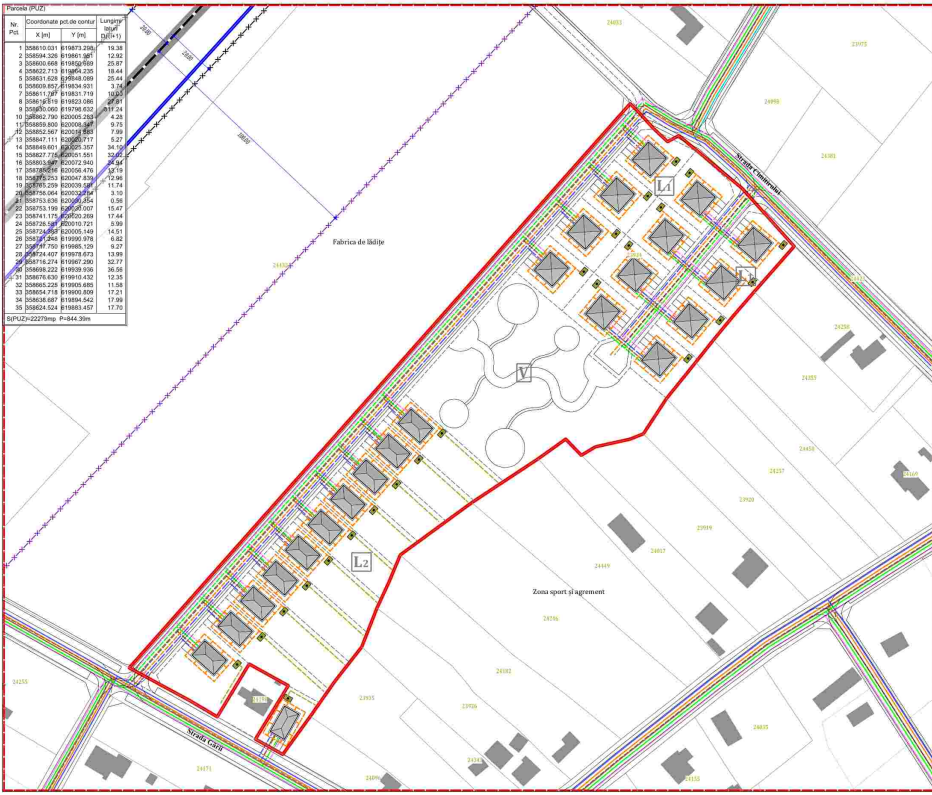
FAZA: 3/3

DENUMIRE PLANȘA: Reglementări urbanistice. Căi de comunicație.

NR. PLANȘA: 3.1

Punctele P.U.Z.			
Nr. P.U.Z.	Coordonata pei.de corier (m)	Longitudinal (m)	Latitudinal (m)
1	358010.00	810871.250	18.38
2	358014.26	810865.987	12.92
3	358014.26	810862.000	25.97
4	358022.713	810865.235	18.44
5	358011.028	810865.000	25.44
6	358003.807	810834.031	3.74
7	358011.028	810831.710	12.27
8	358019.178	810822.088	29.87
9	358010.000	810782.000	18.24
10	358002.700	820008.242	4.28
11	358002.700	820008.987	9.32
12	358002.307	820008.987	7.99
13	358004.711	820008.777	6.27
14	358004.001	820020.307	34.70
15	358007.714	820008.000	28.54
16	358003.807	820022.340	35.54
17	358003.807	820008.479	27.96
18	358003.200	820008.479	11.74
19	358003.200	820007.807	12.96
20	358003.200	820007.000	3.10
21	358003.200	820006.242	0.58
22	358003.200	820005.479	15.27
23	358003.200	820004.711	17.44
24	358003.200	820003.944	9.86
25	358003.200	820003.177	14.51
26	358003.200	819999.376	6.82
27	358003.200	819995.574	9.07
28	358003.200	819991.772	12.89
29	358003.200	819987.970	32.77
30	358003.200	819984.168	36.96
31	358003.200	819980.366	12.35
32	358003.200	819976.564	15.82
33	358003.200	819972.762	17.21
34	358003.200	819968.960	17.90
35	358003.200	819965.158	17.90
36	358003.200	819961.356	17.70

PUZ-2227imp. P-044.30m



PUZ COMUNA MOLDOVENI JUDEȚUL IALOMIȚA

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

LEGENDA

LIMITE
 Limita terenului analizat
 Limita ce a generat PUZ (teritoriul reglementat)
 Limita de proprietate (existență)
 Limita loturi propuse
 Zone de siguranță a infrastructurii feroviare [20m]
 Zona de protecție a infrastructurii feroviare [100m]

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

REȚELE TEHNICO-EDILITARE
 Rețea de canalizare a apelor menajere propusă prin PUZ
 Rețea de canalizare a apelor pluviale propusă prin PUZ
 Rețea de irigație cu apă pluvială propusă prin PUZ
 Rețea de alimentare cu apă caldă propusă prin PUZ
 Rețea de alimentare cu apă caldă existentă
 Rețea de alimentare cu energie electrică propusă prin PUZ
 Rețea de alimentare cu energie electrică existentă
 Rețea de alimentare cu gaze propusă prin PUZ

ELEMENTE DE REGULAMENT

L1 P.O.T. max= 30%
C.U.T. max= 0.8
Ri.max= P+M

L2 P.O.T. max= 25%
C.U.T. max= 0.8
Ri.max= P+M

V P.O.T. max= 10%
C.U.T. max= 0.1
Ri.max= P

CC P.O.T. max= Nu e cazul
C.U.T. max= Nu e cazul
Ri.max= Nu e cazul

Limita edificabilității propusă
 Limita de aliniere a clădirilor propusă



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

BENEFICIARI: PRIMĂRIA COM. MOLDOVENI, JUDEȚUL IALOMIȚA

AMPLASAMENT: Comuna Moldoveni, Județul Ialomița, Strada Școlii, Nr. 25/26

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

SEF PROIECT: Irin Georgiana PIRVU

PROIECTAT/ DESEMAT: Irin Bianca VOCHINA, Irin Viad DOBRESCU

PROIECT: D06-4

SCARA: 1/1000

DATA: NOIEMBRIE 2025

DENUMIRE PLANȘA: Reglementări urbanistice. Rețele tehnico-edilitare.

FAZA: PUZ

NR. PLANȘĂ: 3.2



PUZ COMUNA MOLDOVENI JUDEȚUL IALOMIȚA

LOTIZARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE PENTRU TINERI

in Comuna Moldoveni, Judetul Ialomita

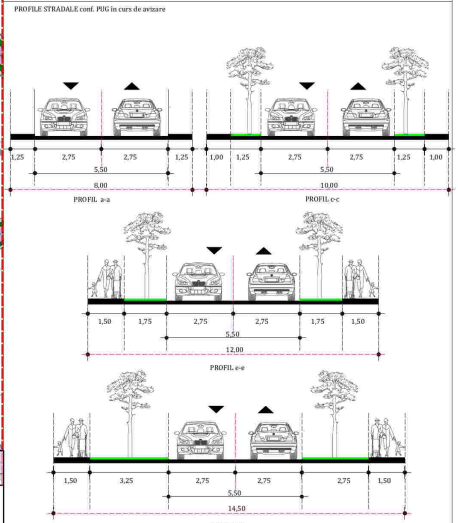
LEGENDA

LIMITE
 Limita intersecție
 Limita teritoriului analizat
 Limita ce-a general PUZ (teritoriul reglementat)
 Limita de proprietate (existente)
 Limita loturi propuse

RESTRICTII INTERIORE
 Zona de siguranță a infrastructurii feroviare (20m)
 Zona de protecție a infrastructurii feroviare (100m)
 Zona de protecție a infrastructurii feroviare (100m)

ELEMENTE DE REGLEMENTARE
L1 P.O.T. max= 30%
 C.U.T. max= E-0
 Rl. max= P+10+M
L2 P.O.T. max= 25%
 C.U.T. max= 0-0
 Rl. max= P+M
V P.O.T. max= 10%
 C.U.T. max= 0-1
 Rl. max= P
CC P.O.T. max= Nu e cazul
 C.U.T. max= Nu e cazul
 Rl. max= Nu e cazul

SEMNELE DE REGLEMENTARE
 Limita edificabilității propuse
 Limita de aliniere a străzilor propuse



BILANT FUNCIONAL

Zona funcțională	Existență		Separate generale		Propus		Separate generale	
	Mp	%	Mp	%	Mp	%	Mp	%
L1								
Separate cu servizuri	-	-	-	-	1,771.77	30	-	-
Separate cu servizuri	-	-	-	-	2,942.89	50	-	-
Separate cu servizuri	-	-	-	-	1,271.77	20	6,945.93	24.51
Total L1	-	-	-	-	5,986.43	100	-	-
L2								
Separate cu servizuri	-	-	-	-	1,815.90	25	-	-
Separate cu servizuri	-	-	-	-	2,942.89	40	-	-
Separate cu servizuri	-	-	-	-	1,271.77	18	7,466.15	33.24
Total L2	-	-	-	-	5,030.56	100	-	-
V								
Separate cu servizuri	-	-	-	-	4,739.57	35	-	-
Separate cu servizuri	-	-	-	-	2,514.28	20	-	-
Separate cu servizuri	-	-	-	-	1,663.92	13	4,734.65	21.25
Total V	-	-	-	-	8,917.77	100	-	-
CC								
Separate cu servizuri	-	-	-	-	-	-	-	-
Separate cu servizuri	-	-	-	-	-	-	-	-
Separate cu servizuri	-	-	-	-	-	-	-	-
Total CC	-	-	-	-	-	-	-	-
N								
Separate cu servizuri	22,279	100	22,279	100	-	-	-	-
Total general	22,279	100	22,279	100	22,279	100	22,279	100

PROIECTANT GENERAL: JURBAN OPEN GS S.R.L.

BENEFICIARI: PRIMĂRIA COM. MOLDOVENI, JUDEȚUL IALOMIȚA

AMPLASAMENT: COMUNA MOLDOVENI, JUDEȚUL IALOMIȚA, Strada 100m, Nr. lot 23893

DENUMIRE PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA LOTIZĂRII SI CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE PENTRU TINERI in Comuna Moldoveni, Judetul Ialomita

SEF PROIECT: Irb. Georgiana PIRVU

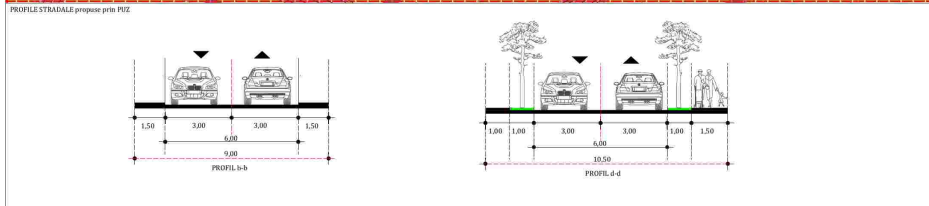
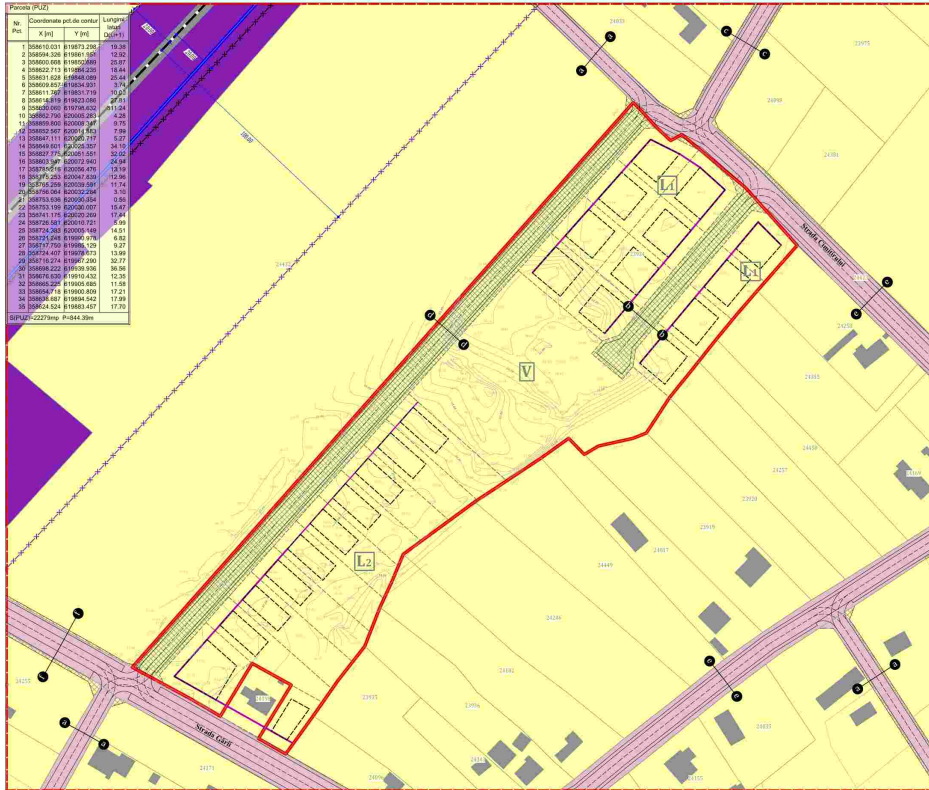
PROIECTANT/DESEINAT: Irb. Bianca VOCHINA

SCARA: 1/1000

DATA: NOIEMBRIE 2025

DENUMIRE PLANSA: Plan Ilustraiv

NR. PLANSA: 4.0



PUZ COMUNA MOLDOVENI JUDEȚUL IALOMIȚA

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

LEGENDA

LIMITE

- Limita intersecție
- Limita teritoriului analizat
- Limita ce-a general PUZ (teritoriul reglementat)
- Limita de proprietate [existente]
- Limita loturi propuse

RESTRIȚII INTERDICȚIE

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare (200m)

Zona de protecție a infrastructurii feroviare (100m)

ELEMENTE DE REGULAMENT

L1	P.O.T. max= 30%	L2	P.O.T. max= 25%	V	P.O.T. max= 10%	CC	P.O.T. max= Nu e cazul
	C.C.T. max= 0,9		C.C.T. max= 0,4		C.C.T. max= 0,3		C.C.T. max= Nu e cazul
	Rh.max= P+1E-M		Rh.max= P+M		Rh.max= P		Rh.max= Nu e cazul

Limita edificabilului propus

Limita de altitudine a clădirilor propuse

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

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

CIRCULAȚIA TERENURILOR

- Presupunere de trecere în domeniul public al comunei

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

PROFILUL GENERAL JURBAN OPEN GS S.R.L.

BENEFICIARI: PRIMĂRIA COM. MOLDOVENI, JUDEȚUL IALOMIȚA

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

ȘEF PROIECT	Dr. Georgiana PIRVU	AMPLASAMENT	Com. Moldoveni, Strada C657, Nr. cat. 23893
PROIECTANT/DEINAT	Dr. Bianca VOCHINA	SCALA	1/1000
PROIECT	DI564	DATA	NOIEMBRIE 2025
		FAZĂ	FAZĂ 1
		DENUMIRE PLANȘA	Regim juridic și circulația terenurilor
		NR. PLANȘA	5.0