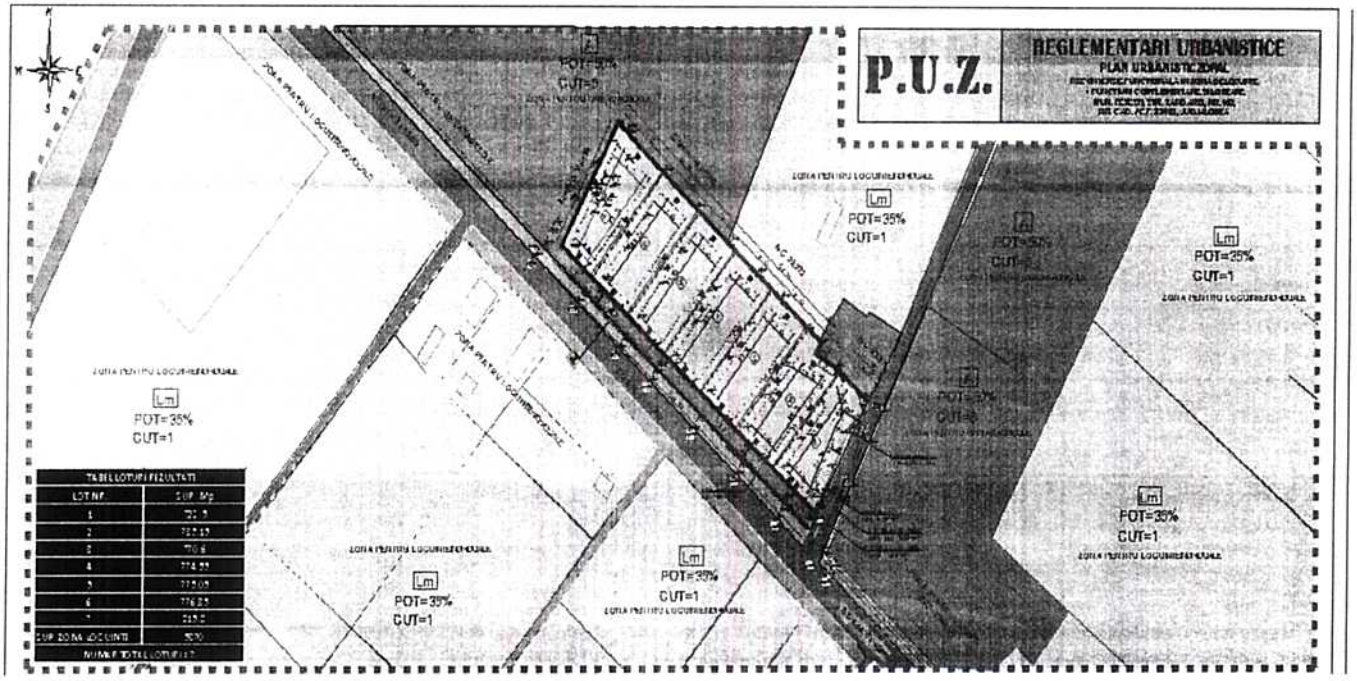
ANEXA 3

Denumirea lucrarii:

ELABORARE P.U.Z

RECONVERSIE FUNCŢIONALĂ IN ZONA DE LOCUINŢE + FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE ŞI LOTIZARE



Amplasament:
MUN. FETEŞTI, Str. ŢĂNDĂREI, Nr. 102, Jud. IALOMIŢA
Nr. cad. 22403, Nr. C.F. 22403

Beneficiar:
MAZARACHE CATALIN

Proiectant urbanism/ Proiect numar:
B.I.A. FILIMON CRISTIAN DAN T.N.A. 1809 / 98-U/2024

Faza:
PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) + AVIZE DE SPECIALITATE

MEMORIU TEHNIC

PLAN URBANISTIC ZONAL

1. DATE GENERALE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii: ELABORARE P.U.Z. - RECONVERSIE FUNCTIONALA IN ZONA DE LOCUINTE + FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI LOTIZARE

Amplasament: MUN. FETEŞTI, STR. ŢĂNDĂREI, NR. 102, JUD. IALOMIŢA
Nr. cad. 22403, Nr. C.F. 22403

Beneficiar: MAZARACHE CATALIN

Proiectant urbanism: B.I.A. FILIMON CRISTIAN DAN T.N.A. 1809
SEDIU: Mun. BUCURESTI, str. VASILE LASCAR, nr. 100, Sector 2

Proiect numar: 98-U/2024

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

1.2. OBIECTUL LUCRARII

Obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este elaborarea documentatiei de urbanism prevazuta de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, necesara reglementarii/reconversiei functionale a amplasamentului studiat din cadrul intravilanului mun. Fetesti, jud. Lalomita, in suprafata de 5.370 mp, cu zonificare propusa: ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE si lotizarea terenului pentru realizarea unor locuinte individuale.

Beneficiarul a decis, in urma unei analize economico - financiare riguroase, ca investitia este oportuna, demarand astfel aceasta prima etapa de elaborare a planului urbanistic zonal (P.U.Z.) pentru suprafata de teren aflata in proprietate (teren nr. cad. 22403 - suprafata totala 5.370 mp - teren intravilan).

Conform Ordin nr. 176/N/16 August 2000 „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal» Indicativ GM-010-2010", PUZ-ul, avand un caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate, cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale. PUZ-ul nu reprezinta o faza de investie, ci o faza premergatoare investitiilor. Unele prevederi ale PUZ, strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza in planurile imediate de investitii. Ca atare, aceste prevederi se realizeaza etapizat, in functie de fondurile puse la dispozitie, dar inscrise coordonat in prevederile PUZ.

Odata avizat si aprobat, P.U.Z.-ul va putea constitui baza lansarii etapelor urmatoare - elaborarea documentatiilor pentru obtinerea avizelor/autorizatiei de construire pentru obiectivul propus.

Obiectul lucrarii ii constituie analiza situatiei existente în zona si stabilirea zonificarii functionale a terenului rezervat pentru lotizarea si realizarea unor locuinte individuale, astfel incat sa poata fi rezolvate atat aspectele legate de construire cat si cele legate de circulatii si utilitati, conform Hotararii Guvernului nr. 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare referitoare la amenajarea

constructiilor in interiorul parcelei si asigurarea posibilitatilor de acces la drumurile publice pentru realizarea investitiilor propuse in faze ulterioare.

Fata de prevederile P.U.G. actualizat al Municipiului Fetesti si R.L.U. aferent, se solicita urmatoarele reglementari urbanistice, iar pe baza analizei critice a situatiei existente si a concluziilor stabilite prin diferitele studii si avize, in continutul P.U.Z. vor fi tratate si reglementate urmatoarele:

- Indici teritoriali propusi:

P.O.T. max.= 40 %;

C.U.T. max.= 1,20.

- ZONIFICARE GENERALA PROPUSA - ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

- stabilirea zonificarii generale a terenului si a subzonelor componente;

- stabilirea loturilor/ parcelelor propuse pentru realizarea unor locuinte individuale;

- stabilirea edificabilului în cadrul parcelelor propuse si retragerile fata de limitele de proprietate;

- organizarea accesului (acceselor) general in cadrul amplasamentului cat si in interiorul loturilor propuse;

- coordonarea cu P.U.G. si R.L.U. aprobat - municipiului Fetesti.

Se vor studia si reglementa urmatoarele:

- geometria si suprafata loturilor propuse;

- racordarea la retelele de utilitati existente in zona;

- accesul in cadrul amplasamentului/loturilor propuse;

- stabilirea P.O.T. si C.U.T. max. admis;

- regimul de inaltime si inaltimea maximala a obiectivelor propuse;

- retragerea fata de aliniament si limite (laterale si posterioara) a constructiilor viitoare in cadrul terenului studiat (stabilirea edificabilului);

- materialele folosite pentru constructii;

- aspectul exterior unitar al viitoarelor obiective si împrejmuirilor;

- alte aspecte privind reglementarea urbanistica a terenurilor.

DESCRIERE OBIECTIVE PROPUSE

Se propune lotizarea terenului in vederea construirii de locuinte individuale. Astfel, se propune realizarea unei parcelari pe un rand, dezvoltata in lungul unei circulatii existente (str. Tandarei, pe partea a dreapta a sensului de mers dinspre centru spre limita cu intravilanul). In urma lotizarii terenului vor rezulta 7 loturi cu suprafete si geometrii. Conform functiunii propuse, in cadrul loturilor rezultate se pot realiza ulterior locuinte individuale sau obiective cu functiuni complementare (anexe gospodaresti, spatii destinate comertrului/serviciilor, spatii verzi, obiective tehnico-edilitare sau alte amenajari specifice zonei de locuinte etc.).

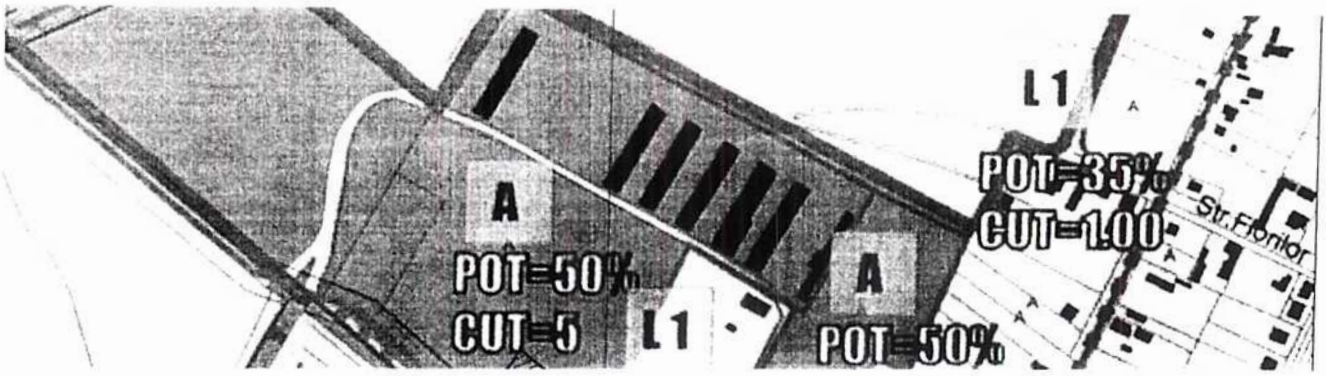
Utilitatile pentru obiectivele propuse (alimentare cu apa, canalizare menajera, energie electrica, telefonizare, gaze naturale etc.) se vor asigura din retelele de distributie ale municipiului (din cele existente sau prin extinderea acestora) in concordanta cu avizele de amplasament (cu conditionari sau fara). Restul de utilitati se vor asigura in sistem individual (termoficare si asigurarea apei calde prin centrale/sistem propriu etc).

Alte amenajari si elemente exterioare ce vor realiza :

- Se vor realiza instalatiile tehnico-edilitare necesare functionarii obiectivului - electrice, de alimentare cu apa, canalizare etc. (retele subterane, supraterane, camine de vizitare etc.). In functie de cerintele tehnice se vor pozitiona posturi trafo sau elemente similare (avand in vedere caracterul lor tehnic, acestea nu se supun reglementarilor privind retragerile). Se recomanda ca acestea sa fie mascate

sau tratate astfel incat sa fie redus impactul vizual, in special din zonele de circulatie publica.

-



Se vor realiza zonele de circulatie principala carosabila si pietonala si se vor realiza zonele de circulatie secundara interioara in/din cadrul loturilor propuse. Circulatiile si accesele nu vor afecta vecinatatile (caile de circulatie publica sau proprietatile private), iar asigurarea legaturii cu trama stradala se va realiza dupa obtinerea avizului de specialitate si documentatii tehnice.

Toate obiectivele se vor stabili si definitiva in etapele viitoare de avizare/autorizare, în functie de tema de proiect stabilita de catre beneficiar.

De mentionat este faptul ca dupa avizarea si aprobarea documentatiei de urbanism, beneficiarul va detalia si definitiva caracteristicile obiectivelor ce vor fi realizate în cadrul amplasamentului reglementat (loturilor propuse), cu respectarea prevederilor prezentei documentatii P.U.Z. si R.L.U. prin teme de proiectare si prin documentatii de avizare-autorizare separate, cu respectarea legislatiei in vigoare etc.

Luand in calcul conditiile actuale de amplasament (amplasamentul se invecineaza in partea de nord-est cu zona existenta de locuinte, iar vecinatatile din aceasta parte a terenului inglobeaza obiective cu destinatie rezidentiala - locuire individuala, se poate aprecia ca functiunea si obiectivele propuse se vor încadra in contextul urbanistic existent, reprezentand o dezvoltare locala a intravilanului.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Pentru întocmirea prezentului P.U.Z. au fost consultate urmatoarele surse:
- regulamentul si documentatia P.U.G. / R.L.U. - municipiul Fetesti;
- documentatii urbanistice realizate in cadrul mun. Fetesti pentru diferite zone/obiective (avizate si aprobate);
- documentare pe teren si consultari privind tipul de proprietate a terenurilor, necesitatile si optiunile populatiei;
- planuri parcelare, ridicarea topografica a zonei si alte materiale de documentare;
- documentatii de specialitate întocmite si aprobate (avize, studiu geotehnic etc).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul studiat (înscris în C.F. 22403 a U.A.T. Mun. Fetesti), cu o suprafata totala de 5.370 mp ce a generat P.U.Z.- ul este situat in partea de nord-vest a intravilanului municipiului, intr-o zona caracterizata de un tesut partial fragmentat, cu loturi de forme geometrice, dimensiuni si functiuni variabile (rezultate în urma divizarilor/comasarilor succesive ale parcelelor initiale, in special al celor industriale). Zona inglobeaza diferite constructii cu functiuni variabile, respectiv rezidentiala, agroindustriala etc. Amplasamentul studiat este situat in U.T.R. cu functiunea de zona pentru activitati agrozootehnice (Ag):

TABEL ZONIFICARI EXISTENTE IN CADRUL TERENULUI STUDIAT - NR. CAD. 22403		
ZONIFICARE	EXISTENT mp	EXISTENT%

Ag • zona pentru activitati agrozootehnice	5.370	100
TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.	5.370	100
Ag - P.O.T. MAX= 50 % / C.U.T. MAX= 5,00		

Avand in vedere pozitionarea amplasamentului in raport cu zonele vecine (acesta fiind dispus in zona Ag si la limita cu zona L1), din punct de vedere al evolutiei urbanistice zona analizata se inscrie in doua registre separate, respectiv cel al zonei de locuinte (zona existenta din nord-est) si cel al unitatilor agricole (zona existenta in nord-vest si vest).

Obiectivele industriale din cadrul incintelor (in speta cele realizate anterior anului 1989) in mare parte au fost demolate sau au facut obiectul unor schimbari de destinatie etc. In decursul timpului, în cadrul acestora au fost dezvoltate punctual diferite obiective destinate activitatilor conexe, respectiv servicii/comert etc. Din punct de vedere al dezvoltarii incintelor industriale, acestea nu au avut un parcurs semnificativ dupa anul 1989, iar in anumite cazuri acestea au facut obiectul unor lucrari ample de demolare reconversie functionala in zone de locuinte/comert, servicii etc, preponderent cele situate integral sau in vecinatatea unor zone rezidentiale.

Zona de locuinte din partea de nord-est prezinta un grad mediu de construire reprezentat prin locuinte individuale, anexe gospodaresti, de factura recenta, cu regim mic de inaltime – P - P+2E etc.

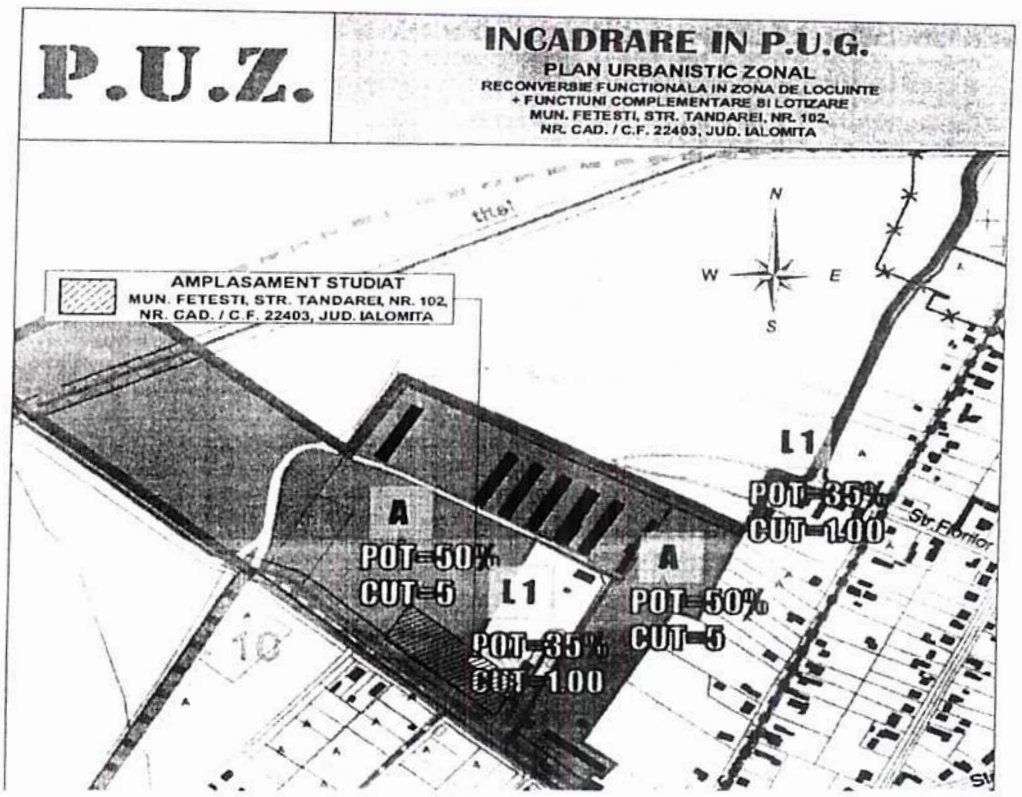
Evolutia perimetrului studiat este caracterizata printr-o dezvoltare contrastanta, respectiv involutia zonelor incinte industriale/unitatlor agricole si dezvoltarea zonei urbane, respectiv dezvoltarea zonelor de locuinte. Aceasta dezvoltare este una punctuala, specifica obiectivelor cu destinatie rezidentiala (au fost construite locuinte individuale in decursul timpului).
Conform incadrarii amplasamentului studiat P.U.G., acesta este încadrat ca teren situat in zona Ag, terenul delimitat cadastral in trecut facand parte dintr-o incinta agroindustriala omogena. In prezent, pe teren nu exista constructii.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul studiat este situat in partea de nord a municipiului Fetesti, fiind în suprafata totala de 5370 mp, cu nr. cad. 22403 (conform masuratori cadastrale) si se afla in proprietatea beneficiarului conform Contractului de vanzare autentificat sub nr. 2330 din 30.09.2024 la B.I.N. „Enescu" din Fetesti si extrasului de carte funciara pentru informare anexate.

Vecinatatile terenului studiat sunt urmatoarele:

- **NORD**: DOMENIUL PRIVAT al U.A.T. MUN. FETESTI - teren situat in zona Ag;
  PROPRIETATE PRIVATA (teren nr. cad. 28272) - teren situat in zona de locuinte cu regim mic de locuinte L1;
  PROPRIETATE PRIVATA (teren nr. cad. 23801 - teren situat in zona de locuinte cu regim mic de locuinte L1;
- **SUD**: DOMENIUL PUBLIC AL LOCALITATII FETESTI - str. Tandarei, nr. cad 27329, teren situat in zona pentru cai de comunicatie;
- **EST**: DOMENIUL PUBLIC AL LOCALITATII FETESTI – drum de exploatare, teren situat in zona pentru cai de comunicatie;
- **VEST**: PROPRIETATE PRIVATA (propr. Loghin Vasile) - teren situat în zona pentru unitati agrozootehnice Ag.



2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul face parte din cadrul unei incinte agroindustriale/unitate agricola, iar in cadrul amplasamentului sau în vecinatatea acestuia nu au fost identificate zone amenajate cu spatii verzi sau zone plantate care sa necesite protectie. Avand in vedere caracterul nesistematizat al incintei, categoria de folosinta (arabil), vegetatia existenta din cadrul amplasamentului este izolata si dezvoltata spontan, astfel nu sunt necesare lucrari de taiere a arborilor sau lucrari ce pot afecta spatii verzi sistematizate etc.



DATE PRIVIND AMPLASAMENTUL (*extras din studiul geotehnic anexat documentatiei*)

1. Date geologice generale

Din alcatuirea geologica a regiunii, fac parte depozite mezozoice, neozoice si cuaternare, depuse peste un fundament paleozoic - cristalin.

Formatiunile mai noi - cuaternare, sunt reprezentate prin depozite aluvionare apartinand Luncii

Dunarii, reprezentate prin prafuri nisipoase, argiloase, argile prafoase, maloase, nisipuri si pietrisuri cu structura incrucisata atat pe verticala cat si pe orizontala.

In zona de campie a Baraganului de sud apar formatiuni loessoide, argile, pietrisuri si nisipuri.

In zona Dobrogeana la suprafata apar depozite loessoide, argile rosii ce stau peste formatiuni calcaroase cretacice.

2. *Date geotehnice generale*

Pentru stabilirea conditiilor geotehnice ale amplasamentului, s-au consultat fisele de foraj executate anterior în zona .

Litologia terenului pe amplasamentul respectiv, asa cum rezulta din forajele executate anterior, este urmatoarea:

- 0,00 - 0,60 m - strat de sol vegetal;
- 0,60 -10,00 m - praf argilos nisipos loessoid, galben.

3. *Date preliminare asupra conditillor hidrogeologice*

Nivelul hidrostatic al panzei de apa subterana este cantonat in jurul cotei de 35 - 40 m.

Adancimea maxima de inghet in teren natural este de 0,80 - 0,90 m, conform STAS 6054/1977.

4. *Date privind zonarea seismica*

Conform reglementarii tehnice „Cod de proiectare seismica - Partea I - Prevederi de proiectare pentru cladiri", indicativ P 100-1/2013, zonarea acceleratiei terenului pentru proiectare, zona studiata, pentru evenimente seismice avand intervalul mediu de recurenta IMR = 225 ani (20% probabilitate de depasire in 50 de ani) are o valoare ag = 0,25 g.

Perioada de control (colt) Tc a spectrului de raspuns reprezinta granita dintre zona (palierul) de valori maxime in spectrul de acceleratii absolute si zona (palierul) de valori maxime in spectrul de viteze relative, Tc se exprima in secunde. Pentru zona studiata perioada de colt are valoarea Tc = 1,0 sec.

5. *Incadrarea obiectivului in „Zone de risc"*

Incadrarea in zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se gaseste zona studiata se face in conformitate cu Legea nr. 575/noiembrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - sectiunea a V-a: zone de risc natural si GT006-97 „Ghid privind identificarea si monitorizarea alunecarilor de teren si stabilirea solutiilor cadru de interventie, in vederea prevenirii si reducerii efectelor acestora, pentru siguranta in exploatare a constructiilor, refacerea si protectia mediului".

Riscul este o estimare matematica a probabilitatii producerii de pierderi umane si materiale pe o perioada de referinta viitoare si într-o zona data pentru un anumit tip de dezastru. Factorii de risc avuti in vedere sunt: cutremurele de pamant, inundatiile si alunecarile de teren.

- Cutremurele de pamant: zona de intensitate seismica pe scara MSK este 711 cu o perioada de revenire de cca. 100 ani.
- Inundatii: nu este cazul.
- Alunecari de teren: potential de producere a alunecarilor - scazut; probabilitate de alunecare - practic zero.

Incadrarea obiectivului in zone de risc

Incadrarea in zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se gaseste zona studiata se face in conformitate cu Monitorul Oficial al Romaniei: Legea nr. 575/noiembrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - sectiunea a V-a: zone de risc natural si GT00G-97 „Ghid privind identificarea si monitorizarea alunecarilor de teren si stabilirea solutiilor cadru de interventie, in vederea prevenirii si reducerii efectelor acestora, pentru siguranta in exploatare a constructiîlor, refacerea si protectia mediului".

Zone cu riscuri naturale

Definirea principalilor termeni utilizati

Termenii specifici folositi in lege corespund definitiilor cuprinse în Glosarul international al termenilor de baza specifici managementului dezastrelor, editat de Departamentul Afacerilor Umanitare (DHA), Geneva, decembrie 1992, DHA/93/96, sub egida O.N.U. Aceasta terminologie a fost adoptata si în legislatia tarilor apartinand Comunitatii Europene.

Risc - estimare matematica a probabilitatii producerii de pierderi umane si materiale pe o perioada de referinta viitoare si într-o zona data pentru un anumit tip de dezastru.

Cutremur - miscare vibratoare a scoartei terestre, generata de o ruptura brutala în aceasta, ce poate duce la victime umane si distrugeri materiale.

Inundatie - acoperire a terenului cu un strat de apa în stagnare sau in miscare, care, prin marime si durata, poate provoca victime umane si distrugeri materiale, ce deregleaza buna desfasurare a activitatilor social-economice din zona afectata.

Alunecare de teren - deplasare a rocilor si/sau a masivelor de pamant care formeaza versantii unor munti sau dealuri, a pantelor unor lucrari de hidroamelioratii sau a altor lucrari funciare, ce poate produce victime umane si pagube materiale.

Cutremurele de pamant: numite si seisme, sunt zguduiri bruste si de foarte scurta durata ale unor portiuni din scoarta (crusta) terestra. Cauzele interne (din interiorul Pamantului) sunt cele mai frecvente, miscarea placilor tectonice reprezentand principala cauza a producerii seismelor, pe langa vulcanism si alte prabusiri de strate.

Riscul seismic reprezinta probabilitatea de a se produce efecte negative, avarii si pierderi in cazul unui seism, luand in considerare o anumita perioada de timp de referinta.

Magnitudinea (M) este o masura a tariei cutremurului sau a energiei eliberate din focar sub forma de unde seismice.

Magnitudinea se exprima de obicei pe scara Richter, care este o scara logaritmica, ce porneste de la gradul 1 si continua spre gradul 9.

Conform normativ PI00-2013, referitor la proiectarea constructiilor aflate în zone seismice, constructiile se incadreaza in zona seismica de calcul a_g = 0,25g, Tc= 1,0 sec. Atat in etapa de proiectare cat si de contruire si exploatare a obiectivelor propuse, acestea se vor realiza conform legislatiei si normativelor specifice in vigoare.

Conform Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a V-a - zone de risc natural, judetul Ialomita este in zona cu intensitate seismica VIII pe scara MSK.

Inundatii: conform P.U.G. aprobat pentru municipiul Fetesti, amplasamentul nu se afla in zona de risc a inundatiilor. Avand in vedere cota terenului (cotele amplasamentului) nu au fost înregistrate in zona probleme privind riscul inundatiilor.

Alunecari de teren: terenul studiat este relativ plan, situat într-o zona ce a fost sistematizata vertical anterior astfel in cadrul amplasamentului nu exista riscul alunecarilor de teren. Terenul se va sistematiza in vederea evitarii scurgerii apelor rezultate din precipitatii pe terenurile vecine sau a erodarii solului. Toate platformele sau spatiile amenajate pentru circulatii vor fi conectate si preluate de canalizarea pluviala din zona fara a afecta constructiile, terenurile etc.

Cutremure de pamant:

a) - precizarea conditiilor de amplasare si conformare a constructiilor în raport cu gradul de seismicitate (POT - procent de ocupare a terenurilor) - se va respecta procentul de ocupare stabilit prin documentatia P.U.Z. + R.L.U. aferent, respectiv **max. 40%.**

- distante intre cladiri - se va respecta distanta de siguranta in raport cu functiunea, destinatia etc, in concordanta cu inaltimea maxima admisa prin prezenta documentatie. Avand in vedere destinatia rezidentiala cat si regimul maximal admis in zona (P+2E) vor fi adoptate masurile privind siguranta si evitarea accidentelor in cadrul documentatiilor viitoare conform fazelor de avizare/proiectare;
- regim de inaltime - regim de inaltime max. P+2E pentru obiectivele propuse, exceptie de la luarea in calcul facand obiectivele/elementele tehnologice specifice sau instalatiile tehnico-edilitare etc;
- sistem tehnic constructiv privind structura de rezistenta a cladirilor, sisteme de fundare - se vor stabili in baza documentatiilor de specialitate ulterioare, cu respectarea normelor tehnice si a normativelor aplicabile, cu prevederile studiului geotehnic etc, in functie de obiectivul propus;
- retragerea, alinierea, distantele minime obligatorii dintre constructii, terenurile non aedificandi,

constructiile vor fi pozitionate în functie de retragerile stabilite prin prezenta documentatie, respectiv retragere minima fata de aliniament 3,00 m, fata de limite laterale/ limita posterioara 2,0 m. Pentru toate constructiile viitoare se vor respecta retragerile impuse prin P.U.Z. Zona non aedificandi este considerata zona dintre aliniament / limita de proprietate si limita edificabila (zona in care se pot amplasa strict dotari tehnico-edilitare sau alte obiective izolate, descrise in cadrul documentatiei).
b) precizari cu privire la proiectarea si construirea antiseismica - se vor respecta prevederile actelor normative in vigoare.
1. Inundatii: Delimitarea zonelor inundabile cu interdictie totala sau temporara de construire pana la elaborarea unor documentatii, studii de specialitate: nu este cazul, zona studiata si reglementata nu este situata intr-o zona inundabila.
1. Alunecari de teren: Delimitarea zonelor expuse la alunecari de teren, cu interdictie totala sau temporara de construire pana la elaborarea unor documentatii, studii de specialitate: nu este cazul, avand in vedere concluziile Studiului Geotehnic elaborat pentru obiectivul propus cat si Planul topografic al terenului, zona studiata si reglementata nu este situata intr-o zona cu riscuri de alunecare de teren.
In urma analizei exigentelor minime si a continutului documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale, conform prevederilor Anexei I, art. 13 si 14, pct. 2 din H.G.R. nr. 382/2003 nu au fost identificati factori de risc pentru amplasamentul studiat (cu exceptia cutremurelor de pamant).
Se recomanda stabilirea activitatilor de management in caz de situatii de urgenta în vederea imbunatatirii procesului de planificare a interventiei si pentru a face fata unor evenimente posibile in zona afectata, precum si in alte zone, cat si de informare si educare a populatiei in aceste scopuri.
3.Topografia terenului Terenul studiat nu ridica probleme de natura topografica (pante abrupte naturale etc). Se va consulta „planul topografic" pentru detalii suplimentare.

RECOMANDARI DIN PUNCT DE VEDERE GEOTEHNIC

Conform normativului NP 074/2022 "Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii", avizul geotehnic preliminar este documentatia geotehnica necesara pentru etapele preliminare de proiectare: studiul de prefezabilitate, plan de urbanism zonal, plan de urbanism de detaliu.

Avizul geotehnic preliminar se intocmeste, in principal, pe baza unor inforrnatii din literatura de specialitate si a unor date din arhive, inclusiv realizand noi investigatii pe teren si in laborator.

Avizul geotehnic preliminar nu se substituie Studiului geotehnic necesar la proiectarea lucrarilor.

Pentru informatii suplimentare se va consulta „Studiul geotehnic" elaborat pentru obiectivul propus a fi realizat (PROIECT NR. 5421 / 2023 - S.C. GEOTECH STEREDA S.R.L. Calarasi). Orice investitie se va realiza prin respectarea stricta a prevederilor studiului geotehnic ce va fi realizat individual pentru fiecare obiectiv in parte, dupa caz.

Conform Legii nr. 177/2015 pentru modificarea si completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii: "Pentru obtinerea unor constructii de calitate sunt obligatorii realizarea si mentinerea, pe intreaga durata de existenta a constructiilor, a urmatoarelor cerinte fundamentale aplicabile:
a) rezistenta mecanica si stabilitate;
b) securitate la incendiu;
c) igiena, sanatate si mediu inconjurator,·
d) siguranta si accesibilitate in exploatare;
e) protectie Impotriva zgomotului;
f) economie de energie si izolare termica;
g) utilizare sustenabila a resurselor naturale."

Patrimoniul cultural / zone protejate - imobilul nu este monument istoric, nu se afla in zona de protectie a vreunui monument si nici in zona protejata.

2.4. CIRCULATIA

Terenul studiat este situat in vecinatatea unei circulatii publice, respectiv str. Tandarei ce

asigura in mod direct legatura cu trama stradala principala a municipiului.

Conform H.G. 525/1996 pentru aprobarea "Regulamentului general de urbanism", cap. 4.11. - Constructii de locuinte, 4.11.1. - Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

•• accese carosabile pentru locatari;

•• acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

•• in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi): - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de întoarcere la capat (nu este cazul: nu se propune parcelare pe doua randuri, nu sunt necesare drumuri interioare noi).

Loturile propuse se afla pe partea dreapta a arterei de circulatie existente (str. Tandarei), accesul in cadrul acestora fiind asigurat din strada existenta.

Accesul auto se va sistematiza numai dupa obtinerea acordului administratorului drumului (si in baza documentatiei / avizului de specialitate, dupa caz). Se vor asigura toate conditiile pentru realizarea unui acces optim, in conditii de siguranta. Accesul carosabil pentru fiecare lot va avea o latime de minimum 4,00 m si va asigura un circuit fluent al circulatiei in cadrul incintei. In etapa ulterioara se va stabili numarul de accese necesar pentru fiecare lot, in functie de activitatea propusa, printr-o documentatie de specialitate, întocmita in concordanta cu legislatia in vigoare (se va asigura semnalizarea lucrarilor, obtinerea tuturor avizelor etc). Pentru loturile rezidentiale se va asigura minimum un loc de parcare in cadrul incintei.

Se va asigura numarul necesar de locuri de parcare in cadrul incintei, in concordanta cu functiunea propusa. Dat fiind ca zona propusa va îngloba unitati locative (rezidentiale), asigurarea numarului de locuri de parcare se poate face atat la nivelul terenului cat si in subteran (parcaje amenajate la nivelul solului sau la nivelul subsolului de tip garaj).

In interiorul fiecarui lot se vor realiza circulatii carosabile, ocazional-carosabile si pietonale. Se va asigura un numar de parcaje suficient pentru desfasurarea activitatilor propuse. Accesele se vor realiza prin respectarea zonelor de protectie a retelelor existente in zona si cu respectarea prevederilor legale privind circulatia autovehiculelor pe drumurile publice. Se vor asigura zonele de acces pentru interventie la fiecare obiectiv propus.

In aceasta situatie, este asigurat accesul direct dintr-o circulatie publica (atat acces pietonal, cat si auto), atat pentru activitatile curente cat si pentru situatiile de urgenta/ interventie etc.

Conform Hotararii Nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, se vor respecta urmatoarele:

- art. 24. Amplasarea in interiorul parcelei si autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta: b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri;

- art. 25. Accese carosabile. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

- Anexa nr. 4, punctul 4.12. Toate categoriile de constructii

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Avand in vedere cele mentionate, se poate concluziona ca in prezent amplasamentul respecta prevederile Hotararii Nr. 525/1.996 referitoare la amplasarea in interiorul parcelei si asigurarea posibilitatilor de acces la drumuri.

In etapa viitoare de proiectare se propune pozitionarea exacta a acceselor pietonale si auto in cadrul fiecarui lot prin proiecte individuale. Realizarea acceselor se va corela cu prevederile plansei de reglementari fara a modifica/afecta trama stradala/circulatia existenta. Orice lucrare de amenajare a unui acces ulterior se va realiza in baza unor documentatii de avizare-autorizare, elaborate separat de prezenta documentie.

2.5.OCUPAREA TERENURILOR

In prezent terenul studiat conform documentatiei cadastrale nu este ocupat de constructii preexistente.

In cadrul amplasamentului realizarea obiectivelor propuse (locuintelor etc.) se va face respectand prevederile prezentei documentatii de urbanism (retrageri, P.O.T si C.U.T max. admis

etc.), cat si in baza unor avize ce vor fi obtinute in functie de specificul obiectivelor propuse.

Prin zonificarea propusa si realizarea unor obiective rezidentiale + functiuni complementare în etapa viitoare nu se vor afecta vecinatatile amplasamentului (constructiile/amenajarile propuse vor fi de tip independent, atat la nivel de suprastructura cat si infrastructura).

In mare parte terenurile vecine amplasamentului din partea de nord-vest sunt libere de constructii. Se vor obtine avizele/autorizatiile in vederea functionarii obiectivului in concordanta cu legislatia in vigoare aplicabila.

Pentru toate investitiile propuse in faza actuala sau viitoare se vor respecta cu P.O.T si C.U.T max. admis stabilit prin prezenta documentatie, respectiv indicatorii/suprafetele maximale:

SUPRAFATATOTALA TEREN	**5.370 mp**
SUPRAFATA TOTALA LOTURI REZULTATE	**5.370 mp**
SUP. TOTALA CONSTRUITA LA SOL mp (proiectie maximala)	**2.148 mp**
SUP. TOTALA DESFASURATA mp (maximala)	**6.444 mp**
P.O.T. (procent de ocupare) maxim admis%	**40%**
C.U.T. (coeficient de utilizare) maxim admis	**1,2**

2.6.ECHIPAREA EDILITARA

Conform documentatiei topografice terenul, este afectat partial de o LEA (linie electrica aeriana). Avand in vedere ca aceasta retea are o zona de protectie ce afecteaza partial terenul, se vor respecta toate conditiile (zone de protectie etc) prevazute sau impuse in avizul emis de catre administratorul retelei respective.

Se vor respecta toate conditiile (zone de protectie etc) prevazute sau impuse in avizele emise de catre detinatorii celorlalte retele din zona. Daca situatia o impune, se va solicita asistenta tehnica de specialitate din partea detinatorul retelelor pe parcursul realizarii lucrarilor propuse in vederea asigurarii bransamentului/racordului sau a protejarii retelelor si respectarii zonelor de protectie.

In prezent zona studiata beneficiaza de echipare edilitara, respectiv retea de alimentare cu energie electrica, apa potabila, canalizare etc. Obiectivele propuse in etapa ulterioara se vor bransa/racorda la utilitatile existente in zona conform avizelor detinatorilor de retele, in functie de cerintele tehnologice. Racordurile si bransamentele se vor realiza in baza unor documentatii de specialitate, realizate conform cerintelor de avizare si autorizare, la fazele urmatoare de proiectare (D.T.A.C. - P.Th.).

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Proiectul de fata se fundamenteaza pe principiul dezvoltarii durabile, pe protejarea mediului si priveste activitati care sa aiba în vedere o dezvoltare economica si urbana armonioasa. In cadrul documentatiilor ulterioare de avizare/autorizare se vor stabili suprafetele, zonele de spatii verzi, in concordanta cu legislatia privind mediului si se vor respecta prevederile legale privind protectia acestuia.

Avand in vedere reconversia propusa (schimbarea functiunii existente Ag - unitati agrozootehnice in zona pentru locuinte + functiuni complementare) se preconizeaza ca nu exista riscul aparitiei unor probleme de mediu, generate de functiunea propusa, aceasta fiind în totalitate compatibila cu functiunea generala a U.T.R. situat in nord-est - zona rezidentiala (locuinte individuale) si functiuni complementare.

In cadrul Planul Urbanistic General actualizat al Mun. Fetesti au fost studiate aspectele/ problemele legate de protectia mediului si nu au fost semnalate/identificate probleme majore pentru zona studiata/zonele învecinate sau in cadrul amplasamentului.

De mentionat este faptul ca amplasamentul analizat nu este situat în interiorul sau in imediata vecinatatea unor arii naturale protejate Natura 2000. Administrarea eficienta a proiectului va contribui prin dezvoltarea economica si cresterea atractivitatii zonei si poate conduce la promovarea si implementarea altor investitii în zona, in cadrul municipiului Fetesti.

Prin implementarea proiectului se preconizeaza ca impactul va fi nesemnificativ asupra mediului, iar în prezent in cadrul zonei nu se pot semnala disfunctionalitati majore în privinta evaluarii

problemelor de mediu.

Atat în timpul realizarii proiectului, cat si in perioada de exploatare, se va urmari in permanenta protectia factorilor de mediu, gestiunea deseurilor rezultate in conditii de protectie a mediului.

Calitatea globala a factorilor de mediu din zona studiata este apreciata ca fiind buna, iar in zona de studiu a P.U.Z.-ului, nu au putut fi evidentiate surse majore de poluare a apei, aerului sau solului.

Deseurile (in cea mai mare parte reciclabile) rezultate în urma activitatii de construire si amenajare vor fi colectate si depozitate selectiv, temporar în containere metalice acoperite, amplasate in locuri special amenajate dupa care vor fi periodic ridicate de catre societati autorizate.

Pe parcursul realizarii proiectului nu se vor afecta factorii de mediu. Se vor lua toate masurile pentru respectarea ordinii, curateniei si linistii publice in perimetrul limitrof obiectivelor.

Organizarea de santier si managementul lucrarilor va avea in vedere afectarea suprafetei de teren numai in limitele suprafetelor detinute de beneficiar. Antreprenorul are obligatia sa monteze recipiente de colectare adecvate. Se va respecta legislatia de mediu in vigoare si conditiile prevazute in actele de reglementare emise de alte autoritatl.

Organizarea de santier si desfasurarea lucrarilor se limiteaza strict la limitele proprietatii.

Pentru eliminarea oricarui pericol de poluare se vor asigura urmatoarele:

- interzicerea de activitati poluante in zona;
- prevenirea si eliminarea oricarei surse de poluare in zona;
- amenajarea de spatii si suprafete verzi în cadrul terenului studiat.

Avand in vedere ca nu se propune o zonificare cu caracter poluant, se preconizeaza ca nu exista riscul aparitiei unor probleme de mediu generate de functionarea obiectivului propus, acestea fiind in totalitate compatibil cu functiunea generala a zonei studiate (zona locuinte, zona institutii publice si servicii etc).

In zona studiata, in decursul timpului, nu au fost înregistrat riscuri naturale, respectiv alunecari de teren, inundatii si nici riscuri antropice (cu exceptia cutremurelor de pamant). Amplasamentul nu este amenajat cu spatii verzi, plantatii de arbori etc. care sa necesite protectie, acesta fiind liber si nesistematizat.

In cadrul fiecarui lot va fi prevazuta o suprafata de min. 20% ce va fi amenajata cu destinatia de spatiu verde (zona amenajata perimetral fiecarui obiectiv). Vor fi plantati arbori decorativi, garduri vii etc.

2.8.OPTIUNI ALE POPULATIEI

Transpus la nivelul orasului, conceptul de reconversie functionala presupune eliminarea functiunii incompatibile si imbunatatirea pe termen lung a conditiilor de locuire cat si a celor economice, fizice, sociale si de mediu într-o anumita zona urbana. Procesele de reconversie urbana au o lunga istorie în tarile europene, modelele folosite astazi fiind rezultatul multor incercari în contexte foarte diferite, in speta reconversia adresandu-se fostelor zone industriale cuprinse in cadrul localitatilor. Reconversia funtionala se adreseaza in principal acelor zone ce sunt situate in imediata vecinatate a zonelor locuite sau a obiectivelor publice (institutii, spatii de agrement si sport etc.), in special acele incinte ale unitatilor industriale sau agricole in cadrul carora au fost sistate sau reduse activitatile, iar utilizarea acestora pe termen lung ar putea genera diverse incompatibilitati functionale in raport cu vecinatatile. Un alt factor ce determina aplicarea conceptului de reconversie functionala este dat de lipsa zonelor ce pot fi extinse si dezvoltate pentru asigurarea construirii de locuinte, avand în vedere ca acestea sunt conditionate de anumite aspecte functionale practice (situarea în vecinatatea unor circulatii publice, accesibilitate, vecinatati compatibile etc).

Referitor la dezvoltarea localitatii si cresterea calitatii vietii populatiei se desprind urmatoarele cerinte majore:

- asigurarea unor suprafete de teren pentru construirea de noi obiective rezidentiale si/sau spatii comerciale/ servicii aferente zonelor rezidentiale;
- incurajarea initiativei particulare in domeniul construirii de obiective rezidentiale (individuale, semicolective sau colective), spatii comerciale (dotate si amenajate corespunzator), în conditiile stabilite de lege;
- amplificarea si asigurarea locurilor de munca atat in sectorul comercial cat si cel al serviciilor;
- dezvoltarea activitatilor de investitii pentru completarea si modernizarea dotarilor si serviciilor

publice;
- dezvoltarea infrastructurii municipiului Fetesti (modernizarea tramei stradale, retele de alimentare cu apa, retele de distributie a energiei electrice, retele telefonice etc.);
- incurajarea initiativei particulare în domeniul comercial/agrement/servicii conexe, în conditiile stabilite de lege si asigurarea unor servicii moderne adresate publicului;
- amplificarea si asigurarea locurilor de munca, atat în sectorul comercial cat si cel al serviciilor;
- dezvoltarea activitatilor de investitii conexe, principale si secundare, in urma implementarii prezentului proiect.

Rolul principal al prezentei documentatii este acela de a asigura reconversia functionala a zonei studiate (zona unitati agrozootehnice - Ag) într-o zona pentru locuinte + functiuni comerciale. Astfel, prezenta documentatie urmareste armonizarea unor zone in care exista disfunctionalitati atat la nivel functional, dar si edilitar.

Se poate concluziona ca realizarea obiectivelor propuse, caracterizata printr-o dezvoltare durabila si coerenta, poate reprezenta începutul unor investitii similare ce pot conduce la dezvoltarea ulterioara a zonei si a infrastructurii existente (modernizarea tramei stradale, retele de alimentare cu apa, retele de distributie a energiei electrice etc.) cat si faptul ca prin aplicarea prevederilor se va respecta art. 2 (2) din O.M.S. nr. 119 din 2018: „La zonificarea functionala a localitatilor se va avea in vedere: separarea functiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone functionale, evitarea incompatibilitatilor functionale in zonele destinate locuirii si functiunilor complementare ale acestora".

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei Publicat în M. Of. nr. 127 din data de 21.02.2014 (cu modificarile si completarile la acesta).

Functiunea propusa nu prezinta incompatibilitati la nivel de zonificare urbanistica cu destinatia constructiilor si functiunile dominante ale zonelor vecine, lunand în calcul cadrul urbanistic preexistent.

Prezentarea consecintelor economice si sociale. Oportunitatea investitiei

Realizarea acestui proiect reprezinta o dezvoltare a zonei studiate, iar implementarea proiectului va conduce la dezvoltarea unor unitati locative sau a unor functiuni complementare (spatii comerciale/servicii etc. moderne) si crearea de locuri de munca, la imbunatatirea nivelului de servicii destinate publicului, incurajarea mediului de afaceri local cat si la atragerea la bugetul local de taxe si impozite etc. Functiunea propusa este in concordanta si complementara cu functiunile admise in cadrul zonei si reprezinta o dezvoltare locala a acesteia.

Atat in faza de executie, cat si de functionare, se pot crea noi locuri de munca (pe termen scurt cat si pe termen lung) în domeniul constructiilor si serviciilor, aspect benefic pentru dezvoltarea municipiului. Se preconizeaza ca investitia nu va afecta zona, avand in vedere ca lucrarile nu implica operatiuni complexe, iar obiectivele nu implica suprafete construite ample. Avand in vedere ca dupa finalizarea lucrarilor incintele vor fi amenajate si plantate cu arbori iar obiectivele propuse vor fi tratate într-o maniera moderna, se poate considera ca obiectivele nu vor avea un impact vizual negativ asupra zonei studiate.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati

Costurile pentru investitiile propuse nu se pot estima in aceasta faza (P.U.Z.). Costurile de realizarea a diferitelor obiective vor fi detaliate prin documentatiile de specialitate ulterioare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul reglementat in suprafata totala de 5370 mp (conform masuratori cadastrale) este situat in intravilanul mun. Fetesti. Avand in vedere pozitionarea amplasamentului se propune ca acest cadru favorabil sa fie utilizat in concordanta cu zonificarea propusa pentru dezvoltarea unor obiective cu destinatie rezidentiala + functiuni complementare.

Pentru realizarea obiectivelor propuse, se va urmari rezolvarea urmatoarele aspecte:

- realizarea, avizarea si aprobarea prezentei documentatii de urbanism conform anexei la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;

- asigurarea circulatiilor carosabile si pietonale in cadrul loturilor propuse;
- asigurarea conditiilor tehnico-edilitare necesare pentru dezvoltarea obiectivelor propuse.

In alegerea amplasamentului factorii determinanti au fost:
- pozitionarea amplasamentului in cadrul municipiului, acesta fiind situat în vecinatatea unei zone pentru locuinte cat si în vecinatatea unor circulatii carosabile, asigurand un acces facil;
- suprafata de teren ce asigura posibilitatea de lotizare optima in functie cu programul propus (obiective rezidentiale sau cu functiuni complementare - comerciale, functiuni tehnico- edilitare, circulatii etc);
- posibilitatea de racordare la retelele existente in zona.

Modul de integrare

Avand in vedere pozitionarea terenului in vecinatatea unei zona de locuinte (L1 – zona rezidenţiala) si faptul ca zonificarea propusa are un caracter nepoluant se poate aprecia ca implementarea investitiilor, in conditiile respectarii legislatiei in vigoare, nu va intra in divergenta cu zonele si functiunile învecinate, ci poate chiar reprezenta o evolutie fireasca a dezvoltarii functional-urbanistice a zonei.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. (*extras din Certificat de urbanism 199 din 26.11.2024)*

2. Regimul economic
- Categoria de folosinţa a terenului: arabil si curti-constructii (conform extrasului de carte funciara pentru informare).
- Destinaţia (stabilita prin PUG): conform Plansei 6.1. - Unitati teritoriale de referinta, imobilul se incadreaza in zona pentru activitati agrozootehnice – Ag.

3. Regimul tehnic

Imobilul se compune din teren in suprafata de 5.370 mp.

Ag - zona pentru activitati agrozootehnice.

Zona se compune din terenurile ocupate de activităţi productive, de servicii pentru industrie, distribuţie şi comercializare, cât şi terenurile rezervate pentru viitoare activitlţi productive şi servicii.

Conform R.L.U. aferent P.U.G., cap. I. Dispozitii generale, 1.3., prin P.U.Z. se stabilesc reglementari noi cu privire la: regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unitati teritoriale de referinta, stabilite prin planul urbanistic general, poate fi finantata de persoane juridice şi/sau fizice. In aceasta situatie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus prin noua reglementare nu il va putea depasi pe cel aprobat initial cu mai mult de 20%, o singura data.

In vederea implementarii viitoarelor obiective este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal prin care se vor stabili reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise, numai în perimetrul identificat din punct de vedere cadastral/topografic (teren ce face obiectul certificatului de urbanism). In acest sens, zonificarea propusa pentru terenul studiat este preluata din cadrul P.U.G. actualizat existent al Mun. Fetesti si R.L.U. aferent, respectiv ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (Lm).

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

In prezent, în cadrul amplasamentului nu exista zone plantate amenajate sau care sa necesite protectie. Prin sistematizarea incintei, cadrul natural va fi pus in valoare prin lucrari de amenajarea a terenului liber - sistematizare de spatii verzi - plantate, perdele de protectie etc., în procent de min. 20% .

Spatii libere si spatii plantate:
- 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 doi arbori la cca. 100 mp;

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;
- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat pe cat posibibil cu destinatia de spatiu verde - plantat.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Amplasamentul beneficiaza de posibilitate de acces la o circulatie existenta, nefiind necesara extinderea unei strazi existente sau infiintarea de circulatii noi.

In interiorul amplasamentului circulatiile, vor fi dimensionate astfel incat sa asigure un flux optim. Accesele carosabile se vor dimensiona inclusiv pentru accesul în caz de interventie. Pentru fiecare lot/obiectiv vor fi propuse accese si zone de circulatie ce vor asigura legatura cu circulatia publica. Prin proiecte comune, împreuna cu autoritatea locala, se pot adopta solutii de sistematizarea a zonelor perimetrale pentru asigurarea unor circulatii optime in cadrul zonei (modernizarea drumului de exploatare din zona de est a amplasamentului etc). Capacitatile de transport admise vor fi stabilite prin avizul de specialitate/documentatia tehnica elaborata de un specialist atestat in domeniu.

- Se vor amenaja zone pentru circulatii de incinta (pietonale si carosabile) si se va asigura numarul necesar de locuri de parcare etc;
- Se va asigura accesul liber pentru autospeciale in caz de interventie pentru fiecare lot rezultat.

Pozitionarea amplasamentului face posibila asigurarea conditiilor de racordare/acces la o circulatie publica (respectiv din str. Tandarei - acces pietonal cat si auto), atat pentru activitatile curente cat si pentru situatiile de urgenta/interventie etc.

Conform Hotararii Nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, se vor respecta urmatoarele:

- **art. 24** - Amplasarea in interiorul parcelei / Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta: b) distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.
- **art. 25** - Accese carosabile. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- **Anexa nr. 4, pct. 4.12**. Toate categoriile de constructii

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari, se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Avand in vedere cele mentionate, se poate concluziona ca in prezent amplasamentul respecta prevederile Hotararii Nr. 525 din 1996 referitoare la amplasarea in interiorul parcelei si asigurarea posibilitatilor de acces la drumuri.

Circulatiile propuse in etapele de proiectare viitoare vor avea rol de racordare a incintelor la circulatiile existente publice si se vor realiza in concordanta cu normele in vigoare prin proiecte de specialitate (se va realiza semnalizarea rutiera etc). Accesul se va dimensiona pentru asigurarea traficului necesar {atat din punct de vedere al gabaritelor cat si al traficului generat). Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Toate zonele perimetrale circulatiilor de incinta se vor amenaja cu destinatia de spatiu verde plantat.

In conformitate cu dispozitiile art. 46 (1) din Ordonata Guvernului nr. 43 din 1997, privind regimul drumurilor, aprobata cu Legea nr. 82 din 1998, cu completarile si modificarile ulterioare: "Realizarea sau amplasarea in zona drumului public a panourilor publicitare, a oricaror constructii, accesuri, amenajari sau instalatii, in orice scop, fara a periclita siguranta circulatiei, este permisa pe baza autorizatiei de construire si doar in conditiile existentei acordului prealabil si a autorizatiei de amplasare si/sau de acces in zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv." Astfel, beneficiarul are obligatia de a solicita acordul sau autorizatia de amplasare specifica, in concordanta cu legislatia în vigoare.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin prezenta documentatie se propune stabilirea edificabilului in cadrul loturilor rezultate si retragerile fata de aliniament si limitele de proprietate, organizarea accesului in interiorul parcelelor, a circulatiilor auto si pietonale etc., documentatie ce se va coordona sl corela cu prevederile P.U.G. sl R.L.U. aprobat.

Se propune reglementarea terenului studiat cu functiunea - ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (Lm1), cu urmatoarele reglementari generale stabilite:

TABEL ZONIFICARI EXISTENTE/ PROPUSE TEREN STUDIAT- NR. CAD. 22403				
ZONIFICARE	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
Ag - ZONA PENTRU UNITATI AGROZOOTEHNICE	5.370	100		
Lm1 - ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE			5.370	100
TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.	5.370	100	5.370	100
Lm1 - P.O.T. MAX. 40 % ; C.U.T, MAX. 1,2; H_{MAX} = 10,00 m la streasina; R.H.$_{MAX}$ = P+2E ; PSV = 20%				

Se vor adopta solutii de echipare tehnico-edilitara (apa, canalizare, energie electrica etc.) cu respectarea normelor legale in vigoare de Igiena si protectia mediului. Caile de comunicatie si accesele se vor configura in asa fel incat sa asigure o coerenta si o fluiditate a circulatiei in zona. Necesarul de parcaje va fi dimensionat in conformitate cu prevederile HGR nr. 525/1996 si cu legislatia in vigoare, in corelare cu functiunea obiectivelor.

Prezenta documentatie are ca obiect elaborarea/avizarea/aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul proprietate privata situat in municipiul Fetesti, judetul Ialomita.

Terenul studiat se afla într-o zona favorabila dezvoltarii functiunilor rezidentiale + cele conexe zonei pentru locuinte / serviciilor complementare.

Interventiile urbanistice cu rol de studiu si reglementare a amplasamentului au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalate si de stabilire a urmatoarelor directii principale de dezvoltare prin:

- sistematizarea unei zone rezidentiale + functiuni complementare (servicii/ comert);
- asigurarea si reglementarea circulatiei/accesului pentru fiecare lot propus;
- asigurarea bazelor necesare realizarii unei zone rezidentiale + functiuni conexe, valorificandu-se potentialul zonei;
- stabilirea categoriilor functionale ale dezvoltarii urbanistice;
- asigurarea de locuri de parcare individuale pe lot in scopul degrevarii retelei stradale de vehicule stationate si imbunatatirea conditiilor de circulatie, a aspectului general urban etc;
- stabilirea dotarilor de interes public necesare: accese, parcaje, utilitati;
- corelarea amplasamentului cu zone de locuire din zona vecina.

TABEL LOTURI REZULTATE	
LOT NR.	SUP. mp
01	722,50
02	735,15
03	770,60
04	774,55
05	775,05
06	776,35
07	815,80
SUP. ZONA LOCUINTE	5.370,00
TOTAL SUP. P.U.Z.	5.370,00
NUMAR TOTAL LOTURI =7	

Obiectivele propuse se vor amplasa retras fata de aliniament, avand functiune de locuit sau

conexa functiunii principale. Stationarea autovehiculelor se va realiza in fiecarui lot fara a afecta circulatiile propuse sau existente.

Se vor stabili materialele utilizate la realizarea obiectivului astfel incat acestea sa contribuie la realizarea unui volum simplu si clar ce va permite integrarea obiectivului in cadrul imaginii generale a zonei studiate. Ca nivel de finisaje se recomanda utilizarea materialelor specifice obiectivelor rezidentiale si respectarea unei game cromatice incluzand: alb, bej, gri, ocru, maro deschis sau nuante pastel deschise. Se va interzice utilizarea nuantelor puternice (roz, mov, portocaliu intens, galben intens) cu exceptia elementelor decorative de fatada, de signalistica, a panourilor publicitare etc. In functie de specificul arhitectural al obiectivului sunt admise culori sau combinatii specifice ale acestora. Pentru obiectivele conexe si complementare functiunii principale (de locuit) este admisa utilizarea panourilor de fatada colorate (de închidere), a zonelor vitrate, a riflajelor, a elemente de signalistica etc.

OBIECTIVELE PROPUSE IN ETAPELE VIITOARE SE VOR REALIZA IN TOTALITATE IN CADRUL LOTURILOR REZULTATE (INCLUSIV INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA) SI NU SE VOR AFECTA VECINATATILE (*proprietatile private sau domeniul public)*****.*** Prin realizarea obiectivelor propuse nu se vor afecta constructiile existente in zona amplasamentului (constructiile propuse fiind vor fi de tip independent, atat la nivel de suprastructura cat si infrastructura).

LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

In cadrul documentatiilor viitoare se vor analiza lucrarile de sistematizare verticala, caracterizate prin inscrierea convenabila a obiectivelor proiectate (constructie, accese etc.) în raport cu terenul (lotul). La elaborarea solutiilor de sistematizare verticala se vor avea în vedere urmatoarele aspecte:
- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele constructii propuse, corelate cu amenajarile terenului studiat;
- inaltimile maxime ale volumelor construite in raport cu constructiîle existente din zona;
- asigurarea pantelor necesare evacuarii apelor de suprafata si subterane;
- reducerea la minimum a volumului de terasamente pentru nivelarea terenului.

AMENAJARI DE INCINTA - SPATII VERZI

- Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.
- Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament sau limitele de proprietate vor fi plantate cu arbori formand de preferinta perdele vegetale pe laturile incintei.
- Suprafetele libere neocupate cu cîrculatii, parcaje si alte obiective vor fi plantate si mentinute cu destinatia de spatiu verde.

Circulatii: se vor amenaja zone pentru circulatii de incinta (pietonale si carosabile) in functie de fluxul stabilit, parcaje etc.

In timpul executiei lucrarilor de construire, cat si dupa aceea, beneficiarul si constructorul vor respecta normele privind protectia si igiena muncii, protectia împotriva incendiilor, privind sanatatea oamenilor si protectia mediului, precum si a celorlalte prevederi legale în vigoare. Spatiile ramase libere se vor planta, aceste spatii putand fi folosite pentru extinderea si dezvoltarea de perspectiva a incintei studiate, în limita indicilor teritoriali admisi.

In faza ulterioara de proiectare/avizare se vor respecta distantele de pozitionare a obiectivelor fata de limitele de proprietate/aliniament, parametrii sau caracteristicile tehnice, în concordanta cu normele de proiectare/avizare a constructiilor. In faza de executie a lucrarilor de construire cat si dupa aceea, beneficiarul si constructorul vor respecta normele privind protectia si igiena muncii, protectia împotriva incendiilor, privind sanatatea oamenilor si protectia mediului, precum si a celorlalte prevederi legale in vigoare.

Pentru elaborarea documentatiilor de construire (D.T.A.C. / D.T.O.E.) se vor respecta cerintele impuse de catre avizatori si acordurile solicitate în Certificatul de urbanism nr. 199 din 26.11.2024 emis de Primaria Mun. Fetesti pentru obiectivul mentionat.

Zona locuinte + functiuni complementare. Utilizarile permise:

Structura functionala va include in mod principal tipurile locuire individuala si semicolectiva (la

nivel de parter sau la etajele imobilelor) si secundar activitati comerciale, administrative, servicii adresate publicului. Functiunile de interes pentru public se vor amplasa spre zonele circulatiilor publice pentru a facilita accesul, aprovizionarea etc.

Functiunile principale si complementare admise sunt urmatoarele:
- locuinte individuale sau semicolective, anexe gospodaresti;
- servicii complementare cu functiunea de locuire, cu caracter public si privat;
- dotari de interes public necesare: accese pietonale; accese carosabile, parcaje, garaje; spatii verzi amenajate, retele tehnico - edilitare si constructiile aferente;
- comert de proximitate, comert articole de uz casnic, general, vestimentar, sport etc; cabinete profesiuni liberale, sedii organizatii politice sau profesionale;
- unitati de alimentatie publica (cafenele, cofetarii etc); servicii aferente si compatibile cu functiunea propusa;
- servicii sociale, colective si profesionale, institutii, sedii de firma, agentii de turism etc;
- servicii pentru proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- sport si recreere, cabinete medicale sau servicii medicale, intretinere, cosmetica etc;
- spatii de prezentare si expunere (totemuri/ panouri publicitare/ pergole etc); constructii aferente lucrarilor tehnico - edilitare, de deservire;
- spatii plantate/zone spatii verzi amenajate de protectie; imprejmuiri, mobilier urban, amenajari exterioare etc.

Utilizari permise cu conditii

Functiunile admise se vor realiza cu respectarea legislatiei in vigoare (protectia mediului, sanatatea populatiei, asigurarea conditiilor de însorire etc). Se admit functiuni cu activitate de firma, servicii profesionale, functiuni comerciale/prestari servicii, medicale, educationale etc, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp/ACD, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie (cu respectarea legislatiei in vigoare-Mediu, D.S.P. etc).

Utilizari interzise
- constructii si amenajari incompatibile cu functiunea stabilitea pentru terenul studiat prin P.U.Z si cu terenurile vecine (zonele pentru locuinte si functiuni complementarere);
- activitati de productie incompatibile cu functiunea zonei; activitati si productie industriala cu caracter poluant;
- depozitare en-gros de mare capacitate, statii auto, spalatorii service/baze auto; depozitari de materiale refolosibile (reciclare etc.);
- activitati industriale cu risc tehnologic si caracter poluant sau alte activitati care pot afecta vecinatatile;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea apelor pluviale.

Oportunitatea investitiei

Realizarea acestui proiect reprezinta o dezvoltare a zonei, iar implementarea proiectului va conduce la asigurarea de obiective rezidentiale moderne, în concordanta cu normele actuale de locuire, crearea de locuri de munca, la imbunatatirea nivelului de servicii destinate publicului, incurajarea mediului de afaceri local cat si atragerea la bugetul local de taxe si impozite etc.

Avand în vedere ca terenul se invecineaza cu zona de locuinte L1 cu functiunea „zona de locuinte cu regim mic de inaltime" se preconizeaza ca extinderea functiunii pentru terenul studiat prin P.U.Z. nu va genera disfunctionalitati la nivel urbanistic.

Prin implementarea în etapa ulterioara a diferitelor investitii, atat in faza de executie cat si de functionare se pot crea noi locuri de munca (pe termen scurt cat si pe termen lung) în domeniul constructiilor si serviciilor, aspect benefic pentru dezvoltarea municipiului Fetesti.

Se preconizeaza ca investitia nu va afecta zona, avand in vedere ca lucrarile ulterioare nu implica operatiuni complexe, iar obiectivele nu implica suprafete construite ample. Dupa finalizarea

lucrarilor, zonele libere din cadrul loturilor vor fi amenajate si plantate cu arbori, iar obiectivele propuse vor fi tratate intr-o maniera moderna, se poate considera ca obiectivele nu vor avea un impact vizual negativ asupra zonei studiate.

Regimul de aliniere al constructiilor (retragerea fata de aliniament)

Aliniamentul reprezinta limita de separare a domeniului public fata de domeniul privat. Regimul de aliniere sau retragerea fata de aliniament a constructiilor reprezinta limita maxima de amplasare a cladirilor catre aliniament - domeniul public si se va respecta obligatoriu la elaborarea documentatiilor tehnice pe baza carora se va emite autorizatia de construire. In sltuatîa de fata "aliniamentul" se va considera limita la circulatia propusa sau dupa caz la circulatia publica existenta.

SINTEZA RETRAGERI PROPUSE

RETRAGERI MINIME PROPUSE - ALINIAMENT EXISTENT/ PROPUS-REZULTAT	
ALINIAMENT EXISTENT/PROPUS	**3,00 m /8.00 m**

- *Retrageri fata de limitele de proprietate*:

Retragerile fata de limitele de proprietate reprezinta limita maxima de amplasare a cladirilor fata de limitele de proprietate (laterale sau posterioare - existente sau propuse/rezultate) si se vor respecta obligatoriu la elaborarea documentatiilor tehnice pe baza carora se vor emite autorizatiile de construire.

Tabel sinteza retrageri fata de aliniament si limite de proprietate:

RETRAGERI MINIME PROPUSE - LIMITE LATERALE/POSTERIOARE		
LIMITE LATERALE EXISTENTE		**3,00m**
LIMITA POSTERIOARA EXISTENTA		**5,00m**

In zona de retragere fata de aliniament si limite de proprietate este permisa amplasarea unor obiective secundare tehnico-edilitare, a elementelor de securizare a incintei sau alte constructii, instalatii si retele asemanatoare (copertine de protectie, podeste, rampe, trotuare, circulatii, platforma gospodareasca, echipamente (post de transformare, alte elemente edilitare etc.) sau de mobilier urban, constructii subterane etc) cu conditia ca acestea sa se încadreze in suprafete si volume construite reduse, integrandu-se in cadrul construit general (in corelare cu tema generala de proiect). Amplasarea este permisa numai in situatia in care se respecta zonele de siguranta si protectie a retelelor edilitare existente din zona, in baza unui aviz de amplasament favorabil emis de catre detinatorul de retele.

- Regimul de inaltime

Regimul de inaltime al obiectivelor propuse va fi maximum P+2E.

- Inaltimea constructiilor

Inaltimea maxima a constructiilor (H. max.) reprezinta inaltimea maxima admisa masurata de la cota terenului amenajat pana la streasina/cornisa.

H. max. = 10 m.

Se poate depasi local inaltimea maxim admisa cu obiectivele/elementele tehnologice specifice sau instalatiile tehnico-edilitare de pe acoperisul cladirii - antene, cosuri etc). Indiferent de situatia adoptata pentru avizarea obiectivului in etapa viitoare de proiectare, se va realiza un studiu de insorire pentru respectarea masurilor cuprinse in Ordinul M.S. nr. 119 din 2014 (actualizat).

- Modul de ocupare si utilizare a terenului

Ocuparea si utilizarea terenului este controlata prin doi indici ale caror valori specifice pentru aceasta zona vor fi:

- **P.O.T. max. admis** (procentul maxim de ocupare al terenului) - **40%;**
- **C.U.T. max. admis** (coeficientul maxim de utilizare al terenului) - **1,2.**

P.O.T. exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladirl si suprafata terenului considerat.
C.U.T. exprima raportul dintre suprofata construita desfasurata a cladlrilar si suprafata terenului considerat.

- ***Aspectul cladirilor***

Va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate. (extras din R.L.U. aferent P.U.G. actualizat al Mun. Fetesti).

- ***Interdictii de construire in zona retelelor***

- interdictie de construire definitiva sau temporara pentru zone de protectie aferente retelelor. Orice obiectiv se poate aviza/autoriza strict dupa obtinerea avizului detinatorului de retele, cu respectarea normelor si normativelor in vigoare si a zonelor de protectie a retelelor;
- orice obiectiv ulterior propus se va realiza numai dupa obtinerea unui aviz favorabil de amplasament din partea detinatorului de retele/asistentei tehnice de specialitate.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

- ***Alimentarea cu apa*** a obiectivelor propuse în etapa viitoare se va realiza prin extinderea retelei de alimentare cu apa din zona amplasamentului in conformitate cu documentatiile tehnice care vor fi realizate, avizate si autorizate in etapele urmatoare, dupa aprobarea prezentului P.U.Z.
- ***Canalizare menajera si pluviala*** - pentru asigurarea racordarii la reteaua de canalizare a obiectivelor propuse în etapa viitoare se va realiza extinderea retelei de canalizare in zona studiata, proiectata, dimensionata, montata/realizata conform normelor in vigoare. In situatia in care nu este posibila asigurarea retelei de canalizare in faza imediata, pana la extinderea acesteia se pot adopta solutii de echipare cu bazine vidanjabile (fose) ecologice si etanse, pozitionate individual/lot, cu respectarea legislatiei în vigoare.

Apele uzate menajere de la obiectele grupurilor sanitare, precum si de la sifoanele de pardoseala ale grupurilor sanitare vor fi colectate prin coloane de canalizare menajera si evacuate prin curgere gravitationala prin racorduri la canalizarea exterioara de unde vor fi colectate la reteaua municipala. Aceastea se va pozitiona/realiza conform normelor in vigoare. Conductele se vor realiza din teava de PVC-KG, cu diferite diametre, conform proiectului tehnic si detaliilor de executie.

Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor pluviale din spatiile rezervate pietonilor, parcaje si de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie astfel facuta incit sa se evite producerea ghetii pe trotuare.

- ***Colectarea si depozitarea deseurilor menajere.*** Deseurile menajere se vor colecta la nivelul fiecarui obiectiv in pubele speciale, acoperite, asezate pe o platforma din beton, dispuse în spatii speciale (incat sa nu afecteze vizual zona). Acestea vor fi preluate de catre societati specializate si autorizate in activitati de salubrizare care functioneaza la nivelul municipiului Fetesti.
- ***Alimentarea cu energie termica*** - Incalzirea se va realiza individual, la nivelul fiecarei constructii cu centrale termice proprii alimentate cu combustibil gazos etc. sau prin sisteme performante centralizate specifice.
- ***Alimentarea cu energie electrica*** *- se va asigura prin racordarea la reteaua de distributie din zona. Se pot lua in considerare, pe viitor si surse alternative - panouri fotovoltaice etc.*
- ***Telecomunicatii*** - vor fi rezolvate ulterior, in functie de gradul de dezvoltare al zonei si de numarul de solicitari, precum si de solutiile tehnice propuse de proiectanti la fazele ulterioare si acceptate de administratorii retelelor de telecomunicatii folosite.

Orice modificare sau deviere a retelelor existente din cadrul amplasamentului se va realiza strict în baza avizelor de specialitate emise de catre detinatorul de retele, cu respectarea legislatiei in vigoare.

Zonele în care se vor desfasura lucrarile de construire si organizare de santier vor respecta zonele de protectie ale retelelor (electrice etc) potrivit normelor in vigoare. Orice lucrare de asigurare a bransamentelor/racordurilor necesare functionarii obiectivelor propuse (asigurarea de retele etc) ce vor fi realizate pe domeniul public vor fi autorizate/avizate conform legislatiei in vigoare.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Impactul prognozat asupra mediului si masuri de diminuare a impactului

Protectia apelor. Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin reteaua de canalizarea propusa a fi realizata în cadrul fiecarui lot rezultat (sistem individual sau prin extinderea retelei municipiului). Se vor adopta solutii in etapele urmatoare de proiectare astfel incat sa fie evitate orice surse de poluare a apelor, solului etc.

Protectia aerului. Nivelul emisiilor atmosferice estimate rezultate atat in faza de constructie, cat si in faza de exploatare a obiectivelor propuse prin P.U.Z., se va situa sub valorile limita stabilite prin legislatia specifica.

Protectia solului. Obiectivele si amenajarile ce vor fi realizate, prin specificul acestora (locuinte, anexe etc.) nu vor genera noxe care sa polueze solul si subsolul din perimetrul incintei si din vecinatati.

Nu apar probleme deosebite legate de poluarea solului pe amplasament, in conditiile respectarii normelor de protectie a solului în etapele de construire si functionare.

In ceea ce priveste colectarea, depozitarea sl transportul deseurilor se impun o serie de masuri:

- se va implementa un sistem de colectare selectiva a deseurilor;
- serviciul de colectare si transport se va realiza printr-un operator de salubritate autorizat.

Evaluarea impactului asupra faunei. Avand in vedere situarea amplasamentului in cadrul municipiului (teren intravilan in zona cu vecinatati construite), riscul ca investitia propusa sa afecteze cadrul natural este redus. Impactul estimat asupra faunei si florei este nesemnificativ, avand in vedere ca dezvoltarea obiectivului se va face intr-o zona ce nu include lucrari de reducere sau modificare a spatiilor verzi sau a zonelor plantate amenajate.

Amplasamentul proiectului nu se afla în apropierea obiectivelor de interes public, monumente, zone cu regim de restrictie, zone de interes traditional.

Avand in vedere ca amplasamentul este situat in zona de intravilan, activitatea propusa este în concordanta cu activitatea admisa prin P.U.G, astfel se preconizeaza ca zonele rezidentiale nu vor fi afectate atat în perioada de desfasurare a lucrarilor si de functionare a obiectivului.

Se vor lua toate masurile de siguranta în vederea desfasurarii optime a activitatii propuse. Aceasta se va realiza cu respectarea legislatiei in vigoare referitoare la sanatatea populatiei, P.S.I., protectia mediului etc,

Lucrarile, dotarile si masurile pentru protectia asezarilor umane si a obiectivelor protejate si/sau de interes public

In perioada de construire se vor lua urmatoarele masuri:

- incadrarea in perioada de executie a obiectivului;
- respectarea intervalelor orare de liniste pentru populatie impuse de Primaria mun. Fetesti;
- se vor stabili trasee limitate pentru utilajele si autovehiculele cu mase mari si emisii sonore importante ce strabat zonele locuite;
- in perioada de functionare/exploatare se vor lua toate masurile pentru a nu fi afectate zonele rezidentiale invecinate.

Conform Regulamentului de urbanism aferent P.U.G. al Mun Fetesti (Art. 3 – UTILIZARI INTERZISE):

- activitati productive poluante (descrise in anexa 1 din Legea nr. 278/2013), cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini; curatatorii chimice; depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
Alte preveri din cadrul R.L.U.:

- platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie;
- platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare;
- spatiile amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor populatiei din zona respectiva vor fi situate la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; in aceste spatii este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remarcile etc., precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto;
- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, numarul necesar de locuri de parcare fiind asigurat conform legislatiei in vigoare.

Se vor respecta prevederile Ordin M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei (cu modificarile si completarile ulterioare).

In cadrul zonei, in prezent, nu se observa disfunctionalitati majore in privinta evaluarii problemelor de mediu. In cadrul analizei situatiei existente nu au fost identificate riscuri naturale (cu exceptia cutremurelor) sau antropice. In timpul executiei lucrarilor de construire cat si dupa aceea, beneficiarul si constructorul vor respecta normele privind protectia si igiena muncii, protectia împotriva incendiilor, privind sanatatea oamenilor si protectia mediului, precum si a celorlalte prevederi legale in vigoare.

Protectia solului si a subsolului - solul va fi afectat in proportii aproape nesemnificative, doar în perioada de executare a lucrarilor, pamantul rezultat din excavatii fiind utilizat in cadrul incintei, iar zonele afectate de organizarea de santier si in timpul executiei, fiind in suprafata redusa, se vor reamenaja si mentine ca spatii verzi plantate. In conditii normale de functionare, impactul asupra solului este redus si poate fi afectat doar în cazuri accidentale. Se preconizeaza ca implementarea proiectului nu va avea impact asupra regimului cantitativ si calitativ al apei si nu vor exista schimbari ale conditiilor hidrologice si hidrogeologice ale amplasamentului. Obiectivele nu vor modifica regimul de curgere al apelor de suprafata si subterane sau debitul acestora.

Dupa finalizarea lucrarilor, terenurile ocupate temporar vor fi readuse la starea lor initiala prin replantarea si amenajarea de spatii verzi in cadrul zonelor afectate, dupa caz sau vor fi utilizate pentru amenajari si constructii ulterioare. Pentru protectia solului si subsolului se vor respecta urmatoarele:
- stocarea tuturor deseurilor rezultate din activitatea de construire/amenajare se va face in conditii adecvate - containere metalice, europubele amplasate pe platforma betonata sau direct pe platforma betonata, dupa caz, separat pe tipuri cu respectarea regimului acestora si a evidentei gestiunii;
- mijloacele auto si utilajele de lucru vor fi stationate în organizarea de santier pe suprafata impermeabilizata;
- alimentarea cu carburanti a mijloacelor de transport se va face doar in statii de alimentare autorizate si nu pe amplasament;
- in cazul pierderilor accidentale de ulei sau combustibil de la utilajele ce deservesc la realizarea constructiilor/obiectivelor propuse se vor utiliza materiale absorbante.

Impactul asupra calitatii aerului - In perioada de executie a lucrarilor, calitatea aerului poate fi afectata de emisiile de gaze de ardere provenite de la motoarele utilajelor si mijloacelor de transport si pulberile rezultate in urma manipularii si punerii in opera a materialelor de constructii. Avand in vedere dimensiunea investitiei, se preconizeaza ca impactul emisiilor in faza de executie va fi redus ca intensitate, in timp si in spatiu. In scopul eliminarii posibilitatii dispersiei pulberilor provenind din lucrarile de compactare si excavare se vor lua masuri de umectare a suprafetelor atunci cand este cazul. Pe toata perioada executarii lucrarilor, se va asigura stropirea zonelor susceptibile producerii de praf. Se vor adopta solutii si sisteme performante pe parcursul lucrarilor in vederea inlaturarii oricarui pericol de poluare a solului, apei, aerului etc.

Se vor stabili traseele optime si cat mai scurte pentru a diminua poluarea produsa de utilajele care deservesc santierul. Se vor folosi utilaje de lucru in concordanta cu volumul si caracteristicile activitatilor desfasurate si în concordanta cu normele de securitate si siguranta a activitatilor de pe amplasament. Utilajele/autobasculantele ce vor transporta molozul sau materiale similare se vor

acoperi/proteja cu prelata.

Datorita echipamentelor/instalatiilor performante propuse pentru dotarea obiectivului, echipamente ce includ dotari corespunzatoare pentru retinerea/minimizarea poluantilor emisi în atmosfera, impactul asupra aerului al activitatilor desfasurate pe amplasament, în timpul functionarii, este redus.

Zgomotul si vibratiile - atat in cazul executiei cat si pe timpul activitatilor propuse se vor respecta si se vor încadra in prevederile legale. In vecinatatea amplasamentului nu sunt receptori sensibili. Se va planifica orarul de desfasurare activitatilor generatoare de zgomot astfel incat sa se evite efectele cumulative.

Radiatiile - investitia propusa nu va produce si nu implica radiatii, nefiind necesare masuri de protectie împotriva radiatiilor.

Substante toxice si periculoase - nu exista surse de poluare cu substante toxice sau periculoase atat pe durata executlei proiectului, cat si pe perioada de functionare a obiectivelor propuse.

Impactul asupra faunei si florei - biodiversitatea - impactul proiectului asupra biodiversitatii este minor si limitat ca timp si arie. Nu sunt necesare masuri suplimentare, pentru protectia acestui parametru de evidentiere ecologica a zonei. Nu se pune problema afectarii zonelor protejate, avand in vedere faptul ca amplasamentul studiat nu se afla în vecinatatea unei astfel de zone.

Impactul obiectivului de investitie raportat la contextual natural si antropic in care acesta se integreaza:

Terenurile din zona amplasamentului proiectului sunt in mare parte libere de constructii, in special cele din nord, est si sud. Pe suprafata analizata si in vecinatatea acesteia nu sunt prezente habitate naturale cu valoare conservativa mare sau foarte mare care ar necesita solutii alternative de amplasare a elementelor construite sau masuri speciale de protectie a biodiversitatii, altele decat cele recomandate în mod uzual pentru astfel de obiective.

Prin realizarea proiectului nu vor fi afectate asezarile umane, obiective de interes public, istoric sau cultural. Pe parcursul realizarii proiectului nu se vor afecta factorii de mediu. Deseurile (în cea mai mare parte reciclabile) rezultate in urma activitatii de construire si amenajare vor fi colectate si depozitate selectiv, temporar, in compartimente speciale acoperite, amplasate in locuri special amenajate dupa care vor fi periodic ridicate de catre societati autorizate în acest domeniu.

Beneficiarul va asigura preluarea deseurile sau a materiilor rezultate in timpul functionarii in conditii de siguranta, cu respectarea legislatiei in vigoare.

Organizarea de santier si desfasurarea lucrarilor se va realiza strict in limitele proprietatii, fara afectarea domeniului public sau privat sl se vor asigura urmatoarele conditii generale:

- organizarea de santier se va amenaja in interiorul amplasamentului (delimitat cadastral);
- separarea (împrejmuirea temporara) a zonei sau incintei respective atat cu gard cat si cu banda de marcare specifica lucrarilor de constructii;
- interzicerea accesului persoanelor neautorizate pe santier sau in incinta acestuia;
- afisarea pe perimetrul incintei a inscriptionarilor de atentionare asupra pericolului, in conformitate cu prevederile in vigoare;
- instruirea personalului asupra pericolului si masurilor de prevenire si stingere a incendiilor specifice activitatilor pe care le vor desfasura;
- deseurile rezultate vor fi depozitate în europubele amplasate pe o platforma balastata.

Toate utilitatile necesare desfasurarii lucrarilor propuse se vor asigura din sursa proprie, din cadrul incintei (apa, energie electrica etc). Se vor utiliza utilaje specifice, iar toate elementele provizorii vor fi in sistem prefabricat (containere personal, containere deseuri etc). Combustibilul utilizat va fi procurat de la societati specializate, alimentarea facandu-se in exteriorul amplasamentului (statii de carburanti autorizate etc). Pentru lucrarile propuse se vor respecta normele P.S.I., regulamentul privind protectia si igiena muncii in constructii, normele privind protectia mediului etc., acestea intrand in sarcina personalului responsabil cu executia constructiilor (constructor) si a beneficiarului lucrarii.

Nu se vor executa lucrari care sa afecteze in vreun fel flora si fauna terestra, acvatica. In zona perimetrala amplasamentului nu exista monumente ale naturii sau arii protejate. In cadrul amplasamentului nu exista spatii verzi amenajate ce necesita protectie (nu sunt înscrise în registrul spatiilor verzi etc). Lucrarile de construire/amenajare nu vor afecta spatiile verzi existente perimetrale

din vecInatate (spatiile verzi aferente tramei stradale). Se vor lua toate masurile necesare astfel incat sa nu fie afectate vecinatatile.

Pentru eliminarea oricarui pericol de poluare se vor asigura urmatoarele masuri generale:
- interzicerea de activitati poluante în zona;
- prevenirea si eliminarea oricarei surse de poluare in zona;
- amenajarea de spatii si suprafete verzi si plantatii de aliniament, de protectie în cadrul terenului studiat, spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la cca. 100 mp;
- amenajarea de fasii verzi de protectie (plantatii de aliniament) pentru diminuarea concentratiei de noxe provenite de la circulatia auto din incinta cat si pe arterele principale care nu au trafic intens.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Pentru implementarea investitiei nu sunt necesare suprafete de teren suplimentare fata de cele existente in proprietatea beneficiarului. Nu sunt necesare concesionari sau cedari ale terenurilor pentru realizarea obiectivelor (atat în faza actuala, cat si în etape de perspectiva). Dezmembrarea terenurilor (lotizarea) se va realiza in concordanta cu plansa de reglementari, cu respectarea geometriei terenurilor etc. Este admisa alipirea ulterioara a loturilor (daca proprietarul detine loturi alaturate) sau cu alte loturi, in functie de optiunile beneficiarului (în etapa de perspectiva, în baza unor studii proprii de alipire) in situatia în care functiunile terenurilor sunt identice. Pentru terenurile rezultate în urma unor alipiri (în etape de perspectiva) se vor respecta prevederile prezentei documentatii si se aplica masurile cuprinse în cadrul acesteia, iar în functie de zonificarea terenului cu care se va realiza alipirea, dupa caz se poate impune realizarea unei documentatii de urbanism pentru reglementarea terenului rezultat în urma alipirii.

Dezvoltarea durabila si coerenta a zonei se va concretiza prin implementarea de investitii private si prin stimularea activitatilor rezidentiale si comerciale/de prestari servicii dezvoltate la standarde actuale, moderne. Documentatia trateaza si reglementeaza strict amplasamentul (delimitat cadastral) aflat in proprietatea beneficiarului (teren proprietate privata nr. cad. 22403), conform documentatie cadastrala/ topografica anexata prezentului proiect si a tabelului de coordonate al terenului.

Lucrarile propuse nu vor afecta vecinatatile si se vor realiza strict prin respectarea prevederilor prezentei documentatii de urbanism, a studiilor si avizelor de specialitate ce fac parte integranta din aceasta.

Pentru dezvoltarea localitatii si cresterea calitatii vietii populatiei, se desprind urmatoarele cerinte majore:
- incurajarea initiativei particulare în domeniul construirii obiectivelor rezidential-comerciale si al serviciilor conexe, in conditiile stabilite de lege si asigurarea unor servicii moderne si performante adresate publicului;
- amplificarea si asigurarea locurilor de munca atat in sectorul comercial, cat si cel al serviciilor conexe;
- dezvoltarea si incurajarea dezvoltarii activitatilor de investItii conexe, principale si secundare, in urma implementarii unor proiecte/ investitii viitoare;
- implementarea unor investitii ce vor asigura servicii moderne prin utilizarea unor instalatii / tehnologii actuale ce vor conduce la o functIonare optima în concordanta cu legislatia privind protectia mediului etc.
- atragerea capitalului privat in actiuni ce vizeaza satisfacerea unor nevoi ale comunitatilor locale, precum si ridicarea gradului de dezvoltare si confort al acestora. In urma implementarii proiectului (sau altor obiective in faze de perspectiva) se va realiza un obiectiv modern ce va functiona la standarde actuale.
- dezvoltarea zonei va conduce la atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, crearea de locuri de munca, dezvoltarea tehnico-edilitara a zonei etc.
- utilizarea unor suprafete de teren «neproductive» si valorificarea acestora prin realizarea unor investitii performante, coerente si durabile.

Planul Urbanistic Zonal stabileste cadrul urbanistic de dezvoltare pentru investitiile propuse in etapa de perspectiva. Activitatile viitoare preconizate se vor implementa in concordanta cu prevederile legale privind amplasamentul, natura si amploarea investitiei, conditii concrete de

functionare astfel incat sa nu prezinte nici un efect semnificativ sau potential negativ asupra mediului, asupra sanatatii populatiei etc.

4.CONCLUZII SI MASURI DE CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. vine in sprijinul prevederilor P.U.G. al municipiului Fetesti, judetul Ialomita, pentru dezvoltarea localitatli si pune accent pe dezvoltarea durabila a intravilanului. Avand in vedere ca investitorul propune dezvoltarea unei zone cu functiunea generala «zona pentru locuinte si activitati complementare», se poate considera ca acest proiect reprezinta un punct important de pornire pentru o dezvoltare atat functional-urbanistica, cat si economica a zonei propusa prin reconversia functionala cuprinsa in cadrul documentatiei.

Pe baza analizelor efectuate si a propunerilor de amenajare si dezvoltare a teritoriului ce fac obiectul prezentului P.U.Z., se pot desprinde urmatoarele concluzii:

- se pot crea noi locuri de munca (atat pe termen scurt, cat si pe termen lung) in domeniul comertului, constructiilor si serviciilor, aspect benefic pentru Mun. Fetesti;
- in cadrul loturilor rezultate, se vor realiza unitati locative (locuinte) dezvoltate la standardele actuale moderne, contribuind la dezvoltarea zonei studiate si incurajarea dezvoltarii de obiective similare;
- solicitarile de construire neconforme cu prevederile prezentului P.U.Z. vor fi respinse pana la realizarea, avizarea si aprobarea unor documentatii de urbanism care sa modifice prevederile prezentului P.U.Z.;
- elaborarea documentatiilor pentru obtinerea autorizatiilor de construire se vor realiza cu respectarea retragerilor minime stabilite, a indicilor teritoriali si regimului de inaltime aprobat prin prezentul P.U.Z. si în conformitate cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent, avizelor si studiilor de specialitate ce fac parte integranta din prezentul P.U.Z.;
- se preconizeaza ca prin realizarea propunerilor prezentei documentatii, obiectivul propus în faza ulterioara se va încadra in cadrul zonificarii urbanistice propusa pentru amplasamentul studiat, fara a avea un impact negativ asupra vecinatatilor.

Pentru implementarea investitiilor ulterioare, nu sunt necesare suprafete de teren suplimentare fata de cele existente in proprietatea beneficiarilor. Nu sunt necesare concesionari sau cedari ale terenurilor in aceasta faza. In situatia în care se va solicita dezvoltarea/extinderea tramei stradale (supralargire, accese suplimentare etc.) sau sistematizarea perimetrala a zonei de domeniu public/privat, aceasta se va realiza in baza unor documentatii de specialitate, iar eventualele cedari, alipiri/dezmembrari de terenuri vor face obiectul acestora.

Documentatia trateaza si reglementeaza strict amplasamentul (terenul delimitat cadastral/ topografic) aflat in proprietatea beneficiarilor (teren proprietate privata), conform documentatiei cadastrale/topografice avizate O.C.P.I. ce se va anexa prin grija beneficiarului prezentului memoriu (documentatii). Lucrarile propuse nu vor afecta vecinatatile si se vor realiza strict prin respectarea prevederilor prezentei documentatii de urbanism, a avizelor de specialitate etc.

Pentru elaborarea documentatiei se vor respecta cerintele impuse de catre avizatori si acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 199 din 26.11.2024 emis de Primaria Mun. Fetesti. Datele prezentate în cadrul pieselor desenate/scrise se pot actualiza/modifica (prin revizuire) pe parcursul elaborarii documentatiei, în corelare cu prevederile/conditiile tehnice ce pot fi impuse de catre avizatori sau ce rezulta din studii, avize de amplasament etc., dupa caz.

Elaborator documentatie

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

1. DATE GENERALE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii: ELABORARE P.U.Z. - RECONVERSIE FUNCTIONALA IN ZONA DE LOCUINTE + FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI LOTIZARE

Amplasament: **MUN. FETEŞTI, STR. ŢĂNDĂREI, NR. 102, JUD. IALOMIŢA, Nr. cad. 33826, Nr. C.F. 33826**

Beneficiar: **MAZARACHE CATALIN**
email: MAZARACHECATALIN@YAHOO.COM

Proiectant urbanism: ARH. FILIMON CRISTIAN DAN
SEDIU: Mun. BUCURESTI, str. VASILE LASCAR, nr. 100, Sector 2

Proiect numar: 98-U/2024

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) + AVIZE DE SPECIALITATE

Prezentul regulament se asociaza documentatiei grafice a Planului Urbanistic Zonal si are ca scop explicitarea si detalierea sub forma de prescriptii (permisiuni si restrictii) a prevederilor urbanistice.

Regulamentul face parte integranta din planul urbanistic zonal si se aproba odata cu acesta.

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 realizare a constructiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului P.U.Z., situat in intravilanul municipiului Fetesti, judetul Ialomita.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor/ amenajarilor in limitele teritoriului studiat.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) al unei zone cuprinse in intravilanul mun. Fetesti, judetul Ialomita.

Prezentul 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. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si ale Legii nr. 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare.

CONSILIUL JUDETEAN IALOM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Şef,
Nr. 11 din 11.09 2026
Arhitect - Şef

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

1.2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. sta Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicata, ale carui prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate. De asemenea, s-au avut in vedere prevederile ,,Ghidului privind elaborarea si aprobare Regulamentelor locale de urbanism" - indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000.

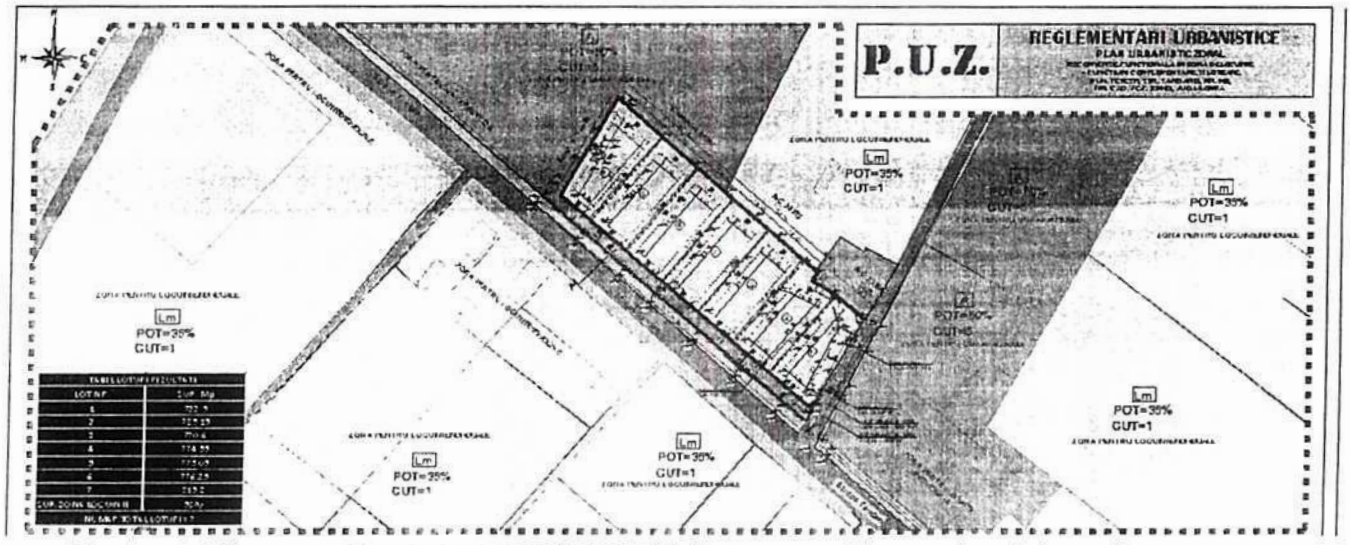
Prevederile prezentului P.U.Z. sunt corelate cu prevederile P.U.G. - mun. Fetesti cat si cu cele ale Certificatului de urbanism nr. 41 din 03.03.2023 emis de Primaria Mun. Fetesti.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism, impreuna cu Planul Urbanistic Zonal pe care din care face parte cuprinde norme obligatorii pentru:

- eliberarea certificatelor de urbanism si emiterea autorizatiilor de construire pentru obiectivele din zona reglementata;
- respingerea unor solicitari de construire, neconforme cu prevederile P.U.Z.;
- alte operatiuni curente (conform plansa reglementari - parcelare si alte operatiuni solicitate alipiri, dezmembrari etc.).

Suprafata totala pentru care a fost elaborata prezenta documentatie este de 5.370 mp asa cum este delimitata in partea desenata (Plansa U04 - REGLEMENTARI URBANISTICE), respectiv nr. cadastral 22403 - U.A.T. Fetesti.



Pentru stabilirea regulilor de baza privind modul de ocupare al terenurilor si de realizare a constructiilor terenul nu a necesitat impartirea in unitati teritoriale de referinta fiind incadrat in cadrul P.U.G. intr-un U.T.R. ce inglobeaza functiuni multiple, inclusiv cea de ,,zona de locuinte".

Pentru intreg terenul reglementat (parcela studiata) au fost stabilite lucrari admise pentru realizare si lucrari interzise.

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Şef.
Nr. 11 din 21.09 20 X
Arhitect - Şef.

Prezentul Regulament de Local de Urbanism nu se refera si nu reglementeaza niciun fel de constructii sau zone situate in afara terenului aflate in proprietatea beneficiarului, delimitat strict din punct de vedere cadastral si reglementat prin prezenta documentatie. Deoarece imobilul care a generat PUZ are acces direct la trama stradala, nu este necesara sistematizarea in vederea corelarii cu reteaua stradala existenta si nu se propune o trama stradala noua pe terenul aflat in proprietatea beneficiarului.

Prezentul Regulament Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal, fiind conceput pentru terenul in suprafata de 5.370 mp, situat in judetul Ialomita, pe teritoriul administrativ al municipiului Fetesti si se aplica teritoriului delimitat de urmatoarele elemente de reper:

NORD: DOMENIUL PRIVAT U.A.T. MUN. FETESTI (teren situat in zona pentru unitati agricole A); PROPRIETATI PRIVATE NC; 28272; NC 23801 (terenuri situate in zona pentru locuinte individuale cu regim mic de inaltime L1);
SUD: DOMENIUL PUBLIC AL U.A.T. MUN. FETESTI - NC 27329 (str. Tandarei);
EST: DOMENIUL PUBLIC AL U.A.T. MUN. FETESTI – Drum de exploatare - De (teren situat in zona pentru unitati agricole A);
VEST: PROPRIETATE PRIVATA Loghin Vasile (teren situat in zona pentru unitati agricole A).

Conform documentatiei P.U.G., amplasamentul nu se ofla situat intr-o zona ce prezinta pericolul aparitiei unor riscuri naturale (conform H.G.R. nr.382/03).

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR SI DE REALIZARE A CONSTRUCTII LOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATIONAL SI CONSTRUIT

Art. 1. Deseurile menajere rezultate se vor colecta la nivelul fiecarui lot, in pubele speciale acoperite, dispuse pe o platforma din beton, conform normelor sanitare in vigoare. Acestea vor fi preluate de pe baza de contract de catre societati autorizate in domeniu. Este interzisa depozitarea intamplatoare / neorganizata a deseurilor menajere.

Art. 2. La elaborarea documentatiilor pentru obtinerea autorizatiilor de construire, se va tine cont de prevederile din Legea apelor nr.107/1996 side HGR nr. 101/1997 pentru aprobarea ,,Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara", prevederile Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei Publicat in Monitorul Oficial nr. 127 din data de 21.02.2014 (cu modificarile si/sau completarile acestia) cat si de legislatia in vigoare referitoare la sanatatea populatiei.

2.2. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 3. Edificarea altor constructii sau obiective a caror destinatie este incompatibila cu zona propusa de ,,locuinte si functiuni complementare aferente celei de locuit" se va putea face numai prin intermediul unui P.U.Z., avizat si aprobat in conditiile Legii.

Art. 4. Amplasarea constructiilor fata de aliniament

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Şef.
Nr. 11 din 21.09 20 26

Aliniamentul reprezinta limita de separare a domeniului public fata de domeniul privat. Regimul de aliniere sau retragerea fata de aliniament a constructiilor reprezinta limita maxima de amplasare a cladirilor catre aliniament - domeniul public si se va respecta obligatoriu la elaborarea documentatiilor tehnice pe baza carora se va emite autorizatia de construire.

Regimul de aliniere propus (retragerea fata de aliniament existent/mentinut) se aplica strazilor existente (str. Tandarei si actualul drum de exploatare).

RETRAGERI MINIME PROPUSE-ALINIAMENT	
ALINIAMENT EXISTENT/PROPUS	**3,00m** aliniament existent/**8.00 m** propus

**) Se va corela cu plansa ,,REGLEMENTARI URBANISTICE".*

Art. 5. Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioara ale parcelelor

Retragerile fata de limitele de proprietate reprezinta limita maxima de amplasare a cladirilor catre limitele de proprietate {laterale sau posterioare) si se vor respecta obligatoriu la elaborarea documentatiilor tehnice pe baza carora se va emite autorizatia de construire. Avand in vedere ca terenul este situat in cadrul unui U.T.R. existent pentru loturile rezultate se vor aplica urmatoarele retrageri:

Tabel sinteza retrageri fata de aliniament si limite de proprietate:

RETRAGERI MINIME PROPUSE - LIMITE LATERALE/POSTERIOARE	
LIMITE LATERALE EXISTENTE / PROPUSE-REZULTATE	**2.00,3.00m existent/3.00 m propus**
LIMITA POSTERIOARA EXISTENTA /PROPUSE	**5,00m existent/5,00m propus**

**) Se va corela cu plansa ,,REGLEMENTARI URBANISTICE".*

In zona de retragere fata de aliniament si limita de proprietate este permisa amplasarea unor obiective secundare tehnico-edilitare, a elementelor de securizare a incintei sau alte constructii, instalatii si retele asemanatoare (copertine de protectie, podeste, rampe, trotuare, circulatii, platforma gospodareasca, echipamente, post de transformare, alte elemente edilitare etc.) sau de mobilier urban, constructii subterane etc. cu conditia ca acestea sa se incadreze in suprafete si volume construite reduse, integrandu-se in cadrul construit general (in corelare cu tema generala de proiect). Amplasarea este permisa numai in situatia in care se respecta zonele de siguranta / protectie ale retelelor edilitare existente din zona, in baza unui aviz de amplasament favorabil emis de catre proprietarull/administratorul de retele.

Art. 6. Amplasarea constructiilor unele fata de altele pe aceeasi parcela - distanta minima recomandata dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte cladiri. Se admite o reducere a distantei de amplasare a constructiilor in situatii bine justificate (anexe, extinderi etc), cu respectarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri cat si a normelor / normativelor in vigoare referitoare la securitatea in incendiu / P.S.I. etc, cat si asigurarea conditiilor minime de insorire conform O.M.S. nr. 119 etc.

2.3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Şef,
Nr. 11 din 21.09 2026
Arhitect - Şef

Art. 7. Amplasamentul studiat are acces direct la trama stradala a localitatii. Terenul studiat este situat in vecinatatea unei circulatii publice, respectiv str. Tandarei ce asigura in mod direct legatura cu trama stradala principala a municipiului si drumul de exploatare adiacent.

Conform H.G. 525/1996 pentru aprobarea "Regulamentului general de urbanism", cap. 4.11. - Constructii de locuinte, 4.11.1., pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

• accese carosabile pentru locatari;

• • acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

• • in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi): - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.

Avand in vedere ca nu se propun strazi noi si parcelarea propusa se va face pe un singur rand, nu sunt necesare alei de deservire locala.

SINTEZA RETRAGERI PROPUSE

Loturile propuse vor fi situate pe partea dreapta a arterei de circulatie existente, in sensul de mers din centru catrre limita cu extravilanul, accesul in cadrul loturilor fiind asigurat din str. Tandarei. Strada are un profil general de 11 m.

Accesul auto se va sistematiza numai dupa obtinerea acordului administratorului drumului (si in baza documentatiei / avizului de specialitate, dupa caz). Se vor asigura toate conditiile pentru realizarea unui acces optim, in conditii de siguranta. Accesul carosabil pentru fiecare lot va avea o latime de minimum 4,00 m si va asigura un circuit fluent al circulatiei in cadrul incintei. In etapa ulterioara se va stabili numarul de accese necesar pentru fiecare lot, in functie de activitatea propusa, printr-o documentatie de specialitate, intocmita in concordanta cu legislatia in vigoare (se va asigura semnalizarea lucrarilor, obtinerea tuturor avizelor etc). Pentru loturile rezidentiale se va asigura minimum un loc de parcare in cadrul incintei.

Se va asigura numarul necesar de locuri de parcare in cadrul incintei, in concordanta cu functiunea propusa. Dat fiind ca zona propusa va ingloba unitati locative (rezidentiale), asigurarea numarului de locuri de parcare se poate face atat la nivelul terenului cat si in subteran (parcaje amenajate la nivelul solului sau la nivelul subsolului, de tip garaj).

In interiorul fiecarui lot se pot realiza circulatii carosabile, ocazional-carosabile si pietonale. Se va asigura un numar de parcaje suficient pentru desfasurarea activitatilor propuse. Accesele se vor realiza prin respectarea zonelor de protectie a retelelor existente in zona si cu respectarea prevederilor legale privind circulatia autovehiculelor pe drumurile publice. Se vor asigura zonele de acces pentru interventie la fiecare obiectiv propus.

In aceasta situatie este asigurat accesul direct dintr-o circulatie publica (atat acces pietonal cat si auto) atat pentru activitatile curente cat si pentru situatiile de urgenta/interventie etc.

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Şef,
Nr. 11 din 21.09 20 16

Conform Hotararii Nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, se vor respecta urmatoarele:

Articolul 24 *- Amplasarea in interiorul parcelei si autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.*

Articolul 25 *- Accese carosabile - Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.*

Anexa nr. 4, punctul 4.12 *- Toate categoriile de constructii*

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Avand in vedere cele mentionate mai sus, se poate concluziona ca in prezent amplasamentul studiat respecta prevederile Hotararii Nr. 525 din 1996 referitoare la amplasarea in interiorul parcelei si asigurarea posibilitatilor de acces la drumuri.

In etapa viitoare de proiectare se propune pozitionarea exacta a acceselor pietonale si auto in cadrul fiecarui lot prin proiecte individuale. Realizarea acceselor se va corela cu prevederile planselor de reglementari fara a modifica/afecta trama stradala existenta. Orice lucrare de amenajare a unui acces ulterior (circulatii propuse etc) se va realiza in baza unor documentatii de avizare-autorizare, elaborate separat de prezenta documentie (documentatii tehnice de specialitate).

Art. 8. Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor in vigoare.

Art. 9. Parcajele la nivelul solului var fi realizate in interiorul loturilor si vor fi dimensionate in conformitate cu ,,Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (P132/93).

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Toate retelele tehnico - edilitare inclusiv cele destinate telecomunicatiilor se var monta ingropat, fara sa afecteze fatadele constructiilor ce se vor realiza.

Art. 10. Alimentarea cu apa potabila a obiectivelor se va realiza prin extinderea retelei de alimentare cu apa existenta in zona studiata (cu respectarea avizelor de specialitate etc).

Art. 11. Apele uzate menajere var fi preluate de reteaua de canalizare menajera existenta propusa a fi extinsa sau, in situatia provizorie, in care nu este posibila realizarea retelei de canalizare menajera in faza proxima, fiecare obiectiv va fi prevazut cu un bazin vidanjabil ecologic si etans (proiectat, dimensionat, montat/realizat conform normelor in vigoare).

Art. 12. Toate constructiile vor fi prevazute cu centrale termice proprii, individuale alimentate cu combustibil solid, lichid sau gazos, dupa caz.

Art. 13. Constructiile se vor racorda la reteaua electrica existenta in zona conform proiectului tehnic, avizat de catre furnizorul de utilitati, care se va elabora de catre un proiectant autorizat la fazele urmatoare ale investitiei, bransamentele electrice vor fi realizate ingropat, iar contoarele pentru masurarea consumurilor pentru toate tipurile de utilitati vor fi amplasate in cadrul imprejmuirilor, fara a afecta circulatiile publice, in firide special proiectate in acest scop.

Art. 14. Va fi incheiat un contract individual pentru fiecare lot, de preluare a deseurilor menajere cu o societate specializata in domeniu.

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Şef.
Nr. 11 din 21.09 20 26

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

Art. 15. Apele pluviale var fi dirijate, prin sistematizarea verticala, spre spatiile verzi din incinta amplasamentului sau preluate prin cadrul canalizarii pluviale, fara a afecta vecinatatile.

Art. 16. Constructiile propuse ulterior documentatiei vor fi racordate la retelele edilitare de utilitati existente in zona, in functie de specificul si necesarul de consum al acestora.

De mentionat ca dezvoltarea edilitara a zonei studiate se va realiza conform proiectelor intocmite de proiectantii de specialitate, in corelare cu avizele eliberate de detinatorii retelelor edilitare.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Art. 17. Lotul studiat are o geometrie definita din punct de vedere cadastral conform plan topografic vizat O.C.P.I. si a tabelului de coordonate:

Inventar de coordonate al imobilului / zona

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	329088.642	724473.256	44.89
2	329117.563	724438.923	15.37
3	329127.468	724427.168	48.44
4	329158.961	724390.358	20.41
5	329172.287	724374.893	43.12
6	329209.761	724396.230	56.73
7	329172.879	724439.337	43.54
8	329144.573	724472.421	2.41
9	329143.006	724474.252	4.94
10	329138.723	724471.782	12.96
11	329131.279	724482.392	13.16
12	329123.847	724493.257	40.49
S(3)=5370mp P-346.48m			

Ale

Art. 18. Suprafata actuala a lotului este de 5.370 mp. Nu este necesara o suprafata de teren din acesta pentru amenajarea tramei stradale. Este admisa lotizarea/dezmembrarea ulterioara a terenurilor in functie de optiunile beneficiarului (conform plansei de reglementari) sau utilizarea terenului in suprafata actuala pana la etapa dezmembrarii. Dezvoltarea/extinderea tramei stradale (supralargire, accese suplimentare etc) se va realiza in baza unor documentatii de specialitate, iar eventualele cedari, alipiri / dezmembrari de terenuri vor face obiectul acestora. Pentru amplasamentul studiat se vor respecta prevederile prezentei documentatii si se aplica masurile cuprinse in acesta.

Dupa aprobarea documentatiei de urbanism se propune dezmembrarea / lotizarea terenului studiat in 7 loturi ce vor fi situate in zona de locuinte si functiuni complementare. In cadrul fiecarui lot rezultat se propune construirea unor locuinte individuale + anexe/imprejmuiri, dupa caz. Avand in vedere ca documentatia in faza actuala trateaza strict reglementarea functionala/urbanistica a terenului (faza P.U.Z.), dupa avizare/aprobare, se vor obtine certificate de urbanism individuale in vederea construirii diferitelor obiective, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. + R.L.U. In aceasta situatie in cadrul teronurilor rezultate se pot autoriza/realiza locuinte individuale cu regim de inaltime P - P+2E, anexe gospodaresti.

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Şef,
Nr. 11 din 21.09 20 26
Arhitect - Şef

imprejmuiri, amenajari exterioare si alte obiective in concordanta cu prevederile sectiunii "permisivitati" din cadrul documentatiei. Suprafetele propuse se vor definitiva in functie de optiunile proprietarului si vor respecta prevederile generale ale documentatiei de urbanism cat si un front la strada de minimum 12,00 m.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Art. 19. Terenul liber ramas in afara circulatiilor, dotarilor pentru echiparea tehnico-edilitara si parcajelor va fi plantat cu gazon si cu cate doi arbori la fiecare 100 mp. In interiorul parcelei spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda, var fi inierbate si plantate.

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese.

Art. 20. Rezolvarea imprejmuirilor va respecta urmatoarele reguli:

• In cazul de fata, al cladirilor retrase de la aliniament, imprejmuirea se va realiza cu garduri cu partea inferioara plina (opaca) cu inaltimea de 0,60m, iar cea superioara realizata din panouri transparente (elemente metalice, lemn etc) cu inaltimea de 1,40 m, dublate spre interior de gard viu (sau numai gard viu), H. max. imprejmuire = 2,00 m.

• Gardurile dintre proprietati pot fi realizate cu o inaltime maxima de 2,50 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor si vor fi integral opace (fara a permite vederea spre proprietatea vecina).

• Se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare etc.)

3.ZONIFICARE FUNCTIONALA

Art. 21. Zona studiata va avea o singura zonificare functionala, astfel se propune reglementarea terenului studiat cu functiunea - **ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** cu urmatoarele reglementari generale stabilite:

TABEL ZONIFICARI EXISTENTE / PROPUSE TEREN STUDIAT- NR. CAD. 22403				
ZONIFICARE	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
A - ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE	5370,00	100	-	-
Lm1 - ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENT ARE	-	-	5370,00	100
TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.	5370,00	100,00	5370,00	100,00
Lm1 - P.O.T. MAX= 40 % ; C.U.T. MAX= 1,2 ; H_{MAX} = 10,00 m la streasina ; R.H.$_{MAX}$ = P+2E / PSV = 20%				

Functiunile complementare sunt cele comerciale/servicii, sport, agrement si loisir.

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (Lm1):

Art. 22. Indicatori de urbanism:

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Şef
Nr. 11 din 21.09 2026
Arhitect - Şef

P.O.T. max. admis = 40 %

C.U.T. max. admis. = 1,2

R.H. max. admis = P+2

H. max. admisa = 10,0 m (la streasina).

Art. 23. Permisiuni - se pot aviza in zona functionala Lm1 cladiri pentru locuire si cele complementare functiunii de locuire.

Functiunile principale si complementare admise sunt urmatoarele:

- locuinte individuale sau semicolective, anexe gospodaresti;
- servicii complementare cu functiunea de locuire, cu caracter public si privat;
- dotari de interes public necesare: accese pietonale; accese carosabile, parcaje, garaje; spatii verzi amenajate, retele tehnico - edilitare si constructiile aferente.
- comert de proximitate, comert articole de uz casnic, general, vestimentar, sport etc;
- cabinete profesiuni liberale, sedii organizatii politice sau profesionale;
- unitati de alimentatie publica (cafenele, cofetarii etc);
- servicii aferente si compatibile cu functiunea propusa;
- servicii sociale, colective si profesionale, institutii, sedii de firma, agentii de turism etc;
- servicii pentru proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- sport si recreere, cabinete medicale sau servicii medicale, intretinere, cosmetica etc; - spatii de prezentare si expunere (totemuri / panouri publicitare/ pergole etc);
- constructii aferente lucrarilor tehnico - edilitare, de deservire;
- spatii plantate / zone spatii verzi amenajate de protectie;
- imprejmuiri, mobilier urban, amenajari exterioare etc.

Art. 24. Utilizari permise cu conditionari

Functiunile admise se vor realiza cu respectarea legislatiei in vigoare (protectia mediului, sanatatea populatiei, asigurarea conditiilor de insorire etc). Se admit functiuni cu activitate de firma, servicii profesionale, functiuni comerciale / prestari servicii, medicale, educationale etc, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp./ACD, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22.00 si sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie (cu respectarea legislatiei in vigoare - Mediu, D.S.P. etc).

Art. 25. Restrictii - se interzic urmatoarele utilizari:

Restrictii (utilizari interzise): constructii si amenajari incompatibile cu functiunea stabilita pentru terenul studiat prin P.U.Z si cu terenurile vecine (zonele pentru locuinte si functiuni complementare):

- activitati de productie incompatibile cu functiunea zonei;
- activitati si productie industriala cu caracter poluant;
- depozitare en-gros de mare capacitate, statii auto, spalatorii service/baze auto;
- depozitari de materiale refolosibile (reciclare etc.)
- activitati industriale cu risc tehnologic si caracter poluant sau alte activitati care pot afecta vecinatatile;

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Şef.
Nr. 11 din 21.09 20 16

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor pluviale.

Art. 26. Prevederi generale referitoare la amplasare, materiale etc.

Obiectivele se vor amplasa retras de la aliniament, in front discontinuu, cu functiunea principala rezidentiala si/sau complementara cu aceasta, in concordanta cu tema de proiectare stabilita de catre beneficiar. Stationarea autovehiculelor se va realiza in incinta in parcaje (inchise sau deschise} dimensionate corespunzator.

Se vor stabili materialele utilizate la realizarea obiectivelor astfel incat acestea sa contribuie la realizarea unor volume simple si dare ce vor permite integrarea ansamblului in cadrul imaginii generale a zonei studiate. Ca nivel de finisaje se recomanda utilizarea materialelor specifice obiectivelor comerciale si respectarea unei game cromatice incluzand: alb, bej, gri, ocru, maro deschis . sau nuante pastel deschise. Se va interzice utilizarea nuantelor puternice (roz, mov, portocaliu intens, galben intens), cu exceptia unor elemente izolate. In functie de specificul arhitectural al obiectivelor sunt admise culori sau combinatii specifice ale acestora. Este admisa utilizarea panourilor de fatada colorate (de inchidere), a zonelor vitrate, a riflajelor, a elemente de signalistica etc.

Conform H.G. nr. 525 din1996 – Art. 32 - Aspectul exterior al constructiilor:

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Prezentele dispozitii vor fi luate in calcul la elaborarea ulterioara a documentatiilor de avizare/ autorizate si vor fi aplicate in functie de tema de proiectare/specificul functional al obiectivului etc.

Avand in vedere ca amplasamentul este situat intr-o zona preexistena construita, prin actuala documentatie, pentru mentinerea unitara a cerintelor referitoare la aspectul constructiilor, cromatica, volum construit etc, pentru locuintele propuse a fi construite in cadrul parcelelor se vor respecta prevederile cuprinse in P.U.G. si R.L.U. In etapa viitoare de emitere a C.U. pentru fiecare obiectiv propus pot fi incluse prevederile cuprinse in cadrul Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G. mun. Fetesti, referitoare la cromatica, aspect exterior, volum etc.

OBIECTIVELE SE VOR REALIZA INTOTALITATE IN CADRUL PROPRIETATII (INCLUSIV INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA) SI NU SE VOR AFECTA VECINATATILE (PROPR. PRIVATE sau DOMENIUL PUBLIC).

Prin realizarea obiectivelor propuse nu se vor afecta constructiile existente in zona amplasamentului (constructiile propuse vor fi de tip independent, atat la nivel de suprastructura cat si infrastructura).

5. DISPOZITII FINALE

Art. 28. Constructiile/obiectivele de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc. se vor realiza strict in limitele loturilor propuse prin prezenta documentatie, in baza certificatelor de urbanism, a avizelor de specialitate si autorizatiilor de construire, eliberate conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Art. 29. La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Şef,
Nr. 11 din 21.09 2016
Arhitect - Şef

- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze constructia;
- respectarea regimului de aliniere si retragere a constructiilor conform plansei de Reglementari - Zonificare functionala;
- respectarea regimului de inaltime;
- respectarea executarii constructiilor si amenajarilor cu materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare.
- se vor amenaja spatii plantate de minim 20% din suprafata fiecarui lot propus;
- fundarea constructiilor se va face cu respectarea conditiilor din studiile geotehnice intocmite pentru fiecare obiectiv propus a se realiza.

Art. 30. Orice incalcare a prevederilor prezentului regulament, dupa aprobarea lui conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, constituie contraventie si se sanctioneaza conform prevederilor Legii nr. 50/1991 republicata in 2004, cu modificarile si completarile ulterioare. Se vor respecta prevederile avizelor de specialitate obtinute. Prezenta documentatie se va citi impreuna cu acestea.

Art. 31. Lista cu legislatia si normativele prezentate nu are caracter limitativ/restrictiv, astfel in etapa de proiectare/avizare/autorizare/functionare se va respecta legislatia aplicabila din domeniul constructiilor si urbanismului, a activitatilor propuse si nu numai.

Memoriul tehnic P.U.Z., Regulamentul local de urbanism si piesele desenate se vor citi/corela impreuna cu toate avizele/acordurile/studiile obtinute/realizate, acestea facand parte integranta din prezenta documentatie, astfel respectarea acestora este obligatorie.

Documentatia trateaza si reglementeaza strict amplasamentul (terenul delimitat cadastral/ topografic) aflat in proprietatea beneficiarului, conform documentatiei cadastrale/topografice anexate prezentului memoriu. Lucrarile propuse nu vor afecta vecinatatile si se vor realiza strict prin respectarea prevederilor prezentei documentatii de urbanism (piese scrise/desenate, avize, studii etc).

Pentru elaborarea documentatiilor ulterioare se vor respecta cerintele stabilite prin prezenta documentatie (piese scrise + desenate), cele impuse de catre avizatori conform avizelor / acordurilor si studiilor solicitate / obtinute prin / in baza Certificatul de Urbanism, in corelare cu legislatia in vigoare specifica si aplicabila domeniului.

Pentru elaborarea documentatiei se vor respecta cerintele impuse de catre avizatori si acordurile solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 199 / 26.11.2024 emis de Primaria Mun. Fetesti. Datele prezentate in cadrul pieselor desenate/scrise se pot actualiza/modifica (prin revizuire) pe parcursul elaborarii documentatiei, in corelare cu prevederile/conditiile tehnice ce pot fi impuse de catre avizatori sau ce rezulta din studii, avize de amplasament etc., dupa caz.

Elaboratul documentatie,
ARH. FILIMON CRISTIAN DAN

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Şef,
Nr. 11 din 21.09.2026

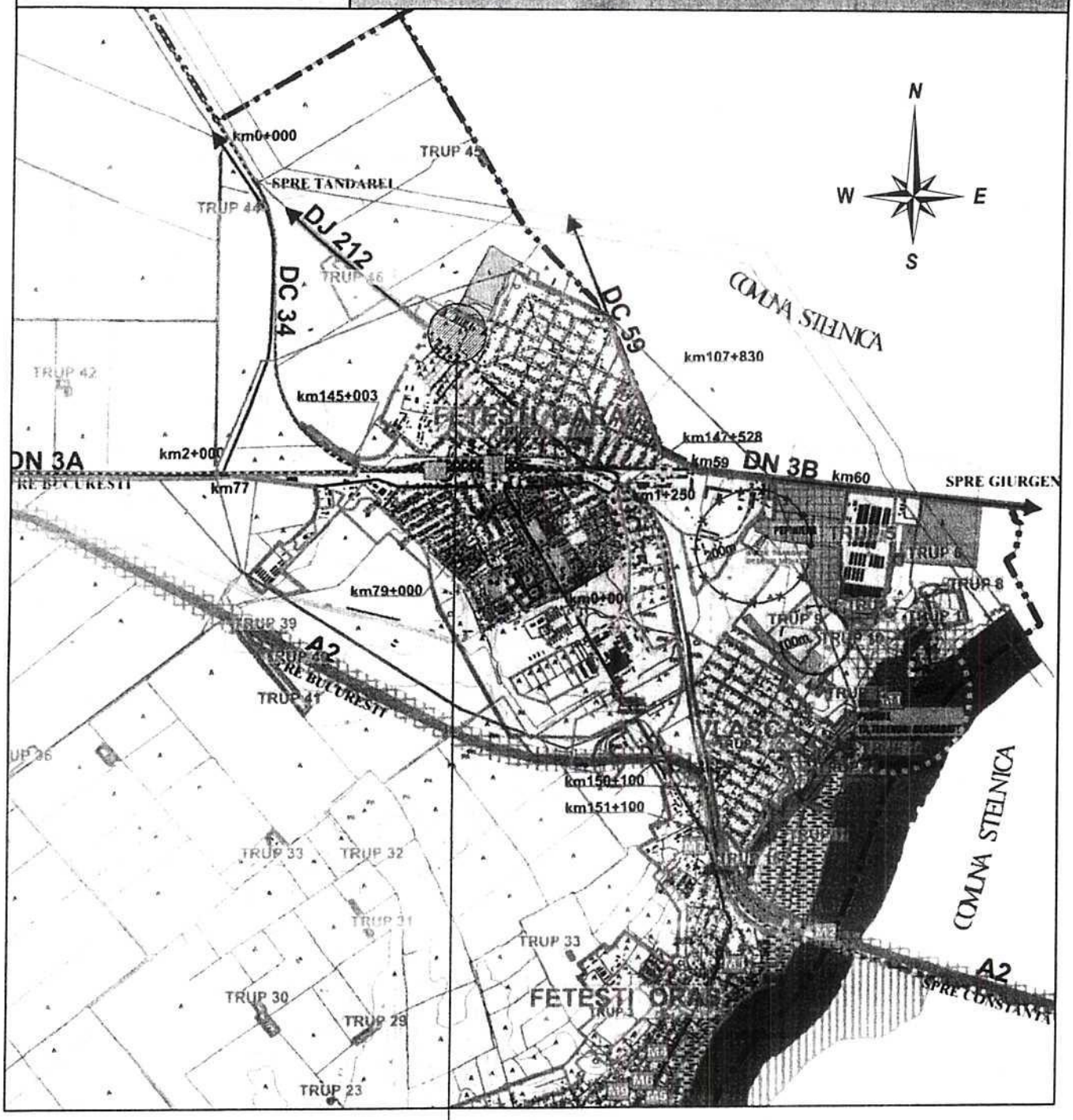
FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z.

INCADRARE IN TERITORIU

PLAN URBANISTIC ZONAL

RECONVERSIE FUNCTIONALA IN ZONA DE LOCUINTE + FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI LOTIZARE
MUN. FETESTI, STR. TANDAREI, NR. 102,
NR. CAD. / C.F. 22403, JUD. IALOMITA



LEGENDA

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

AMPLASAMENT STUDIAT
MUN. FETESTI, STR. TANDAREI, NR. 102,
NR. CAD. / C.F. 22403, JUD. IALOMITA

PROIECTANT GENERAL
S.C."PROCONSULT TDC" S
Str. Frezilor, Nr.17, Mun. FETESTI, JUD. IALOMITA
CUI: 35340129, Tel. 0723647995, e-mail: proconsult

PROIECTANT ARHITECTURA
B.I.A. Filimon Cristian Dan T.N.A. 18

SPECIFICATIE	NUME
Sef proiect	arh. FILIMON CRISTIAN DAN
Proiectat	arh. FILIMON CRISTIAN DAN
Desenat	arh. FILIMON CRISTIAN DAN

Denumire proiect
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE FUNCTIONALA IN ZONA DE LOCUINTE + FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI LOTIZARE

PR. NR. 98-U/2024

Beneficiar **MAZARACHE CATALIN**

Amplasament **Str. TANDAREI, Nr. 102, Mun. FETESTI, NR. CAD. / C.F. 22403, Jud. IALOMITA**

FAZA P.U.Z.

Denumire planse **INCADRARE IN TERITORIU**

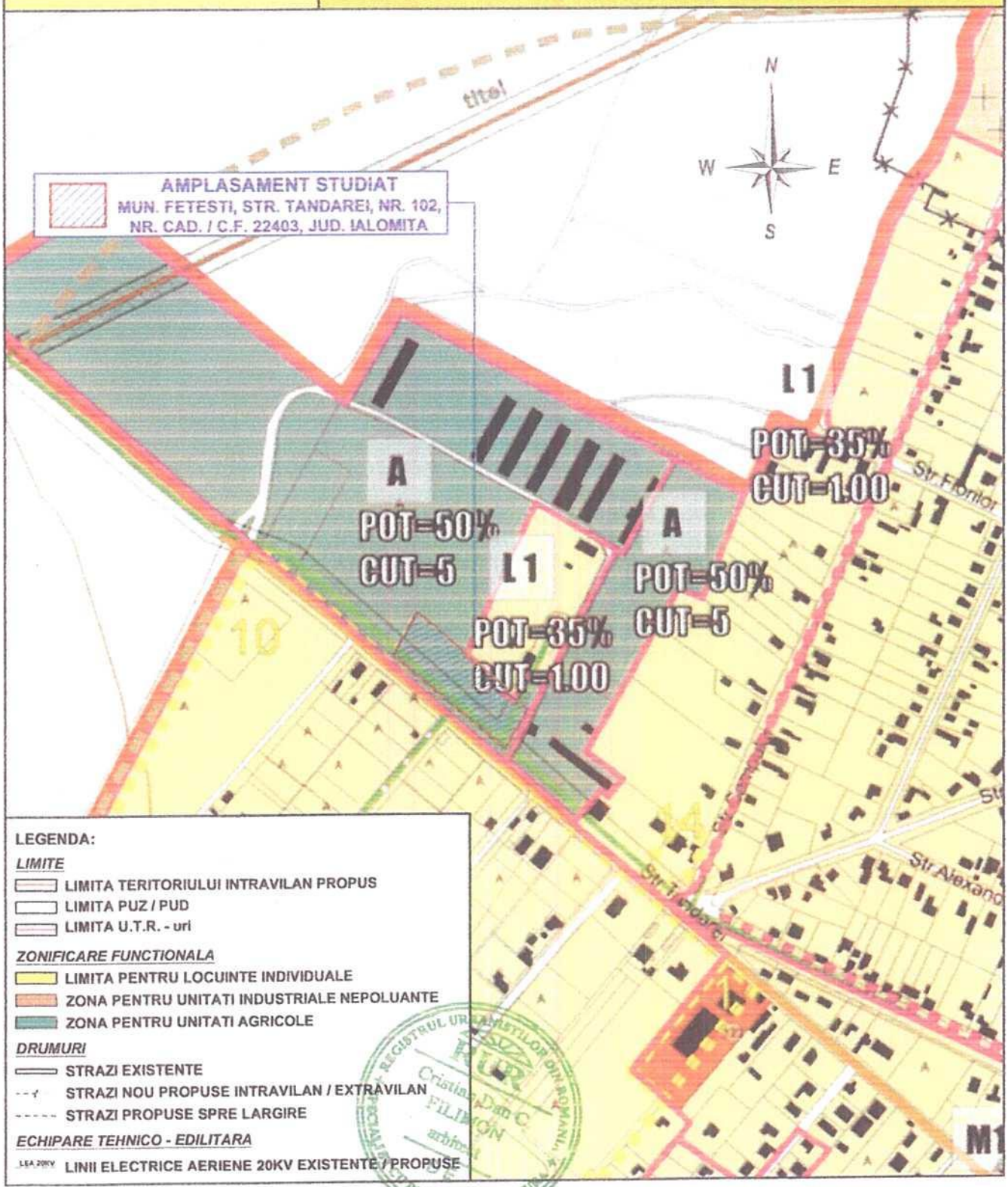
PL. NR. A01a

P.U.Z.

INCADRARE IN P.U.G.

PLAN URBANISTIC ZONAL

RECONVERSIE FUNCTIONALA IN ZONA DE LOCUINTE + FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI LOTIZARE MUN. FETESTI, STR. TANDAREI, NR. 102, NR. CAD. / C.F. 22403, JUD. IALOMITA



LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPUS
- LIMITA PUZ / PUD
- LIMITA U.T.R. - uri

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- LIMITA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE
- ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE

DRUMURI

- STRAZI EXISTENTE
- STRAZI NOU PROPUSE INTRAVILAN / EXTRAVILAN
- STRAZI PROPUSE SPRE LARGIRE

ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA

- LEA 20KV LINII ELECTRICE AERIENE 20KV EXISTENTE / PROPUSE

PROIECTANT GENERAL
S.C."PROCONSULT TDC" S.R.L.
Str. Frezilor, Nr.17, Mun. FETESTI, Jud. IALOMITA
CUI: 35340129, Tel. 0724147995, e-mail: drag

PROIECTANT ARHITECTURA
B.I.A. Filimon Cristian Dan T.N.A. 1

SPECIFICATIE	NUME
Sef proiect	ing. FILIMON CRISTIAN DAN
Proiectat	ing. FILIMON CRISTIAN DAN
Desenat	ing. FILIMON CRISTIAN DAN

uresti

Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE FUNCTIONALA IN ZONA DE LOCUINTE + FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI LOTIZARE — PR. NR. 98-U/2024

SCARA	Beneficiar	FAZA
1:5000	MAZARACHE CATALIN	P.U.Z.
DATA	Amplasament: Str. TANDAREI, Nr. 102, Mun. FETESTI, NR. CAD. / C.F. 22403, Jud. IALOMITA	PL. NR.
DEC. 2024	Denumire planse: INCADRARE IN P.U.G.	A02

P.U.Z.

INCADRARE IN ZONA

PLAN URBANISTIC ZONAL
RECONVERSIE FUNCTIONALA IN ZONA DE LOCUINTE + FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI LOTIZARE
MUN. FETESTI, STR. TANDAREI, NR. 102, NR. CAD. / C.F. 22403, JUD. IALOMITA



PROIECTANT GENERAL
S.C."PROCONSULT TDC" S.R.L.
Str. Frezilor, Nr 12, Mun. FETESTI, Jud. IALOMITA
CUI: 35340129, Tel: 0724147293, e-mail: ...

PROIECTANT ARHITECTURA
B.I.A. Filimon Cristian Dan T.N.A.

SPECIFICATIE	NUME
Sef proiect	...FILIMON CRISTIAN DA
Proiectat	...FILIMON CRISTIAN DA
Desenat	...FILIMON CRISTIAN DA

	Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE FUNCTIONALA IN ZONA DE LOCUINTE + FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI LOTIZARE	PR. NR. 98-U/2024
ARA 000	Beneficiar: MAZARACHE CATALIN Amplasament: Str. TANDAREI, Nr. 102, Mun. FETESTI, NR. CAD. / C.F. 22403, Jud. IALOMITA	FAZA P.U.Z.
TA 2024	Denumire planse: INCADRARE IN ZONA	PL. NR. A01b