

Aprobat,
Primar,
Laurențiu Șonchereche

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

„Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - Zone de protecție a monumentelor istorice - subzonele M1i, L1i și zonele de protecție a tramei stradale L4, Municipiul Fetesti”

	<i>Planului Național de Redresare și Reziliență, Componenta 10 – Fondul Local, Investiția „Elaborarea/actualizarea în format GIS a documentelor de amenajare a teritoriului și de planificare urbană.</i>	Titlu apel proiect PNRR/2022/C10
1.	Descrierea pe scurt a situației actuale (date statistice, elemente specifice, etc.)	Amplasate in zona de nord si centrala a municipiului Fetesti - subzona L4 -ca UTR si subzona de protectie a tramei stradale si in partea de sud a municipiului - subzonele de protectie a monumentelor M1i si L1i, necesita intocmirea unui PUZ.
2.	Necesitatea și oportunitatea investiției pentru care se aplică	În PUG-ul aprobat, prescripțiile pentru zona de nord si centrala a municipiului Fetesti - subzona L4 - ca UTR si subzona de protectie a tramei stradale si in partea de sud a municipiului - subzonele de protectie a monumentelor M1i si L1i nu cuprind prevederi referitoare la: - <i>necesitatea implementării măsurilor PMUD al Municipiului Fetești si anume:</i> - amenajarea tramelor stradale si dezvoltarea rețelei de piste dedicate circulației bicicletelor - Plantarea de perdele vegetale-verzi (aliniamente de arbori și arbuști) de-a lungul principalelor artere rutiere în vederea reducerii emisiilor de CO₂ și a poluării generate de traficul rutier, spatii verzi care sa imbunatateasca cota de 13 mp/locuitor - Realizarea unor trasee pietonale si modernizarea conform cerintelor actuale a străzilor cu si fără transport public, creare parcări colective- (nu sunt planse referitoare la Circulatii in PUG)

	- Amenajare zonă verzi și cu prioritate pentru pietoni ("shared space" - spații partajate) - Măsuri adecvate de protecție a monumentelor, și nu restricții care duc la discriminare între cetățeni, impunerea întocmirii unor documentații de urbanism în mod nejustificat și în cazul construirii fără autorizație de construire, impun obligativitatea demolării a numeroase locuințe construite, dar care respecta Codul civil, Regulamentul General de Urbanism și nu distanțe față de limitele laterale stabilite neprofesionist și abuziv - Modificarea suprafeței zonei de protecție, în prezent mult mai mare decât cea reglementată de Legea 422, ca urmare a luării în considerare a unor clădiri, care eventual vor fi clasate în viitor. - Măsuri de implementare a energiilor alternative atât de necesare, dar cu respectarea condițiilor necesare a zonelor de protecție a monumentelor Monumentele cuprinse în studiul istoric care au stat la baza stabilirii zonei de protecție din PUG sunt: COD LMI: IL-11-M-B-14118 COD LMI: IL-11-M-B-14120 COD LMI: IL-11-M-B-14116 COD LMI: IL-11-M-B-14117 COD LMI: IL-11-M-B-14115 COD LMI: IL-11-M-B-20198 COD LMI: IL-11-M-B-14119 Astfel a fost definită zona de protecție, care este compusă din subzonele M1i și L1i, diferite dar reprezentate cu aceeași culoare galben pentru M1i, L1i și L4), fără detalieri separată a UTR-urilor în planșe și doar prin măsuri diferite care nu au o justificare pentru protecție a monumentelor, cu justificarea că include și eventuale clădiri propuse spre clasare M1i – subzona mixtă locuințe individuale și servicii situate în perimetrul de protecție al monumentelor istorice; M1i: prescripții
--	--

- Module volumetrice maxime: 10x15; se recomandă utilizarea spațiilor semideschise la fațada principală și/sau fațada sud (cerdac, prispă).

- Se menține parcelarul zonei și nu se vor comasa parcelele; în situații de excepție, acesta se marchează pe teren;

- Acoperișurile : în patru ape;

- Învelitoare; material ceramic: țiglă, sau tablă în culoare gri;

- Se interzice utilizarea PVC sau metal pentru tâmplărie; se va utiliza exclusiv tâmplăria de lemn;

- Culoarea utilizată la finisajul exterior al pereților va fi albul, sau ocrurile pastelate.

- pentru modificare a clădirilor (chiar parțială) se va întocmi o documentație în conformitate cu legislația în vigoare, însoțită de releveul clădirii, de studiile de istorie, istoria artei și arheologice, fotografii sau fotomontaje cu situația existentă, precum și desfășurări ale ambelor fronturi stradale.

- dacă în timpul lucrărilor se vor descoperi fragmente de arhitectură veche (arce, basoreliefuri, mulări, elemente de lemn, pictura, inscripții, elemente arheologice necunoscute) se vor anunța imediat forurile autorizate pentru a decide menținerea și restaurarea lor. Lucrarea nu va fi continuată până la stabilirea destinației elementelor.

- în zona protejată pentru lucrările de construire, renovare, consolidare sau orice alt tip intervenție asupra clădirilor, zona de șantier va fi protejată în întregime de o pânză tip banner ce va avea imprimată pe latura (laturile) dinspre stradă imaginea fațadei (fațadelor) viitoare clădiri, la scara 1/1.

- rețelele și conductele aparente cât și contoarele de gaze, apa etc. se vor elimina de pe fațade. Rețele și conducte le vor fi îngropate în zidărie, nu însă pe fațada principală la stradă.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- În situația construirii pe parcelă fără demolarea vreunei construcții, autorizarea va fi condiționată de obținerea avizului DCCPCN Ialomița.

- În situația construirii ca urmare a demolării vreunei construcții de pe parcelă, la autorizare se va prezenta releveul și fișa istorică a

clădirii ce se demolează întocmită de personal atestat și avizul DCCPCN Ialomița.

- Pentru autorizarea construirii clădirilor cu alte funcțiuni decât locuirea se elaborează PUD avizat de către DCCPCN Ialomița.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile se vor amplasa astfel: retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii, dar nu mai puțin de 5.00 metri; retragerea față de limitele posterioare ale parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii, dar nu mai puțin de 5.00 metri.

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament.

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la min. 5.00 metri.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri.

Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri.

În cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 6.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME:

M1i -Regim maxim de înălțime: P + M, h cornișă=4,50 m, h maxim coamă = 6,00 m

INDICATORI URBANISTICI:

În cazul funcțiunii de servicii:

- P.O.T. maxim 70%.

În cazul funcțiunii de locuire:

- P.O.T. maxim 20%.

M1i:

În cazul funcțiunii de servicii: - CUT maxim = 1,4

În cazul funcțiunii de locuire: - CUT maxim = 0,4

L1i - Subzona locuințe individuale cu maxim P+1E niveluri în zone construite, situate în zona de protecție a monumentelor istorice;

L1i: În cazul zonelor construite protejate, de interes local:

- Locuire și funcțiuni complementare;
- turism rural, comerț;
- alimentație publică;
- servicii (unități de dimensiuni mici);
- circulație carosabilă și pietonală;
- rețele edilitare.

Pentru exemplarele de arhitectură tradițională și clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală păstrate și identificate în planșa de reglementări urbanistice, preluate conform studiului istoric întocmit de arh. Doina Petrescu, se recomandă efectuarea unui studiu de specialitate de către Direcția Județeană pentru Cultură sau de către Centrul pentru Cultură Tradițională Ialomița, pentru depistarea tuturor exemplarelor valoroase, elaborarea unor fișe analitice și a unor propuneri de achiziționare și păstrare "in situ", a unora dintre ele. Se va încuraja consolidarea și restaurarea acestora cu tehnici și materiale tradiționale.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1i: - În situația construirii ca urmare a demolării vreunei construcții de pe parcela, la autorizare se va prezenta releveul și fișa istorică a

clădirii ce se demolează întocmită de personal atestat și avizul DCCPCN Ialomița.

- Pentru autorizarea construirii clădirilor cu alte funcțiuni decât locuirea se elaborează PUD avizat de către DCCPCN Ialomița. (funcțiunea unei zone se modifică prin PUZ !!!)

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

L1i - Se menține parcelarul zonei și nu se vor comasa parcelele; în situații de excepție, acesta se marchează pe teren

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;

- când construcțiile se execută independent, picătura streașinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;

- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor, etc. se va face la distanță față de împrejurimile vecine, distanțe care să respecte normele de igienă și cele P.S.I.;

- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 2 metri conform noului cod civil; retragere față de una din limitele laterale va fi de min. 3 m pentru accesul pompierilor la curtea din spate.

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5 metri și nu mai mult de 40m față de aliniament.

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1i -regimul maxim de înălțime: P + M, h cornișă=4,50 m, h maxim coamă = 6,00 m

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR L1i:

- Regim maxim de înălțime : P + M, h cornișă = 4,50 m, h maxim coamă = 6,00 m.

- Module volumetrice maxime: 10x15 ; se recomandă utilizarea spațiilor semideschise la fațada principală și/sau fațada sud (cerdac, prispă).

- Se menține parcelarul zonei și nu se vor comasa parcelele; în situații de excepție, acesta se marchează pe teren;

- Acoperișurile : în patru ape ;

- Învelitoare; material ceramic: țiglă, sau tablă în culoare gri;

- Se interzice utilizarea PVC sau metal pentru tâmplărie; se va utiliza exclusiv tâmplăria de lemn;

- Culoarea utilizată la finisajul exterior al pereților va fi albul, sau ocrurile pastelate.

- pentru modificarea clădirilor (chiar parțială) se va întocmi o documentație în conformitate cu legislația în vigoare, însoțită de releveul clădirii, de studiile de istorie, istoria artei și arheologice, fotografii sau fotomontaje cu situația existentă, precum și desfășurări ale ambelor fronturi stradale.

- dacă în timpul lucrărilor se vor descoperi fragmente de arhitectură veche (arce, basoreliefuri, mulări, elemente de lemn, pictura, inscripții, elemente arheologice necunoscute) se vor anunța imediat forurile autorizate pentru a decide menținerea și restaurarea lor. Lucrarea nu va fi continuată până la stabilirea destinației elementelor

- în zona protejată pentru lucrările de construire, renovare, consolidare sau orice alt tip intervenție asupra clădirilor, zona de șantier va fi protejată în întregime de o pânză tip banner ce va avea imprimată pe latura (laturile) dinspre stradă imaginea fațadei (fațadelor) viitoare clădiri, la scara 1/1.

- rețelele și conductele aparente cât și contoarele de gaze, apa etc. se vor elimina de pe fațade. Rețele și conducte le vor fi îngropate în zidărie, nu însă pe fațada principală la stradă.

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

L1i :-POT maxim = 20%

Pentru exemplarele de arhitectură tradițională păstrate, se recomandă efectuarea unui studiu de specialitate de către Direcția

Județeană pentru Cultură sau de către Centrul pentru Cultură Tradițională Ialomița, pentru depistarea tuturor exemplarelor valoroase, elaborarea unor fișe analitice și a unor propuneri de achiziționare și păstrare "in situ", a unora dintre ele.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L1i:-CUT maxim = 0,4;

- Pentru exemplarele de arhitectură tradițională păstrate, se recomandă efectuarea unui studiu de specialitate de către Direcția Județeană pentru Cultură sau de către Centrul pentru Cultură Tradițională Ialomița, pentru depistarea tuturor exemplarelor valoroase, elaborarea unor fișe analitice și a unor propuneri de achiziționare și păstrare "in situ", a unora dintre ele.

L4 - subzona locuințe individuale și cu maxim P+2 niveluri și dotări aferente situate în zone protejate la nivelul tramei stradale și a parcelelor.

- UTILIZĂRI ADMISE

L4: locuințe individuale, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);

- anexe gospodărești;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

L4- Se menține parcelarul zonei și nu se vor comasa parcelele;

- Se mențin prospectele și traseele de străzi existente !!!;
- Sunt interzise comasările și dezmembrările.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura streașinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor, etc. se va face la distanță față de împrejmuirea vecină, distanțe care să respecte normele de igienă și cele P.S.I.;

		- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat; - clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 2 metri conform noului cod civil; retragere față de una din limitele laterale va fi de min. 3 m pentru accesul pompierilor la curtea din spate. - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5 metri și nu mai mult de 40m față de aliniament. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR L4: - regimul maxim de înălțime va fi P+1E; - înălțimea la cornișă a clădirilor va fi maxim 6 metri; POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI L4:-POT maxim = 35% ; L4:-CUT maxim = 1,0;
3.	Corelarea cu proiecte deja implementate la nivel local	Prin proiectul „O administrație eficientă și servicii de calitate la nivelul Municipiului”, Cod SMIS 135870, a fost elaborat Planul de Mobilitate Urbană Durabilă.
4.	Corelarea cu proiecte în curs de implementare de la nivel local	În prezent Municipiul Fetești are în implementare proiectul „Sistem integrat de transport durabil în Municipiul Fetești”. Proiectul va fi implementat cu respectarea reglementărilor urbanistice, inclusiv în zonele pentru care se propune elaborare PUZ.
5.	Corelarea cu celelalte proiecte pentru care se aplică la finanțare	UAT Municipiul Fetești intenționează să acceseze fonduri prin PNRR, apel de proiecte PNRR/2022/C10, Investiția (I1.1) înnoirea parcului de vehicule destinate transportului public, Asigurarea infrastructurii pentru transportul verde – ITS/alte infrastructuri TIC (I1.2), Construirea de locuințe nZEB plus pentru tineri (I2), proiecte pentru implementarea cărora se vor aplica reglementările urbanistice generale.
6.	Efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții	Prin elaborarea documentației Plan Urbanistic Zonal - Zone de protecție a monumentelor istorice – subzonele M1i, L1i și zonele de protecție a tramei stradale L4, Municipiul Fetești va asigura cadrul de reglementare urbanistică pentru realizarea următoarelor intervenții:

		- amenajarea tramelor stradale si dezvoltarea rețelei de piste dedicate circulației bicicletelor - Plantarea de perdele vegetale-verzi (aliniamente de arbori și arbuști) de-a lungul principalelor artere rutiere în vederea reducerii emisiilor de CO2 și a poluării generate de traficul rutier, spații verzi care sa imbunatateasca cota de 13 mp/locuitor - Realizarea unor trasee pietonale si modernizarea conform cerintelor actuale a străzilor cu si fără transport public, creare parcuri colective- (nu sunt planse referitoare la Circulații in PUG) - Amenajare zonă verzi si cu prioritate pentru pietoni ("shared space" - spații partajate). De asemenea, vor fi asigurate măsuri adecvate de protecție a monumentelor, cu respectarea legislației în vigoare, dar care nu vor prejudicia interesele de bună-credință ale locuitorilor zonelor. Prin elaborarea documentației, se va clarifica cu exactitate întinderea zonei de protecție, armonizându-se cele două obiective de protecție a monumentelor, respectiv de dezvoltare sustenabilă a localității. Se va asigura de asemenea posibilitatea implementării unor măsuri în domeniul energiilor alternative, cu respectarea condițiilor necesare zonelor de protecție a monumentelor.
7.	Modul de îndeplinire a condițiilor aferente investițiilor	Din prezenta Notă de fundamentare rezultă în mod neechivoc necesitatea elaborării documentației Plan Urbanistic Zonal – Zone de protecție a monumentelor istorice – subzonele M1i, L1i și zonele de protecție a tramei stradale L4. Redactarea documentațiilor se va realiza în format digital, georeferențiat, în conformitate cu dispozițiile jalonului 288 (Intrarea în vigoare a legislației în domeniul mobilității urbane durabile, trimestrul IV, 2022) și ale jalonului 315 (codul ATUC, ce va fi aprobat până în trimestrul I, 2023). Documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism în format GIS vor cuprinde simultan două categorii de informații care fundamentează deciziile, respectiv: - date de tip vectorial, prin care sunt reprezentate entități spațiale ce sunt reglementate urbanistic, precum limite administrative, limite ale unităților teritoriale de referință, limite ale parcelelor, limite ale unor zone de protecție, zone funcționale, clădiri, drumuri, rețele și altele asemenea; - date de tip atribut prin care sunt gestionate informațiile specifice asociate referitoare la fiecare dintre entitățile spațiale reglementate. După finalizare, documentațiile vor fi transpuse în format digital în conformitate cu Codul de amenajare a teritoriului, urbanismului și construcțiilor și vor fi avizate de Comisia Națională de Dezvoltare

		Teritorială organizată conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare. Documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism vor fi încărcate pe platforma Observatorului teritorial. Documentația va fi întocmită cu respectarea prevederilor: - Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, - Ordinului nr. 233 din 26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare și - ghidurilor ce vor fi prezentate de către MDLPA în perioada următoare (Precizări pentru elaborarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și a celor de urbanism pentru transpunerea în format compatibil GIS - orice alt act normativ în vigoare, relevant.
8.	Descrierea procesului de implementare	Implementarea proiectului presupune parcurgerea următoarelor etape: - elaborare documentației de atribuire a contractului privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal – Zone de protecție a monumentelor istorice – subzonele M1i, L1i și zonele de protecție a tramei stradale L4; - parcurgerea procedurii de achiziție publică privind contractul având ca obiect elaborarea Planului Urbanistic Zonal – Zone de protecție a monumentelor istorice – subzonele M1i, L1i și zonele de protecție a tramei stradale L4. - Realizarea în cadrul contractului a documentației Planului Urbanistic Zonal – Zone de protecție a monumentelor istorice – subzonele M1i, L1i și zonele de protecție a tramei stradale L4, cu asigurarea de consultări și cu respectarea normativelor în vigoare.
9.	Alte informații	Proiectul va fi implementat până la data de 31.12.2024.

13.05.2022

DIRECȚIA URBANISM,
Arh. Șef Neboniță Arioneta