ROMÂNIA
JUDEŢUL IALOMIŢA
MUNICIPIUL FETEŞTI
CONSILIUL LOCAL

PROIECT

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
Jr.Dicianu Nicu

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentaţiei Plan Urbanistic Zonal "Schimbare de funcţiune" pentru amplasamentul situat în municipiul Feteşti, strada Depoului, lot. 1;2;3;4;5;6;7;8;9

Consiliul Local Municipal Feteşti, judeţul Ialomiţa,
Având în vedere:
-Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Feteşti;
-Raportul Direcţiei Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Feteşti ;
-Raportul de avizare al comisiei urbanism din cadrul Consiliului Local Municipal Feteşti;
În conformitate cu:
-Avizul nr.02/18.02.2020 al arhitectului şef din cadrul Consiliului Judeţean Ialomiţa;
-Avizul de oportunitate nr. 5/24.09.2019;
-prevederile art.25 alin.(1), art.27^1 lit.c), art.56 şi 57 din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul;
-prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, cu modificările şi completările ulterioare;
-Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului şi urbanism şi ale H.C.L.nr. 76/2010 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea şi/sau revizuirea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului;
În temeiul art.129 alin.(2) lit.c) coroborat cu alin.(6) lit. c) şi art.139 alin.(3) lit.e) din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se însuşeşte Raportul informării şi consultării publicului privind P.U.Z. **"Schimbare de funcţiune"** pentru amplasamentul situat în municipiul Feteşti, **strada Depoului, lot.1;2;3;4;5;6;7;8;9**, înregistrat sub nr.11194/11.11.2019, însoţit de punctul de vedere al compartimentului de specialitate nr.1674/18.02.2020, conform anexelor nr.1 şi nr. 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă documentaţia Plan Urbanistic Zonal **"Schimbare de funcţiune"**, care vizează un teren în suprafaţă de 3.919,00 mp, situat în intravilanul Municipiului Feteşti, **strada Depoului, lot.1;2;3;4;5;6;7;8;9**, beneficiar ASOCIEREA ÎN PARTICIPAŢIE reprezentată de Dragomir Daniela Georgiana, conform anexei nr.3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Prezenta documentaţie de urbanism are o valabilitate de 3 ani de la data aducerii la cunoştinţă publică.

Art.4. Prezenta hotărâre va fi adusă la îndeplinire de primarul municipiului Feteşti, prin aparatul de specialitate.

Iniţiator:PRIMAR,
Sorin Gafiţoi

Nr.
Feteşti,

ROMÂNIA
JUDEŢUL IALOMIŢA
MUNICIPIUL FETEŞTI

RINA SIMTEX
ISO 9001 REGISTERED C.3448.1
Certificat pentru sistemul de management al calitatii acordat Primariei Municipiului Fetesti

Str. Calarasi nr. 595, Bl. CF3, Sc. A, Etaj II - IV, Tel. (004) 0243/364410, Fax. (004) 0243/361206

Nr. 1554 / 14.02.2020

REFERAT DE APROBARE

Proiectul de hotarare supus analizei si aprobarii Consiliului Local are la baza solicitarea beneficiarului ASOCIEREA IN PARTICIPATIE reprezentata de Dragomir Daniela Georgiana in urma careia s-a intocmit PUZ pentru "Schimbare de functiune".

Terenul asupra caruia urmeaza sa se schimbe destinatia are o suprafata de 3.919,00 mp, situata in intravilanul municipiului Fetesti, strada Depoului, lot.1-9.

Documentatia PUZ-ului a fost intocmita de B.I.A. SC MART STUDIO SRL, conform Proiectului nr.29/2019.

Pe parcursul procesului de elaborare si avizare a documentatiei au fost respectate procedurile privind informarea si consultarea publicului, astfel cum sunt prevazute de legislatia in materie.

Proiectul de hotarare se intemeiaza pe urmatoarele acte normative:

-Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata si completata;

-Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism si ale H.C.L.nr. 76/2010 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea si/sau revizuirea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului;

-prevederile art. 129 alin.(2) lit.c) coroborat cu alin. (6) lit. c) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Primarul Municipiului Fetesti,
Sorin GAFIŢOI

ROMÂNIA M.A.R. IALOMITA MUNICIPIUL FETESTI

ROMÂNIA
JUDEŢUL IALOMIŢA
MUNICIPIUL FETEŞTI

RINA SIMTEX
ISO 9001 REGISTERED C.3448.1
Certificat pentru sistemul de management al calitatii acordat Primariei Municipiului Fetesti

Str. Calarasi, nr. 595, Bl. CF3, Sc. A Etaj II - IV, Tel. (004) 0243/364410, Fax. (004) 0243/361206

Nr.1675 din 18.02.2020

Aprobat,
Primar,
Ing. SORIN GAFIŢOI

REFERAT

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "**SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE** ", pentru imobilele localizate în intravilanul mun. Feteşti , str. Depoului , lot.1;2;3;4;5;6;7;8;9. titular de proiect fiind **ASOCIEREA ÎN PARTICIPAȚIE** reprezentată de **DRAGOMIR DANIELA GEORGIANA,**.

Având in vedere:

- Prevederile Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Prevederile Legii nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 25;
- Prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și urbanism;
- Prevederile Legii nr. 52/2002 din 2003 privind transparența decizională în administrația publică locală;
- Prevederile Legii nr. 544 din 2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu toate modificările și completarile ulterioare;
- Prevederile H.C.L. nr. 76 din 30.06.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea și/sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului modificată cu H.C.L. nr. 103 din 28.07.2011;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 11194 din 11.11.2019 elaborat de structura de specialitate din cadrul primariei;
- Avizul arhitectului șef al Consiliului Județean Ialomița nr. 02 din 18.02.2020, emis în baza propunerii de avizare a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism Ialomița în urma ședinței din data de 13.02.2020;
- Avizul de oportunitate nr. 5 din 24.09.2019 emis de Primaria Municipiului Feteşti;
- Conținutul documentației tehnice faza P.U.Z. pentru "**SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE** ", pentru imobilele localizate în intravilanul mun. Feteşti , str. Depoului , lot.1.2.3,4,5,6,7,8,9, titular de proiect fiind **ASOCIEREA ÎN PARTICIPAȚIE** reprezentată de **DRAGOMIR DANIELA GEORGIANA** și elaborat de proiectant general B.I.A. "SC MART STUDIO SRL" Arh Mădălina Zăgărin din Loc. Borcea, jud. Călărași;

- Decizia etapei de încadrare nr. 19/30.11.2019 emisa de Agenția pentru Protecția Mediului Ialomița;
- Procesul verbal de recepție nr. 865/2019 din data de 19.11.2019 încheiat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ialomița;
- Notificare nr. 681 din 18.10.2019 emisă de Direcția de Sănătate Publică Ialomița;
- Avizul de amplasament favorabil S.C. "E-Distribuție Dobrogea" S.A. nr. 281190241 / 25.04.2019;
- Aviz S.C."RAJA" S.A. Constanța nr. **243/3558 din 09.10.2019;**
- Aviz S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr. 100/05/03/01/B/IL0183 din 10.10.2019;
- Aviz Administrația Domeniului Public și Privat a Mun. Fetești nr. 2120 din 23.09.2019;
- Aviz favorabil Distrigaz Sud Rețele nr. 314.399.850 din 07.10.2019.
- Aviz C.N.A.I.R.-D.R.D.P. Constanța;nr.2576 din 22.01.2020
- Aviz C.N.C.F. "CFR" S.A. Constanța-SucursalaRegională CF Constanța nr.712/3410din 28.10.2019;

se propune:

- Aprobarea Raportului privind informarea și consultarea publicului referitor la elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru "**SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE** ", pentru imobilele localizate în intravilanul mun. Fetești , str. Depoului , lot.1;2;3;4;5;6;7;8;9.

- aprobarea Planului Urbanistic Zonal "**SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE** ", pentru imobilele localizate în intravilanul mun. Fetești , str. Depoului , lot.1;2;3;4;5;6;7;8;9. titular de proiect fiind ASOCIEREA ÎN PARTICIPAȚIE reprezentată de DRAGOMIR DANIELA GEORGIANA și elaborat de proiectant general B.I.A. "SC MART STUDIO SRL" Arh Mădălina Zăgărin cu sediul în Loc. Borcea, jud. Călărași, pentru terenul situat în jud. Ialomița, Mun. Fetești, în suprafață de 3.919,00 mp;

- acordarea unei valabilităţi de 3 ani pentru P.U.Z.

Menționăm că pe parcursul procesului de elaborare și avizare a documentației în cauza au fost derulate toate procedurile privind informarea și consultarea publicului, așa cum sunt prezentate în Raportul nr. 11194 din 11.11.2019, în conformitate cu regulamentul specific aprobat cu H.C.L. nr. nr. 76 din 30.06.2011.

Documentația tehnică împreună cu avizele corespunzatoare se află la Direcția Urbanism, cam. 6 și poate fi consultată zilnic în timpul programului de funcționare al instituției. și pe pagina instituției la adresa www.primăriafetesti.ro / Direcția Urbanism/consultarea și informarea publicului.

p. Arhitect sef,
Consilier superior Urbanism
Ing. Constantin IOAN

ROMÂNIA
JUDEŢUL IALOMIŢA
MUNICIPIUL FETEŞTI
Str. Calarasi, nr. 595, Bl. CF3, Sc. A Etaj II - IV, Tel. (004) 0243/364410, Fax. (004) 0243/361206

RINA SIMTEX
ISO 9001 REGISTERED C.3448.1
Certificat pentru sistemul de management al calitatii acordat Primariei Municipiului Fetesti

Nr. 11194 din 11.11.2019

APROBAT,
PRIMAR
Sorin GAFIŢOI

RAPORTUL INFORMĂRII ŞI CONSULTĂRII PUBLICULUI
pentru Elaborare P.U.Z. "**SCHIMBARE DE FUNCŢIUNE** ", pentru imobilele localizate în intravilanul mun. Feteşti , str. Depoului , lot.1.2.3,4,5,6,7,8,9, titular de proiect fiind **ASOCIEREA ÎN PARTICIPAŢIE** reprezentată de **DRAGOMIR DANIELA GEORGIANA,**.

Având în vedere prevederile:

- Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului şi urbanism;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificarile şi completarile ulterioare;
- Legii nr. 52/2002 din 2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică locală;
- Legii nr. 544 din 2001 privind liberul acces la informaţiile de interes public, cu toate modificările şi completarile ulterioare;
- H.C.L. nr. 76 din 30.06.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea şi/sau revizuirea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului modificată cu H.C.L. nr. 103 din 28.07.2011,

Se aduc la cunostinţa publică măsurile şi acţiunile desfăşurate în scopul îndeplinirii prevederilor legale privind informarea şi consultarea publicului cu privire la conţinutul P.U.Z. " **SCHIMBARE DE FUNCŢIUNE** ", pentru imobilele localizate în intravilanul mun. Feteşti , str. Depoului , lot.1.2.3,4,5,6,7,8,9, titular de proiect fiind **ASOCIEREA ÎN PARTICIPAŢIE** reprezentată de **DRAGOMIR DANIELA GEORGIANA,**., după cum urmează:

- aducerea la cunostinţă publică a emiterii Certificatului de urbanism nr.**157 din 13.09.2019** prin afişarea Listei certificatelor emise în luna SEPTEMBRIE 2019 de Primăria Municipiului Feteşti la sediul instituţiei şi pe pagina proprie de internet, începând cu data de **01.10.2019**;
- elaborarea Planului de informare şi consultare a publicului pentru P.U.Z. "**SCHIMBARE DE FUNCŢIUNE**" de către autoritatea publică locală;

- publicarea în presă (ZIARUL "IMPACT", ediţiile din 27.**09.2019** şi **01.10.2019) a** Anunţului public de intenţie de obţinere a avizului de mediu în data de 27.**09.2019**, respectiv din **01.10.2019**, precum şi afişarea la sediul C.L.;

- publicarea în presa ("ZIARUL "Indepedent"), *ediţia din* **06.11.2019)** a Anunţului public asupra deciziei A.P.M. a etapei de încadrare în data de **06.11.2019**;
- afişarea la sediu a Anunţului public de intenţie de obţinere a avizului de mediu;
- depunerea de către iniţiator a unui exemplar din documentaţia tehnică faza PUZ în vederea iniţierii elaborării PUZ împreună cu adresa nr.**23472 din 20.09. 2019;**
- afişarea Anunţului public nr. **9490 din 20.09.2019** privind intenţia de Elaborare P.U.Z. " **SCHIMBARE DE FUNCŢIUNE**" în data de 20.**09.2019** la sediul Primăriei Municipiului Feteşti şi publicarea acestuia pe site-ul instituţiei;
- expunerea de panouri informative montate de către initiatorul PUZ-ului, în limitele zonei de studiu, în faţa parcelei pentru care a fost iniţial planul urbanistic zonal:**SEPTEMBRIE 2019 şi OCTOMBRIE 2019**;
- depunerea de către iniţiator a unui exemplar din documentaţia tehnică faza PUZ în vederea iniţierii şi derulării privind informarea şi consultarea publicului împreună cu adresa nr. **23652 din 14.10. 2019;**
- afişarea Anunţului public nr. **10285 din 14.10.2019** privind organizarea dezbaterii publice asupra conţinutului documentatiei "Elaborare P.U.Z. - **SCHIMBARE DE FUNCŢIUNE**" în data de **14.10.2019**, la sediul Primăriei Municipiului Feteşti şi publicarea acestuia pe site-ul instituţiei;
- transmiterea de invitaţii la dezbaterea publică avizatorilor potenţial interesaţi, iniţiatorului şi elaboratorului PUZ cu nr. **9730 din 26.09.2019;**
- primirea de sesizări, observaţii legate de propunerile planului urbanistic zonal, în perioada **14.10 - 07.11.2019**
- desfăşurarea dezbaterii publice asupra conţinutului PUZ "**SCHIMBARE DE FUNCŢIUNE**" în data de **08.11.2019**, începând cu orele 10^{00}, la sala de şedinte a Primăriei Municipiului Feteşti din str. Călăraşi, nr. 595, bl. CF3, sc. A, et. IV, dezbatere a carei desfăşurare a fost consemnată în Procesul verbal nr. **11162** din **08.11.2019;**
- publicarea la sediul primăriei şi pe pagina proprie de internet a Anunţului nr. **Nr. 11180 din 08.11.2019** cu privire la rezultatele informării şi consultării publicului: **11.11.2019;**
- elaborarea Raportului informării şi consultării publicului şi publicarea pe pagina proprie de internet a instituţiei a acestui document: **11.11.2019.**

Etapele următoare, a aprobării şi monitorizării implementării PUZ, se vor desfăşura *potrivit prevederilor* Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea şi/sau revizuirea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului aprobat cu H.C.L. nr. 76 din 30.06.2011, modificată cu H.C.L. nr. 103 din 28.07.2011.

p/Arhitect şef,
Consilier superior,
ing. Constantin IOAN

ROMÂNIA
JUDEŢUL IALOMIŢA
MUNICIPIUL FETEŞTI

RINA SIMTEX
ISO 9001 REGISTERED C.3448.1
Certificat pentru sistemul de management al calitatii acordat Primariei Municipiului Fetesti

Str. Calarasi, nr. 595, Bl. CF3, Sc. A Etaj II - IV, Tel. (004) 0243/364410, Fax. (004) 0243/361206

Nr.1674din 18.02.2020

PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI
URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Cu privire la propunerile PLAN URBANISTIC ZONAL – "**SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE** ", pentru imobilele localizate în intravilanul mun. Fetești , str. Depoului , lot.1;2;3;4;5;6;7;8;9.

Pentru a veni în întimpinarea consultării publicului PLAN URBANISTIC ZONAL – "**SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE** " în intravilanul localitatii Fetești , judetul Ialomița

BENEFICIARUL INVESTITIEI: ASOCIEREA ÎN PARTICIPAȚIE reprezentată de DRAGOMIR DANIELA GEORGIANA,

ROIECTANT: SC MART STUDIO SRL B.I.A. arhitect"Mădălina Zăgărin" din Loc. Borcea, jud. Călărași,

Primaria Fetești a procedat la identificarea amplasamentului pentru care se va elabora PUZ .

Amplasamentul este terenul situat în Mun. Fetești, str. Depoului , lot.1;2;3;4;5;6;7;8;9 identificate prin nr. cad 27014, 27015, 27016, 27017, 27018, 27019, 27020, 27021, 27022. nr. CF 27014, 27015, 27016, 27017, 27018, 27019, 27020, 27021, 27022, Extrase de plan cadastral de carte funciară eliberat de O.C.P.I. Ialomița și Plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:1000. , în suprafață de 3.919,00 mp; la data depunerii documentației pentru emiterea Certificatului de Urbanism și a Avizului de Oportunitate

Terenul este situat în intravilanul localității, în nord-vestul cartierului Fetești-Gară, cu destinația Curți Construcții și solicitarea principală a temei de program o reprezintă realizarea unui **Plan Urbanistic Zonal** în vederea **schimbarii functiunii admise**, existente în zonă, din incadrarea actuala „Circulații CFR" în functiunea de „ Industrie nepoluanta si servicii", precum si reglementarea indicatorilor urbanistici pe loturile 1;2;3;4;5;6;7;8;9.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se dorește:

- trecerea Loturilor cu adresele: str. Depoului nr. 1;2;3;4;5;6;7;8;9, Mun. Fetesti, jud. Ialomita, din UTR-ul C2 -subzona circulatie feroviara si amenajari aferente , in UTR-ul M5 - subzona mixta: unitati industriale nepoluante si serficii, in scopul construirii terenurilor enumerate cu functiuni specifice apartinand subzonei M5 (ex: spalatorii auto, service-uri, vulcanizari, hale industrie nepoluanta, e.t.c);
- stabilirea indicilor urbanistici maximi pe loturile studiate: POT maxim - 72%, CUT maxim 7.2, Hmaxim - 15 m, RH maxim - P+1; Se solicita astfel, pentru perimetrul studiat, cresterea cu 20% a valorii CUT de 60% reglementata prin RLU al Municipiului Fetesti, pentru subzona functionala M5.
- stabilirea aliniamentului viitoarelor constructii - în perimetrul ce a generat prezentul PUZ - pe limita de interdictie de construire la DN3A (str. Depoului) , adica la distanta de 13 m din axul DN3A;
- stabilirea regimului de construire pe fiecare lot în parte si a retragerilor laterale si posterioare minime conform plansei de Reglementari Urbanistice.

După finalizarea propunerilor, docomentația a parcurs etapa de avizare prevazută de legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, iar potrivit prevederilor, Ordinului MDRC nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi urbanismului, procedura a fost parcursa asa cum reiese din raportul prezentat de compartimentul de specialitate.

Față de cele prezentate se constată că sunt indeplinite cerințele Ordinului MDRC nr.2701/2010 și prevederile H.C.L. nr. 76 din 30.06.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea și/sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului modificată cu H.C.L. nr. 103 din 28.07.2011 a municipiului Feteşti, iar în conformitate cu prevederile art.11 și art.12 din Ordinul MDRT nr.2701/2010 se propune Consiliului local însușirea raportului și aprobarea documentației urbanistice.

p. Arhitect sef,
Consilier superior Urbanism
Ing. Constantin IOAN

ROMÂNIA
JUDEŢUL IALOMIŢA
MUNICIPIUL FETEŞTI

RINA SIMTEX
ISO 9001 REGISTERED C.3448.1
Certificat pentru sistemul de management al calitatii acordat Primariei Municipiului Fetesti

Str. Calarasi, nr. 595, Bl. CF3, Sc. A Etaj II - IV, Tel. (004) 0243/364410, Fax. (004) 0243/361206

Nr. 11162 din 08.11.2019

PROCES - VERBAL

Încheiat astăzi, 08.11.2019, la sediul Primăriei Municipiului Feteşti, cu ocazia dezbaterii publice privind conţinutul documentatiei faza "Elaborare P.U.Z. **SCHIMBARE DE FUNCŢIUNE "**, pentru imobilele localizate în intravilanul mun. Feteşti , str. Depoului , lot.1.2.3,4,5,6,7,8,9, titular de proiect fiind **ASOCIEREA ÎN PARTICIPAŢIE** reprezentată de **DRAGOMIR DANIELA GEORGIANA,**.

Dezbaterea publică se desfăşoară, în conformitate cu prevederile Legii nr. 52 din 2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică şi ale Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea şi/sau revizuirea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului aprobat cu H.C.L. nr. 76 din 30.06.2011.

La această dezbatere publică participă:

- din partea Primăriei Municipiului Feteşti: Ing. Liliana Badea, Ing. Constantin Ioan
- din partea titularului de proiect: CHIREA DANIEL, în calitate de membru și reprezentant al asocierii în participațiune care a inițiat P.U.Z.
- din partea proiectantului: B.I.A. "SC MART STUDIO SRL" Arh Mădălina Zăgărin
- reprezentanţi ai altor autorităţi publice, instituţii competente în avizarea pentru P.U.Z. în cauză;
-reprezentanţi ai presei locale;
-cetăţeni interesaţi de obiectul dezbaterii publice.

Lista participanţilor ce conţine numele, calitatea, datele de contact şi semnăturile participanţilor este conţinută în Anexa nr. 1 la prezentul proces verbal.

În deschidarea lucrărilor dezbaterii publice, dl. Ioan Constantin anunță obiectul dezbaterii, P.U.Z. Schimbare de funcțiune str. Depoului, lot 1-9 și invită participanții la dezbatere.

Domnia sa prezintă amplasamentul, regimul juridic al terenului concesionat de mai multe persoane fizice care constituie un o asociere în participațiune având drept scop elaborarea, avizarea și aprobarea P.U.Z. - Schimbare de funcțiune

În continuare dl. Ioan Constantin îi dă cuvântul dnei arh. Zăgărin Mădalina, elaboratorul P.U.Z.

Dna arhitect prezintă scopul pentru care a fost elaborat P.U.Z. și anume schimbarea funcțiunii din zona de căi de comunicații feroviare cu una de servicii și industrie nepoluantă. De asemenea, precizează că au fost obținute avizele solicitate prin certificatul de urbanism, fiind în procedura de avizare doar cel de la S.R.D.P. Constanța, avizator la care a fost depusă documentația specifică.

Dna arhitect face precizări referitoare la reglementările tehnico-edilitare, cu precizarea că s-au obținut avizele necesare de la administratorii de rețele din zonă.

Referitor la avizul administratorului DN 3A care coincide cu r.k. depunerii d-nei arhitect precizează că documentația specifică a fost elaborată în două soluții, urmând ca DRDP Constanța să decidă în final care este soluția agreată în avizul final.

Dl. Ioan întreabă despre continuitatea circulației pietonale. Dna arhitect Zăgărin răspunde descrierea soluției tehnice și menționând faptul că trecerile pietonale vor avea continuitate.

Dna Badea Liliana din partea Direcției Urbanism întreabă despre obligația de a efectua lucrările de amenajare a drumului conform avizului DRDP Constanța. Dl. Chirică precizează că se va întocmi un act adițional la Contractul de asociere în participațiune prin care membrii asociației vor realiza de comun acord și fără participare financiară contractarea proiectării și realizării lucrărilor de amenajare a accesului din drumul național.

Dl. Ionescu Iulian de la Direcția Urbanism precizează că date fiind condițiile specifice ale acestui amplasament care impune amenajarea intrării din DN cu referire la emiterea autorizației de construire pt. fiecare obiectiv în parte se va solicita dovada realizării accesului conform avizului la P.U.Z. s-a propus ca în textul notificării de acordare să se prevadă un articol referitor la obligația inițiatorilor

P.U.Z. de a finanța și de a executa lucrările de amenajare a accesului conform avizului administratorului drumului.

Dna Iancea Alina din partea SRCF Constanța (CFR) întreabă dacă s-a solicitat aviz de la CFR Marfă.

Dna arh. Zgărău răspunde că s-a solicitat și s-a obținut aviz favorabil de la CFR Marfă care a fost depus la Reg. CFR Constanța fiind necesar în vederea obținerii avizului final.

Dna Badea Liliana întreabă despre condițiile de construire pe parcela, despre parcare și distanțe față de limita posterioară, iar dna arhitect Zgărău făcând precizări pe planșa de Reglementări, exemplificând în consecință.

Dl. Ioan Constantin întreabă participanții dacă mai sunt întrebări, sugestii sau propuneri și deoarece nu sunt alte întrebări, declară închise lucrările dezbaterii.

Drept pentru care am încheiat prezentul proces - verbal în 2(două) exemplare, unul pentru autoritatea publică locală și unul pentru titularii de proiect, urmând ca tuturor participanților să li se predea câte un exemplar în copie, dacă solicită aceasta.

Din partea Primăriei Municipiului Feteşti

p/Arhitect şef,
ing. Ioan Constantin

Din partea titularului PUZ,

Chirea Homiel

Anexa nr. 1

LISTA PARTICIPANȚILOR

la dezbaterea publică privind documentația faza "Elaborare P.U.Z. **SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE ",** pentru imobilele localizate în intravilanul mun. Fetești , str. Depoului , lot.1.2.3,4,5,6,7,8,9, titular de proiect fiind ASOCIEREA ÎN PARTICIPAȚIE reprezentată de DRAGOMIR DANIELA GEORGIANA,

Nr. crt.	Nume și prenume	Instituție / organizație	Date de contact	Semnatu
0	1	2	3	
1	IOAN CONSTANTIN	U. AT. FETEŞ		
2	Emilian Ștefan	Cetățean		
3	Vancea Alina	SRCF - CONSTANȚA (		
4	IONESCU IULIAN	CETĂȚEAN		
5	ZUSU STERIE	Cetățean		
6	CHIREA DANIEL	Reprezentant. Ie		
7	ZĂGĂRIN MARIANA	SC MARI STUDIO SRL		
8	PETRACHE ANTONELA	CETĂȚEAN		
9	JUGĂNARU DANIELA	CETĂȚEAN		
10	SOARE MARICENA	CETĂȚEAN		
11	BABEA LILIANA	Consilier P.M FETEȘTI		
12				

JUDEŢUL IALOMIŢA
MUNICIPIUL FETEŞTI

Str. Calarasi, nr. 595, Bl. CF3, Sc. A Etaj II - IV, Tel. (004) 0243/364410, Fax. (004) 0243/361206

RINA SIMTEX
ISO 9001 REGISTERED C.3448.1
Certificat pentru sistemul de management al calitatii acordat Primariei Municipiului Fetesti

Nr. 11180 din 08.11.2019

ANUNŢ PUBLIC

Primăria Municipiului Feteşti având sediul în Municipiul Feteşti, str. Călăraşi, nr. 595, bl. CF3, Sc. A, et. II-IV, anunţă publicul interesat asupra rezultatelor informării şi consultării publicului privind conţinutul documentaţiei **"Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru "SCHIMBARE DE FUNCŢIUNE "**, pentru imobilele localizate în intravilanul mun. Feteşti , str. Depoului , lot.1.2.3,4,5,6,7,8,9, titular de proiect fiind **ASOCIEREA ÎN PARTICIPAŢIE** reprezentată de **DRAGOMIR DANIELA GEORGIANA** şi face cunoscut faptul că în perioada de consultare a publicului precum şi în cadrul dezbaterii publice organizate în data de **08.11.2019** s-a înregistrat o consultare a documentaţiei de către publicul interesat şi nu s-au înregistrat propuneri, observaţii sau sugestii cu privire la conţinutul acestei documentaţii.

Primar,
Ing. Sorin GAFITOI

ROMÂNIA
JUDEŢUL IALOMIŢA
MUNICIPIUL FETEŞTI

RINA SIMTEX
ISO 9001 REGISTERED C.3448.1
Certificat pentru sistemul de management al calitatii acordat Primariei Municipiului Fetesti

Str. Calarasi, nr. 595, Bl. CF3, Sc. A Etaj II - IV, Tel. (004) 0243/364410, Fax. (004) 0243/361206

F1 – Aviz de oportunitate

Aprobat,
Primar,
Ing. SORIN GAFITOI

Ca urmare a cererii adresate de **DRAGOMIR DANIELA GEORGIANA,** reprezentată a **ASOCIERII ÎN PARTICIPAŢIE**, cu domiciliul în judeţul **Ialomiţa**, municipiul **Feteşti**, cod postal înregistratată la nr. 23472 din 20.09.2019, în vederea întocmirii documentaţiei de urbanism , faza PUZ., analizând documentaţia depusă în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. **5** din **24.09.2019**

pentru **elaborarea Planului urbanistic zonal pentru " Schimbare de funcţiune"** generat de imobilele-teren, situate în jud. Ialomiţa, Mun. **Feteşti**, str. Depoului , lot.1.2.3,4,5,6,7,8,9. identificate prin nr. cad 27014, 27015, 27016, 27017, 27018, 27019, 27020, 27021, 27022. nr. CF 27014, 27015, 27016, 27017, 27018, 27019, 27020, 27021, 27022, Extrase de plan cadastral de carte funciară eliberat de O.C.P.I. Ialomiţa şi Plan de amplasament şi delimitare a imobilului scara 1:1000.

cu respectarea următoarelor condiţii:

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

Conform Planului de amplasament şi delimitare a imobilelor, imobilele **lot.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9** anexă la prezentul aviz, înscrise în CF nr. 27014, 27015, 27016, 27017, 27018, 27019, 27020, 27021, 27022 a localităţii Feteşti cu numerele cadastrale 27014, 27015, 27016, 27017, 27018, 27019, 27020, 27021, 27022, teritoriul este delimitat la **nord** de: Regionala CF Constanţa-NC 22142, la **sud** de : Strada Depoului (Drum Naţional 3A), la **est** de: Staţie GPL-NC 2018, la **vest** de: Domeniul Privat UAT Feteşti-NC 24756

2. Categorii funcţionale ale dezvoltării şi eventuale servituţi

Conform Studiului de oportunitate, va cuprinde urmatoarele categorii de zone funcţionale:
- ansamblu de clădiri cu funcţiuni de industrie nepoluantă şi servici, ce vor aparţine zonei M5

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime şi maxime)

Se vor respecta prevederile H.G.R. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism şi ale documentaţiei "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Feteşti" aprobată cu H.C.L. nr. 11 din 31.01.2018 ce se va pune la dispoziţia elaboratorului pentru consultare, în condiţiile legii.

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMIȚA

Tel.: 0243 230200
Fax: 0243 230250

Slobozia - Piața Revoluției Nr. 1

web: www.cicnet.ro
e-mail: cji@cicnet.ro

Nr. 3780/2020 - A / 18.02.2020

AVIZUL ARHITECTULUI – ŞEF,

Ca urmare a cererii adresate de **Dragomir Daniela – Georgiana**, cu domiciliul în municipiul Feteşti, strada Promenadei, nr. 1B, bl. G2, sc. A, et. 1, ap. 4, judeţul Ialomiţa, în calitate de administrator al asocierii în participaţie, înregistrată la Consiliul Judeţean Ialomiţa cu nr. 1839/ 2020 - U din 27.01.2020.

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

AVIZ
Nr. 02 din 18.02.2020

pentru **Planul Urbanistic Zonal** pentru **"Schimbare de funcţiune"**
în municipiul Feteşti, judeţul Ialomiţa

generat de imobilul reprezentat de 9 terenuri a căror suprafaţă însumată este de 3.919 mp, situat în intravilanul municipiului Feteşti, judeţul Ialomiţa.

Iniţiator: Asociere în participaţie reprezentată de Dragomir Daniela - Georgiana

Proiectant: S.C. MART STUDIO S.R.L.

Nr. Proiect: 29 / **An:** 2019

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. MĂDĂLINA M. ZĂGĂRIN

Amplasare, delimitare, suprafaţă zonă studiată în P.U.Z.:
Terenul studiat este amplasat în nord – vestul municipiului Feteşti, mai exact în vestul cartierului Feteşti Gară. Din istoricul acestui teren reiese faptul că pe el nu s-au efectuat, în trecut, alte activităţi. Terenul se află în extremitatea sudică a zonei de protecţie a căilor ferate, reprezentând o fâşie de bordaj a Drumului Naţional 3A, fâşie de teren care a fost şi până la momentul actual neconstruită. Suprafaţa zonei studiate este de 3.919 mp.

- la nord – teren aparţinând Regionala CF Constanţa NC 22142
- la sud – strada Depoului (DN 3A)
- la est – teren NC 2018, aparţinând domeniului privat al Consiliului Local Feteşti, concesionat de către SC AUTO GAZ TRANDING SRL CONSTANŢA, ocupat de funcţia staţiei GPL
- la vest – teren aparţinând domeniului privat UAT Feteşti, NC 24755, neconstruit

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

- **U.T.R.:** C2;
- **Funcţiuni predominante**: Circulaţie feroviară şi amenajări aferente;
- **Regim de înălţime:** Se stabileşte prin studii de specialitate;
- **H max**: Se stabileşte prin studii de specialitate;
- **P.O.T. Max.:** Conform documentaţiilor de urbanism;
- **C.U.T. volumetric max.**: Conform documentaţiilor de urbanism;
- **Retragerea minimă faţă de aliniament:** conform RGU;
- **Retrageri minime faţă de limitele laterale:** conform RGU;
- **Retrageri minime faţă de limitele posterioare**: conform RGU .

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

- **U.T.R.:** M5;
- **Funcţiuni predominante:** Activităţi industriale cu factor redus de poluare (parcuri fotovoltaice, parcuri logistice, parcuri tehnologice sau alte tipuri de parcuri industriale pentru care nu se impune obţinerea autorizaţiei/ autorizaţiei integrate de mediu sau care nu ating pragurile de capacitate precizate în anexa 1 din Legea nr. 278/ 2013), depozitare şi servicii (birouri, sedii firme etc.);
- **Regim de înălţime:** P+1;
- **H max**.: 15,00 m;
- **P.O.T. Maxim** = 72%;
- **C.U.T. Maxim** = 6;
- **Retragerea minimă faţă de aliniament:** 13,00 m din axul drumului naţional;
- **Retrageri minime faţă de limitele laterale:** 3,00 m pentru construcţiile dispuse în regim cuplat, 3,00 m laterală dreapta şi 2,00 m laterală stânga pentru construcţiile dispuse în regim izolat;
- **Retrageri minime faţă de limita posterioară:** 0,60 m;
- **Circulaţii şi accese:** Accesul se va realiza din drumul naţional DN 3A. Accesul pe terenul studiat va fi atât auto cât şi pietonal. Accesul rutier la cele 9 loturi se va face dintr-un drum colector. Lăţimea drumului colector va fi de 3.50 m şi se reglementează cu sens unic;
- **Echipare tehnico – edilitară**: În vederea alimentării cu apă a celor 9 loturi ce fac obiectul PUZ se va realiza racordarea la reţeaua de alimentare cu apă existentă în lungul străzii Depoului, reţea aflată în administrarea RAJA SA CONSTANŢA. Loturile studiate se vor racorda la colectoarele menajere existente pe strada Depoului. Apele pluviale de pe suprafeţele construite nu se vor descărca în colectoarele menajere. Pentru evacuarea apelor meteorice provenite din ploi şi din topirea zăpezilor se vor amenaja, la suprafaţa terenului, şanţuri şi rigole cu pante către şanţuri şi canale existente. Alimentarea cu energie electrică a clădirilor propuse în PUZ se poate rezolva prin cuplarea la reţeaua de distribuţie existentă în vecinătatea amplasamentului, LEA 0,4 KV amplasată de-a lungul străzii Depoului. În zona studiată există acoperire GSM pentru telefonie mobilă şi posibilităţi de captare a emisiunilor de radio şi televiziune fără a fi nevoie de lucrări suplimentare la instalaţiile de recepţie – amplificare – emisie. Asigurarea confortului termic în timpul sezonului rece, se poate realiza cu centrale termice pe gaz sau cu aparate electrice. În vederea alimentării cu gaze naturale se va realiza racordarea la reţeaua publică de distribuţie a gazelor naturale de redusă presiune existentă în vecinătatea zonei studaite, amplasată în lungul străzii Depoului.

În urma şedinţei Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism Ialomiţa din data de 13 februarie 2020 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal "Schimbare de

funcțiune" în municipiul Feteşti, judeţul Ialomița și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

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

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

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

Vor fi respectate **în mod obligatoriu** prevederile art. 48^1, alin. (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare:

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 157 / 13.09.2019 emis de Primăria Municipiului Feteşti.

p. ARHITECT - ŞEF,
Şef-serviciu,
ing. Diana Valentina Braşoveanu

Întocmit,
urb. Vesna Barbuli

PUZ SCHIMBARE DE FUNCTIUNE

PROIECTANT GENERAL: S.C. MART STUDIO S.R.L..
BENEFICIAR: Asociere in participatie reprezentata de Dragomir Daniela-Georgiana

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,
Nr. 02 din 18.02 2020
Arhitect - Șef,

PUZ SCHIMBARE DE FUNCTIUNE

Pr. nr. 29 / 2019

CUPRINS MEMORIU GENERAL:

1. INTRODUCERE
1.1. Date de recunoaștere a documentației
1.2. Obiectul lucrării
1.3. Surse documentare-documentații de urbanism aprobate anterior

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE
2.1 Evoluția zonei
2.2 Încadrare în localitate
2.3. Elemente ale cadrului natural
2.4. Circulația
2.5. Ocuparea terenului
2.6. Echipare edilitară
2.7 Probleme de mediu
2.8 Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
3.2. Prevederi ale PUG pentru funcțiunea propusă
3.3. Valorificarea cadrului natural
3.4. Modernizarea circulației
3.5. Zonificarea funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
3.7. Protecția mediului
3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII
5. ANEXE

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,
Nr. 02 din 18.02 2020
Arhitect - Șef

CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,
Nr. 02 din 18.02 2020
Arhitect - Șef

CAPITOLUL 1:
INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:
PUZ SCHIMBARE DE FUNCTIUNE

Beneficiar: ASOCIERE IN PARTICIPATIE REPREZENTATA DE DRAGOMIR DANIELA-GEORGIANA

Baza proiectării: *-Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ-ului*
-Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
-Legea nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și a urbanismului;
-HGR 525/1996 republicat 2002 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
-Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări;
-Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
-PUG municipiul Feteşti, jud. Ialomița, aprobat cu HCL nr. 11/31.01.2018*;*
-Norma ANRM din 2006 și prescripții tehnice actualizate specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță a sistemului național de transport a țițeiului, gazolinei, condensatului și etanului;
-Norma tehnică din 2007, ANRE, privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță a capacităților energetice-revizia I;
-PE 101 A/85-instrucțiuni pentru stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste un kV, în raport cu alte construcții.

Proiectant: SC MART STUDIO SRL

Data elaborarii: 08. 2019

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitarea principală a temei de program o reprezintă realizarea unui *Plan Urbanistic Zonal în vederea schimbarii functiunii admise, existente în zonă, din incadrarea actuala „Circulatii CFR" in functiunea de „ Industrie nepoluanta si servicii", precum si reglementarea indicatorilor urbanistici pe loturile ce fac obiectul prezentului studiu.*

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe imobile din intravilanul municipiului Feteşti, având categoria de folosință-*teren curti constructii.*

Terenul studiat este alcatuit din noua imobile, avand numerele cadastrale: 27014 - 27022. Acestea sunt situate in vestul cartierului Feteşti-Gară.

Pe loturile studiate, beneficiarii doresc sa realizeze constructii cu functiuni de industrie nepoluanta si servicii.

1.2.1. REGIM JURIDIC

Imobilele se compun din teren, fiind libere de construcții, si apartin urmatorilor concesionari:

- **D-na Soldan Elena** – domiciliata în municipiul Fetesti,

- **D-na Covaci Ana-Maria** - domiciliata în municipiul

- **Dl. Stanculescu Cristi** , in calitate de **concesionar al lotului nr. 4** in suprafata de 450 mp, inscris in cartea funciara nr. 27017 a municipiului Fetesti . Dl Stanculescu Cristi este **reprezentat prin Dl. Ion Ion**

- **D-na Chirica Mariana**, domiciliat în municipiul , Et.

- **D-na Dragomir Daniela-Georgiana** domiciliat în municipiul

- **Dl Chirea Daniel,** domiciliat în municipiul Fetesti,

- **D-na Manea Mariana,** domiciliat în municipiul si,

1.2.2. REGIMUL ECONOMIC

Categoria de folosință a terenurilor studiate este- *Curti Constructii,* conform extraselor de carte funciară.

Suprafața totala a ansamblului de parcele studiat este de 3919mp. Terenurile studiate sunt libere de construcții.

1.2.3. REGIMUL TEHNIC

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Feteşti, aprobat cu HCL nr. 11/31.01.2018, destinațiile stabilite pe suprafata parcelelor studiate sunt următoarele:

-zona pentru cai de comunicatie - C2 subzona pentru cai de comunicatie feroviare.

Zona de cai ferate cuprinde infrastructura feroviara, constructiile si instalatiile aferente exploatarii si intretinerii liniilor de cale ferata.

Zona este constituita din cladiri de interes public, platforme si caile ferate.

Utilități existente: în zonă există rețea de gaz , rețea de electricitate, retea de apa si de canalizare .

Conform planurilor de amplasament si delimitare a imobilelor ce fac obiectul studiului , acestea se învecinează la sud cu str. Depoului (DN3A).

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,
Nr. 02 din 18.02 2020
Arhitect - Șef,

1.3. SURSE DOCUMENTARE - DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR

Legea 50/1991-republicată și Ordinul nr.91/1991 al M.L.P.A.T. de aprobare a formularelor, procedurii de autorizare și conținutului documentațiilor constituie cadrul legislativ reglementar pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului în baza cărora se pot emite Certificate de Urbanism și Autorizații de Construire.

Până în momentul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal nu a fost aprobat nici un alt plan urbanistic zonal care să impună anumite condiții de dezvoltare pentru terenurile ce au generat acest PUZ.

În documentația de față se vor respecta prevederile PUG - ului definitiv și al RLU-ului municipiului Fetești, județul Ialomița aprobate cu HCL nr. 11/31.01.2018.

Totodată la baza elaborării documentației de față au stat studii de fundamentare cu caracter analitic constând în :

- Aducerea la zi a suportului topografic- cadastral – studiu elaborat de ing Mihalache Nicolae (inginer de specialitate);

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,
Nr. 02 din 18.02 2020
Arhitect - Șef,

CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef.
Nr. 02 din 18.02.2020
Arhitect - Șef

CAPITOLUL 2:
STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Așezare polinucleară, municipiul Fetești este alcătuit din mai multe cartiere, constituite din vetre mai vechi, înșirate pe o lungime de 5 km pe malul stâng al Borcei la contactul cu lunca Dunării (Buliga, Fetesti-Oraș si Vlașca) și unul mai nou (Fetești-Gară), situat spre nord, pe câmpia înaltă, în apropierea nodului feroviar Fetești-Gară, (incluzând Fetești-Colonești) unde sunt concentrate instituțiile administrative, social-culturale și principalele unități economice.

Municipiul Fetești este situat în sud-estul României, în judetul Ialomita, între capitala țării – București – și Constanța, cel mai mare port al Mării Negre. În Europa, orașul Fetești se află pe cursul inferior al Dunării (sud-estul Europei Centrale), fluviu care formează împreuna cu Rinul și cu canalele pe care le completează (Dunăre-Main-Rin, Dunăre-Marea Neagră) cea mai importantă artera navigabilă europeană (Marea Neagră-Marea Nordului).

Localitatea Fetești a devenit în 1868 comună, iar în 1934 oraș. Ca urmare a dezvoltării industriei în special ramurile alimentară și textilă, a sectorului construcțiilor începând din 1965, fiind realizate investiții în aceste sectoare, are loc o intensificare a structurii economiei zonei în favoarea industriei. În urma acestor transformări, localitatea a căpătat noi valențe sub aspectul dezvoltării social-economice și a devenit în 1995 municipiu.[1]

Județul Ialomița are un relief de câmpie, incluzând Bărăganul de la sud sau Bărăganul propriu-zis și jumătatea sudică a Bărăganului central; la acestea se mai adaugă relieful de luncă și baltă, corespunzator văii Ialomiței, Dunării și Bălții Borcea. Relieful în zona municipiului Fetești este relativ neted, abrupt spre lunca Borcei.

2.1.1. EVOLUȚIA TERENULUI

Terenul studiat este amplasat în nord-vestul Municipiului Fetești, mai exact în vestul cartierului Fetești Gară. Din istoricul acestui teren reiese faptul că pe el nu s-au efectuat, în trecut, alte activități. Terenul se afla in extremitatea sudica a zonei de protectie a cailor ferate, reprezentand o fasie de teren de bordaj a Drumului National 3A, fasie de teren care a fost si pana la momentul actual neconstruita.

2.1.2. VALORI DE PATRIMONIU CONSTRUIT ÎN PERIMETRUL PUZ

Pe ansamblul de loturi care face obiectul P.U.Z. nu este amplasată nicio construcție ce ar putea avea valoare de patrimoniu (terenul fiind liber de construcții și neexistand unele nici în evoluția sa anterioară) și nici nu există studii care să ateste existența unor vestigii arheologice.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiata este poziționată în partea de nord-vest a municipiului Fetești, județul Ialomița.

Ansamblul loturilor care face obiectul PUZ, se află încadrat perimetral astfel:
La nord: teren apartinand Regionala CF Constanta NC 22142
La vest: teren apartinand Domeniului Privat UAT Fetesti, NC 24755, neconstruit.
La sud: strada Depoului (DN3A)

[1] Sursa documentară: http://www.primariafetesti.ro

La est: teren NC2018, apartinand Domeniului Privat al Consiliului Local Fetesti, concesionat de catre SC AUTO GAZ TRADING SRL CONSTANTA, ocupat de functiunea Statie GPL.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Privind raporturile dintre municipiu și cadrul natural, la scara regională se observă că acesta are o poziție de contact între Câmpia Bărăganului și Valea Dunării, poziție a cărei valoare a fost puternic modificată de realizarea unor importante căi terestre de comunicații - magistrala feroviară București-Constanța ce se intersectează cu linia ferata ce leagă o parte din estul Munteniei și Moldova cu Marea Neagră- precum și drumul național 3A care este continuat peste Dunăre de primul tronson din autostrada A2, prevăzută ca în momentul în care va fi terminată să lege capitala de litoral, autostradă care, la rândul ei, se intersectează cu o alta tot de rang național (3B) și al cărui traseu este paralel cu cel al brațului Borcea.

Municipiul Feteşti este alcătuit din mai multe cartiere construite din vetre mai vechi, înșirate pe o lungime de 5 km pe malul stâng al brațului Borcea la contactul cu lunca Dunării (Buliga, Feteşti-Oraş şi Vlasca) şi una mai nouă situată la nord pe câmpia înaltă în apropierea nodului feroviar Feteşti-Gară (inclusiv Feteşti-Coloniști) unde sunt concentrate instituțiile administrative, social-culturale și principalele unități economice.

Coordonatele geografice ale municipiului Feteşti-44 grade, 23 minute latitudine nordică şi 27 grade, 50 minute longitudine estică.

Terenul pe care este amplasat municipiul Feteşti este constituit din prafuri nisipoase, argiloase, loessoide, în alternanță cu nisipuri prăfoase practice insensibile la umezire. Gradul de cunoaștere a zonei este relativ detaliat pentru zona Feteşti Gară și practic inexistent pentru zona Fetesti Oraş.

Nivelul hidrostatic al pânzei freatice este situat la adâncimi ce depășesc 25 m de la suprafața terenului natural.

Caracteristicile geotehnice impun utilizarea unor procedee de îmbunatățire a terenului ca teren de fundare, constând din coloane de pământ, perne de loess sau compactări cu amiul greu, având ca scop eliberarea sensibilității la umezire a terenului.

Adâncimea de îngheț conform conf. STAS 6054/77, în zonă este de 0,80m în intravilanul orașului și de 0,90m în afară.

Altitudinea zonei pe care este amplasat terenul studiat este între +56.36 și +57.31 m CTN-RMN.

Specificul climei municipiului Feteşti se aseamană cu specificul întregii părți de est a județului Ialomița, temperat-continentală, cu veri secetoase și ierni geroase.

Municipiul Feteşti dispune de un potențial termic ridicat, ușor diferențiat local, în funcție de unitățile sale naturale – zona de luncă, baltă și câmpul Baraganului. Astfel, valorile medii anuale ale temperaturii aerului pe teritoriul județului sunt cuprinse între 10°C și 11°C.

Radiația solară este de 1450kWh/mp/an.

Duarata medie anuală de strălucire a soarelui este de 2200 h/an.

Ca și temperatura aerului, precipitațiile atmosferice au un caracter continental, producându-se diferențiat de la o lună la alta și de la un an la altul.

Iarna, din cauza întâlnirii aerului rece continental cu cel mai cald mediteranean sau oceanic, peste teritoriul județului se produc viscole. Cea mai ridicată grosime a stratului de zapadă, record pentru sec. nostru s-a înregistrat în iarna 1953 – 1954, când a atins, la Călărași, 173 cm. Tot atunci, la Feteşti, a atins 91 cm.

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Şef,
Nr. 02 din 18.02.2020
Arhitect - Şef

De remarcat că, în ultimii ani, pe teritoriul municipiului Feteşti şi nu numai (şi în zonele înconjurătoare) se face treptat trecerea de la o climă continental temperată către o climă continental excesivă.[2]

2.4. CIRCULAȚIA

Circulația în zonă este reprezentată de strada Depoului (DN3A), ce permite accesul prin sudul perimetrului studiat

In zona parcelei studiate, drumul national DN3A este cuprins intre Km 77+830 si Km 77+985.

Pe sectorul studiat, drumul national DN3A are doua benzi de circulatie. Partea carosabila a DN3A are latimea de 7,0 m incadrata de acostemente de 0,5m latime. Partea carosabila este la nivel de asfalt. Marcajul rutier existent este linie continua Tip "E". Pe acest sector de drum exista un indicator pe partea stanga Km 78+117: indicator fig C27 – depasirea interzisa. Limita de proprietate este situata intre 7,50 m si 2,50 m pe partea dreapta si intre 3,00 m si 4,50 m pe partea stanga fata de marginea partii carosabile a DN3A.

La Km 77+945 DN3A – Strada Depoului se interesecteaza cu strada Industriilor.

Utilitatile existente in zona:

- Conducta de apa (RAJA) la adancimea de aproximativ 2.5 m. Conducta de apa este pozitionata sub banda dreapta a carosabilului DN3A;
- Conducta de gaze la adancimea de aprocimativ 2 m. Distanta de la conducta de gaze la limita carosabilului DN3C – partea dreapta a drumului, este intre 4,00 m si 2,00 m.

2.5. OCUPAREA TERENULUI

În prezent terenul studiat are categoria de folosință de curti constructii.

Suprafața totală insumata a loturilor studiate este de 3919 mp, conform măsurătorilor cadastrale.

Suprafata lotului nr.1 = 450 mp.

Suprafata lotului nr. 2 = 450 mp.

Suprafata lotului nr. 3 = 450 mp.

Suprafata lotului nr. 4 = 450 mp.

Suprafata lotului nr. 5 = 450 mp.

Suprafata lotului nr. 6 = 450 mp.

Suprafata lotului nr. 7 = 450 mp.

Suprafata lotului nr. 8 = 450 mp.

Suprafata lotului nr. 9 = 319 mp.

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,
Nr. 02 din 18.02 2020
Arhitect - Șef,

Pe terenurile studiate nu există nici o construcție în prezent și nici nu s-au realizat lucrări de sistematizare.

Terenurile sunt libere de sarcini. Toate cele 9 loturi sunt concesionate de catre beneficiari pentru o perioada de 25 de ani de la data incheierii contractelor de concesiune.

Bilanțul existent al tuturor terenurilor studiate este urmatorul:

Suprafața construită existentă= 0 mp;

[2] Sursa documentară: Studiu de fundamentare *Analiză geotehnică pentru teritoriul municipiului Feteşti*, întocmit de SC BLOM ROMÂNIA SRL. 2009

POT= 0 %;

CUT= 0 %.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Feteşti, aprobat cu HCL nr. 11/31.01.2018, destinațiile stabilite pe terenul studiat sunt următoarele:

- subzona C2 - pentru cai de comunicatie feroviare, ce cuprinde infrastructura feroviara, constructiile si instalatiile aferente exploatarii si intretinerii liniilor de cale ferata.

Zona este constituita din cladiri de interes public, platforme si caile ferate.

Utilități existente: în zonă există rețea de gaz și rețea de electricitate .

Conform planurilor de amplasament si delimitare ale imobilelor , loturile se învecinează la sud cu str. Depoului (DN3A).

In ceea ce privește vecinătățile existente facem următoarele precizări:

- Zona din nord-ul terenului studiat este cuprinsă în subzona C2 - subzona cai de comunicatie feroviara
- Zona din vest-ul terenului studiat - terenul apatinand UAT Fetesti, este de asemenea cuprins in subzona C2 - cai de comunicatie feroviara, iar la vestul acestuia, se afla un perimetru apartinand ID - zonei de activitati industriale si depozitare.
- La nord, terenul studiat se învecinează cu strada Grinelor;
- La sud, terenul studiat, este limitat de strada Depoului (DN3A), iar la sudul strazii Depoului , avem functiuni de industrie nepoluanta si servicii .
- Zona din estul terenului studiat este cuprinsă în subzona C2 - subzona cai de comunicatie feroviara, din care s-a desprins terenul apartinand Consiliului Local Fetesti, concesionat catre SC AUTO GAZ TRADING SRL Constanta.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentare cu apa :

Pe amplasamentul studiat, care a generat PUZ-ul, nu există rețele de alimentare cu apă.

În vecinatatea amplasamentului, in partea de sud, pe strada Depoului, există conductele de distribuție apă Dn.315mm PEHD, Dn. 219mm OL și colectoarele menajere Dn 350mm PVC-KG, Dn 800mm B.

Presiunea apei in zona este de 2 atm.

Canalizare :

Pe amplasamentul studiat, care a generat PUZ-ul, nu există rețele de canalizare.

Pe strada depoului există rețea de canalizare menajeră.

Alimentare cu energie electrica :

In zona studiata exista o linie electrica aeriana de medie tensiune, LEA 20 KV in partea de est a strazii Depoului - pana la intersectia cu strada Industriei, si pe aceasta din urma.

O a doua linie electrica aeriana de medie tensiune, LEA 20 KV se afla in partea de nord a terenurilor studiate, pe terenul apartinand Regionala CF Constanta.

Telecomunicatii :

In zona studiata nu exista retele de telefonie fixa, dar exista acoperire GSM pentru telefonie mobila si posibilitati de captare a emisiunilor de radio si televiziune.

Alimentare cu caldura :

Nu este cazul.

Alimentare cu gaze naturale :

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,
Nr. 02 din 15.02.2020
Arhitect - Șef,

In vecinatatea amplasamentului, pe strada Depoului, exista retea de distributie a gazelor naturale de redusa presiune (1,8 bar – presiunea de iesire din statia de reglare).

Conducta de gaze este amplasata de-a lungul starzii Depoului, montaj ingropat.

CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,
Nr. 102 din 18.02.2020
Arhitect - Șef,

2.7. PROBLEME DE MEDIU ȘI RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE

2.7.1. DISFUNCȚIONALITĂȚI ALE AMPLASAMENTULUI

Ca disfuncționalități ale amplasamentului, sunt de menționate:

- Terenurile studiate intersecteaza culoarul de interdictie de construire aferent DN - 13 m din axul drumului, de fiecare parte a acestuia, prin urmare retragerea constructiilor propuse va trebui sa respecte limita de interdictie de construire la drum national.
- Loturile ce fac obiectul PUZ-ului sunt incluse in culoarele de protectie ale caii ferate curente si ale caii ferate in conservare (100 m distanta de o parte si de alta a caii ferate), precum si in culoarul de protectie rutier aferent DN3A (22 m distanta inspre exterior, de la limita de siguranta DN).
- Vecinatatea estica a loturilor studiate este reprezentata de o statie GPL, ce reprezinta obiectiv cu risc foarte mare de incendiu.

Zona studiată nu se află pe lista siturilor naturale protejate SIT Natura 2000 și nici pe lista zonelor protejate de interes local.

2.7.2. RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE

Din punct de vedere geologic, municipiul Feteşti aparține platformei Moesice, unde apar depozite cuaternare începând cu pleistocenul mediu.

Pleistocenul mediu - cu depozite ce se dispun peste stratele de Feteşti. Aceste depozite, reprezentate prin argile cu intercalații nisipoase, apar în adâncime și sunt interceptate doar în forajele de adâncime. Acestea sunt dispuse peste stratele de Feteşti.

În suprafață, pleistocenul mediu, reprezentat prin depozite loessoide, apare pe podișul Hagieni. Depozitele loessoide sunt constituite din nisipuri fin prafoase,

macroporice, gălbui, cu concreșațiuni calcaroase. Grosimea depozitelor este de 30 — 60 m și au fost atribuite unui interval stratigrafic ce include partea superioară a pleistocenului mediu și pleistocenul superior.

Pleistocenul superior

În cadrul Pleistocenului superior au fost separate 3 (trei) subdiviziuni.

Subdiviziunea inferioară este reprezentată printr-un orizont de nisipuri mărunte și fine, gălbui, necoezive cu concrețiuni grezoase uneori cu nivele ce conțin concreții calcaroase rotunjite, sau lentile de concreții manganoase și feruginoase. Grosimea acestei subdiviziuni este de 10 — 25 m. Subdiviziunea medie a Pleistocenului superior este reprezentată prin depozitele loessoide de pe Câmpul Bărăganului ce stau direct peste nisipurile de Mostiștea și au o grosime de 20 — 25 m. Deschiderile naturale precum și forajele executate în regiune pun în evidență structura acestor depozite.

În general, în partea de vest a regiunii sunt alcătuite din prafuri nisipoase, argiloase, macroporice, gălbui cu concrețiuni calcaroasee. Spre est, depozitele loessoide devin mai nisipoase.

În cuprinsul depozitelor loessoide există 1 — 3 nivele de intercalații argiloase de culoare cărămizie roșcată cu grosimea de 0.50 — 3.00 m.

Subdiviziunii medii a Pleistocenului superior îi mai aparțin și aluviunile grosiere ale terasei superioare a Dunării (terasa Feteşti), constituite din pietrișuri mărunte și nisipuri, cu o grosime de 3 — 5.00 m.

Subdiviziunea superioară a Pleistocenului superior este reprezentată prin depozitele loessoide care acoperă „terasa Feteşti" cu grosimea de 15 — 20 m.

Holocenul inferior , este reprezentat prin aluviunile grosiere ale terasei joase a Dunării și Ialomiței. Depozitele terasei joase sunt alcătuite din pietrișuri și nisipuri groase de 5 — 8.00 m.

Holocenul superior

Depozitele loessoide care acoperă terasa joasă a Dunării și Ialomiței și aluviunile grosiere și fine ale luncilor au fost raportate holocenului superior. Depozitele loessoide sunt predominant nisipoase și slab prăfoase cu grosimi de 4 — 8.00 m. Depozitele aluvionare ale luncilor sunt alcătuite în bază din pietrișuri și nisipuri (4 — 10.00 m) iar către partea superioară din nisipuri, nisipuri argiloase, argile nisipoase și mâluri groase de 5 — 8.00 m. Holocenului superior i-au mai fost atribuite și depozitele de dune din partea de nord a interfluviului Dunăre — Ialomița[3]

Conform planșă încadrare în PUG municipiul Feteşti anexată la prezenta documentație terenul care a generat PUZ nu se află în zonă inundabilă sau cu risc de instabilitate.

Singurii factori potențiali de poluare a zonei sunt depozitarea ilegală a deșeurilor și circulația rutieră si feroviara, aceasta neaflându-se în regim de rezervație naturală sau patrimoniu.

În vederea combaterii depozitării necontrolate a deșeurilor, pe terenurile studiate se vor amplasa- pubele pvc pentru depozitarea gunoiului menajer, asezate pe platforme din beton si golite periodic prin contract cu o firma de salubrizare.

Pentru protectia impotriva factorilor poluanti ai apei freatice si ai solului, constructiile si amenajarile ce se vor realiza pe cele noua loturi studiate, vor respecta toate prevederile Ordinului nr. 119/2014 reactualizat.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Investițiile propuse prin PUZ-ul de față au drept impact direct ridicarea nivelului de utilizare a zonei.În scopul informării și consultării publicului, inițiatorul P.U.Z. a efectuat demersurile necesare, așa cum sunt prevăzute de Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 2010 pentru elaborarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și ale H.C.L. nr 76 din 30.06.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea și/sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului modificată cu H.C.L. nr. 103 din 28.07.2011.

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,
Nr. 02 din 18.02 2020
Arhitect - Șef,

[3] Sursa documentară: Studiu de fundamentare *Analiză geotehnică pentru teritoriul municipiului Feteşti*, întocmit de SC BLOM ROMÂNIA SRL, 2009

CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef
Nr. 82 din 18.02.2020
Arhitect - Șef,

CAPITOLUL 3

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

- **Ridicarea topografică** a fost realizata de inginer topometrist Nicolae Mihalache.

Conform studiu topo, terenul studiat este alcatuit din noua imobile, avand numerele cadastrale: 27014 (Lot1), 27015 (Lot 2), 27016 (Lot3), 27017 (Lot 4), 27018 (Lot5), 27019 (Lot6), 27020(Lot 7), 27021 (Lot 8), 27022(Lot9).

Categoria de folosință a terenurilor studiate este-*curti constructii*, conform extrase de carte funciară aferente.

Loturile 1, 2,3,4,5,6,7 si 8 au suprafata de 450 mp. Lotul nr.9 are suprafata de 319 mp.

In total, cele noua loturi insumeaza suprafata studiata de 3919 mp.

Terenurile studiate sunt libere de construcții.

3.2. PREVEDERI PRIN PUG PENTRU FUNCȚIUNEA PROPUSĂ

Prin acest *Plan Urbanistic Zonal se dorește:*

- trecerea Loturilor cu adresele: str. Depoului nr. 1; 2;3;4;5;6;4;8;9, Mun. Fetesti, jud. Ialomita, din UTR-ul C2 -subzona circulatie feroviara si amenajari aferente , in UTR-ul M5 - subzona mixta: unitati industriale nepoluante si serficii, in scopul construirii terenurilor enumerate cu functiuni specifice apartinand subzonei M5 (ex: spalatorii auto, service-uri, vulcanizari, hale industrie nepoluanta, e.t.c);

- stabilirea indicilor urbanistici maximi pe loturile studiate: POT maxim - 72%, CUT maxim 7.2, Hmaxim - 15 m, RH maxim - P+1; Se solicita astfel, pentru perimetrul studiat, cresterea cu 20% a valorii CUT de 60% reglementata prin RLU al Municipiului Fetesti, pentru subzona functionala M5.

- stabilirea aliniamentului viitoarelor constructii - in perimetrul ce a generat prezentul PUZ - pe limita de interdictie de construire la DN3A (str. Depoului) , adica la distanta de 13 m din axul DN3A;

- stabilirea regimului de construire pe fiecare lot in parte si a retragerilor laterale si posterioare minime conform plansei de Reglementari Urbanistice atasate.

În abordarea sistematica a analizei teritoriului, în scopul valorificării potențialului terenului studiat, s-au avut în vedere :

- poziția în teritoriul Judetului Ialomița și față de mun Fetești;
- raportul cu sistemele de circulație majore ale localității ;
- necesitățile funcționale ale investitorilor ;
- necesitățile funcționale ale zonei și municipiului Fetești;
- definirea măsurilor de corectare ale zonei, pentru realizarea noilor soluții de urbanism propuse, odată cu menținerea elementelor favorizante ;

Prin solutia propusa, s-a urmarit conturarea conditiilor urbanistice optime, in vederea realizarii unor investitii private pe loturile ce fac obiectul studiului, de catre concesionarii acestora. Cum terenurile concesionate au apartinut UAT Municipiul Fetesti (in calitate de concedent), aflandu-se inca in subzona C2 (cai de comunicatie feroviara si amenajari aferente), functiunea zonala actuala nu putea corespunde posibilitatii investitiilor private. Totodata, localizarea perimetrului studiat si vecinatatile acestuia: amplasarea dealungul strazii Depoului (DN3A) in zona de iesire vestica din cartierul Fetesti-Gara, intr-o

insiruire de functiuni ca: statia GPL, spalatorie-vulcanizare, IPSO Fetesti (furnizor echipamente agricole), salon Royal Fetesti (sala evenimente), spatii de productie (vis-a-vis de perimetrul studiat, Sectia Drumuri Nationale Fetesti), - face ca functiunile compatibile si oportune pentru amplasamentul studiat sa fie functiunile cuprinse in subzona M5 (subsona unitatilor industriale nepoluante si serviciilor). In consecinta, se propune trecerea perimetrului studiat ce include cele noua loturi (NC27014 - NC27022) din subzona C2 (circulatie feroviara si amenajari aferente) in subzona M5 (unitati industriale nepoluante si servicii).

Conform RLU aferent Plan Urbanistic General al Municipiului Fetesti, Jud. Ialomita,

subzona **M5** – subzonă mixtă cuprinde activități industriale cu factor redus de poluare (parcuri fotovoltaice, parcuri logistice, parcuri tehnologice, sau alte tipuri de parcuri industriale pentru care nu se impune obtinerea autorizatiei/autorizatiei integrate de mediu sau care nu ating pragurile de capacitate precizate in anexa 1 din Legea nr. 278/2013, depozitare și servicii (birouri, sedii firme,etc.).

Functiuni admise Pentru subzona M5:

- activități industriale nepoluante și depozitare (parcuri fotovoltaice, parcuri logistice, parcuri tehnologice precum și alte tipuri de parcuri industriale pentru care nu este necesară evaluarea de mediu sau care nu ating pragurile de capacitate precizate în anexa 1 din Legea nr. 278/2013);
- hale de prezentare de tip „showroom";
- comerț („ hypermarket", „supermarket", unități comerciale complexe de tip „mall", magazine mici, etc)
- depozitare en-gros;
- activități manufacturiere;
- servicii (hotel, motel, resturant, etc);
- birouri, sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, producătorii și consumatorii în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- spatii verzi amenajate;
- spații libere pietonale.
- parcaje la sol si subterane;

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,
Nr. 02 din 18.02.2020
Arhitect - Șef

Functiuni interzise Pentru subzona M5:

- locuirea (cu excepția locuințelor de serviciu) și funcțiu
(unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA);
- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Regim de inaltime:

Regimul de inaltime propus prin documentatia prezenta pentru loturile studiate este **RH max. = P+1E** - si se inscrie in regimul de inaltime maxim prevazut de catre RLU al PUG Mun. Fetesti, jud. Ialomita pentru subzona M5 (RHmax= P+6E).

Inaltimea la cornisa:

Inaltimea maxima propusa prin documentatia prezenta este Hmax= 15 m , si corespune inaltimii maxime prevazute conform RLU al Mun. Fetesti, jud. Ialomita

pentru cladiri cu funcțiuni de depozitare și industriale("înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei a halelor nu va depăși 15m la cornișă/atic.").

Indicatori urbanistici:

Se propune majorarea cu 20% a indicatorului CUT maxim prevazut pentru zona M5 conform RLU al Municipiului Fetesti, jud. Ialomita (CUT maxim=6) , rezultand urmatorii coeficienti propusi pentru perimetrul studiat:

POT maxim propus= 72%

CUT maxim propus = 6

Aliniament propus:

Aliniamentul prevazut in RLU aferent PUG Mun. Fetesti, jud. Ialomita pentru subzona M5 este de 6.00 m.

Se propune realizarea aliniamentului viitoarelor constructii pe terenurile NC27014 - NC27022 pe limita de interdictie de construire la strada Depoului (DN3A), adica la o distanta de **13 m din axul drumului national**. Acest lucru va duce la distante variabile intre aliniament si limita topografica la strada a parcelelor datorita lipsei de paralelism intre limita zonei de siguranta DN si axul central DN, insa se va asigura o perceptie echidistanta a frontului de aliniament fata de axul DN3A.

Retrageri minime laterale si posterioare propuse:

Retragerea noilor constructii fata de limitele posterioare ale parcelelor studiate se propune a fi de 0.60 m .

Retragerile laterale propuse sunt personalizate pentru fiecare parcela studiata in parte si sunt : 0.00 m - la constructiile dispuse in regim insiruit, 3.00 m - pentru constructiile dispuse in regim cuplat (capat de constructii insiruite), 3.00 m laterala dreapta si 2.00 m laterala stanga - pentru constructiile dispuse in regim izolat. Retragerile laterale minime propuse si regimul de construire propus pentru fiecare parcela in parte sunt ilustrate pe plansa de Reglementari Urbanistice ale prezentei documentatii.

Regimul de construire si ansamblu:

Regimul de construire propus pe loturile studiate este atat cel insiruit cat si cel izolat pe lot. Astfel, in acord cu optiunile investitorilor :

- loturile 1,2 si 3 se propun a fi construite in regim insiruit,
- loturile 4 si 5 se propun spre construire in regim izolat,
- loturile 6,7,8 si 9 se propun spre construire de asemenea in regim insiruit cu posibilitatea realizarii unui gang de acces pe lotul 8.

Ansamblul se doreste a avea un aspect cat mai compact, omogen, unitar, desfasurat in lungul sectorului aferent al strazii Depoului.

În cee ace privește vecinătățile se remarcă faptul că singura zonă pasibilă de incompatibilitate este cea amplasată în sud-estul terenului studiat cea care este cuprinsă în subzona L1 ce cuprinde subzona locuințe individuale cu maxim P+2E niveluri și dotări aferente situate în zone construite.

În prezent, această zonă este construita cu locuinte individuale si anexe gospodaresti in regim de inaltime - parter.

Conform Ordinului MS nr 119/2014 : *Unitatile cu capacitate mica de productie, comerciale si de prestari servicii, precum spalatorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tamplarie etc., care pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort pentru populatie prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplaseaza in cladiri separate, la distanta de minimum 15 m de ferestrele locuintelor. Distanta se masoara intre fatada locuintei si perimetrul unitatii, reprezentand limita suprafetei unitatii respective. Pentru unitatile sus-mentionate se asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor, astfel incat sa se incadreze in normele din standardele in vigoare.*

CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,
Nr. 02 din 18.02.2020
Arhitect - Șef,

Mentionam faptul ca distanta dintre aliniamentul propus pe loturile studiate si fatada la strada a celei mai apropiate locuinte este mai mare de 25 de metri.

CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,
Nr. 02 din 15.02.2020
Arhitect - Șef

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Conform ridicării topografice, realizate de ing. Nicolae Mihalache, terenul studiat este aproape plat și nu necesită lucrări de sistematizare în vederea amenajării sale. Astfel, soluția arhitecturală propusă va utiliza toată suprafața terenului.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la terenul studiat **se va realiza din drumul național DN3A**. Accesul pe terenul studiat va fi atât auto cât și pietonal.

Sectorul de drum national DN3A in zona amplasamentului, este cuprins intre Km 77+830 si Km 77+985.

Accesul rutier la cele 9 loturi, ce fac obiectul acestu PUZ, se va face dintr-un drum colector. Latimea drumului colector va fi de 3.50 m. Sistemul rutier a drumulului colector se va realiza la nivel de asfalt. Circulatia pe drumul colector se reglementeaza cu sens unic. Se va monta indicator "SENS UNIC". Intrarea pe drumul colector se va face din DN3A – Strada Depoului la Km 77+945. Delimitarea intre drumul national DN3A si drumul colector se va face printr-o bordura 20x25 cm. Iesirea de pe drumul colector in DN3A – Strada Depoului se va face printr-o racordare pe o lungime de 15.00 m la Km 77+830. La iesire se va monta indicatoarele "STOP" si "OBLIGATORIU LA DREAPTA".

In incinta loturilor se vor amenaja Constructii P+1E. Distanta de la axul DN3A la viitoarele constructii se reglementeaza la 13.00 m.

Parcarile vor fi amenajate in interiorul loturilor.

Scurgerea apelor pluviale se vor organiza in cadrul loturilor.

Traficul generat de investitie nu va influenta semnificativ traficul existent pe DN3A.

Pe timpul executiei lucrarilor nu va fi influentat traficul rutier de pe DN3A.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. SOLUȚIE PROPUSĂ ȘI ABORDARE ARHITECTURALĂ

Pe amplasamentul studiat se propun reglementarile urbanistice necesare pentru compunerea unui ansamblu de cladiri cu functiuni ce vor apartine subzonei M5. In general, investitorii concedenti ai celor 9 loturi care compun ansamblul doresc realizarea unor cladiri care sa deserveasca functiuni potentate si compatibele cu vecinatatea Drumului National DN3A (strada Depoului) : service-uri si spalatorii auto, fara a exclude posibilitatea realizarii si a altor functiuni permise in subzona M5 (industrie nepouanta si servicii).

Ansamblul suprafetelor construibile propuse va genera doua volume compuse de cladiri insiruite in extremitatile ansamblului, fiind propuse a se construi in regim insiruit - loturile 1,2 si 3 - spre extremitatea vestica a ansamblului, respectiv loturile 6,7,8 si 9 - spre extremitatea estica a ansamblului. La mijlocul ansamblului se afla lotul 4 si lotul 5 - propuse spre construire in regim izolat.

Datorita specificului functional descris mai sus, se propune retragerea viitoarelor cladiri catre laturile din spate ale terenurilor, ceea ce explica retragerea spate de 0.60 m solicitata prin prezentul PUZ: intentia investitorilor de a construi functini de deservire si reparatii autoturisme duce la necesitatea unor spatii cat mai ample de manevra si asteptare a autoturismelor in suprafata aflata catre strada a loturilor. Dealtfel, investitiile aflate in vecinatatea vestica a perimetrului studiat (ex: IPSO Fetesti) urmeaza acelasi tipar: amplasarea constructiei pe lot catre spatele terenului, lasand spatiu pentru garare masini, manevra si depozitare in zona din fata a lotului.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,
Nr. 02 din 18.02 2020
Arhitect - Șef,

3.5.2. INDICI URBANISTICI PROPUȘI

Având în vedere soluția propusă, indicii urbanistici pentru loturile studiate s

POT maxim = 72%
CUT maxim = 6

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentare cu apa :

În vederea alimentării cu apă a celor 9 loturi ce fac obiectul PUZ se propune racordarea la rețeaua de alimentare cu apă existentă în lungul străzii Depoului, rețea aflată în administrarea RAJA SA Constanța.

Se propune realizarea a câte unui racord pentru fiecare lot în parte, astfel încât să fie asigurată alimentarea cu apă potabilă a tuturor celor 9 loturi reglementate prin PUZ.

Distantele minime in plan orizontal dintre retele exterioare de alimentare cu apa si alte retele, elemente de constructii sau arbori:

- 3,0m fata de retele de canalizare
- 0,6m fata de conducte de gaze
- 2,0m fata de fundatia cladirilor fara subsol
- 3,0m fata de fundatia cladirilor cu subsol
- 0,5m fata de bordura, rigola
- 0,7m fata de rigola cu guri de scurgere
- 1,5m fata de arbori (axa arborilor)

În plan vertical, conductele de alimentare cu apă potabilă se amplasează deasupra canalelor de ape uzate, la distanța minimă de 0,4m.

Conductele de alimentare cu apă se amplasează sub canalizația telefonică.

Lucrările de alimentare cu apă se vor putea realiza numai după avizarea rețelelor de apă dimensionate corespunzator.

Utilizatorii celor 9 funcșiuni nou propuse și studiate prin PUZ (număr estimat total=27 persoane) vor fi tot din orașul Fetești, deci nu va influența cerința de apă la sursă.

Alimentarea cu apă a spațiilor ce fac obiectul PUZ va fi parte integrantă a sistemului de alimentare cu apă a orașului Fetești prin dezvoltarea rețelei de distribuție existentă.

Debitul de apă necesar pentru alimentarea funcțiunilor nou propuse în PUZ se calculează în vederea stabilirii posibilităților de racordare la rețeaua de distribuție existentă.

Prin PUZ-ul de față au fost propuse, pe cele 9 loturi studiate, funcțiuni precum spații de servicii(care implică consumuri pentru personalul angajat 70 l/zi/om) sau locuințe de serviciu (qs = 180 l/om zi - debitul specific în l/consumator și zi). La estimarea debitului necesar de apă s-a luat în calcul situația cea mai solicitantă pentru rețeaua de apă existentă- qs = 180 l/om zi.

CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,
Nr. 02 din 10.02.2020
Arhitect - Șef,

Acte normative de bază- STAS 1343/1 – 2006
- STAS 1343/2 – 1989
-STAS 1476-1990

Elemente de calcul :
N = 27 persoane – numărul utilizatorilor
Suprafata maxima propusa=2821mp

Calculul necesarului de apă pentru utilizatori :
qs = 180 l/om zi - debitul specific în l/consumator și zi
Kzi = 1,35 – coeficient de variație zilnică a consumului de apă
Ko = 1,35 – coeficient de variație orară a consumului de apă
Necesarul de apă – debite caracteristice :
Qzi med = 1 :1000x(27x180) = 4,86 mc/zi = 0,202 mc/h = 0,0562 l/s
Qzi max = 1 :1000x(27x180x1,35) = 6,561 mc/zi = 0,273 mc/h = 0,076 l/s
Qo max = 1 :1000x 1 :24x(27x180x1,35x1,35) = 0,364 mc/h = 0,101 l/s

Calculul necesarului de apă pentru igienizat suprafețe interioare :
Norma de apă=0,5l/mp/zi
Suprafața=2821mp
Necesar igienizat suprafețe=1,41mc/zi=0,058mc/zi=0,301 l/s
Igienizarea se face o dată pe săptămână.

Canalizare :

Se propune racordarea loturilor studiate la colectoarele menajere existente pe strada Depoului. Apele pluviale de pe suprafețele construite nu se vor descărca în colectoarele menajere.

S-a apreciat că apele uzate menajere evacuate reprezintă 100% din volumul de apă de la folosințele menționate anterior.

Debitele caracteristice de apă uzată colectate de pe cele 9 loturi sunt :
Qu zi med = (4,86 + 1,41) x 1,0= 6,27 mc/zi = 0,261 mc/h = 0,072 l/s
Qu zi max = 7,68 x 1,0 = 7,68 mc/zi = 0,32 mc/h = 0,08 l/s

Lucrările de canalizare se vor putea realiza numai după avizarea rețelelor de apă dimensionate corespunzator.

Pentru evacuarea apelor meteorice provenite din ploi și din topirea zăpezilor se vor amenaja, la suprafața terenului, șanțuri și rigole cu pante către șanțuri și canale existente.

Alimentarea cu energie electrica :

Alimentarea cu energie electrica a cladirilor propuse in PUZ se poate rezolva prin cuplarea la reteaua de dstributie existenta in vecinatatea amplasamentului, LEA 0,4 KV amplasata de-a lungul strazii Depoului.

Distributia energiei electrice in cadrul ansamblului de locuinte ce fac obiectul PUZ-ului se va face printr-o retea de joasa tensiune montata subteran, LES 0,4 KV.

Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectului se va solicita la U.O. MTJT Fetesti aviz tehnic de racordare.

Proiectarea si executia instalatiilor electrice se va face numai de catre specialisti autorizati in domeniu.

Telecomunicatii :

In zona studiata exista acoperire GSM pentru telefonie mobila si posibilitati de captare a emisiunilor de radio si televiziune fara a fi nevoie de lucrari suplimentare la instalatiile de receptie – amplaificare – emisie. Abonatii isi pot alege operatorul si serviciile oferite de acesta : telefonie fixa si mobila, internet, emisiuni de radio si televiziune.

Serviciile postale vor fi asigurate de RA Posta Romana.

Alimentare cu caldura :

Asigurarea confortului termic in timpul sezonului rece, se poate realiza cu centrale termice pe gaz sau cu aparate electrice.

Se recomanda anveloparea cladirilor cu izolatie termica (polistiren expandat) in vederea diminuarii pierderilor de caldura prin peretii exteriori ai cladirilor sau folosirea de sisteme cu anvelopanta cu termoizolatie inclusa (ex : panouri termoizolante tip sandwich).

Alimentare cu gaze naturale :

In vederea alimentarii cu gaze naturale se propune racordarea la reteaua publica de distributie a gazelor naturale de redusa presiune existenta in vecinatatea zonei studiate, amplasata in lungul strazii Depoului.

Bransamentele individuale vor fi prevazute cu posturi de reglare – masurare pentru reducerea presiunii gazelor de la redusa la joasa presiune, precum si pentru masurarea consumurilor.

Pentru conductele de redusa si medie presiune distanta minima normata – conform tabel (extras din NT-DPE-01/2004) :

Nr.crt	Instalatia, constructia sau obstacolul	Distanta minima in (m) la conducta de gaze din PE de :		Distanta minima in (m) la conducta de gaze din OL de :	
		PR	**PM**	**PR**	**PM**
1	Cladiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite	1	2	2	3
2	Cladiri fara subsoluri	0,5	1	1,5	2
3	Canale pentru retele termice, canale pentru instalatii telefonice	0,5	1	1,5	2
4	Conducte de canalizare	1	1,5	1	1,5
5	Conducte de apa, cabluri de forta, cabluri montate direct in sol sau caminele acestor instalatii	0,5	0,5	0,6	0,6
6	Camine pentru retele termice, telefonice si canalizare, statii sau camine subterane in constructii independente	0,5	1	1	1
7	Linii de tramvai pana la sina cea mai apropiata	0,5	0,5	1,2	1,2
8	Copaci	0,5	0,5	1,5	1,5
9	Stalpi	0,5	0,5	0,5	0,5
10	Linii de cale ferata, exclusiv cele din statii, triaje sau incinte industriale -in rambleu (de la piciorul taluzului)	1	1,5	2	2
	-in debleu, la nivelul terenului (din axul liniei de cale ferata)	3	3	5,5	5,5

Pentru autorizarea oricarei constructii sau extinderi, inclusiv drumuri, plantatii, platforme sau diverse canalizatii situate in zona conductelor de gaze, Primaria municipiului Fetesti va solicita in mod obligatoriu, prin certificatul de urbanism, AVIZUL de amplasare emis de SC DISTRIGAZ SUD SA in cazul retelelor de repartitie, SRS-urilor si retelelor de distributie.

Proiectarea si executia instalatiilor de gaze se va face numai de catre specialisti autorizati in domeniu.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru protectia impotriva factorilor poluanti ai apei freatice si ai solului, constructiile si amenajarile ce se vor realiza pe cele noua loturi studiate, vor respecta toate prevederile Ordinului nr. 119/2014 reactualizat.

CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,
Nr. 02 din 18.02.2020
Arhitect - Șef

Pe durata lucrărilor de construire, constructorii vor lua toate măsurile necesare pentru eliminarea factorilor de disconfort (zgomot, praf, etc.) și încadrarea lucrărilor în standardele și legislația privind protecția mediului.

Depozitarea controlata a deșeurilor

Deșeuri colectate – se vor colecta deșeurile de către regia de colectare a deșeurilor a localității.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Bransamentele si racordurile la Rețelele de utilități edilitare se vor realiza prin grija investitorului.

Au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform Legii 213/1998 :

-terenuri proprietate privată de interes local (terenuri la dispoziția comisiei locale);

-terenuri care aparțin domeniului public de interes local (Consiliului Local Fetești) ;

-terenuri care aparțin domeniului public de interes national (DN3A) ;

-terenuri care aparțin domeniului privat de interes national (terenuri CFR) ;

-terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice printre care și loturile studiate.

CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,
Nr. 02 din 18.02.2020
Arhitect - Șef,

CAPITOLUL 4

OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI PROPUSE, CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Modul de integrare în zonă a dezvoltării propuse

Modalitatea de integrare în zonă se realizează prin adaptarea la mediul urban, din punct de vedere urbanistic, funcțional, al spațiilor verzi și ecologice.

Prin prezentul P.U.Z. se urmăreşte adaptarea functiunilor permise si a coeficientilor urbanistici maximi permisi pentru lotizarea existenta aferenta numerelor cadastrale NC27014 - 27022 inscrise in cartea funciara a Municipiului Fetesti, in vederea realizarii unui ansamblu de cladiri cu functiuni de industrie nepoluanta si servicii, de catre investitori privati in calitate de concesionari ai imobilelor descrise. Tiparul functional propus se pliaza specificului zonei: insiruire de functiuni industriale nepoluante si servicii de-a lungul DN3A (str. Depoului) in capatul de iesire vestica al acesteia din cartierul Fetesti Gara. Aceasta subzona se articuleaza direct cu subzona circulatiilor feroviare si a amenajarilor aferente acestia existenta in partea de nord a capatului vestic al strazii Depoului, din care perimetrul studiat face parte la momentul actual.

4.2. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință și la nivelul localității

În urma studiului efectuat, din punct de vedere economico- social investiția prezintă o serie de aspecte pozitive.Un prim aspect constă în introducerea unor noi tipuri de funcțiuni. Acest lucru facilitează atragerea unor alți investitori privați, oferind astfel localității și zonei posibilitatea de dezvoltare și creștere. Alte aspecte importante din punct de vedere socio- economic constau în: creșterea locurilor de muncă, asigurarea de servicii pentru deservirea necesitatilor populatiei.

4.3. Măsuri în continuare

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform propunere PUZ prezent :

- POT maxim = 72%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform propunere PUZ prezent:

- CUT maxim = 6 (ADC / mp.teren)

Prin soluția urbanistică și arhitecturală propusă pentru terenurile studiate se propune realizarea aliniamentului pe limita de interdictie de construibilitate la Drum National, respectiv la o distanta de 13 m din axul strazii Depoului. Retragerea spate a loturilor studiate va fi de 0.60 m, iar retragerile laterale vor fi - conform plansei de reglementari urbanistice. Regimul de inaltime maxim va fi P+1E. Inaltimea maxima la cornisa va fi de 15 m. Imprejmuirile la strada ale loturilor 1-9 se vor construi la limita dintre parcele si Drumul Colector propus , dar nu la mai putin de 3.50 m distanta de la bordura de delimitare a drumului colector fata de drumul national DN3A.

La implementarea soluției constructive se vor respecta toate condițiile de fundare impuse prin studiul geotehnic și prin legislația aflată în vigoare.

ÎNTOCMIT: Arh. ZĂGĂRIN MĂDĂLINA

Arh. POMIRLEANU IOANA

CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,
Nr. 02 din 13.02 2020
Arhitect - Șef,

REGULAMENT DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

- SCHIMBARE DE FUNCTIUNE-

MUNICIPIUL FETEȘTI, STR. DEPOULUI LOTURILE 1-9, JUDEȚUL IALOMIȚA

CAP. I: PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT

1. ROLUL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Prezentul Regulament se asociaza Planului Urbanistic Zonal si are ca scop explicarea 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.

Regulamentul este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului si de realizare si utilizare a constructiilor in perimetrul aflat sub incidenta Regulamentului, in suprafata de 3919 mp.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai in conditiile in care modificarile nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism, aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic General si implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare/aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal au fost preluate si respectate prevederile Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. FETESTI referitor la UTR M5, respectiv zona functionala in care se propune incadrarea terenului care a generat PUZ.

In baza concluziilor si recomandarilor reiesite din analiza situatiei existente, anexata la prezenta documentatie, rezulta ca terenul care a generat prezentul PUZ este construibil cu conditia incadrarii in prevederile Regulamentului local de urbanism aferent prezentului PUZ, inclus in prezentul capitol al documentatiei. Prin regulamentul mentionat s-a urmarit:

- Incurajarea amplasarii in zona a unor functiuni compatibile: unitati industriale nepoluante si servicii.
- Echiparea edilitara a terenului studiat.
- Organizarea compozitionala urmareste proiectul tehnic.
- Construirea unor hale metalice dedicate activitatilor industriale nepoluante si diverselor servicii.
- Sunt propusi indicatori urbanistici si un bilant teritorial corespunzator unei zone mixte ce cuprinde servicii si activitati industriale nepoluante.

CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,
Nr. 02 din 18.02.2020
Arhitect - Șef,

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau:

- Legea nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și a urbanismului cu modificarile si completariel ulterioare;
- Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări;
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ-ului;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R nr. 525/1996, republicat 2002;
- PUG municipiul Fetești reactualizat, aprobat cu HCL nr. 11/31.01.2018;
- Regulamentul Local de Urbanism detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu conditiile specifice comunei Borcea si a terenului ce face obiectul actualului PUZ.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

ARTICOLUL 1

Terenul ce a generat PUZ , situat în intravilanul municipiului Fetesti, este compus din noua imobile, libere de constructii si apartin urmatorilor concesionari:

- D-na Soldan Elena – domiciliata în municipiul Fetesti, strada [illegible]

- D-na Covaci Ana-Maria - domiciliata în municipiul [illegible]

- Dl. Stanculescu Cristi , in calitate de concesionar al lotului nr. 4 in suprafata de 450 mp, inscris in cartea funciara nr. 27017 a municipiului Fetesti . Dl Stanculescu Cristi este reprezentat prin Dl. Ion Ion domiciliat [illegible]

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,
Nr. 02 din 18.02.2020
Arhitect - Șef,

- D-na Chirica Mariana, domiciliat în municipiul

- D-na Dragomir Daniela-Georgiana domiciliat Promenadei nr. 1B, Bl. C2, Sc. A, Et.

- Dl Chirea Daniel, domiciliat în municipiul Fetesti.

- D-na Manea Mariana, domiciliat în municipiul

Categoria de folosință a terenurilor studiate este- *Curti Constructii,* conform extraselor de carte funciară.

Suprafața totala a ansamblului de parcele studiat este de 3919mp. Terenurile studiate sunt libere de construcții.

Ansamblul loturilor care face obiectul PUZ, se află încadrat perimetral astfel:

- La nord: teren apartinand Regionala CF Constanta NC 22142;
- La vest: teren apartinand Domeniului Privat UAT Fetesti, NC 24755;
- La sud: strada Depoului (DN3A);
- La est: teren particular NC2018 ocupat de functiunea Statie GPL.
- La sud-est: drum public vicinal (iesire auto statie GPL).
-

Accesul rutier la amplasament se realizeaza din strada Depoului – DN 3A.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Fetești, aprobat cu HCL nr. 11/31.01.2018, destinațiile stabilite pe suprafata parcelelor studiate sunt următoarele:

-zona pentru cai de comunicatie - C2 subzona pentru cai de comunicatie feroviare.

Prin acest *Plan Urbanistic Zonal se dorește:*

- trecerea Loturilor cu adresele: str. Depoului nr. 1; 2;3;4;5;6;4;8;9, Mun. Fetesti, jud. Ialomita, din UTR-ul C2 -subzona circulatie feroviara si amenajari aferente , in UTR-ul M5 - subzona mixta: unitati industriale nepoluante si servicii, in scopul construirii terenurilor

CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,
Nr. 02 din 18.02.2020
Arhitect - Șef,

enumerate cu functiuni specifice apartinand subzonei M5 (ex: spalatorii auto, service-uri, vulcanizari, hale industrie nepoluanta, e.t.c);

- stabilirea indicilor urbanistici maximi pe loturile studiate: POT maxim - 72%, CUT maxim 7.2, Hmaxim - 15 m, RH maxim - P+1; Se solicita astfel, pentru perimetrul studiat, cresterea cu 20% a valorii CUT de 60% reglementata prin RLU al Municipiului Fetesti, pentru subzona functionala M5.

- stabilirea aliniamentului viitoarelor constructii - in perimetrul ce a generat prezentul PUZ - pe limita de interdictie de construire la DN3A (str. Depoului) , adica la distanta de 13 m din axul DN3A;

- stabilirea regimului de construire pe fiecare lot in parte si a retragerilor laterale si posterioare minime conform plansei de Reglementari Urbanistice atasate.

4. CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE

ARTICOLUL 2

La nivel macroteritorial sunt preluate tendintele de dezvoltare majore prezente in cadrul documentatiei de amenajarea teritoriul elaborata pentru aceasta zona, respectiv **P.A.T.J. Ialomita**.

Incadrarea in PUG:

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Fetești, aprobat cu HCL nr. 11/31.01.2018, destinațiile stabilite pe suprafata parcelelor studiate sunt următoarele:

-zona pentru cai de comunicatie - C2 subzona pentru cai de comunicatie feroviare.

Incadrarea in PUZ:

Pentru *suprafata integrala a terenului studiat* nu a mai fost elaborata anterior nici o documentatie de urbanism (PUZ,PUD).

Prezentul PUZ, realizat in verderea **schimbării funcțiunii admise în zonă**, se va incadra în PUG Fetesti, in UTR **M5** - SUBZONĂ MIXTĂ CE CUPRINDE UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE SI SERVICII.

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

Conform H.G.R nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, se va avea in vedere:

- păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, precum și depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu, conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit;
- protejarea zonelor cu valoare arheologică, ambientală, peisagistică, ecologică și sanitară;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică și realizarea lucrărilor cu caracter public.

5. DIVIZIUNEA TERITORIULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,
Nr. 02 din 18.02.2020
Arhitect - Șef

ARTICOLUL 3

În cadrul PUZ aferent terenului amplasat în municipiul fetesti, judeţul Ialomita, numerele cadastrale 27014(Lot1), 27015(Lot2), 27016(Lot3), 27017(Lot4), 27018(Lot5), 27019(Lot6), 27020(Lot7), 27021(Lot8), 27022(Lot9), a fost delimitată şi reglementată următoarea unitate teritorială de referinţă:

- **UTR M5** corespunzator: - SUBZONĂ MIXTĂ CE CUPRINDE UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE SI SERVICII.

SITUATII IN CARE SE POT ADMITE DEROGARI DE LA REGULAMENT

ARTICOLUL 4

Derogările de la prevederile prezentului Regulament se admit în cazuri justificate datorate naturii terenului sau unor descoperiri arheologice.

ARTICOLUL 5

Prevederile regulamentului au caracter obligatoriu la nivel **terenului care a generat PUZ.**

ARTICOLUL 6

Derogarea este posibilă prin elaborarea unei documentatii de urbanism PUD, ce va fi aprobată în condiţiile legii, în cazul în care nu se modifică soluţia circulaţiilor propuse, alinierea, aliniamentul, regimul de înălţime, CUT, POT, încadrarea funcţională şi relaţia cu restul teritoriului.

În cazul în care se doreşte modificarea uneia din condiţiile de construire: POT max, CUT max, H max, aliniere, rezolvarea circulaţiilor în incintă, derogarea de la prezentul regulament se va face în condiţiile eleborării şi aprobării unei noi documentaţii de urbanism de tip PUZ, conform legislaţiei în vigoare.

CAP. II PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

UTR M5

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

M5 - subzonă mixtă cuprinde activităţi industriale cu factor redus de poluare (parcuri fotovoltaice, parcuri logistice, parcuri tehnologice, sau alte tipuri de parcuri industriale pentru care nu se impune obtinerea autorizatiei/autorizatiei integrate de mediu sau care nu ating pragurile de capacitate precizate in anexa 1 din Legea nr. 278/2013), depozitare şi servicii (birouri, sedii firme,etc.).

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Şef,
Nr. 02 din 18.02.2020
Arhitect - Şef,

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

Funcțiuni admise ale zonei sunt:

- activități industriale nepoluante și depozitare (parcuri fotovoltaice, parcuri logistice, parcuri tehnologice precum și alte tipuri de parcuri industriale pentru care nu este necesară evaluarea de mediu sau care nu ating pragurile de capacitate precizate în anexa 1 din Legea nr. 278/2013);
- hale metalice, de prezentare de tip „showroom", spalatorii auto, service-uri auto;
- comerț („ hypermarket", „supermarket", unități comerciale complexe de tip „mall", magazine mici, etc)
- depozitare en-gros;
- activități manufacturiere;
- servicii (hotel, motel, resturant, etc);
- birouri, sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- spatii verzi amenajate;
- spații libere pietonale.
- parcaje la sol si subterane;
- locuinte de serviciu.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

- între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară conf. Ord. 119/2014 și conf. Planșă Reglementări Urbanistice aferentă acestei documentații.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- locuirea (cu excepția locuințelor de serviciu) și funcțiuni complementare locuirii (unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA);
- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef
Nr. 02 din 18.02.2020
Arhitect - Șef,

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Suprafața totală insumata a loturilor studiate este de 3919 mp, conform măsurătorilor cadastrale.

Suprafata lotului nr.1 = 450 mp.

Suprafata lotului nr. 2 = 450 mp.

Suprafata lotului nr. 3 = 450 mp.

Suprafata lotului nr. 4 = 450 mp.

Suprafata lotului nr. 5 = 450 mp.

Suprafata lotului nr. 6 = 450 mp.

Suprafata lotului nr. 7 = 450 mp.

Suprafata lotului nr. 8 = 450 mp.

Suprafata lotului nr. 9 = 319 mp.

CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,
Nr. 02 din 12.02.2020
Arhitect - Șef,

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (axul strazii, limita trotuarului etc.).

Aliniere propusa:

Prin soluția urbanistică și arhitecturală propusă pentru constructiile nou propuse pe loturile studiate se vor respecta urmatoarele retrageri fata de limita din fata:

-pentru lotul 1 se va respecta retragerea de 6.68m la coltul sud-vest, respectiv de 6,27 la coltul sud-est;

-pentru lotul 2 se va respecta retragerea de 6.27m la coltul sud-vest, respectiv de 6,21 la coltul sud-est;

-pentru lotul 3 se va respecta retragerea de 6.21m la coltul sud-vest, respectiv de 6,16 la coltul sud-est;

-pentru lotul 4 se va respecta retragerea de 6.16m la coltul sud-vest, respectiv de 6,21 la coltul sud-est;

-pentru lotul 5 se va respecta retragerea de 6.21m la coltul sud-vest, respectiv de 6,25 la coltul sud-est;

-pentru lotul 6 se va respecta retragerea de 6.13m la coltul sud-vest, respectiv de 5,41 la coltul sud-est;

-pentru lotul 7 se va respecta retragerea de 5,41m la coltul sud-vest, respectiv de 6,54 la coltul sud-est;

-pentru lotul 8 se va respecta retragerea de 6,54mla coltul sud-vest, respectiv 4,82 la coltul sud-est, fata de limita din fata;

-pentru lotul 9 se va respecta retragerea de 4,82m la coltul sud-vest, respectiv 2,17 la coltul sud-est, fata de limita din fata.

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

Se va respecta retragerea de 0,60m fata de limita posterioasa a parcelelor.

Se vor respecta retragerile minime marcate pe Planșa nr. 2 Reglemetări urbanistice-zonificare funcțională:

-pentru lotul 1 se va respecta retragerea minima de 3m pentru limita dinspre vest, iar pe limita de est se poate construi cuplat la calcan;

-pentru lotul 2 edificabilul este prevazut pana la limita de parcela, atat la vest cat si la est, astfel incat este permisa construirea insiruita;

-pentru lotul 3 se poate construi la calcan pe limita de vest si se va respecta o retragere de minim 3m la limita de est;

-pentru lotul 4 se va respecta retragerea minima de 2m fata de limita laterala din vest, respective retragerea minima de 3m fata de limita laterala din est;

-pentru lotul 5 se va respecta retragerea minima de 2m fata de limita laterala din vest, respective retragerea minima de 3m fata de limita laterala din est;

-pentru lotul 6 se va respecta retragerea minima de 3m fata de limita laterala din vest si se va putea construe la calcan pe limita laterala din est;

-pentru lotul 7 edificabilul este prevazut pana la limita de parcela, atat la vest cat si la est, astfel incat este permisa construirea insiruita;

-pentru lotul 8 edificabilul este prevazut pana la limita de parcela, atat la vest cat si la est, astfel incat este permisa construirea insiruita;

-pentru lotul 9, pe limita de vest se va putea construi la calcan pe limita de vest si se va respecta o retragere minima de 3m fata de limita din est.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se vor respecta edificabilul marcat pe Planșa nr. 2 Reglemetări urbanistice-zonificare funcțională

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul la terenul studiat **se va realiza din drumul național DN3A**. Accesul pe terenul studiat va fi atât auto cât și pietonal.

Sectorul de drum national DN3A in zona amplasamentului, este cuprins intre Km 77+830 si Km 77+985.

Accesul rutier la cele 9 loturi, ce fac obiectul acestu PUZ, se va face dintr-un drum colector. Latimea drumului colector va fi de 3.50 m. Sistemul rutier a drumulului colector se va realiza la nivel de asfalt. Circulatia pe drumul colector se reglementeaza

CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,
Nr. 02 din 18.02.2020
Arhitect - Șef,

cu sens unic. Se va monta indicator "SENS UNIC". Intrarea pe drumul colector se va face din DN3A – Strada Depoului la Km 77+945. Delimitarea intre drumul national DN3A si drumul colector se va face printr-o bordura 20x25 cm. Iesirea de pe drumul colector in DN3A – Strada Depoului se va face printr-o racordare pe o lungime de 15.00 m la Km 77+830. La iesire se va monta indicatoarele "STOP" si "OBLIGATORIU LA DREAPTA".

In incinta loturilor se vor amenaja Constructii P+1E. Distanta de la axul DN3A la viitoarele constructii se reglementeaza la 13.00 m.

Parcarile vor fi amenajate in interiorul loturilor.

Scurgerea apelor pluviale se vor organiza in cadrul loturilor.

Traficul generat de investitie nu va influenta semnificativ traficul existent pe DN3A.

Pe timpul executiei lucrarilor nu va fi influentat traficul rutier de pe DN3A.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarile vor fi amenajate in interiorul loturilor, pe zona din fata unde nu este permisa construirea.

ARTICOLUL 10 - ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

– regimul maxim de înălțime este P+1E

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **15m** la cornișă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile, în mod obligatoriu, vor fi racordate la rețeaua de electricitate.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor, pracaje și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie astfel făcută încât se evita producerea gheții pe trotuare.

Se va realiza conectarea la sistemul centralizat de apă si canalizare al municipiului.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII PLANTATE

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon.

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, va fi astfel amenajata incat să nu altereze aspectul general al zonei.

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,
Nr. 02 din 6.02 2020
Arhitect - Șef,

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 2.00 metri, și pot fi dublate cu un gard viu. .

SECTIUNEA III: POSIBILITĂTI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform propunere PUZ prezent :

- POT maxim = 72%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform propunere PUZ prezent:

- CUT maxim =6

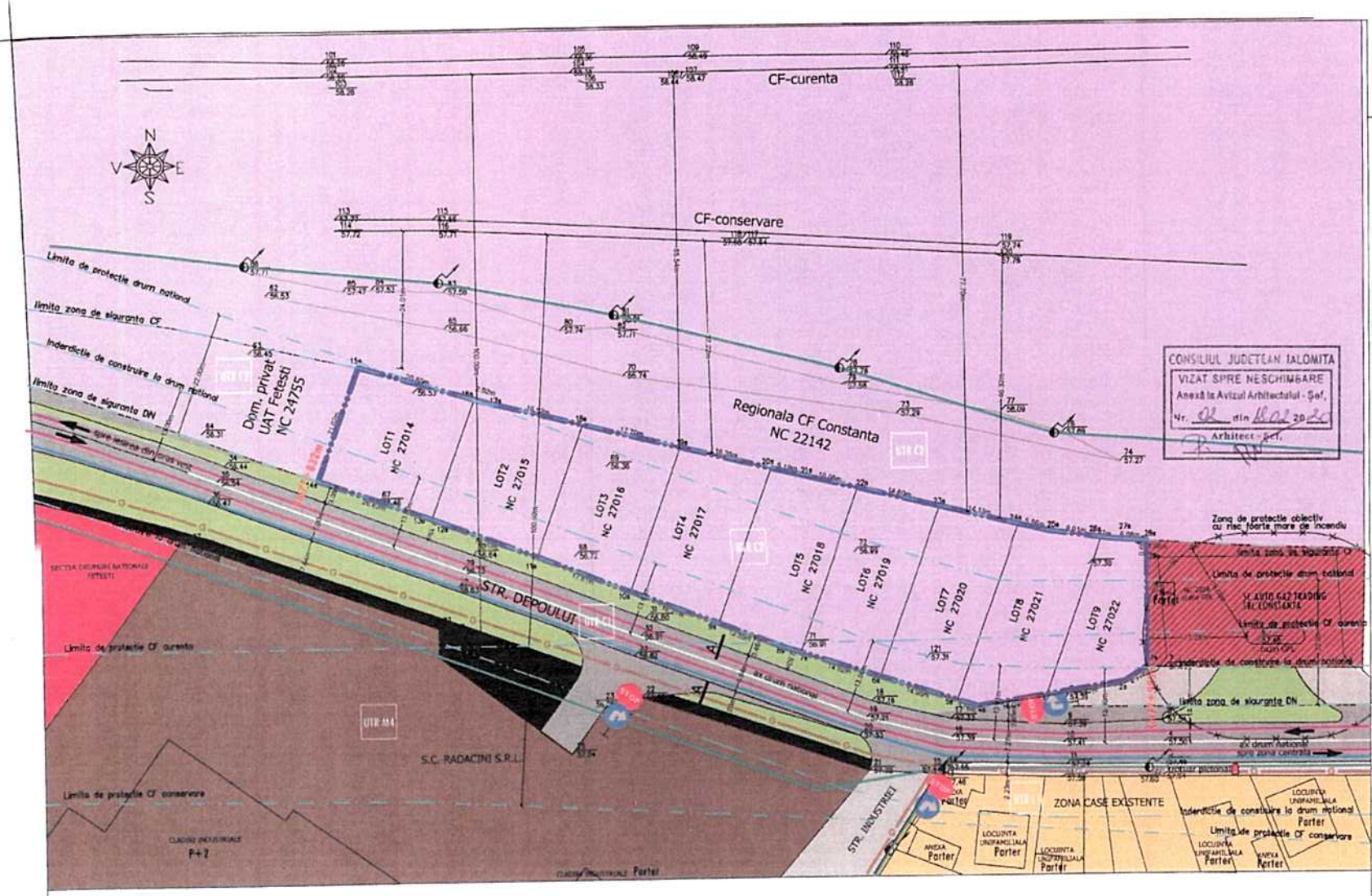
Intocmit,
Dr. Arh. Zagarin Madalina

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului Șef
nr 02 din 18.02 2020
Arhitect - Șef

SOCIETATEA COMERCIALA MART STUDIO

PUZ
SCHIMBARE DE FUNCTIUNE

- SITUATIE EXISTENTA Sc. 1 /500 -



LEGENDA

Limite:

- TERENUL CARE A GENERAT PUZ: Mun. Fetesti, jud. Ialomita, str. Depoului (Iaturile1-9), NC 27014-27022; S teren= 3919 mp
- LIMITA PARCELE

Functiuni:

- Zona pentru locuinte regim mic-mediu de inaltime
- Institutii publice si servicii
- Unitati industriale nepoluante
- Zona mixta: unitati industriale nepoluante si servicii
- Circulatie feroviara si amenajari aferente
- Circulatie rutiera si amenajari aferente DRUM NATIONAL
- Drum vicinal
- Zone verzi si plantatii de aliniament

Restrictii existente:

- Zona de protectie statie GPL
- Limite de protectie si limite de siguranta CF si DN

Retele:

- Linie electrica de mica tensiune LEA 0.4KV
- Retea editilara gaze - PE 63mm PR
- Retea editilara apa
- Retea editilara canalizare
- Stalp din beton - retele electrice

TABEL DISFUNCTIONALITATI IDENTIFICATE:

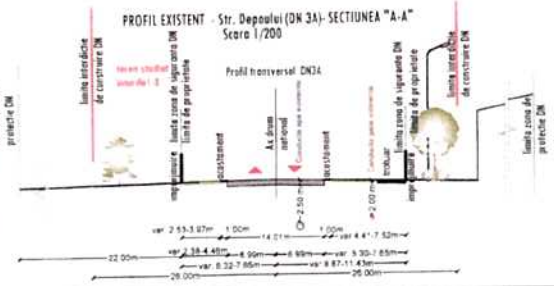
DISFUNCTIONALITATI:	PRIORITATI:
Zone intravilan, aflate in extremitatea axului central al cartierului , neexploatata functional	Reconversie functionala a zonei studiate din circulatii feroviare _ in industrie nepoluanta si servicii
Culoar interdictie de construire aferent DN - 13 m	Retragere constructii propuse cu 13 m fatad de axul DN
Culoare de protectie DN (22m) , culoare de protectie la calea ferata curenta si la calea ferata in conservare (100 m)	Solutiile de construire propuse pe terenurile studiate vor respecta prevederilile avizelor obtinute de la institutiile ce vor impune conditii de construibilitate in interiorul coridoarelor de protectie
Zona de protectie PSI - fata de obiectiv cu risc foarte mare de incendiu	Constructiile propuse se vor retrage in acord cu reglementarile PSI in vigoare

COORDONATE STEREO 1970

Nr. Pct	X [m]	Y [m]
1a	327989.080	724037.029
2a	327966.491	724033.024
3a	327964.333	724019.324
4a	327962.451	724007.395
5a	327963.583	724003.810
6a	327967.815	723990.458
7a	327972.187	723978.661
8a	327972.980	723974.048
9a	327977.482	723952.324
10a	327983.272	723947.139
11a	327989.561	723930.673
12a	327996.065	723913.679
13a	327995.447	723912.800
14a	328003.483	723893.008
15a	328023.260	723900.090

Nr. Pct	X [m]	Y [m]
16a	328017.958	723920.083
17a	328016.530	723922.880
18a	328012.900	723938.920
19a	328008.566	723956.110
20a	328004.468	723971.088
21a	328000.232	723977.030
22a	328000.993	723988.834
23a	327997.507	724001.034
24a	327994.231	724014.777
25a	327992.940	724020.190
26a	327991.701	724029.113
27a	327991.430	724031.070
28a	327991.966	724037.144
29a	327989.087	724037.029

limita zona de protectie DN

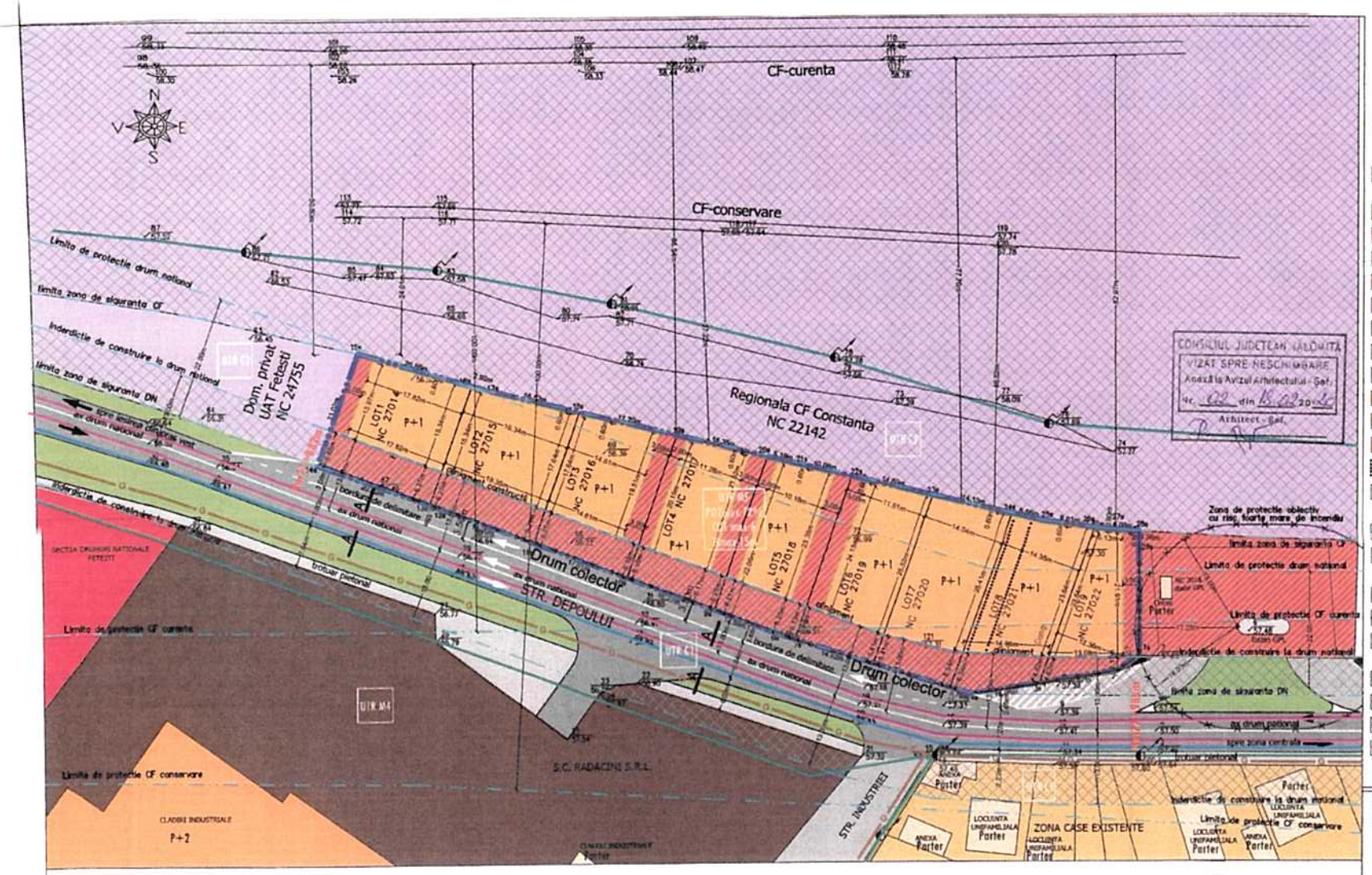


BILANT TERITORIAL EXISTENT:

FUNCTIUNEA	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
SUPRAFATA CONSTRUITA	0	0
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCAJE	0	0
TEREN CURTI CONSTRUCTII	3919	100
TOTAL	3919	100

PROIECTANT: S.C. MART STUDIO S.R.L. Adresa:str. Barzei, jud. Calarasi, Tel:0730641351, 0511/22595, CIF Ro17195529, cont RO24BNCB0490037345372001	BENEFICIAR: Asociere in participatie reprezentata prin Dragomir Daniela-Georgiana ADRESA: Mun. Fetesti, jud. Ialomita, str. Depoului (Iaturile1-9), NC 27014-27022 PROIECT: PUZ SCHIMBARE DE FUNCTIUNE		NR. PROIECT 29/2019 FAZA PUZ
PROIECTAT: Arh. Madalina Zegarin PROIECTAT: Arh. Ioana Panaitescu DESENAT: Arh. Ioana Panaitescu SEF PROIECT: Arh. Madalina Zegarin	DATA 08. 2019	PLAN DE SITUATIE EXISTENTA	PLANSA NR. 1 SCARA 1/500

PUZ
SCHIMBARE DE FUNCTIUNE
- REGLEMENTARI -
ZONIFICARE FUNCTIONALA Sc. 1 /500 -



LEGENDA

Limite:

- TERENUL CARE A GENERAT PUZ: Mun. Fetesti, jud. Ialomita, str. Depoului (loturile 1-9), NC 27014-27022; S teren= 3919 mp
- LIMITA PARCELE

Functiuni:

- Zona pentru locuinte regim mic-mediu de inaltime
- Institutii publice si servicii
- Unitati industriale nepoluante
- Zona mixta: unitati industriale nepoluante si servicii
- Circulatie feroviara si amenajari aferente
- Circulatie rutiera si amenajari aferente DRUM NATIONAL
- Drum vicinal
- Zone verzi si plantatii de aliniament
- Suprafata edificabila maxima propusa: RHmax=P+1
- Cladiri existente - parter
- Cladiri existente - P+1
- Geng propus
- Gard la strade - propunere

Retrageri propuse:

- Aliniament propus
- Retrageri laterale si posterioare propuse

Restrictii:

- Interdictie de construire - zona de siguranta DN si CF
- Zona de protectie statie GPL
- Limite de protectie si limite de siguranta CF si DN

Retele:

- Linie electrica de mica tensiune LEA 0.4KV
- Retea editara gaze - PE 63mm PR
- Retea editara apa
- Retea editara canalizare
- Stalp din beton - retele electrice

REGLEMENTARI:

BILANT COEFICIENTI MAXIM ADMISI PROPUSI PE LOTURILE STUDIATE:

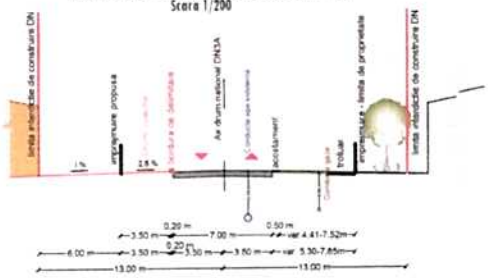
POTmax. =72 %
CUTmax. =6
RH max. = P+1
H max. =15 m

SE PROPUNE TRECEREA PERIMETRULUI STUDIAT DIN SUBZONA FUNCTIONALA C2 (circulatie feroviara si amenajari aferente) - IN SUBZONA FUNCTIONALA M5 (unitati industriale nepoluante si servicii).
SE PROPUNE ALINIAMENTUL PE LINIA DE INTERDICTIE DE CONSTRUIRE LA DRUM NATIONAL (13m distanta fata de axul DN)
SE PROPUNE REALIZAREA UNUI DRUM COLECTOR DE 3.5m LATIME, ADIACENT DN3A, PENTRU ACCESUL LOTURILOR 1-8.

COORDONATE STEREO 1970

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1a	327980.080	724037.009
2a	327980.487	724033.024
3a	327964.332	724019.324
4a	327962.451	724007.305
5a	327963.883	724003.810
6a	327967.815	723990.408
7a	327972.181	723978.301
8a	327972.980	723974.049
9a	327977.462	723962.324
10a	327983.272	723947.129
11a	327988.561	723930.879
12a	327990.080	723913.879
13a	327990.447	723912.900
14a	328003.488	723893.008
15a	328002.280	723900.080
16a	328017.308	723900.083
17a	328016.530	723922.880
18a	328012.560	723938.920
19a	328008.398	723958.110
20a	328004.468	723971.988
21a	324003.230	723977.030
22a	328000.893	723986.834
23a	327987.507	724021.834
24a	327984.231	724014.777
25a	327982.940	724000.190
26a	327991.701	724029.118
27a	327991.430	724031.070
28a	327981.368	724037.124
29a	327989.087	724037.625

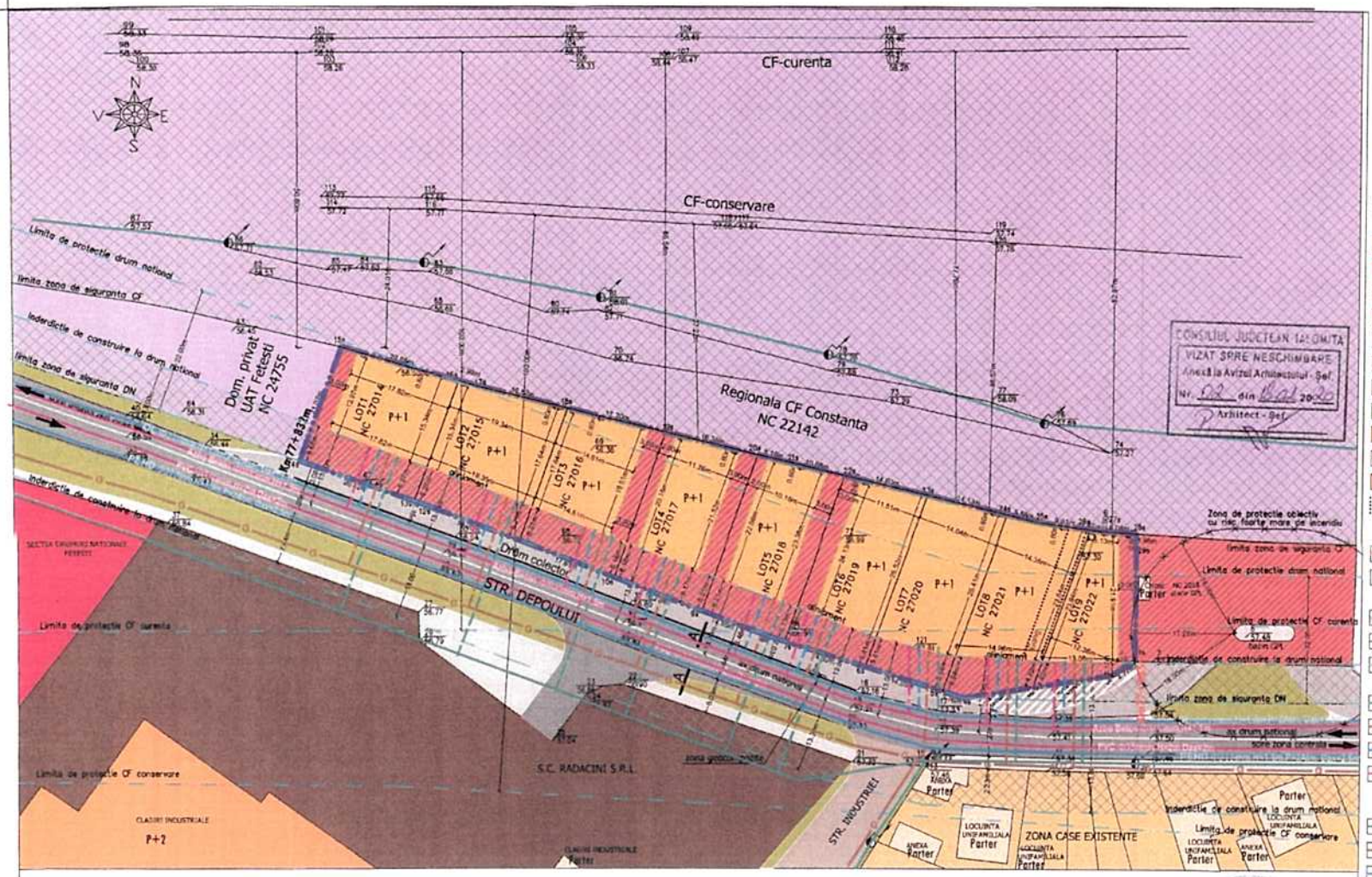
PROFIL PROPUS - Str. Depoului (DN 3A)- SECTIUNEA "A-A"
Scara 1/200



	SITUATIE EXISTENTA coeficienti existenti	SITUATIE PROPUSA coeficienti maximi propusi
POT	0	72%
CUT	0	6
RH	0	P+1E
H	0	15 m

PROIECTANT: S.C. MART STUDIO S.R.L. Adresa sediu: Braila, jud. Calarasi, Tel. 0744.943.951, 0241/72.2005, CIF RO17795580, cont RO63INGB0009991171457001	BENEFICIAR: Asociere cu participatie reprezentata prin Dragomir Daniela-Georgiana ADRESA: Mun. Fetesti, jud. Ialomita, str. Depoului (loturile 1-9), NC 27014-27022 PROIECT: PUZ SCHIMBARE DE FUNCTIUNE		NR. PROIECT 29/2019 FAZA PUZ
PROIECTAT: Arh. Madalina Zugravu PROIECTAT: Arh. Ioana Panoiteanu DESENAT: Arh. Ioana Panoiteanu SEF PROIECT: Arh. Madalina Zugravu	DATA 08. 2019	PLAN DE REGLEMENTARI - ZONIFICARE FUNCTIONALA	PLANSA NR 2 SCARA 1:500

PUZ
SCHIMBARE DE FUNCTIUNE
- REGLEMENTARI -
ECHIPARE EDILITARA Sc. 1 /500 -



COORDONATE STEREO 1970

Nr. pct.	X [m]	Y [m]
1a	327986.080	724037.026
2a	327986.481	724033.324
3a	327984.332	724019.324
4a	327982.451	724007.780
5a	327983.883	724003.812
6a	327987.815	723991.408
7a	327972.187	723978.361
8a	327972.980	723974.049
9a	327977.492	723962.324
10a	327983.272	723947.129
11a	327988.581	723930.078
12a	327996.000	723913.673
13a	327998.447	723912.900
14a	328003.489	723893.008
15a	328023.280	723909.090
16a	328017.358	723920.083
17a	328018.538	723922.880
18a	328012.500	723938.920
19a	328008.368	723948.110
20a	328004.469	723951.598
21a	328003.230	723977.050
22a	328000.883	723988.834
23a	327997.307	724001.834
24a	327994.231	724014.999
25a	327992.945	724020.190
26a	327991.701	724029.118
27a	327991.430	724031.970
28a	327991.366	724037.144
29a	327989.047	724037.026

PROIECTANT: S.C. MART STUDIO S.R.L.	BENEFICIAR: Asociere in participatie reprezentata prin Dragomir Daniela-Georgiana		NR. PROIECT 29/2019
	ADRESA: Mun. Fetesti, jud. Ialomita, str. Depoului (loturile 1-9), NC 27014-27022		FAZA PUZ
	PROIECT: PUZ SCHIMBARE DE FUNCTIUNE		
PROIECTAT: Arh. Madalina Zagorin	DATA: 08.2019	PLAN DE REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA	PLANSA NR. 2
PROIECTAT: Arh. Ioana Panaitescu			SCARA 1:500
DESENAT: Arh. Ioana Panaitescu			
SEF PROJECT: Arh. Madalina Zagorin			

LEGENDA

Limite:

- TERENUL CARE A GENERAT PUZ: Mun. Fetesti, jud. Ialomita, str. Depoului (loturile 1-9) NC 27014-27022; S teren= 3919 mp
- LIMITA PARCELE

Functiuni:

- Zona pentru locuinte regim mic-mediu de inaltime
- Institutii publice si servicii
- Unitati industriale nepoluante
- Zona mixta: unitati industriale nepoluante si servicii
- Circulatie feroviara si amenajari aferente
- Circulatie rutiera si amenajari aferente DRUM NATIONA
- Drum vicinal
- Zone verzi si plantatii de aliniament
- Suprafata edificabila maxima propusa: RHmax=P+1
- Cladiri existente - parter
- Cladiri existente - P+1
- Geng propus

Retrageri propuse:

- Aliniament propus
- Retrageri laterale si posterioare propuse

Restrictii:

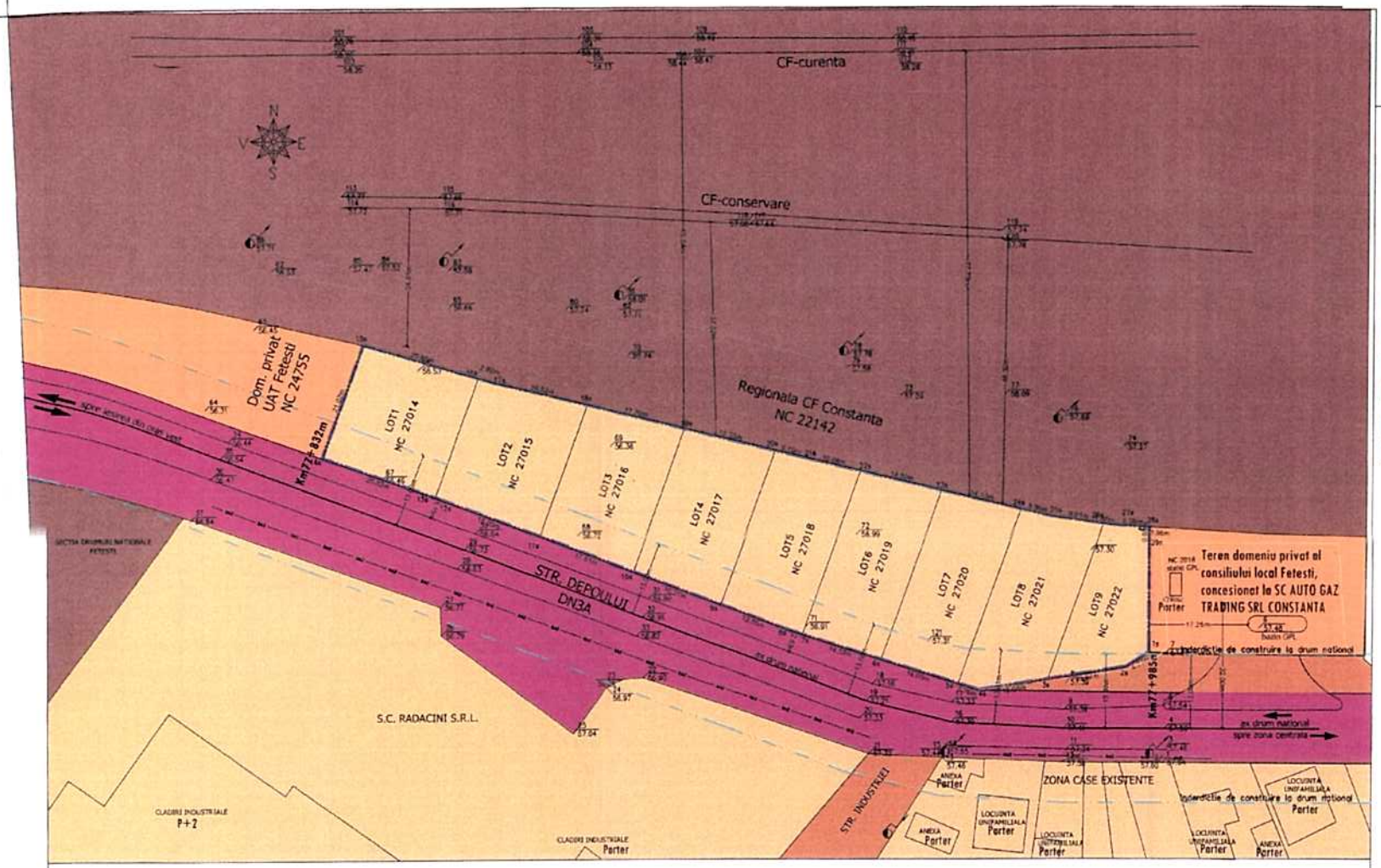
- Interdictie de construire - zona de siguranta DN si CF
- Zona de protectie statie GPL
- Limite de protectie si limite de siguranta CF si DN

Retele:

- Linie electrica de mica tensiune LEA 0.4KV
- Retea edilitara gaze - PE 63mm PR
- Retea edilitara apa
- Retea edilitara canalizare
- Stalp din beton - retele electrice
- Bransament linie electrica de mica tensiune LEA 0.4KV propus
- Bransament retea edilitara gaze redusa presiune propus
- Bransament retea edilitara apa propus
- Bransament retea edilitara canalizare propus

PUZ
SCHIMBARE DE FUNCTIUNE

- REGIM JURIDIC Sc. 1 /500 -



LEGENDA

Limite:

- TERENUL CARE A GENERAT PUZ: Mun. Fetesti, jud. Ialomita, str. Depoului (Iaturile1-9), NC 27014-27022; S teren= 3919 mp
- LIMITA PARCELE

Functiuni:

- Terenuri proprietate publica, de interes national
- Terenuri proprietate publica, de interes judetean
- Terenuri proprietate publica de interes local
- Terenuri proprietate privata, de interes national
- Terenuri proprietate privata, de interes judetean
- Terenuri proprietate privata, de interes local
- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice/juridice

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Şef
Nr. 66 din 06.06.2020
Arhitect - Şef

COORDONATE STEREO 1970

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1a	327986.080	724037.029
2a	327990.491	724033.024
3a	327994.332	724019.524
4a	327992.431	724007.785
5a	327990.883	724003.810
6a	327987.815	723996.408
7a	327372.187	723876.041
8a	327372.186	723874.043
9a	327377.462	723862.324
10a	327382.272	723847.174
11a	327386.561	723830.679
12a	327388.063	723813.675
13a	327388.447	723812.800
14a	328003.488	723893.008
15a	328003.280	723900.095

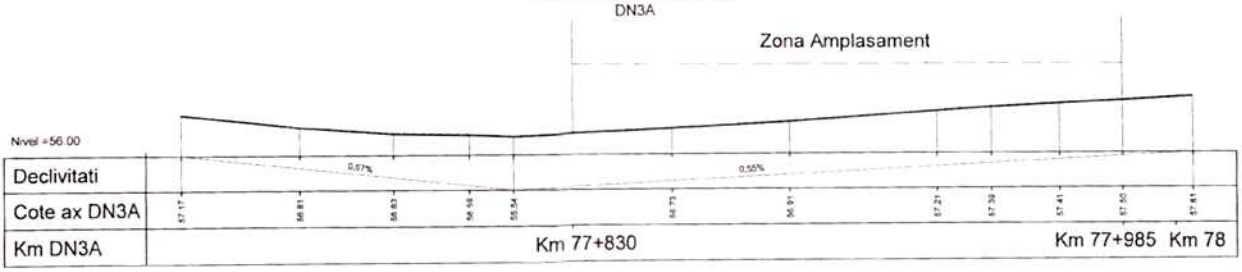
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
16a	328017.366	723920.093
17a	328018.520	723922.890
18a	328012.160	723938.920
19a	328008.368	723956.110
20a	328004.408	723971.986
21a	328003.230	723977.050
22a	328000.865	723988.834
23a	327997.507	724001.054
24a	327994.351	724014.777
25a	327992.940	724020.190
26a	327991.721	724028.118
27a	327991.432	724031.070
28a	327991.356	724037.144
29a	327988.087	724037.026

PROIECTANT: **S.C. MART STUDIO S.R.L.** Adresa sediului Berceni, jud. Calarasi, tel 0730646151, RO/12/2015, CIF Ro17795730, cont RO63BRDE060SV02736470060	BENEFICIAR: Asociere in participatie reprezentata prin Dragomir Daniela-Georgiana ADRESA: Mun. Fetesti, jud. Ialomita, str. Depoului (Iaturile1-9), NC 27014-27022 PROIECT: **PUZ SCHIMBARE DE FUNCTIUNE**		NR. PROIECT 29/2019 FAZA PUZ
PROIECTAT: Arh. Madalina Zagarie	DATA 08.2019	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR (REGIM JURIDIC)	PLANSA NR. 4
PROIECTAT: Arh. Ioana Panaitescu			SCARA 1/500
DESENAT: Arh. Ioana Panaitescu			
SEF PROIECT: Arh. Madalina Zagarie			

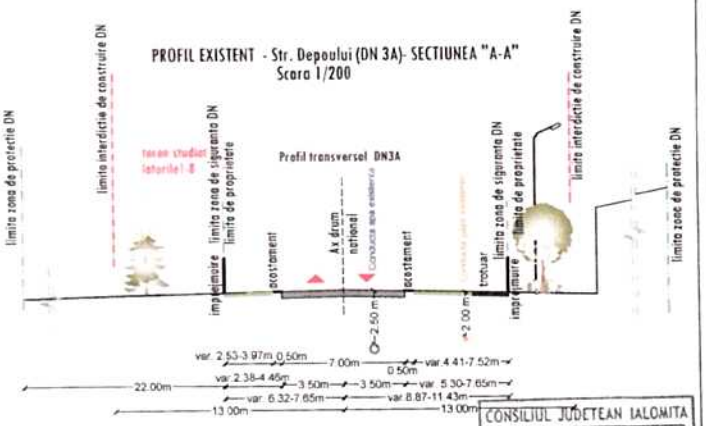
IMAGINE SATELIT str.DEPOULUI LOTURILE 1-9, INDICATOR SECTIUNI

PROFIL EXISTENT - Str. Depoului (DN 3A)- imagine din sectiunea A-A

PROFIL LONGITUDINAL AX DN3A

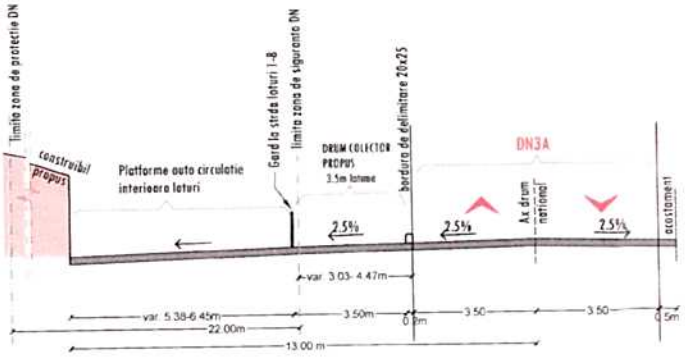


PROFIL EXISTENT - Str. Depoului (DN 3A)- SECTIUNEA "A-A"
Scara 1/200

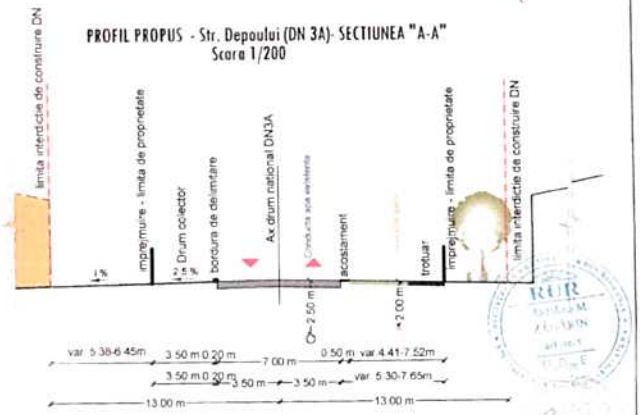


CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Şef,
Nr. 22 din 20
Arhitect - Şef

PROFIL PROPUS - AMENAJARE ACCESE PE LOTURILE STUDIATE
Scara 1/100



PROFIL PROPUS - Str. Depoului (DN 3A)- SECTIUNEA "A-A"
Scara 1/200

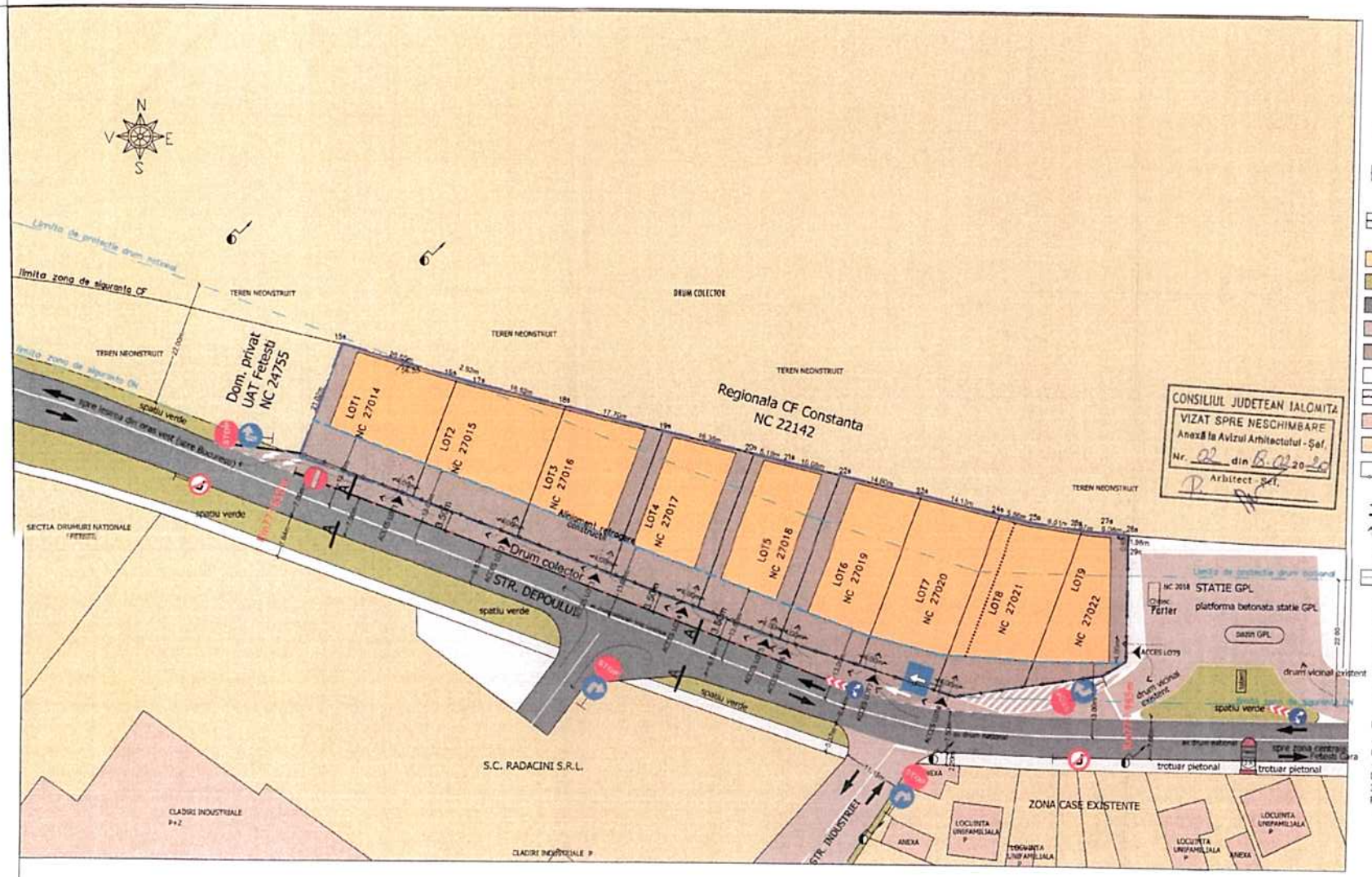


NOTA:
LIMITA ZONEI DE SIGURANTA LA DRUM NATIONAL A FOST MARCATA CONFORM RIDICARE TOPOGRAFICA

AVIZATA OCPI

PROIECTANT: S.C. MART STUDIO S.R.L.		BENEFICIAR: Asociere in participatie reprezentata prin Dragomir Daniela Georgiana ADRESA: Mun. Feteşti, jud. Ialomita, str. Depoului (loturile 1-9), NC 27014 27077 PROIECT: PUZ SCHIMBARE DE FUNCTIUNE	NR. PROIECT 29/2019 FAZA PUZ
PROIECTAT	Arh. Madalina Zugravu	DATA 08.2019	PLANSA NR. 5
PROIECTAT	Arh. Ioana Pamirleanu	PROFILE SI DETALII DRUM NATIONAL	SCARA 1/200, 1/100, 1/20
DESENAT	Arh. Ioana Pamirleanu		
SEF PROIECT	Arh. Madalina Zugravu		

PUZ
SCHIMBARE DE FUNCTIUNE
- SCHEMA SEMNALIZARE RUTIERA -
Sc. 1 /500



LEGENDA

TERENUL CARE A GENERAT PUZ:
Mun. Fetesti, jud. Ialomita, str. Depoului (loturile1-9), NC 27014-27022; S teren= 3919 mp

LIMITA PARCELE

Functiuni:

- Suprafata construibila maxima propusa
- Spatiu verde pe domeniu public
- Str. Depoului (DN3A)
- Drumuri vicinale existente
- Drum colector propus si circulatii auto pe loturile studiate
- Trotuare si pietonale existente
- Bordura de delimitare
- Cladiri existente
- Spatii verzi pe domeniu privat si gradini inverzite
- Gard la strada - propunere

Sensuri circulatie

Fluxiri accese circulatie auto

Restrictii:

Limite de protectie si limite de siguranta DN

CONTEXT:
-IN DREPTUL PARCELELOR STUDIATE, STRADA DEPOULUI (DN3A) DESCRIE O INFLEXIUNE AMPLA, CARE ESTE SEMNALIZATA CU 50m IN AVANS, PE FIECARE SENS. AXUL STRAZII DEPOULUI (DN3A) IN DREPTUL PERIMETRULUI STUDIAT ESTE MARCAT IN SITU CU LINIE CONTINUA, IAR DEPASIREA ESTE INTERZISA PRIN PANOURI DE SEMNALIZARE LOCALIZATE IN AFARA ARIEI DE REPREZENTARE A DESENULUI ALATURAT.
-STRADA INDUSTRIILOR NU DISPUNE DE MARCAJ RUTIER (A3), IAR INTERSECTIA INTRE ACEASTA SI STRADA DEPOULUI NU ESTE SEMNALIZATA.

PROPUNERI:
-SE PROPUNE SEMNALIZAREA ACCESULUI SI EVACUARII AUTO PE DRUMUL COLECTOR PROPUS.
-IMPREJMUIRILE LA STRADA ALE LOTURILOR 1-9 SE VOR CONSTRUI LA LIMITA DINTRE PARCELE SI DRUMUL COLECTOR PROPUS , DAR NU LA MAI PUTIN DE 3.50 m DISTANTA DE LA BORDURA DE DELIMITARE A DRUMULUI COLECTOR FATA DE DRUMUL NATIONAL DN3A.
- LINIA DE ALINIAMENT PROPUSA, SE AFLA LA 13m DISTANTA DIN AXUL STRAZII DEPOULUI (DN3A).

COORDONATE STEREO 1970

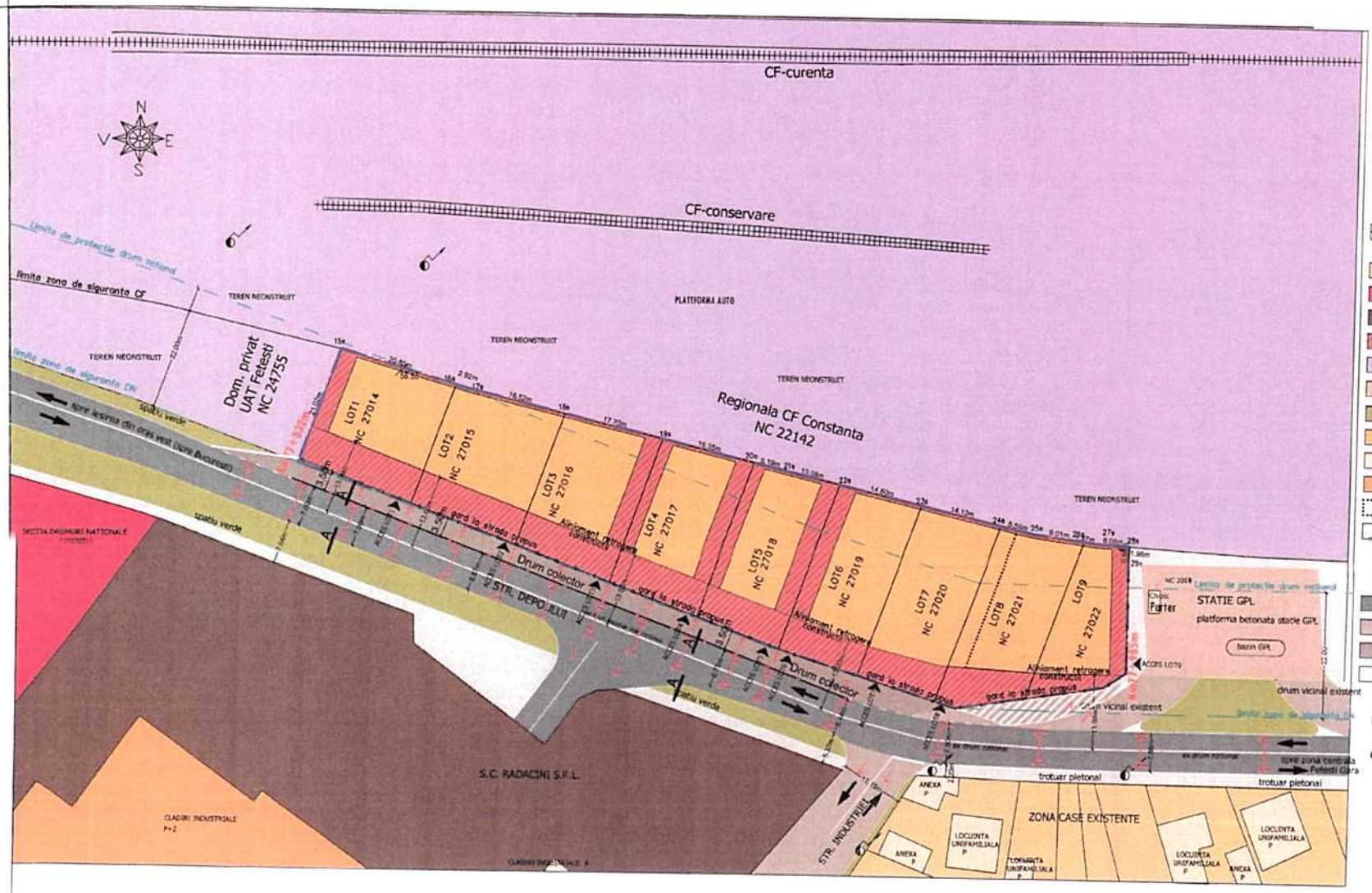
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1a	327969.080	724337.029
2a	327968.461	724333.024
3a	327964.532	724319.324
4a	327962.461	724307.305
5a	327963.583	724303.610
6a	327967.615	723980.404
7a	327972.187	723976.561
8a	327972.680	723974.049
9a	327977.462	723962.324
10a	327983.272	723947.129
11a	327989.561	723930.679
12a	327990.063	723925.679
13a	327996.447	723912.608
14a	328003.488	723893.008
15a	328023.280	723900.090

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
16a	328017.358	723920.063
17a	328016.530	723922.880
18a	328012.590	723938.920
19a	328008.368	723956.110
20a	328004.468	723971.998
21a	328000.230	723977.030
22a	328000.993	723988.834
23a	327997.501	724001.004
24a	327994.231	724014.777
25a	327992.940	724020.190
26a	327991.701	724028.114
27a	327991.432	724031.070
28a	327991.086	724037.144
29a	327989.087	724037.025

NOTA:
LIMITA ZONEI DE SIGURANTA LA DRUM NATIONAL A FOST MARCATA CONFORM RIDICARE TOPOGRAFICA AVIZATA OCPI

PROIECTANT: S.C. MART STUDIO S.R.L.	BENEFICIAR: Asociere in participatie reprezentata prin Dragomir Daniela-Georgiana ADRESA: Mun. Fetesti, jud. Ialomita, str. Depoului (loturile1-9), NC 27014-27022 PROIECT: PUZ SCHIMBARE DE FUNCTIUNE		NR. PROIECT 29/2019 FAZA PUZ
PROIECTAT	Arh. Madalina Zegavin	DATA 08. 2019	SCHEMA DE SEMNALIZARE RUTIERA
PROIECTAT	Arh. Ioana Panait-Ioana		PLANSA NR. 6
DESENAT	Arh. Ioana Panait-Ioana		SCARA 1/500
SEF PROIECT	Arh. Madalina Zegavin		

PUZ
SCHIMBARE DE FUNCTIUNE
-PLAN PRIVIND MODUL DE ASIGURARE A SCURGERII APELOR PLUVIALE-
Sc. 1 /500



LEGENDA

TERENUL CARE A GENERAT PUZ:
Mun. Fetesti, jud. Ialomita, str. Depoului (loturile1-9), NC 27014-27022; S teren= 3919 mp

LIMITA PARCELE

Functiuni:

- Zona pentru locuinte regim mic-mediu de inaltime
- Institutii publice si servicii
- Unitati industriale nepoluante
- Zona mixta: unitati industriale nepoluante si servicii
- Circulatie feroviara si amenajari aferente
- Platforma betonata statie GPL existenta
- Zone verzi si plantatii de aliniament
- Suprafata edificabila maxima propusa: RHmax=P+1
- Cladiri existente - parter
- Cladiri existente - P+1
- Gang propus
- Gard la strada - propunere
- Ponte de preluare ape pluviale

Circulatii:

- Circulatie rutiera si amenajari aferente DRUM NATIONAL
- Drum vicinal
- Drum colector propus
- Trotuar pietonal
- Acese

Retele:

- Stalp din beton - retele electrice

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Şef.
Nr. 02 din 08.02 2020
Arhitect - Şef.

COORDONATE STEREO 1970

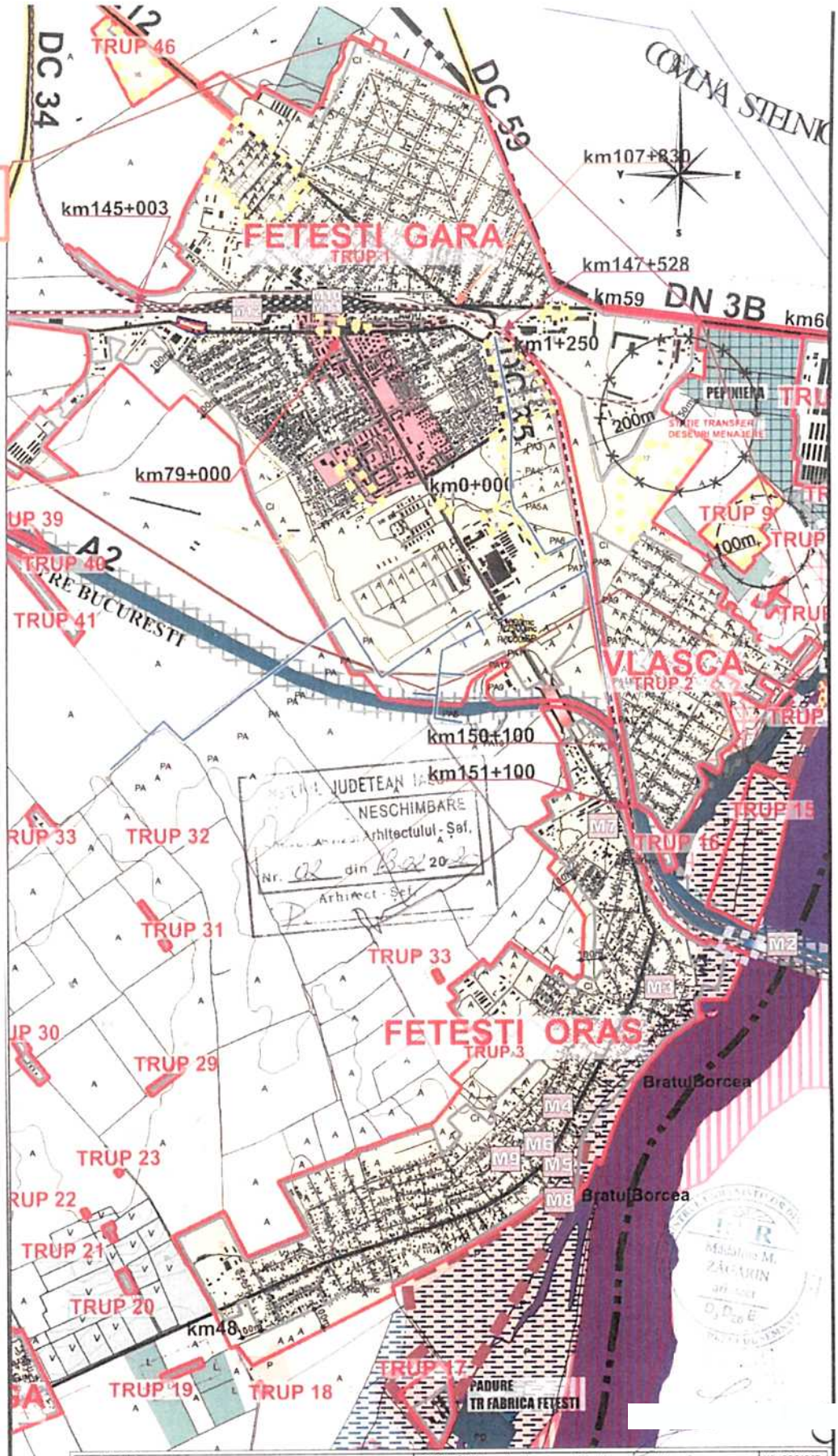
Nr. Pct	X [m]	Y [m]
1a	327999.080	724037.029
2a	327996.491	724033.024
3a	327994.332	724019.324
4a	327992.451	724007.385
5a	327993.083	724003.810
6a	327987.815	723990.408
7a	327972.187	723978.581
8a	327972.980	723974.049
9a	327977.462	723962.324
10a	327983.272	723947.139
11a	327989.581	723930.679
12a	327996.960	723913.676
13a	327998.447	723912.600
14a	328003.489	723893.008
15a	328003.282	723890.090

Nr. Pct	X [m]	Y [m]
16a	328017.358	723920.083
17a	328018.530	723922.880
18a	328012.590	723938.920
19a	328006.388	723946.110
20a	328004.468	723971.988
21a	328003.230	723977.030
22a	328000.693	723995.834
23a	327997.507	724001.034
24a	327994.231	724014.777
25a	327992.040	724020.190
26a	327991.701	724029.118
27a	327991.430	724031.070
28a	327991.066	724037.744
29a	327988.087	724037.025

PROIECTANT: S.C. MART STUDIO S.R.L.	BENEFICIAR: Asociere in participatie reprezentata prin Dragomir Daniela-Georgiana		NR. PROIECT 29/2019
	ADRESA: Mun. Fetesti, jud. Ialomita, str. Depoului (loturile1-9), NC 27014-27022		FAZA PUZ
	PROIECT: PUZ SCHIMBARE DE FUNCTIUNE		
PROIECTAT: Arh. Madalina Zagarie		DATA 08. 2019	PLANSA NR. 7
PROIECTAT: Arh. Ioana Pomarleanu	PLAN PRIVIND MODUL DE ASIGURARE A SCURGERII APELOR PLUVIALE		
DESENAT: Arh. Ioana Pomarleanu			
SEF PROIECT: Arh. Madalina Zagarie			SCARA 1/500

DRARE IN TERITORIU

SC. 1 / 25 000



LIMITA STUDIU

TERENUL CARE A GENERAT PUZ
MUN FETESTI, JUD IALOMITA,
Str. Depoului NC 27014-27022
S teren = 3919mp (conform masuratori cadastrale)

AFERENTA INCADRARE:

IITE

ITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV

ITA TERITORIULUI INTRAVILAN EXISTENT CONFORM PUG ROBAT CU HCL NR. 127/27.12.2001

ITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPUS

ITA PUZ/PUD

CARE FUNCTIONALA

. . ARABIL

IEN CURTI / CONSTRUCTII CUPRINS IN INTRAVILAN

SUNE

RSURI DE APA, CANALE DE IRIGATIE

ADA

PINIERA

DURE

A INUNDABILA 2005

A INUNDABILA LA CEDAREA DIGULUI

A IMPROPRIE DE CONSTRUIT

A CU CONSTRUCTII FUNDATE PE TEREN IMBUNATATIT

PROTEJAT "NATURA 2000"

UMURI

OSTRADA EXISTENTA

JMURI NATIONALE

JMURI JUDETENE

E FERATA

I (AUTOSTRADA PESTE CURS APA)

N PESTE AUTOSTRADA

DE PROTECTIE

HIPARE TEHNICO - EDILITARA

I ELECTRICE AERIENE 20KV

ELECTRICE 110 KV

I ELECTRICE 400KV

IDUCTE ADUCTIUNE

ISTRALA DE GAZE

NUMENTE

IUMENTE ISTORICE / ARHITECTURA

E DE PROTECTIE/INTERDICTIE

DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE SI IRILOR MEMORIALE (CONFORM LEGII 422/2001 CU FICARILE ULTERIOARE)

ASUPRA CAREIA S-A INSTITUIT UN ANUMIT DE PROTECTIE SAU DE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE, VIT LEGII, IN INTERIORUL CAREIA SE VA PUTEA AUTORIZA ITIA DE LUCRARI DE CONSTRUCTII NUMAI CU AVIZUL RITATII CARE A INSTITUIT RESTRICTIA ORI MINISTRATORULUI ZONEI, DUPA CAZ

DE PROTECTIE PE BAZA NORMELOR SANITARE IRE, GROPI DE GUNOI, STATII DE EPURARE)

PROIECTANT: **S.C. MART STUDIO**		BENEFICIAR: Asociere in participatie reprezentata prin Dragomir Daniela-Georgiana		NR. PROIECT 29/2019
		ADRESA: Mun. Fetesti, jud. Ialomita, str. Depoului (Iaturile1-9), NC 27014-27022		FAZA PUZ
		PROIECT: **PUZ SCHIMBARE DE FUNCTIUNE**		
PROIECTAT	Arh. Madalina Zagarin	DATA 08. 2019	INCADRARE IN TERITORIU	PLANSA NR. 01
PROIECTAT	Arh. Ioana Pamirleanu			
DESENAT	Arh. Ioana Pamirleanu			SCARA 1/25000
SEF PROIECT	Arh. Madalina Zagarin			

INCADRARE IN P.U.G.

SC. 1 / 5 000

LEGENDA

LIMITA STUDIU

TERENUL CARE A GENERAT PUZ
MUN FETESTI, JUD IALOMITA
Str. Depoului NC 27014-27022
S teren = 3919mp (conform masuratori cadastrale)

LEGENDA AFERENTA PLANSA REGLEMENTARI PUG MUN. FETESTI:

LIMITE

- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
- LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPUS
- LIMITA PUZ/PUD
- LIMITA ZONA CENTRALA

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE
- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- ZONA GOSPODARIE COMUNALA/CIMITIRE
- ZONA AFERENTA DOTARILOR PENTRU INTRETINEREA AUTOSTRAZII
- ZONA SPATII PLANTATE, AGREMENT/TURISM , SPORT/ PERDELE DE PROTECTIE
- CURSURI DE APA/ LACURI / BALTI /CANALE IRIGATII
- PROPRIETATE ROMSILVA-TRUP BLOC DE LOCUINTE
- ZONA CAI DE COMUNICATIE NAVALA SI AMENAJARI AFERENTE
- ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE POLUANTE
- ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE
- ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE
- ZONA MIXTA: LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII
- ZONA MIXTA: LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII
- ZONA MIXTA: SERVICII SI SPATII VERZI AMENAJATE
- ZONA MIXTA: LOCUINTE INDIVIDUALE SI SPATII VERZI
- ZONA MIXTA: INDUSTRIE NEPOLUANTA SI SPATII VERZI
- ZONA INUNDABILA 2005
- ZONA INUNDABILA LA CEDAREA DIGULUI
- ZONA IMPROPIE DE CONSTRUIT
- ZONA CU REGIM SPECIAL
- ZONA NATURALA PROTEJATA
- ZONA DE FUNDARE IMBUNATATITA
- TERENURI CU DESTINATIE SPECIALA - M Ap N

DRUMURI

- AUTOSTRADA BUCURESTI-CERNAVODA+PROTECTIE
- DRUMURI NATIONALE
- DRUMURI JUDETENE
- STRAZI EXISTENTE
- STRAZI NOU PROPUSE INTRAVILAN/EXTRAVILAN
- STRAZI PROPUSE SPRE LARGIRE
- CALE FERATA
- POD (AUTOSTRADA PESTE CURS APA)
- PASAJ DN/DRUM OCOLITOR PESTE AUTOSTRADA
- PASAJ DRUM OCOLITOR PESTE C.F
- INTERSECTIE PROPUSA SPRE AMENAJARE
- DIG DE PROTECTIE

ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA

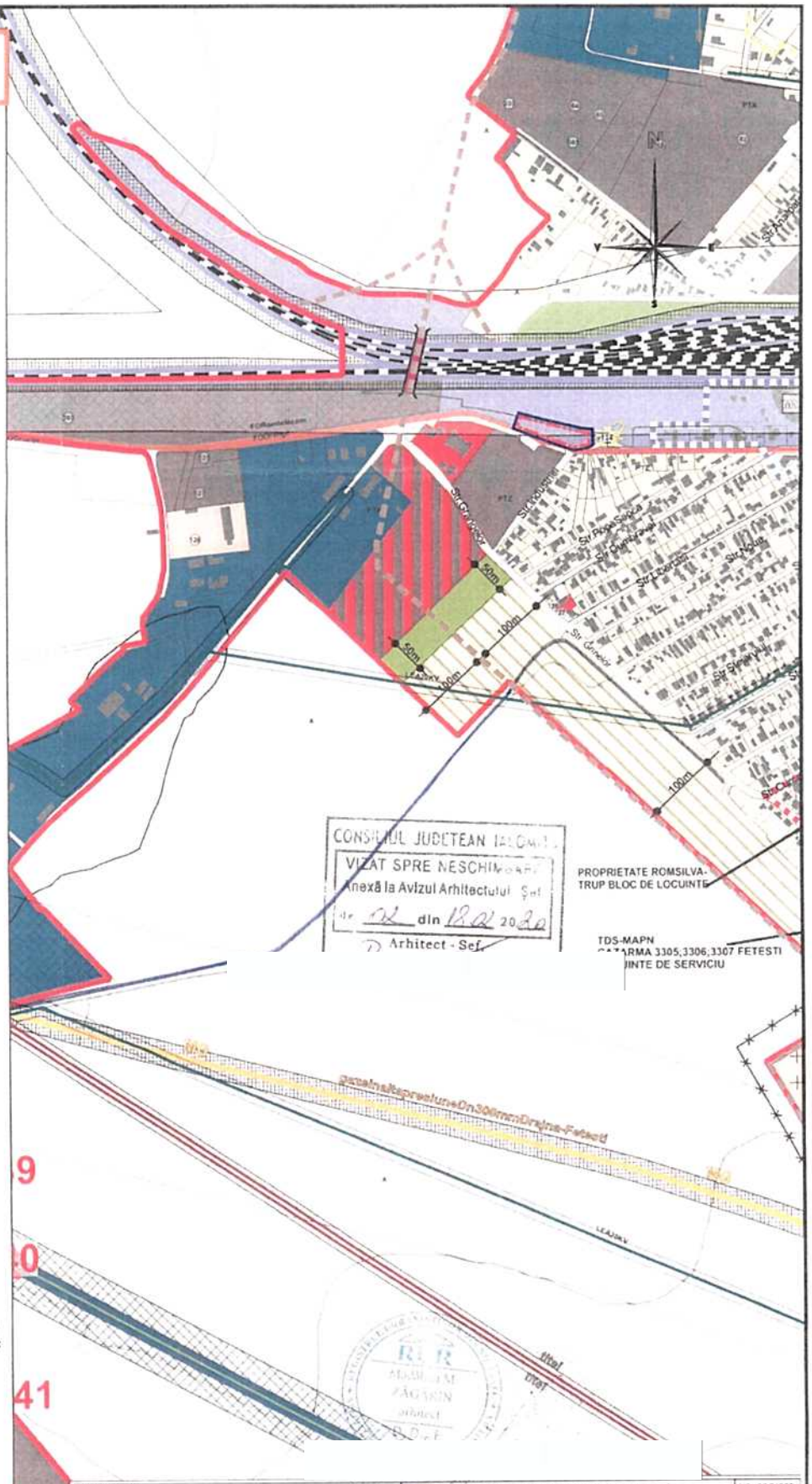
- LEA 20KV — LINII ELECTRICE AERIENE 20KV EXISTENTE/PROPUSE
- LEA 110KV — LINII ELECTRICE 110 KV
- LEA 400KV — LINII ELECTRICE 400KV
- CANAL DE ADUCTIUNE APA
- MAGISTRALA DE GAZE
- CONDUCTA TITEI
- PUNCTE DE COLECTARE GUNOI MENAJER

MONUMENTE

- MONUMENTE ISTORICE / ARHITECTURA CONFORM LMI 2004
- ZONA PROTEJATA LA NIVELUL TRAMEI STRADALE SI A PARCELELOR
- SIT ARHEOLOGIC

ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE

- ZONE DE PROTECTIE PE BAZA NORMELOR SANITARE (CIMITIRE, STATII DE EPURARE, STATIE DE APA)
- ZONE DE PROTECTIE MONUMETE DE ARHITECTURA (CONFORM LEGII 422/2001 CU MODIFICARILE ULTERIOARE)
- ZONA ASUPRA CAREIA S-A INSTITUIT UN ANUMIT REGIM DE PROTECTIE SAU DE RESTRICTII DE CONSTRUIRE POTRIVIT LEGII, IN INTERIORUL CAREIA SE VA PUTEA AUTORIZA EXECUTIA DE LUCRARI DE CONSTRUCTII NUMAI CU AVIZUL AUTORITATII CARE A INSTITUIT RESTRICTIA ORI AL ADMINISTRATORULUI ZONEI DUPA CAZ
- INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA AVIZAREA DOCUMENTATIILOR DE URBANISM (PUZ, PUD)
- INTERDICTIE DE CONSTRUIRE
- ZONA DE PROTECTIE A BRATULUI BORCEA CONFORM LEGII APELOR NR. 107/1997-50m



PROIECTANT: **S.C. MART STUDIO**	BENEFICIAR: Asociere in participatie reprezentata prin Dragomir Daniela-Georgiana		NR. PROIECT 29/2019
	ADRESA: Mun. Fetesti, jud. Ialomita, str. Depoului (loturile 1-9), NC 27014-27022		FAZA PUZ
	PROIECT: **PUZ SCHIMBARE DE FUNCTIUNE**		PLANSA NR. 02
PROIECTAT	Arh. Madalina Zagarin		
PROIECTAT	Arh. Ioana Pomirleanu		
DESENAT	Arh. Ioana Pomirleanu		SCARA 1/5000
SEF PROJECT	Arh. Madalina Zagarin		