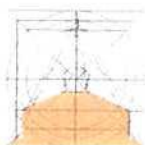




M.G. BIROU DE ARHITECTURA

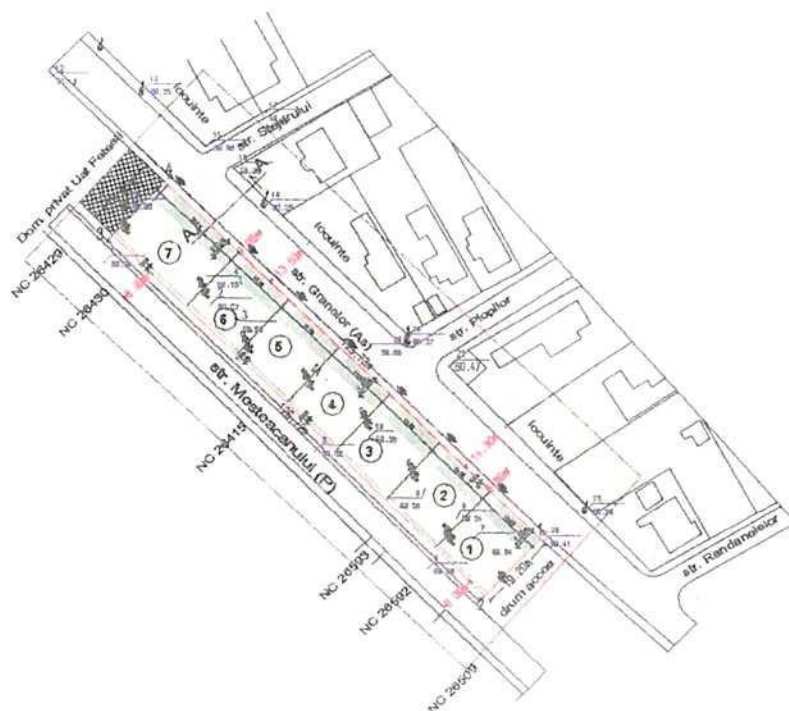


Marian GAVRIL

C.I.F. 24206955 mobil 0721271812

SLOBOZIA – jud. IALOMITA

Mail: gavril_marian@yahoo.com



C: 01

Titlu proiect : ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
str. GRANELOR nr. 3 - LOT 1, municipiul FETESTI

Beneficiar : SC OBI COM SRL

Faza : P.U.Z.

Coordonator proiect : c. arh : Stan Marian

Sef proiect : arh. dipl. Marian Gavril ...



Aprilie 2021



CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,

Nr. 14 din 26.06.2021

Arhitect - Șef,

P.



BIROU DE ARHITECTURA
MARIAN GAVRIL

C: 01/2021

Titlu pr : ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
str. GRANELOR nr.3, mun. FETESTI, jud. IALOMIȚA

Benef: SC OBI COM SRL
Faza : P.U.Z.

COLECTIV DE ELABORARE

ARHITECTURA - Sef proiect - arh.dipl. Marian Gavril ..

INSTALATII - sanitare - ing. Stoica Roxana

- electrice - ing. Stoica Roxana

- termice - ing. Stoica Roxana





BIROU DE ARHITECTURA
MARIAN GAVRIL

C: 01/2021

Titlu pr : ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
str. GRANELOR nr.3, mun. FETESTI, jud. IALOMIȚA

Benef: SC OBI COM SRL
Faza : P.U.Z.

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

- Foaie de prezentare
- Colectiv de elaborare
- Borderou general
- Certificat de urbanism.
- Studiul geotehnic
- **Regulament local de urbanism**
- **Memoriu general**
- I. Date generale
- II. Stadiul existent de dezvoltare urbanistica
- III. Stabilirea modului de organizare urbanistica si categoriei de interventie
- IV. Concluzii

B. PIESE DESENATE

A1 - Incadrare in localitate	Sc.1: 5000
T1 - Plan ridicare topografica	Sc.1: 200
A2 - Situatia existenta	Sc.1: 200
A3 - Obiective de utilitate publica - Reglementari	Sc.1: 200
H - Echipare tehnico-edilitara	Sc.1: 200
A4 - Tipul de proprietate asupra terenurilor	Sc.1 : 200



CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMIȚA	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE	
la Avizul Arhitectului - Șef,	
la	16 din 26.10 2021
Arhitect - Șef.	

C: 01/2021

Titlu pr : ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
str. GRANELOR nr.3, mun. FETESTI, jud. IALOMIȚA

BIROU DE ARHITECTURA
MARIAN GAVRIL

Benef: SC OBI COM SRL
Faza : P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
str. GRANELOR nr. 3, municipiul FETESTI , jud. IALOMITA

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare si utilizare a constructiilor pe suprafata zonei studiate. Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele suprafetei studiate.

Prezentul regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al municipiului Fetesti.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate a administratiei publice locale si va fi aprobat pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii 50 / 1991 cu modificarile si completarile ulterioare

2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE str. GRANELOR nr. 3, municipiul FETESTI stă : PUG si RLU aprobat prin Hotararea Consiliului Local Fetesti. nr. 11 din 31.01.2018 si este in proprietate privata , teren arabil.

3. DOMENIUL DE APLICARE

La realizarea constructiilor se vor avea in vedere **reguli de bază** privind ocuparea terenului cuprinse in acte normative .

Suprafata de teren luata in calcul are **2341,00 mp** si este in intravilanul localitatii Fetesti.

Autorizarea directa se face dupa aprobarea PUZ numai in conditiile stabilite de catre Regulamentul general de urbanism (RGU) .

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Terenul s-a delimitat conform plansei de reglementari si se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul general de urbanism.

In organizarea zonei studiate s-a tinut seama de propunerile din tema de proiectare referitoare la:

- necesitatea asigurarii de loturi pentru construire locuinte individuale
- imbunatatirea retelei de drumuri
- ridicarea calitatii nivelului de echipare tehnico-edilitara
- imbunatatirea conditiilor de locuire

Suprafata de teren a fost lotizata astfel incat s-au realizat un numar de



5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executarii tuturor constructiilor va tine seama de zonele de servitute privind accesele si de zonele de protectie a rețelilor de alimentare cu energie electrica, apa, canalizare, telecomunicatii, gaze naturale.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la retele de apa , canalizare , energie electrica etc.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat, aliniamentul fiind linia gardului.

Fata de aliniament constructiile se vor amplasa la minim **5,00 m** loturile perpendiculare pe strada Granelor si la **1,00** fata de str. Mesteacanului

Autorizarea executarii constructiilor in cadrul lotului este permisa numai daca se respecta prevederile Codului civil

Toate constructiile trebuie sa permita intretinerea acestora , accesul pompierilor , accesul mijloacelor de salvare si trebuie astfel realizate incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala , insorire , salubritate , securitate in caz de seism etc.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII . DRUMURI SI ALEI

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinatiei constructiei si cu prevederea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel se face numai daca se asigura accese corespunzatoare.

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

8.1. PARCELAREA

S-a facut in baza Regulamentului General de urbanism art. 30 - pentru cladiri individuale **frontul la strada** trebuie sa fie de **minim 12.0 m** si suprafata lotului **minim 200 mp**.

Fiecare lot are acces carosabil si pietonal direct .

Suprafata de teren studiată a fost lotizata astfel incat s-au realizat **7 loturi** din care 6 loturi au suprafete intre **309.90** si **320.13mp** cu front stradal de **16,83 m** si un lot cu front stadal de **24,74m** si o suprafata de **449,67mp**

8.2 REGIM DE INALTIME

Zona va avea functiune dominanta de locuire in care se vor amplasa locuinte particulare .

Se stabileste regimul de inaltime :

- locuinte P+2E

8.3. ASPECT EXTERIOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior , fatadele se vor realiza din materiale noi, moderne, rezistente in timp si estetice. Constructiile trebuie sa se armonizeze

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE	
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,	
nr. <u>14</u> din <u>26.10</u> 20 <u>21</u>	
Arhitect - Șef	
<u>P.</u>	

in privinta finisajelor, a ritmarilor de plin – gol, a registrelor, a regimului de inaltime a detaliilor de arhitectura, a tipului acoperirii si a invelitorii etc.

9. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE , SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

9.1. **Parcajele** aferente se vor asigura in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane.

9.2. Spatii verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu obligativitatea mentinerii sau creării de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei .

9.3. Imprejmuiri

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor intocmi proiecte de persoane autorizate - recomandari stabilite prin PUG.

III ZONIFICARE FUNCTIONALA

10. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚA

L - zona locuințe.

L3a - subzona locuințe individuale Parcelarea Granelor cu maxim P+3E niveluri amplasata pe str.Granelor

SECȚIUNEA UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

L3a: - locuințe individuale mici, în regim de construire discontinuu (izolat);

- anexe gospodărești;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale.

Asigurarea compatibilitatii functiunilor in cadrul propunerii prezente s-a realizat cu respectarea regulamentului general de urbanism .

Zonele functionale s-au pus in evidenta in plansa de Reglementari.

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

CAP I. GENERALITATI

Art.1. – **Tipurile de subzone funcționale** care se întâlnesc în zona studiata sunt predominat de locuire L3 (conform RLU sin PUG).

Zona studiata va fi o subzona nou creata a subzonei L3 respectiv **subzona locuinte individuale Parcelarea Granelor L3a** care va avea functiunea predominant de locuire.

Pe teritoriul studiat nu există ansambluri de arhitectură, monumente istorice și situri arheologice care să necesite zonă de protecție.

Art.2. – **Funcțiunea dominantă:** propusă subzone L3a prin PUZ - cartier locuinte

Zona va fi compusă din:

- teren curti - constructii

Art.3. – **Funcțiunile complementare admise ale zonei vor fi :**

- spatii comerciale pana in 100,00 mp
- artere carosabile și pietonale
- rețele tehnico-edilitare și construcțiile aferente
- spații verzi amenajate.



CAP II . UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.4. - Utilizarile permise vor fi :

- locuinte individuale cu caracter urban **obligatoriu**
- constructii si amenajari necesare bunei functionari a zonei

Art.5. - Utilizarile permise cu conditionari la uautorizare - L3a:

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 100 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

Art.6. - Interdicții temporare - L3

- realizarea de construcții de locuințe și anexe gospodărești până la aprobarea PUZ-ului
- căile de circulație carosabilă și pietonală până la definitivarea lor
- rețelele tehnico-edilitare până la definitivarea lor.

Art.7. – Utilizari interzise- L3

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 100 mp ADC, care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22 sau produc poluare;
- activități productive poluante (descrise conf. Anexa 1 din legea nr. 278/2013), cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22
- anexele pentru creșterea animalelor care: (1) în gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, depășesc 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și 50 de pasari, sau care nu se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor; (2) în gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare, adăposturile de animale care depășesc două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de pasari și nu se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată; depozitare en-gros; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; spălătorii chimice;
- 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 rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit de pe loturi sub 500 mp, fără a se realiza la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMITA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,

16 din 26.10 20 21

Arhitect Șef.

P.

CAP III. PRIVIND CONDITIILE DE AMPLASARE SI CONFORMARE DE CARE SE VA TINE SEAMA LA AUTORIZAREA CONSTRUCTIILOR

III.1. Reguli de amplasare si retrageri minime fata de aliniament

Art.8. - Orientarea fata de punctele cardinale – evitandu-se pe cat posibil accesul pe aceasta latura

Art.9. - Amplasarea in interiorul zonei studiate- respectand codul civil

Art.10. - Amplasarea fata de aliniament

Construcțiile noi se vor amplasa la minim **5,00 m** loturile perpendiculare pe strada Granelor si la **1,00** fata de strada Mesteacanului

- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție, cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,5 metri înălțime față de cota terenului anterior lucrărilor de terasament.

III. 2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.11 - Accese carosabile - latime minima **3,50 m** permitand accesul masinilor si utilajelor de interventie (pompieri, salvare, forte de ordine).

Art.12 - Accese pietonale - vor fi dalate cu latime de **1,50 m**

III.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 13 - Racordarea la retele tehnico-edilitare existente - vor fi racordate retelele propuse si existente de catre beneficiar

III.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Art.15. - Parcelare - cf. Planului Urbanistic Zonal aprobat

Art.16. - Înălțimea construcțiilor - maxim **10,50 m** la cornisa

Art.17. - Aspectul exterior al construcțiilor- Materialele de finisaj alese vor satisface exigentele durabilitatii , stabilitatii indelungate a calitatilor , expresivitate si aspect estetic , cu eforturi minime de intretinere.

Terenul si cladirile vor avea forma regulata (dreptunghiulara)
se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor

Art.18. - Procentul de ocupare a terenului va fi de maxim **35%** in cadrul zonei studiate
Coeficientul de utilizare a terenului va fi maxim **1,0** in cadrul zonei studiate

Accese carosabile si pietonale

In interiorul zonei studiate sau organizat cai rutiere care sa asigure o circulatie fluanta la toate obiectivele.

Pentru toate cladirile s-au prevazut accese carosabile directe si fluente pentru masini si utilaje de interventie (pompieri, salvare, forte de ordine) adin strada GRANRLOR.

Aleile pietonale vor fi organizate in conformitate cu planul urbanistic zonal realizandu- se profilele transversale care vor fi detaliate

Se vor amenaja alei pietonale cu latimi de 1,5 - 2,00 m. latime.

Parcaje

Parcarile vor fi amenajate in interiorul incintei (un loc de parcare pentru fiecare loc de locuit)



Spatii verzi si plantate

Reamenajarea in totalitate a zonei, presupune crearea de noi zone verzi in care se vor folosi plantatii de protectie contra zgomotului si prafului: conifere, salcami, mestecan, forsitia, lemn cainesc, etc.

In realizarea compozitiei vegetatiei se va tine seama de efectele peisagistice urmarite, astfel ca se recomanda pentru alei, aliniamente din arini, iar pentru ronduri, gazon de parter cu plante floricole de vara.

Pentru fiecare lot se va asigura o suprafata de spatiu verde de minim 35% din suprafata fiecarui lot.

III. CONCLUZII

Se vor respecta cu strictete prevederile din prezentul Plan Urbanistic Zonal cu privire la:

- amplasamentul si categoria cladirilor;
- modul de realizare a cailor de circulatie (carosabile , pietonale si terase);
- realizarea corecta a structurii de rezistenta si foloarea materialelor de constructie pentru strazi si alei;
- realizarea corecta a structurilor de rezistenta pentru cladiri;
- realizarea plantatiilor stradale .



INTOCMIT

Arh. dipl. Marin GAVRIL





BIROU DE ARHITECTURA
MARIAN GAVRIL

C: 01/2021

Titlu pr : ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
str. GRANELOR nr.3, mun. FETESTI, jud. IALOMIȚA

Benef: SC OBI COM SRL
Faza : P.U.Z.

MEMORIU GENERAL

I. DATE GENERALE

- Denumire lucrare: ELABORARE PUZ , PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
- Adresa : str. GRANELOR nr. 3, municipiul FETESTI
- Beneficiar : SC OBI COM SRL
- Proiectant : BIROU DE ARHITECTURA M.G. Slobozia - Ialomita.
- Faza : P.U.Z.
- Baza de proiectare:
 - Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului si urbanismul
 - H.G. 525/1996 - Regulamentul general de urbanism
 - Ordinul nr.91/1991 - M.L.P.A.T.- privind cadru continut al documentatiei de urbanism si amenajarea teritoriului - cap.III pct. 1 si 2
 - Plan Urbanistic General Fetesti

Planul urbanistic zonal se întocmește pentru un teren situat in intravilanul municipiului FETESTI paralel cu strada GRANELOR avand ca vecini - la vest - strada MESTEACANULUI , la sud drum acces ,la nord - domeniul privat UAT FETESTI , judetul IALOMITA.

Obiectul lucrării constă in LOTIZAREA suprafeței studiate din intravilanul localitatii, terenul fiind in prezent liber (arabil) si se doreste lotizarea acestuia in vederea unui cartier de locuinte.

Problemele studiate în consecință, se compun din:

- zonificarea functionala a teritoriului atribuit
- stabilirea unor relatii compatibile intre functiunile invecinate si cele propuse
- asigurarea echipării tehnico-edilitare
- încadrarea în rețeaua existentă de circulație.

II. STADIUL EXISTENT DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- Încadrarea în teritoriul localității (Planșa A1)

Terenul studiat este situat in intravilanul municipiului FETESTI paralel cu strada GRANELOR

Obiectul lucrării constă in LOTIZAREA terenului studiat

Terenul pe care se solicita lotizarea are o suprafata de **2341,00 mp** (conform extras carte funciara nr. 27926) si este amplasat in intravilanul localitatii FETESTI, pe strada GRANELOR avand ca vecini - la vest - strada MESTEACANULUI , la sud drum acces , la nord - domeniul privat UAT FETESTI , judetul IALOMITA.

Terenul are categoria de folosinta arabil si nu dispune de racorduri la retelele de utilitati: apa, gaze si energie electrică. Evacuarea apei folosite se va face la rețeaua existenta pe in extinderea acesteia pana in zona studiata. Deseurile se vor colecta selectiv in europubele, si vor fi evacuate de firme specializate.

In organizarea acestei zone s-a tinut seama de tema de proiectare referitoare la :

- necesitatea dezvoltarii actuale a localitatii
- imbunatatirea rețelei de drumuri
- ridicarea calitatii nivelului de echipare tehnico-edilitar a teritoriului
- imbunatatirea conditiilor de locuire din localitate.



2. Analiza situatiei existente (Plansa A2)

2.1. Folosința teritoriului

Suprafața zonei studiate se află în intravilanul localității FETESTI și este delimitată de :

- la nord - teren privat UAT FETESTI
- la sud - drum acces
- la est - GRANELOR
- la vest - str. MESTEACANULUI

Suprafața terenului propus pentru lotizare are o suprafață de 2341,00 mp din care:

- | | |
|---------------------------------|-----------------|
| I - zona pentru construcții | Sc = 560,00 mp. |
| II - zona pentru spații verzi | Sv = 986,60 mp. |
| III - zona pentru alei, drumuri | St = 794,40 mp. |

În prezent, funcțiunea nu este definită, terenul este arabil.

2.2. Analiza fondului construit existent

În prezent terenul studiat este situat în intravilanul localității Fetesti.

Terenul are categoria de folosință arabil, nu este împrejmuit și nu dispune de racorduri la rețelele de utilități din zonă.

2.3. Analiza geotehnică

Terenul de fundare prezintă următoarea coloană stratigrafică:

0.0 - 1.00m - Sol vegetal și umpluturi,

1.00 - 6.00m - praf loessoid, galben, sfărâmișos, tare

sensibil la umezire, încadrat în grupa B a P.S.U. Orizontul freatic este cantonat la adâncimea de cca. 35m.

valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, $a_g = 0.25g$

valoarea caracteristică a încărcării din zapada pe sol este de 2.5 kN/mp.

adâncimea de îngheț este de 0.90 m de la nivelul terenului sistematizat.

presiunea de referință a vântului mediata 10 min. la 10m, pe interval de 50 ani de recurență este de 0.6 kPa.

Pentru fundarea construcțiilor ce se vor proiecta recomandăm să nu se depășească adâncimea de 0.90 m de la nivelul CTN.

2.4. Căi de comunicație

Teritoriul studiat este paralel cu str. GRANELOR

2.5. Echipare edilitară

Rețelele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze naturale și energie electrică) sunt în zonă, pe strazile existente.

2.6. Disfuncționalități

Din analiza situației existente, reiese în evidență cu pregnanță faptul că teritoriul are un caracter provizoriu, total nedefinit.

Prin acest plan urbanistic se vor reglementa problemele urbanistice și cele legate de rețelele tehnico-edilitare.



III STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICA,
CATEGORII DE INTERVENTIE SI REGLEMENTARI (Plansa A3,)

Elemente de tema

Prin PUZ se propune ca această zonă să devină zonă de locuințe individuale cu regim de înălțime P+2E, de tip urban.

1. Descrierea soluțiilor propuse

denunire	suprafata
LOT nr 1	320.13 mp
LOT nr 2	319.20 mp
LOT nr 3	316.60 mp
LOT nr 4	314.05 mp
LOT nr 5	311.45 mp
LOT nr 6	309.90 mp
LOT nr 7	449.67 mp

TOTAL SUPRAFATA OCUPATA
DE LOTURI = 2341,00 mp

Suprafata studiata se compune din 7 loturi din care 6 loturi au suprafata lotului intre **309,90** si **320,13** mp., fiecare lot cu front stradal de **16.83** ml. si un lot cu osuprafata de **449,67** mp si cu front stradal de **24,74** ml.
Toate loturile vor avea acces direct pietonal și carosabil din strada GRANELOR
Locuințele individuale care se vor construi pe acest amplasament nu se vor învecina cu surse producătoare de noxe, de zgomot sau de vibrații.
Prin prezentul PUZ se propune amenajarea suprafetei de **2341,00 mp**.

3. Obiective existente si propuse

3.1. Cladiri existente

Pe terenul studiat nu exista constructii sau alte obiective .

3.2. Cladiri propuse

Cladirile care se vor construi vor avea destinația de locuințe, anexe gospodarești și vor avea caracter definitiv.

3.3. Zona pentru alei, drumuri, parcaje

Pe suprafata studiata se vor realiza accese carosabile cu o latime de 3.50 m pentru accesul carosabil (masinei de pompieri) si cel putin un spatiu de parcare pentru autorurism si alei de circulatie pietonale din strada GRANELOR.

3.4. Zona pentru spații verzi, libere

Suprafețele pentru spații verzi insumeaza **986,60 mp**

4. Zonificarea teritoriului, bilant teritorial

Terenul pe care urmeaza sa se realizeze parcelarea in vederea realizarii de locuinte individuale este amplasat pe str. GRANELOR si face parte din zona L – zona de locuinte ,respectiv L3 - subzona locuințe individuale si colective mici cu maxim P+3E niveluri situate in noile extinderi sau enclave neconstruite. (conform Extras din R.L.U. aferent P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 11 din 31.01.2018)
Zona studiata va avea de numirea de **L3a – subzona locuinte individuale mici cu maxim P+3E niveluri**

Realizarea acestei zone implică rezolvarea unui ansamblu de probleme care privesc teritoriul studiat.

Criteriile principale de organizare urbanistica a zonei au fost urmatoarele:
- lotizarea terenului studiat;



- organizarea circulației rutiere și pietonale;
- echiparea zonei cu rețele tehnico-edilitare;

În final zona va avea funcțiunea preponderent de locuire unde se vor construi construcții individuale și anexe gospodărești.

BILANT TERITORIAL

	existent	propus	TOTAL
Suprafata studiata	2341.00 mp		2341.00 mp
Suprafata constructie	0.00 mp	560,00 mp	560,00 mp
Suprafata desfasurata	0.00 mp	1680,00 mp	1680,00 mp
Suprafata drumuri si platforme	0.00 mp	486,50 mp	486,50 mp
Suprafata trotuar	0.00 mp	307,90 mp	307,90 mp
Suprafata spatiu verde	2341.00 mp		986,60 mp
Procent ocupare teren	0,00 %		23,90 %
Coeficient utilizare teren	0,00		0,781

locuinte P+2 = 7

h. maxim la cornisa = 9.00 m

POT maxim = 35 %

CUT maxim = 1.0 %

INDICATORI PE FIECARE LOT

nr lot	suprafata construita mp	suprafata desfasurata mp	POT %	CUT	regim inaltime
1	80	240	25,0	0,750	P+2
2	80	240	25,1	0,752	P+2
3	80	240	25,3	0,758	P+2
4	80	240	25,5	0,764	P+2
5	80	240	25,7	0,771	P+2
6	80	240	25,8	0,774	P+2
7	80	240	17,8	0,534	P+2

5. Regimul de înălțime

Construcțiile viitoare ce se vor realiza pe aceste loturi, vor avea un regim de înălțime:

locuinte P+2E

anexe - parter

Înălțimea maximă a locuinței, la cornisa va fi de 10,50m.

6. Regimul de aliniere al construcțiilor

Clădirile viitoare se vor situa la minim 5,00 m la loturile perpendiculare pe strada Granelor

7. Modul de utilizare a terenului

Pe total suprafața lotizată, rezulta un POT de 23,90 % și un CUT de 0,781, acceptându-se un **POT de 35% - CUT de 1,0**

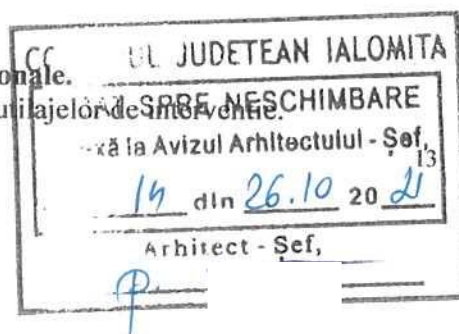
Acești indici au fost calculați în conformitate cu prevederile Ordinului 91/1991 - cap.III pct. 1 și 2.

8. Organizarea circulației

8.1. Reteaua stradala

Pe suprafața studiată se vor realiza **alei carosabile și pietonale**.

Toate arterele carosabile pot asigura accesul mașinilor și utilajelor de intervenție.



Dimensionarea strazilor si trotuarelor s-a facut in conformitate cu Legea drumurilor nr. 82/1998 si cu Legea nr.37/1975 privind proiectarea arterelor de circulatie in localitatile urbane si rurale (cap.III).

Alcătuirea profilelor transversale se va face în conformitate cu:

- STAS 10144/3 - 1991 - Elemente geometrice ale strazilor
- STAS 10144/5 - 1989 - Calculul capacității de circulație a strazilor

8.2. Parcări

Este interzisă parcare pe arterele carosabile, acestea trebuind să asigure traficul rutier zilnic. Parcare se va realiza în incinta studiată.

8.3. Sisteme constructive

Construcțiile vor avea structura de rezistență realizată în sistem clasic, adică zidărie portantă rigidizată cu samburi si centuri sau cadre din beton armat si cu acoperis tip sarpanta de lemn.

Fundarea cladirilor se va face cu respectarea normativelor in vigoare

Construcțiile nu vor putea avea subsoluri.

Fatadele se vor realiza din materiale noi, moderne, rezistente in timp si estetice.

Pentru aleile carosabile, sistemul rutier adoptat este format din:

îmbracaminte din beton 18 cm.; nisip 2 cm.; balast 20 cm.; borduri 20 x 25 cm.

Pentru aleile pietonale se vor folosi: beton B 100 - 10 cm; nisip 5 cm.

8.4. Echipare edilitara

* Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa a obiectivelor propuse se va realiza din rețeaua de apa existenta pe str. Granelor

Canalizare menajeră

Apele menajere provenite de la viitoarele construcții din zonă se vor evacua prin extinderea rețelei existente de canalizare de pe str. Plopilor pe strada Granelor si bransarea la construcțiile propuse

Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe acoperisul cladirii se vor colecta prin intermediul jgheburilor si burlanelor si se vor evacua prin sistematizare verticala in zonele verzi inconjuratoare.

* Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea generală cu energie electrică a obiectivelor viitoare se va realiza prin intermediul unor bransamente aeriene racordate la rețeaua aeriană de joasa tensiune existenta.

* Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la rețeaua existenta in zona.

* Telecomunicații

Se va propune o rețea telefonică, montată îngropat, racordată la centrala telefonică a localității.



8.5. Obiectivele de utilitate publică

- * obiective propuse:
- cladiri locuințe individuale și anexe gospodărești
 - alei pietonale și carosabile (trotuare și străzi)
 - rețele alimentare cu apă și canalizare
 - rețele alimentare cu energie electrică
 - alimentare cu gaze naturale
 - rețele telefonice

8.6. Tipul de proprietate al terenului

Suprafața totală studiată este de 2341,00 mp. și reprezintă teren CONCESIONAT de beneficiarul SC OBI COM SRL .teren privat UAT FETESTI

După întocmirea planului urbanistic zonal și aprobarea lui, se pot emite autorizații de construire.

IV. CONCLUZII

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului FETESTI paralel cu strada GRANELOR având ca vecini - la vest - strada MESTEACANULUI , la sud drum acces , la nord - domeniul privat UAT FETESTI , județul IALOMITA.

Obiectul lucrării constă în LOTIZAREA suprafeței studiate din intravilanul localității , terenul fiind în prezent liber (arabil) în vederea realizării unui cartier de locuințe

Elaborarea planului urbanistic zonal pentru zona studiată s-a făcut ținând seama de toate prevederile legislației în vigoare.

Beneficiarul are obligația de a asigura utilitățile pentru zona studiată

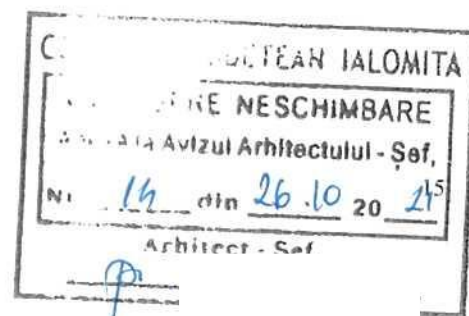
Prin documentația de față, forurile locale ale Mun. Fetesti vor dispune de măsuri de îmbunătățire a condițiilor de locuire ale oamenilor.

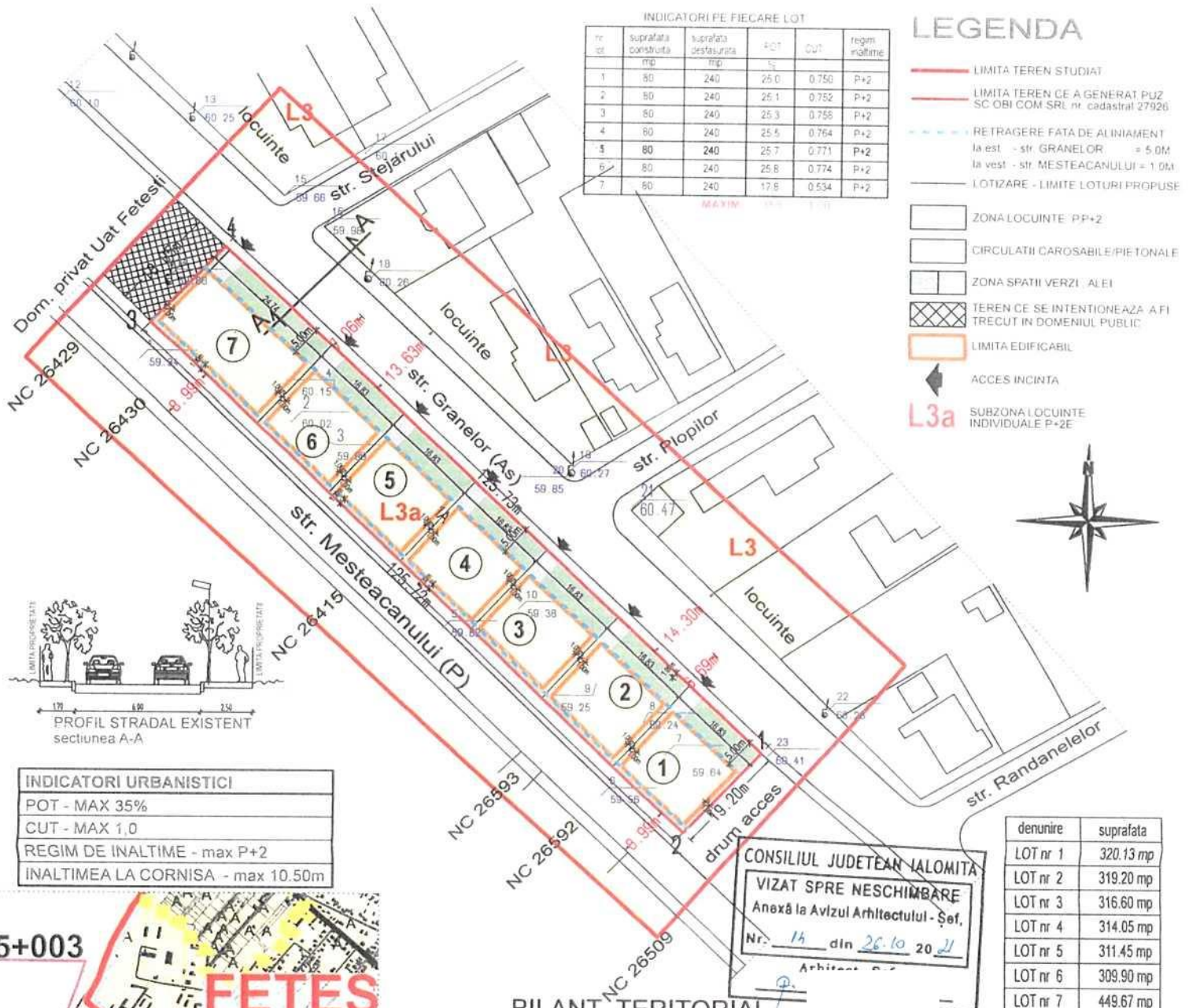
Toată zona se va transforma într-un spațiu modern și cu un grad de civilizație ridicat.



INTOCMIT
Arh. dipl. Marin GAVRIL

Coordonator proiect:
c.arh. Stan N. Iian





INDICATORI PE FIECARE LOT

nr. lot	suprafata construita mp	suprafata desfasurata mp	POT %	CUT	regim inaltime
1	80	240	25.0	0.750	P+2
2	80	240	25.1	0.752	P+2
3	80	240	25.3	0.755	P+2
4	80	240	25.5	0.764	P+2
5	80	240	25.7	0.771	P+2
6	80	240	25.8	0.774	P+2
7	80	240	17.9	0.534	P+2

- LEGENDA**
- LIMITA TEREN STUDIAT
 - LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ SC OBI COM SRL nr. cadastral 27926
 - - - RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT la est - str. GRANELOR = 5.0M la vest - str. MESTEACANULUI = 1.0M
 - LOTIZARE - LIMITE LOTURI PROPUSE
 - ZONA LOCUINTE PP+2
 - CIRCULATII CAROSABILE/PIETONALE
 - ZONA SPATII VERZI ALEI
 - ▨ TEREN CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUT IN DOMENIUL PUBLIC
 - LIMITA EDIFICABIL
 - ↗ ACCES INCINTA
 - L3a SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE P+2E

INDICATORI URBANISTICI

POT - MAX 35%
CUT - MAX 1.0
REGIM DE INALTIME - max P+2
INALTIMEA LA CORNISA - max 10.50m

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,
 Nr. 14 din 26.10.2021
 Arhitect Șef

denumire	suprafata
LOT nr 1	320.13 mp
LOT nr 2	319.20 mp
LOT nr 3	316.60 mp
LOT nr 4	314.05 mp
LOT nr 5	311.45 mp
LOT nr 6	309.90 mp
LOT nr 7	449.67 mp

BILANT TERRITORIAL

	existent	propus	TOTAL
Suprafata studiata	2341.00 mp		2341.00 mp
Suprafata constructie	0.00 mp	560.00 mp	560.00 mp
Suprafata desfasurata	0.00 mp	1680.00 mp	1680.00 mp
Suprafata alei carosabile	0.00 mp	486.50 mp	486.50 mp
Suprafata trotuar	0.00 mp	307.90 mp	307.90 mp
Suprafata spatii verde	2341.00 mp		986.60 mp
Procent ocupare teren	0.00 %		23.90 %
Coefficient utilizare teren	0.00		0.781

locuinte P+2 = 7
 h. maxim la cornisa = 9.00 m
 POT maxim = 35 %
 CUT maxim = 1.0 %

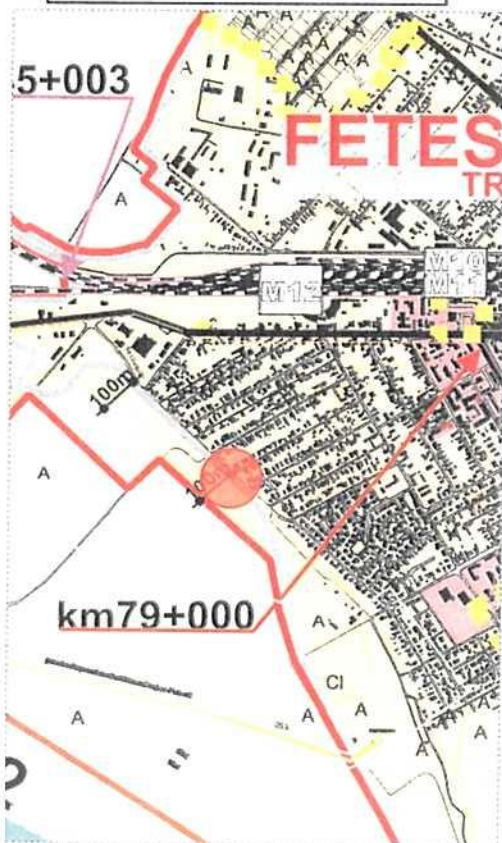
COORDONATOR PROIECT:
 c. art. STAN MARIAN

COORDONATE STEREO 1970

Parcela (1) teren aferent imobilului

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	327440.610	724218.840	19.196
2	327426.714	724205.597	125.720
3	327513.447	724114.586	18.046
4	327526.511	724127.035	125.726

S(1)=2341.01mp P=286.688m



VERIFICATOR ING. EXPERT ING.	NUME	SEMNATURA	TERENTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	Beneficiar	Proiect nr.
M.G. BIROU DE ARHITECTURA MARIAN GAVRIL C.I.F. 24206955					SC OBI COM SRL	01
CALITATEA ELABORATORILOR SEF PROIECT	NUME	SEMNATURA	SCARA 1 : 500	Titlu proiect: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE str. GRANELOR nr.3 mun. FETESTI, jud. IALOMITA		FAZA PUZ
PROIECTANT	am. dipl. Marian Gavril		aprilie 2021	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE		Planşa nr. A
Nota : drepturile de autor sunt protejate prin Lege. Acest desen nu se poate folosi pentru construire inaintea obtinerii unei autorizatii. Orice eroare sau neacordare va fi searanta proiectantului general inalta de constructii. Deseul nu se da din cauza prin masurare pe teren. Orice modificare adusa acestui desen fara permisiunea scrisa a proiectantului conduce la pierderea valabilitatii sale. Constructorul va verifica la fata locului dimensiunile inalta de executie. Constructorul va lua toate masurile de protectie necesare si P.S.I. prevazute in Legislatia in vigoare.						

denumire	suprafata
LOT nr 1	320.13 mp
LOT nr 2	319.20 mp
LOT nr 3	316.60 mp
LOT nr 4	314.05 mp
LOT nr 5	311.45 mp
LOT nr 6	309.90 mp
LOT nr 7	449.67 mp

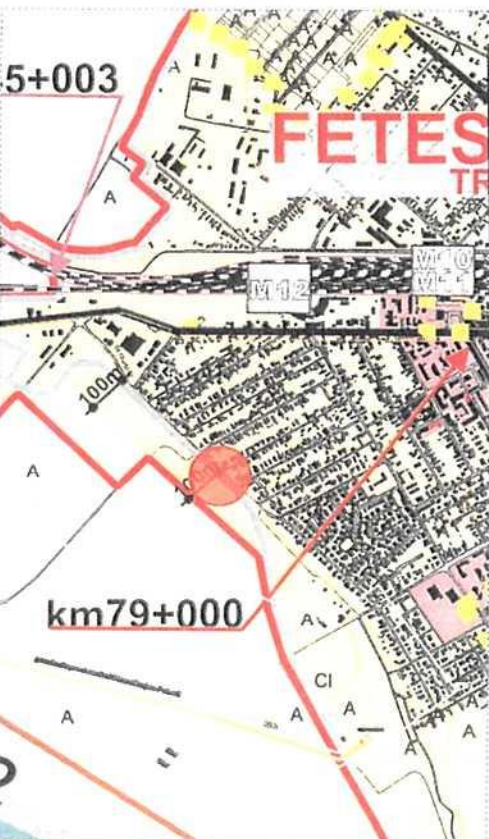
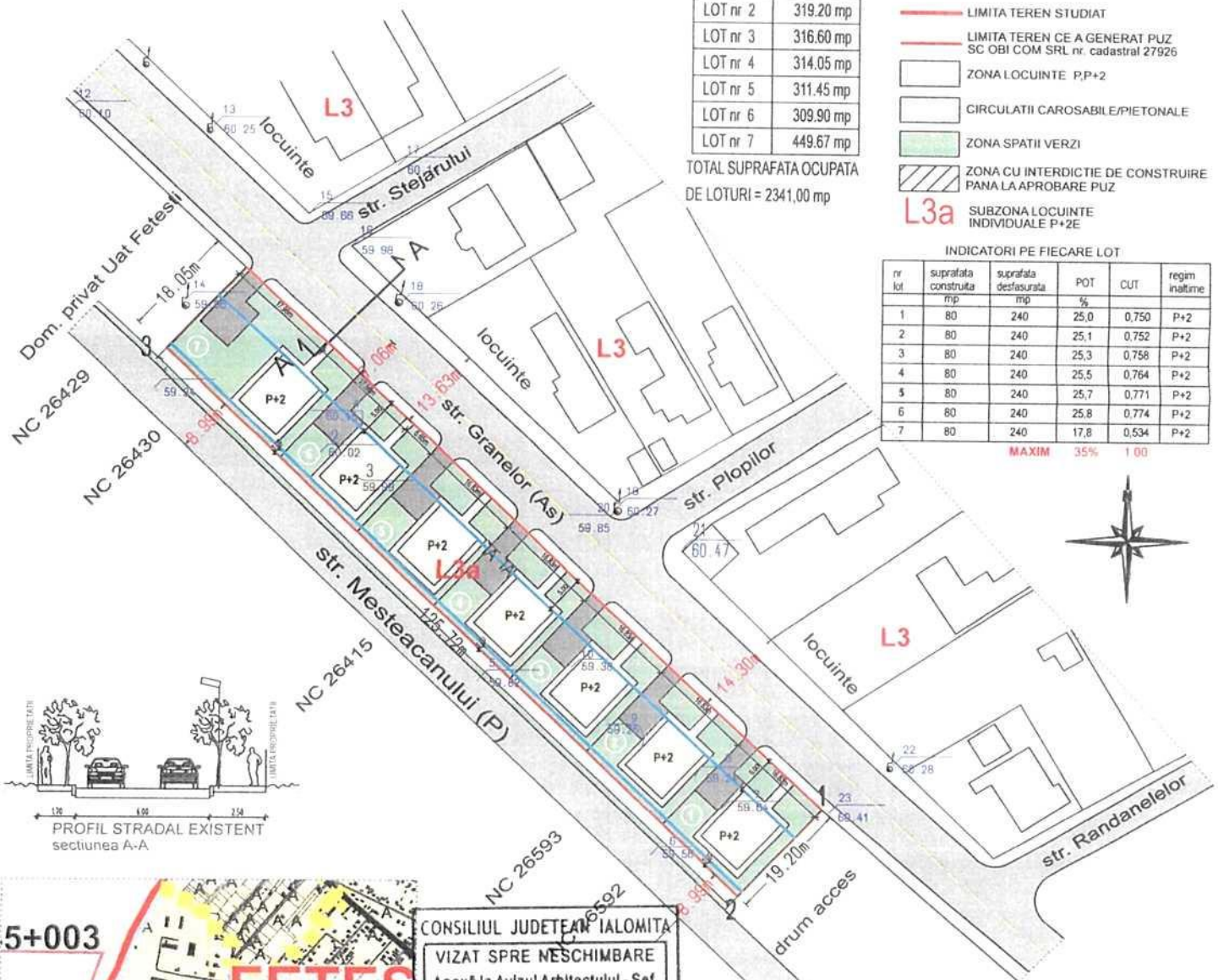
TOTAL SUPRAFATA OCUPATA
DE LOTURI = 2341,00 mp

LEGENDA

- LIMITA TEREN STUDIAT
- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ
SC OBI COM SRL nr. cadastral 27926
- ZONA LOCUINTE P+2
- CIRCULATII CAROSABILE/PIETONALE
- ZONA SPATII VERZI
- ZONA CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE
PANA LA APROBARE PUZ
- L3a SUBZONA LOCUINTE
INDIVIDUALE P+2E

INDICATORI PE FIECARE LOT

nr lot	suprafata construita mp	suprafata desfasurata mp	POT %	CUT	regim inaltime
1	80	240	25,0	0,750	P+2
2	80	240	25,1	0,752	P+2
3	80	240	25,3	0,758	P+2
4	80	240	25,5	0,764	P+2
5	80	240	25,7	0,771	P+2
6	80	240	25,8	0,774	P+2
7	80	240	17,8	0,534	P+2
MAXIM			35%	1.00	



CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,
Nr. 14 din 26.10.2021
Arhitect - Șef.

COORDONATE STEREO 1970

Parcela (1) teren aferent imobilului

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi D(i,j+1)
1	327440.610 724218.840	19.196
2	327426.714 724205.597	125.720
3	327513.447 724114.586	18.046
4	327526.511 724127.035	125.726
S(1)=2341.01mp P=288.688m		

COORDONATOR PROIECT:
c.arh. STAN MARIAN

BILANT TERITORIAL

	existent	propus	TOTAL
Suprafata studiata	2341.00 mp		2341.00 mp
Suprafata constructie	0.00 mp	560.00 mp	560.00 mp
Suprafata desfasurata	0.00 mp	1680.00 mp	1680.00 mp
Suprafata alei carosabile	0.00 mp	486.50 mp	486.50 mp
Suprafata trotuar	0.00 mp	307.90 mp	307.90 mp
Suprafata spatii verzi	2341.00 mp		985.60 mp
Procent ocupare teren	0.00 %		23.90 %
Coefficient utilizare teren	0.00		0.781

locuinte P+2 = 7
h. maxim la cornisa = 9.00 m
POT maxim = 35 %
CUT maxim = 1.0 %

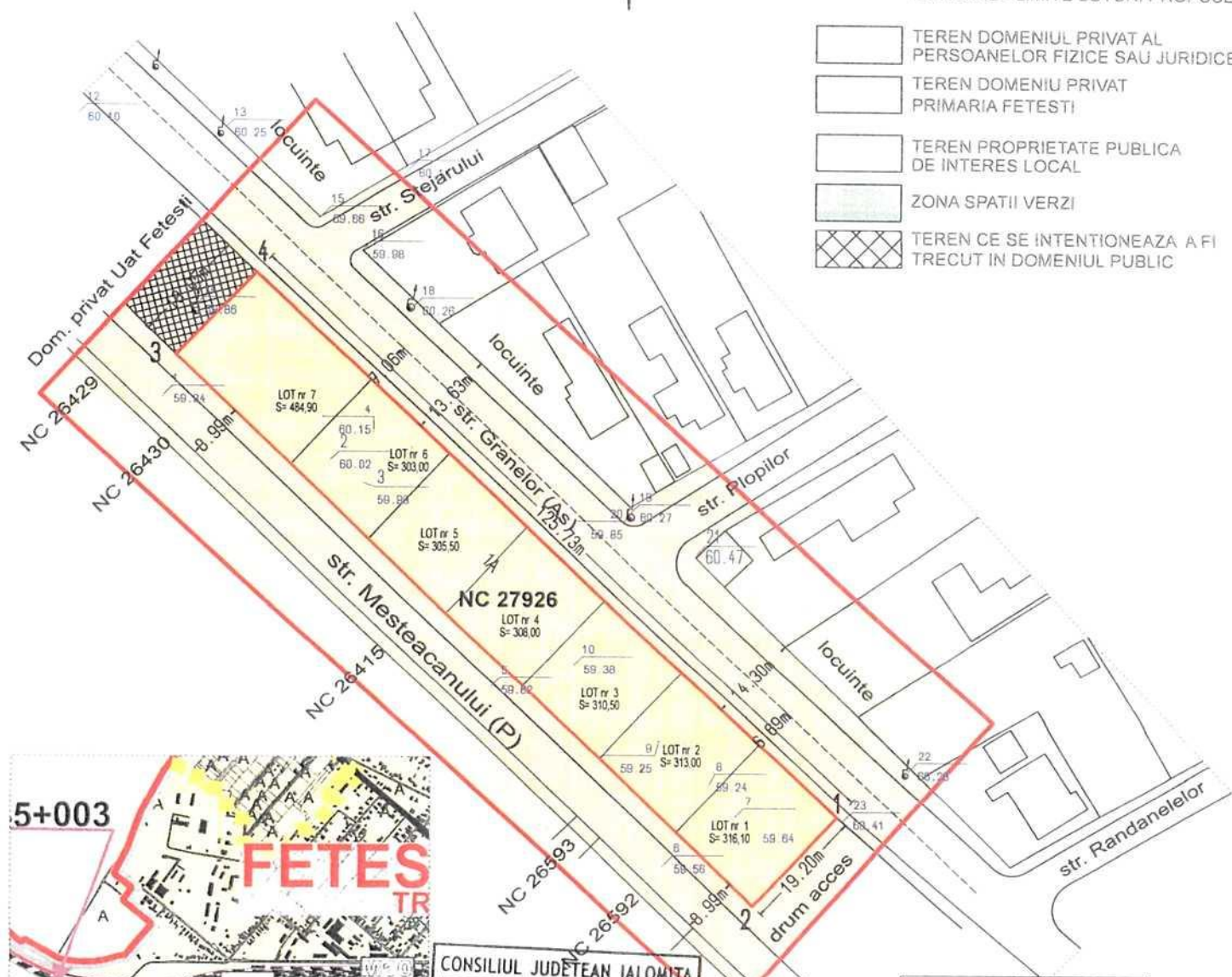
VERIFICATOR ING. EXPERT	ING. NG. Marian GAVRIL	A1	
VERIFICATOR / EXPERT	NUME SEMNATURA CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	din
M.G. BIROU DE ARHITECTURA MARIAN GAVRIL C.I.F. 24206955		Beneficiar:	SC OBI COM SRL
QUALITATEA ELABORATORILOR	NUME SEMNATURA	SCARA	1 : 500
SEF PROIECT	arh. dipl. Marian Gavril	Titu proiect:	ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE str. GRANELOR nr.3 mun. FETESTI, jud. IALOMITA
PROIECTANT		Titu planșă:	PLAN MOBILARE URBANA
DESENAT			

Nota: drepturile de autor sunt protejate prin Lege. Acest desen nu se poate folosi pentru construire înaintea obținerii unei autorizații. Orice eroare sau neconcordanță va fi sesizată proiectantului
găsit înaintea de construire. Desemnul nu se dăruie prin asigurare pe desen. Orice modificare adusă acestui desen fără permisiunea scrisă a proiectantului conduce la pierderea valabilității sale.
Construcția va verifica în baza locală de asigurare de executat. Construcția va lua toate măsurile de protecție sursei și PSI prevăzute în Legislația în vigoare

LEGENDA



- LIMITA TEREN STUDIAT
- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ
SC OBI COM SRL nr. cadastral 27926
- LOTIZARE - LIMITE LOTURI PROPUSE
- TEREN DOMENIU PRIVAT AL
PERSONELOR FIZICE SAU JURIDICE
- TEREN DOMENIU PRIVAT
PRIMARIA FETESTI
- TEREN PROPRIETATE PUBLICA
DE INTERES LOCAL
- ZONA SPATII VERZI
- TEREN CE SE INTENTIONEAZA A FI
TRECUT IN DOMENIU PUBLIC



CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,
Nr. 14 din 26.10 2021
Arhitect - Șef

PROIECTANT
c. arh. STAN MARIAN

COORDONATE STEREO 1970

Parcela (1) teren aferent imobilului

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur		Lungimi latini D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	327440.610	724218.840	19.196
2	327426.714	724205.597	125.720
3	327513.447	724114.586	18.046
4	327526.511	724127.035	125.726

S(1)=2341.01mp P=288.688m

VERIFICATOR ING. EXPERT	ING.	AT	SC. OBI COM SRL	Proiect nr. 01
VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.
M.G. BIROU DE ARHITECTURA			Beneficiar	
MARIAN GAVRIL C.I.F. 24206955			SC. OBI COM SRL	
CALITATEA ELABORATORILOR	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 500	FAZA PUZ
SEF PROIECT	arh. dipl.	Marian Gavrila	Titlu proiect: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE str. GRANELOR nr.3 mun. FETESTI, jud. IALOMITA	
PROIECTANT			Titlu planșă: PLAN PROPRIETATEA TERENURILOR	Planșă nr. A
DESENAT			aprilie 2021	

Notă: drepturile de autor sunt protejate prin Lege. Acest desen nu se poate folosi pentru construire înaltă decât prin acordul autorității. Orice eroare sau neconcordanță va fi sesizată proiectantului general înainte de construire. Dispozițiile nu se deduc prin asigurare pe desen. Orice modificare adusă acestui desen fără permisiunea scrisă a proiectantului conduce la pierderea valabilității sale. Construcția va verifica la felă locală dimensiunile înainte de execuție. Construcția va lua toate măsurile de protecție muncă și PSL prevăzute în Legislația în vigoare.

LEGENDA

- LIMITA TEREN STUDIAT
- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ
SC OBI COM SRL nr. cadastral 27926
- ZONA LOCUINTE P,P+2
- CIRCULATII CAROSABILE/PIETONALE
- ZONA SPATII VERZI
- ZONA CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE
PANA LA APROBARE PUZ

L3a SUBZONA LOCUINTE
INDIVIDUALE P+2E



COORDONATE STEREO 1970

Parcela (1) teren aferent imobilului

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	327440.610	724218.840	19.196
2	327426.714	724205.597	125.720
3	327513.447	724114.586	18.046
4	327526.511	724127.035	125.726

S(1)=2341.01mp P=288.688m



CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului Ref.
Nr. 14 din 26.10.2021
Arh.

BILANT TERITORIAL

	existent	propus	TOTAL
Suprafata studiata	2341.00 mp		2341.00 mp
Suprafata constructie	0.00 mp	560.00 mp	560.00 mp
Suprafata desfasurata	0.00 mp	1680.00 mp	1680.00 mp
Suprafata alei carosabile	0.00 mp	486.50 mp	486.50 mp
Suprafata trotuar	0.00 mp	307.90 mp	307.90 mp
Suprafata spatii verde	2341.00 mp		986.60 mp
Procent ocupare teren	0.00 %		23.90 %
Coeficient utilizare teren	0.00		0.781

locuinte P+2 = 7
h. maxim la cornisa = 9.00 m
POT maxim = 35 %
CUT maxim = 1.0 %

COORDONATOR PROIECT:
carh. STAN MARIAN

VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	Proiect nr.
M.G. BIROU DE ARHITECTURA	MARIAN GAVRIL	C.I.F. 24206955		Beneficiar: SC OBI COM SRL	01
CALITATEA ELABORATORILOR	NUME	SEMNATURA	SCARA	Titlu proiect: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE str. GRANELOR nr.3 mun. FETES	FAZA PUZ
SEF PROIECT	arh. dipl. Marian Gavril		1 : 500	jud. IALOMITA	
PROIECTANT			aprilie 2021	Titlu planșă: PLAN SITUATIA EXISTENTA	Planșă nr. A
DESENAT					

Note: drepturile de autor sunt protejate prin Lege. Acest desen nu se poate folosi pentru construire înfăptuirea unei autorizații. Orice eroare sau neconcordanță va fi sesizată proiectantului general înainte de construire. Dimensiunile nu se deduc prin măsurare pe desen. Orice modificare a acestui desen în baza permisiunii scrise a proiectantului conduce la pierderea valabilității sale. Constructorul va verifica în fața locului dimensiunile înainte de execuție. Construcțiile vor fi executate în conformitate cu toate măsurile de protecție muncii și P.S.I. prevăzute în legislația în vigoare.