

	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FILIMON DAN CRISTIAN Tel. 0726 642 740	Project nr: 8/2021 Faza: PUZ August 2021
Departament Proiectare	PUZ CONSTRUIRE SPATIU COMERT, ACCESE, IMPREJMUIRE SI PARCAJE	



PLAN URBANISTIC ZONAL

**Construire spatiu comert, accese, imprejmuire si parcaje
Tarla 237/1, Parcela 1, lot 2,
Municipiul Fetesti, Jud. Ialomita**

Proiect: Nr. 8/2021

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL

Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE SPATIU COMERT,
ACCESE, IMPREJMUIRE SI PARCAJE SUBZONA MIXTA TIP M5"

Beneficiar: NACHE RADU-VASILE

Amplasament : Tarla 237/1, Parcela 1, lot 2, Mun. Fetesti, Jud. Ialomita

Proiectant: B.I.A. FILIMON CRISTIAN DAN

Sef proiect : Arh. Filimon Cristian Dan

Proiectat : Arh. Filimon Cristian Dan

Desenat : Tehn. Arh. Emil Pavel



Data: 20 08 2021

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE	
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,	
Nr. 10	din 03.11 2022
Arhitect - Șef	1 / 18

	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FILIMON DAN CRISTIAN Tel: 0726 642 740	Proiect nr: 8/2021 Faza: PUZ
Departament Proiectare	PUZ CONSTRUIRE SPATIU COMERT, ACCESE, IMPREJMUIRE SI PARCAJE	August 2021

BORDEROU GENERAL

A. Piese scrise

1. Fila identificare
2. Borderou general
3. Memoriu tehnic explicativ
4. R.L.U.

B. Piese desenate

Plansa A00 - Plan incadrare in teritoriu ;

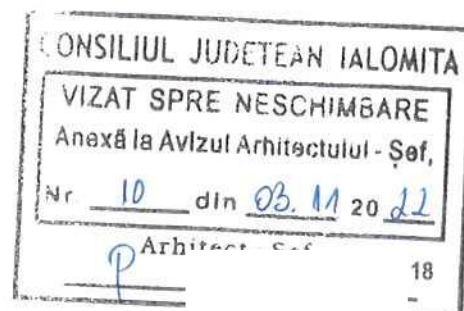
Plansa A01 - Plan incadrare in PUG ;

Plansa A02 - Situatia existenta si disfunctionalitati ;

Plansa A03 - Reglementari urbanistice -zonificare functionala ;

Plansa A04 - Reglementari echipare edilitara ;

Plansa A05 – Regimul juridic al terenurilor.



	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FILIMON DAN CRISTIAN Tel: 0726.642.740	Proiect nr: 8/2021 Faza: PUZ
Departament Proiectare	PUZ CONSTRUIRE SPATIU COMERT, ACCES, IMPREJMUIRE SI PARCAJE	August 2021

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

CAP. I. – PREZENTAREA OPERATIUNII

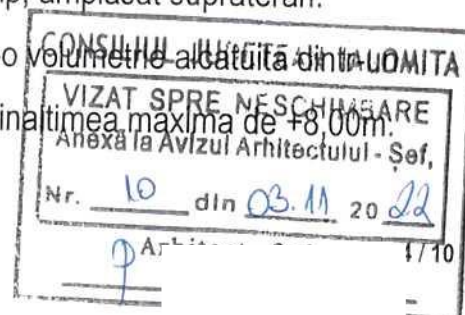
Arealul pentru care s-a intocmit prezenta documentatie are o suprafata totala de 5.838 mp. Imobilul apartine initiatorului PUZ conform Contractului de vanzare autentificat sub nr. 1674 din 14.07.2015 la B.N.P.A. Stuparu Ion si Moraru Raluca-Ana din Fetesti si extrasului de carte funciara anexate. Categoria de folosinta este de teren arabil.

In prezent, suprafata studiata este libera de constructii, avand categoria de folosinta de teren arabil, situat in extravilanul localitatii.

Proprietarul (initiatorul PUZ) intentioneaza sa schimbe incadrarea actuala prin introducerea terenului respectiv in intravilan si sa construiasca intr-o prima etapa, pe termen scurt, un spatiu pentru comert, accese, imprejmuire si parcaje. Intr-o etapa ulterioara, pe termen lung, initiatorul intentioneaza sa completeze ansamblul prin edificarea unui spatiu de productie, in aceeasi incinta, in limita edificabilului si a indicatorilor urbanistici specifici PUZ, dupa aprobarea acestuia. Pentru inceput, in vederea exemplificarii solutiei propuse, prezentul studiu de oportunitate va analiza implementarea primei etape, aceea a construirii spatiului comercial cu accese, imprejmuire si parcaje.

Pentru acest obiectiv, s-a emis de catre Primaria Mun. Fetesti Certificatul de urbanism nr. 136 din 15.12.2020 prin care se indica necesitatea intocmirii unui Plan Urbanistic Zonal si a obtinerii unui aviz de oportunitate pentru acesta.

Suprafata spatiului de comert propus va fi de 1100 mp, amplasat suprateran. Suprafata construita desfasurata propusa va fi realizata intr-o volumetrie alcatuita dintr-un corp de cladire cu regim de inaltime parter si etaj partial, cu inaltimea maxima de +8.00m. Ansamblul va dispune de locuri de parcare proprii.



	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FILIMON DAN CRISTIAN Tel: 0726.642.740	Proiect nr: 8/2021 Faza: PUZ
Departament Proiectare	PUZ CONSTRUIRE SPATIU COMERT, ACCES, IMPREJMUIRE SI PARCAJE	August 2021

Accesul auto se va realiza din DN 3A. Accesul pietonal se va face, de asemenea din DN 3A (str. Depoului).

Terenul liber va fi amenajat in afara de parcare si platforme pietonale cu spatii verzi necesare asigurarii unui microclimat placut si pentru respectarea reglementarilor in vigoare privind protectia mediului.

Ansamblul compus din cladire si platforme pietonale mineralizate va fi racordat la utilitatile urbane in conformitate cu avizele eliberate de administratorii retelelor tehnico-edilitare publice din zona.

Vor fi respectate toate cerintele de calitate si siguranta in exploatare asa cum sunt acestea continute in Legea nr. 10 din 1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare.

CAP. II – DESCRIEREA EXEMPLIFICATIVA A INVESTITIEI

Se propune realizarea unui spatiu pentru comert, accese, imprejmuire si parcaje, obiectiv de investitii care se va integra in aria adiacenta cu specific mixt, industrial si comercial, si va avea un impact pozitiv asupra dezvoltarii economice si sociale a zonei.

Interventia propusa urmareste:

- asigurarea cadrului construit necesar desfasurarii unor activitati economice de catre initiator;
- valorificarea terenului neutilizat in prezent;
- dezvoltarea economico-sociala a zonei prin crearea unui nou obiectiv economic si a unor locuri noi de munca;
- amenajarea de spatii plantate care sa imbunatateasca calitatea mediului si aspectul zonei.

CAP. III. – INCADRAREA IN DOCUMENTATIILE DE URBANISM EXISTENTE

Conform Contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 1674 din 14.07.2016 la B.N.P.A. "Stuparu Ion si Moraru Raluca-Ana" din Fetesti si extrasului de carte funciara



	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FILIMON DAN CRISTIAN Tel: 0726.642.740	Proiect nr: 8/2021 Faza: PUZ
Departament Proiectare	PUZ CONSTRUIRE SPATIU COMERT, ACCESE, IMPREJMUIRE SI PARCAJE	August 2021

pentru informare emis de O.C.P.I. Ialomita, terenul studiat se afla in extravilanul localitatii, la limita cu intravilanul.

Conform Certificatului de urbanism nr. 136 din 15.12.2020 emis de Primaria Mun. Fetesti la solicitarea initiatorului PUZ in temeiul reglementarilor P.U.G. al Mun. Fetesti si a R.L.U. aferent acestuia in vigoare in prezent, suprafata de teren care constituie obiectul prezentei documentatii este cuprinsa in zona EX rezervata pentru activitati agricole.

Terenurile agricole din extravilan se supun prevederilor art. 3 din R.G.U. (autorizarea executarii lucrarilor si amenajarilor agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege). Utilizarea pentru constructii a terenurilor din aceasta zona, in limitele teritoriului administrativ al localitatii, se face numai cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 si ale Legii nr. 18/1991, cu completarile si modificarile ulterioare.

CAP. IV. – INDICATORI URBANISTICI PROPU SI BILANT TERITORIAL

Avand in vedere apartenenta terenului studiat la extravilanul localitatii, precum si restrictiile si interdictiile specifice zonei EX, se propune introducerea terenului in intravilan, incadrarea acestuia intr-o zona functionala si stabilirea de reglementari urbanistice care sa permita realizarea investitiei care include spatiu comert, accese, imprejmuire si parcaje.

Sintetic, intentia de construire se prezinta astfel:

- **Suprafata construita desfasurata constructii noi: 1153,80 mp**, amplasate supateran.
- **Valoarea estimata a investitiei:** 150.000 €.
- **Numarul de persoane generat de investitie:**
 - Numar persoane angajate permanent: 10 persoane (angajati).
 - Numar de utilizatori preconizati: 200 persoane/luna, respectiv 2400 persoane/an (clienti).



	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FILIMON DAN CRISTIAN Tel: 0726.642.740	Proiect nr: 8/2021 Faza: PUZ
Departament Proiectare	PUZ CONSTRUIRE SPATIU COMERT, ACCESE, IMPREJMUIRE SI PARCAJE	August 2021

BILANT TERITORIAL – PROPUNERE ZONIFICARE FUNCTIONALA

Nr. crt.	ZONA FUNCTIONALA	PROPUNERE	
		mp	%
1	Zona alei, circulatii pietonale si platforme	344,00	5,89%
2	Zona spatiu comert	1.100,00	18,84%
3	Zona verde amenajata	4394,00	75,26%
	TOTAL SUPRAFATA	5.838,00	100%

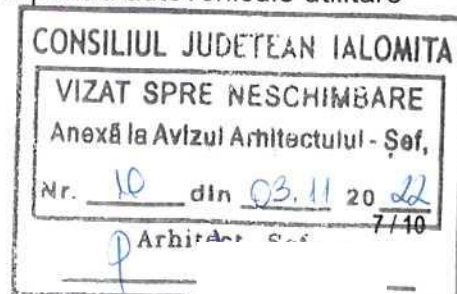
BILANT TERITORIAL EXISTENT/ PROPUS – SUPRAFETE MINERALE / SP. VERZI

Nr. crt.	ZONA FUNCTIONALA	SITUATIA EXISTENTA		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
A.	ZONA VERDE NEAMENAJATA	5838,00	100%	0,00	-
B.	ZONA VERDE AMENAJATA	0,00	-	4394,00	75,26%
C.	ZONA MINERALA/ANTROPICA, din care:	0,00	-	344,00	5,90%
1.	Zona trotuare, zona pietonala	0,00	-	184,00	3,15%
2.	Zona carosabila (platforme/parcaje)	0,00	-	160,00	2,75%
3.	Zona constructii	0,00	-	1100,00	18,84%
	TOTAL SUPRAFATA	5838,00	100%	5838,00	100%

BILANT DESFASURAT – PROPUNERE CONSTRUCTII

CONSTRUCTII:	PROPUNERE	
	mp	%
Spatiu comert	1.100,00 (55,00x20,00m)	18,84%
TOTAL SUPRAFATA – ZONA CONSTRUCTII	1.100,00	18,84%

Numar locuri de parcare: 22 locuri pentru autoturisme si 3 locuri pentru autovehicule utilitare (transport marfuri).



	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FILIMON DAN CRISTIAN Tel: 0726.642.740	<u>Proiect nr:</u> 8/2021 <u>Faza:</u> PUZ
Departament Proiectare	PUZ CONSTRUIRE SPATIU COMERT, ACCESE, IMPREJMUIRE SI PARCAJE	August 2021

Indicatorii maximali solicitati sunt:

POT max = 60%;

CUT max = 6,00.

Hmax/inaltime maxima la cornisa = +15,00m.

Indicatorii rezultati din solutia propusa exemplificativa:

POT max = 18,84% ;

CUT max = 0,197.

Hmax/inaltime maxima la cornisa = +8,00m (spatiu comert).

Regimul juridic

Imobilul care a generat PUZ este proprietate privata, apartinand initiatorului PUZ. Prin propunerea de acces la reseaua de drumuri a localitatii nu se contureaza necesitatea cicutatiei terenurilor.

Cap. V. – MODUL DE INTEGRARE IN ZONA SI CONTEXTUL URBANISTIC

Parcela care constituie obiectul prezentei solicitari este situata pe DN 3A, la intrarea in localitate dinspre Bucuresti, la cca 1 km de zona centrala a Mun. Fetesti.

Asa dupa cum rezulta din plansele de incadrare in zona, se poate constata ca zona este caracterizata prin prezenta unor functiuni mixte preponderent de productie, depozitare si servicii. Inaltimea cladirilor variaza, de la 3,00m la circa 10,00m.

Ansamblul propus se incadreaza favorabil in zona inconjuratoare atat prin functiune, cat si prin inaltime.

De mentionat ca din punct de vedere volumetric, zona este destul de neomogena, existand atat constructii cu gabarit redus (anexe), cat si constructii cu gabarit mare, de tip hala, care adapostesc activitati de depozitare sau productie.

Avand in vedere contextul in care se situeaza suprafata studiata, dar si pozitia favorabila la nivel de localitate (dispunand de o buna accesibilitate si vizibilitate), dezvoltarea unui ansamblu reprezentativ devine oportuna.

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE	
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,	
Nr. 10	din 03.11.2022
Arhitect - Șef	

	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FILIMON DAN CRISTIAN Tel: 0726.642.740	Proiect nr: 8/2021 Faza: PUZ
Departament Proiectare	PUZ CONSTRUIRE SPATIU COMERT, ACCESE, IMPREJMUIRE SI PARCAJE	August 2021

Astfel, ansamblul propus va trebui sa devina un reper atat din punct de vedere functional, cat si al volumetriei. Acesta va fi vizibil din str. Depoului (DN 3A), cat si de pe calea ferata Bucuresti-Constanta, ambele aflate la nord.

Realizarea obiectivului va contribui cresterea reprezentativitatii Mun. Fetesti si la dezvoltarea economica a zonei.

Se mentioneaza faptul ca intreaga suprafata de teren de 5838,00mp este libera de constructii, in prezent nefiind utilizata.

Prin prezenta propunere de dezvoltare, aceasta suprafata de teren de marime medie va primi o functionalitate integrata in zona, raspunzand nevoii de expansiune a zonei destinata activitatilor economice.

Cap. VI. - CONSECINTE SOCIALE SI ECONOMICE LA NIVELUL ZONEI

Suprafata nou construita intr-o prima etapa este de 1100 mp. Pentru lucrarile necesare realizarii acestui obiectiv valoarea estimata este de 150.000€.

Acestor costuri le sunt asociate taxele incasate de administratia publica pentru emiterea autorizatiei de construire, cresterea cuantumului impozitelor ce urmeaza a fi incasate, revigorarea economiei locale prin punerea in opera a unor cantitati de materiale de constructii si finisaj, prin salarii pentru echipele de constructori si birourile de proiectare implicate.

Pe toata durata executiei lucrarilor vor exista locuri de munca si pentru personal cu nivel de instruire redus, asigurandu-se astfel un echilibru social necesar, iar dupa finalizarea constructiei vor fi disponibile cca 10 locuri de munca pentru salariatii permanenti.

Un element important il reprezinta si contributia pe care investitia propusa, prin modernizarea preconizata, o va aduce la cresterea calitatii zonei si la revigorarea vietii urbane.

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE	
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,	
Nr. 10	din 03.11 20 22
Arhitect - Șef.	
	9 / 10

	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FILIMON DAN CRISTIAN Tel: 0726.642.740	Proiect nr: 8/2021 Faza: PUZ
Departament Proiectare	PUZ CONSTRUIRE SPATIU COMERT, ACCES, IMPREJMUIRE SI PARCAJE	August 2021

Cap. VII. - CATEGORII DE COSTURI

Toate costurile necesare investitiei propuse, in ceea ce priveste realizarea constructiilor, a retelelor tehnico-edilitare si a racordurilor/bransamentelor la retelele publice, precum si a drumurilor si amenajarilor ambientale cad in sarcina beneficiarului.

Cap. VIII. - CONCLUZII

Avand in vedere cele prezentate in capitolele anterioare, rezulta ca elaborarea documentatiei PUZ in vederea realizarii spatiului pentru comert, accese, imprejmuire si parcaje pe terenul cu nr. cad. 25301 (Tarla 237/1, P1, lot 2) este oportuna din urmatoarele motive:

- functiunea solicitata este compatibila cu functiunile existente si nu este in conflict cu vecinatatea sa;
- va fi introdus in circuitul economic un teren in prezent neutilizat;
- va fi putea fi corectat aspectul de zona destructurata a unui fragment important pentru imaginea de ansamblu a localitatii;
- realizarea investitiei va contribui la dezvoltarea economica a zonei;
- dotarea este coerenta cu tendintele de dezvoltare ale zonei prin constructiile deja realizate;
- realizarea investitiei aduce avantaje economice si sociale la nivelul zonei si poate contribui la dezvoltarea unui pol economic urban;
- punerea in opera si in functiune a obiectivului nu implica sarcini suplimentare pentru administratia publica a Mun. Fetesti.

Data, +

August, 2021

Intocmit,

Arh. FILIMON Dan Cristian

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,

Nr. 10 din 03.10.2022

Arhitect - Șef

10/10

	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FILIMON DAN CRISTIAN Tel: 0726 642 740	Proiect nr: 8/2021 Faza: PUZ
Departament Proiectare	PUZ CONSTRUIRE SPATIU COMERT, ACCESE, IMPREJMUIRE SI PARCAJE	August 2021

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLANULUI URBANISTIC ZONAL
Nr. Cad. 25301 (Tarla 237/1, Parcela 1, Lot 2)
MUNICIPIUL FETEȘTI, JUD. IALOMIȚA**

1. GENERALITATI

1.1. Rolul regulamentului Local de Urbanism :

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice în vigoare, care stă la baza elaborării planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul Zonal de Urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Planurile de Urbanism și Regulamentele Locale de Urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, în intravilan sau extravilan (în cazul nostru, un teren situate parțial în extravilan și parțial intravilan). Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea normelor obligatorii stabilite de prezentul regulament, întărite prin avizul Consiliului Local, pentru o ocupare rațională a terenurilor.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.



	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FILIMON DAN CRISTIAN Tel 0726 642 740	Proiect nr: 8/2021 Faza: PUZ
Departament Proiectare	PUZ CONSTRUIRE SPATIU COMERT, ACCESE, IMPREJMUIRE SI PARCAJE	August 2021

Prin aplicarea Regulamentului Local de Urbanism se va asigura concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale comunității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.2. Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de Urbanism :

Legea nr 50/1991 (republicată în 2005) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor ;

Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele și procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, H.G.R. nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Ordinul MLPAT nr. 80/M/1996 - Ghid pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism, cu actualizările ulterioare, PG. 038/1999 al MLPAT - Ghid privind metodologia de elaborare și cadrul-conținut al Planului Urbanistic Zonal - Reglementare tehnică GM 007-2000.

1.3. Domeniul de aplicare :

1.3.1. Prezentul Regulament Local de urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal - Nr. cad. 25301, Tarla 237/1, Parcela 1, lot 2 - al municipiului Fetești.

1.3.2. Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare al terenului, dimensionare și realizare ale construcțiilor pe întreg terenul (5838,00 mp.), atât în intravilan, cât și în extravilan (dupa aprobarea P.U.Z.-ului, intreg terenul trecand in intravilan

1.3.3. Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și a situațiilor speciale, în acest caz se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale și /sau Planuri Urbanistice de Detaliu.

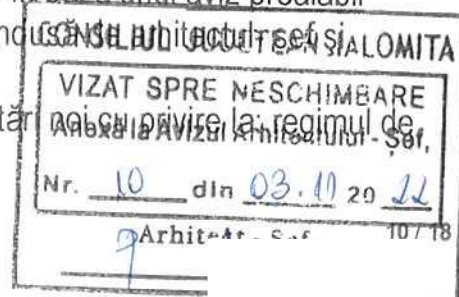
Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

1.3.4. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise în următoarele situații:

- obiective cu destinații semnificative, schimabare POT, CUT.

În cazul în care prin cererea pentru emiterea Certificatului de urbanism se solicita o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, dup caz, prin certificatul de urbanism:

- a) sa respinga cererea în mod justificat ;
- b) sa solicite elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de către structura specializată conducătoare a serviciului de urbanism și aprobat de catre consiliul local.
- c) prin noul Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări



	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FILIMON DAN CRISTIAN Tel 0726 642 740	Proiect nr: 8/2021 Faza: PUZ
Departament Proiectare	PUZ CONSTRUIRE SPATIU COMERT, ACCESE, IMPREJMUIRE SI PARCAJE	August 2021

construire, funcțiunea zonei, înălțimea maxim admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) , procentul de ocupare a terenului (POT) , retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale posteriore ale parcelei;

Modificarea, prin planuri urbanistice zonale elaborate pentru zone ale unei unitati teritoriale de referinta , a reglementarilor aprobate prin Planul urbanistic general trebuie sa asigure unitatea, coerenta si confortul urban atât ale zonei de studiu, cât si ale teritoriului învecinat. Dacă modificarea este elaborată pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singura dată .

d) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări noi numai cu privire la distanțele față de limitele laterale și posteriore ale parcelei.

1.3.5. Aprobarea Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local și constituie act de autoritate al Administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege. După aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism PUZ se schimbă concepția generală inițială care a stat la baza întocmirii P.U.G, este necesară modificarea acestuia, conform Legii.

1.3.6. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare/aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

Prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al localităților și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

3. CONDIȚII DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism actual, preia prevederile Regulamentului General de Urbanism al Municipiului Fetesti.

4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELEI



	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FILIMON DAN CRISTIAN Tel 0726 642 740	Proiect nr: 8/2021 Faza: PUZ
Departament Proiectare	PUZ CONSTRUIRE SPATIU COMERT, ACCESE, IMPREJMUIRE SI PARCAJE	August 2021

Prezentul PUZ a fost intocmit pe baza specificarii din RGU Fetesti : Pentru parcelele cu suprafata peste 5000 mp. se vor elabora si aproba documentatii P.U.Z.;

5. PRESCRIPTII

5.1. Prevederile regulamentului au fost adaptate si cazului in care suprafata intravilanului depaseste necesitățile de dezvoltare ale localității, rezultate din analiza situației socio-economice și demografică.

5.2. La autorizarea oricărui fel de construcție în extravilan se vor avea în vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M30/3422/42.21 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI, SRI pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului prin care se reglementează distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de obiectivele cu caracter special.

5.3. Planul de reglementări cu indicarea unităților teritoriale de referință (subzone tip M5) este prezentat în continuare.

5.4. Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare.

5.5. În scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări :

- modul de amplasare spre stradă a depozitelor și a construcțiilor;
- să nu fie amplasate construcțiile cu fațada posterioară spre stradă;
- să nu fie folosite culori saturate de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii.

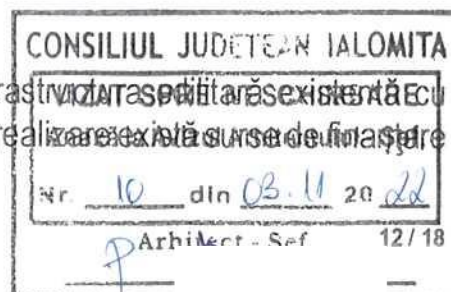
6. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

6.1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

6.2. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau în total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

6.3 Utilizări permise subzona tip M5 :

Orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare



	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FILIMON DAN CRISTIAN Tel. 0726 642 740	Proiect nr: 8/2021 Faza: PUZ
Departament Proiectare	PUZ CONSTRUIRE SPATIU COMERT, ACCESE, IMPREJMUIRE SI PARCAJE	August 2021

asigurate de administrația publică, de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

6.4. Utilizari premise subzone M5 :

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesați.

6.5. Utilizari interzise :

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspectul teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

7. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

7.1. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

7.2. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism și amenajare teritorială aprobate conform legii.

7.3. Precizări : Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a comunelor, orașelor și județelor, sau a persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri sau instituirea unor servituți de utilitate publică.

Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

7.4. Utilizări premise : Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentații de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate în condițiile legii.

7.5. Utilizări permise cu condiții : Construcțiile cu durată limitată de existență (provizorii).

7.6. Utilizări interzise : Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

8. DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA REȚELELOR EDILITARE.

Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate în serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, domeniului public, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică. Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ teritoriale.

Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului.

Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică ale municipiului.

CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMITA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Alături de drumuri și alte utilități
Anexa la AVIZUL Arhitectului - Sef

Nr. 10 din 03.11.2022

Arhitect - Sef, 13 / 18

	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FILIMON DAN CRISTIAN Tel. 0726 642 740	Proiect nr: 8/2021 Faza: PUZ
Departament Proiectare	PUZ CONSTRUIRE SPATIU COMERT, ACCESE, IMPREJMUIRE SI PARCAJE	August 2021

autonome de interes local, pot fi organizate și funcționează sub autoritatea consiliului județean. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma avizului autorității administrației publice specializate.

Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Indiferent de modul de finanțare obligațiile părților vor face obiectul unor clauze contractuale.

Lucrările edilitare astfel realizate (drumuri, rețele și instalații) trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii.

Fac excepție rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice și juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică.

Evidențierea se face pe planurile de urbanism și amenajarea teritoriului a rețelelor edilitare existente, cuprinse în cadastrul de specialitate cu stabilirea regimului juridic al terenurilor aferente.

9. DEFINITIE ZONA MIXTA M5 – EXTRAS DIN PUG Municipiul Fetesti

M5 – subzonă mixtă ce 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.).

10. FUNCTIUNI PERMISE

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, restaurant, etc);



	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FILIMON DAN CRISTIAN Tel: 0726 642 740	Proiect nr: 8/2021 Faza: PUZ
Departament Proiectare	PUZ CONSTRUIRE SPATIU COMERT, ACCESE, IMPREJMUIRE SI PARCAJE	August 2021

- birouri, sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- spații verzi amenajate;
- spații libere pietonale.
- parcaje la sol și subterane;

11. FUNCȚIUNI INTERZISE

Pentru subzona actuala (de tip M5)

- 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.

12. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ 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.).

Subzone tip M5 - Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale, ele vor fi însă obligatoriu de minim 3,00 metri și min. 22,00 m. spre DN3A.

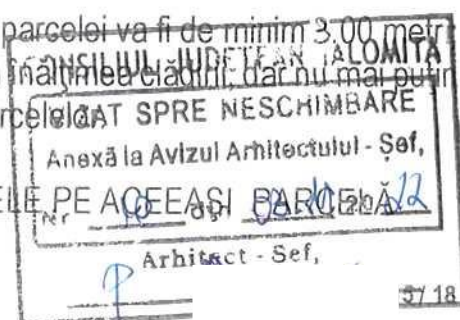
În cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații PUD.

13. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Subzone tip M5 - clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri;

- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 3,00 metri;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

14. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELA



	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FILIMON DAN CRISTIAN Tel 0726 642 740	Proiect nr: 8/2021 Faza: PUZ
Departament Proiectare	PUZ CONSTRUIRE SPATIU COMERT, ACCESE, IMPREJMUIRE SI PARCAJE	August 2021

Subzona tip M5 :

Clădirile se vor amplasa pe acelasi lot la distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte cladiri, dar nu mai puțin de 5.00 metri.

Pentru cladirile de locuinte, in cazul nostru hotel, motel etc., distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

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

15. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Subzona tip M5 :

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

Pentru asigurarea accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară, distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de min. 3.00 metri.

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

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

16. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Subzona tip M5 :

Necesarul de parcaje cat si stationarea autovehicolelor (numai in interiorul parcelei) se va calcula conf. Anexa 5 la RGU al Municipiului Fetesti

17. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Subzona M5 :

- regimul maxim de înălțime, pentru această zonă, este P+3E;
- înălțimea maximă admisibilă (birouri, hotel etc) în planul fațadei nu va depăși 15 m. la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei.

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

-în intersecții, zone importante din punct de vedere spațial și din punct de vedere al capete de perspectiva, se admit punctual accente verticale amplasate conform studiului de

Arhitectură

VIZAT ȘI PUS ÎN CĂDERE

Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,

Nr. 10 din 03.11.2022

Arhitect Șef

	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FILIMON DAN CRISTIAN Tel 0726 642 740	Proiect nr: 8/2021 Faza: PUZ
Departament Proiectare	PUZ CONSTRUIRE SPATIU COMERT, ACCESE, IMPREJMUIRE SI PARCAJE	August 2021

18. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Subzona tip M5 :

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.

19. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Subzona tip M5 :

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

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații, gaze.

În zonele construite existente, toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare. În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

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

Dacă nu există în zonă rețele tehnico-edilare, alimentarea cu apă și canalizare se va face în sistem local în prima etapă, iar ulterior se va realiza conectarea la sistemul centralizat al municipiului. În cazul ansamblurilor de construcții noi, acestea trebuie dotate în mod obligatoriu cu *sistem local* (per ansamblu / zona) *de alimentare cu apă și canalizare*, care să cuprindă stație de epurare și gospodărie de apă, capacitate conform normelor în vigoare, până la conectarea la sistemul public.

Dezvoltarea rețelilor tehnico-edilare va respecta prevederile din Memoriul General aferent PUG, capitolul 3.9.

20. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Subzona tip M5 :

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;

Suprafețele libere de construcții, carosabil, din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

21. ÎMPREJMUIRI.

CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMITA	
VIZAT SPRE NESCHEMEARE	
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,	
Nr. 10	din 03.11.2022
Arhitect - Șef	17 / 18

	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FILIMON DAN CRISTIAN Tel 0726 642 740	Proiect nr: 8/2021 Faza: PUZ
Departament Proiectare	PUZ CONSTRUIRE SPATIU COMERT, ACCESE, IMPREJMUIRE SI PARCAJE	August 2021

Subzona tip M5 :

- Împrejmirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m, și vor fi dublate cu un gard viu.
- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

22. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI P.O.T. si C.U.T.

Subzona tip M5 :

Pentru funcțiunea de activități mixte se va respecta un P.O.T. maxim 60% ;

- pentru funcțiunea de spațiu verde se pot amplasa: alei pietonale, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna, constructii pentru expozitii si activitati culturale, constructii usoare cu caracter provizoriu pentru activitati de comert si alimentatie publica, grupuri sanitare, spatii pentru intretinere, dar numai in baza unei documentatii de urbanism pentru intreaga suprafata a spatiului verde si cu obligația să se respecte un

POTmaxim = 60% .

Pentru funcțiunea de activități mixte se va respecta un C.U.T. maxim de 2,4.

20 08 2021

Arhitect diplomat si urbanist,
Dan Cristian Filimon

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE	
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,	
Nr. 10	din 03.11 20 22
Arhitect - Șef:	18 / 18

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SPATIU COMERT, ÎMPREJUMUIRE SI PARCAJE
MUNICIPIUL FETESTI, JUDETEL IALOMITA

AMPLASAMENT IMOBIL
CE A GENERAT P.U.Z.-UL

FETESTI

EXTINDERE

SUBZONA MIXTA (M5)

Nr. C.F. 25301;
T237/1, P1, Lot 2
S. Teren = 5.838 m²

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,

Nr. 10 din 03.11.2010

Arhitect - Șef,

Proiectant:

B.I.A. FILIMON DAN CRISTIAN - TNA:1809
Bucuresti, str.V.Lascar, nr.100, sector 2,
E-mail: architect.filimon@yahoo.com

SPECIFICATIE

NUME SI PRENUME

SEMNATURA

SEF PROIECT

Arh. DAN FILIMON

PROIECTAT

Arh. DAN FILIMON

DESEINAT

Tr.Arh. PAVEL EMIL

Scara:

1 / 5000

Data:

August

2021

Beneficiar:

NACHE RADU-VASILE
Mun.Fetesti, Str. Vitorului, Nr.13,
Judetul Ialomita.

Titlul proiect:

PUZ PENTRU CONSTRUIRE DE SPATIU COMERT,
ACCES SI PARCAJE - NR.C.F.25301 (T237/1, P1, Lot 2)

Titlul planșei:

PLAN INCADRARE
IN P.U.G.

Proiect nr.:

8

An:

2021

Faza:

P.U.Z.

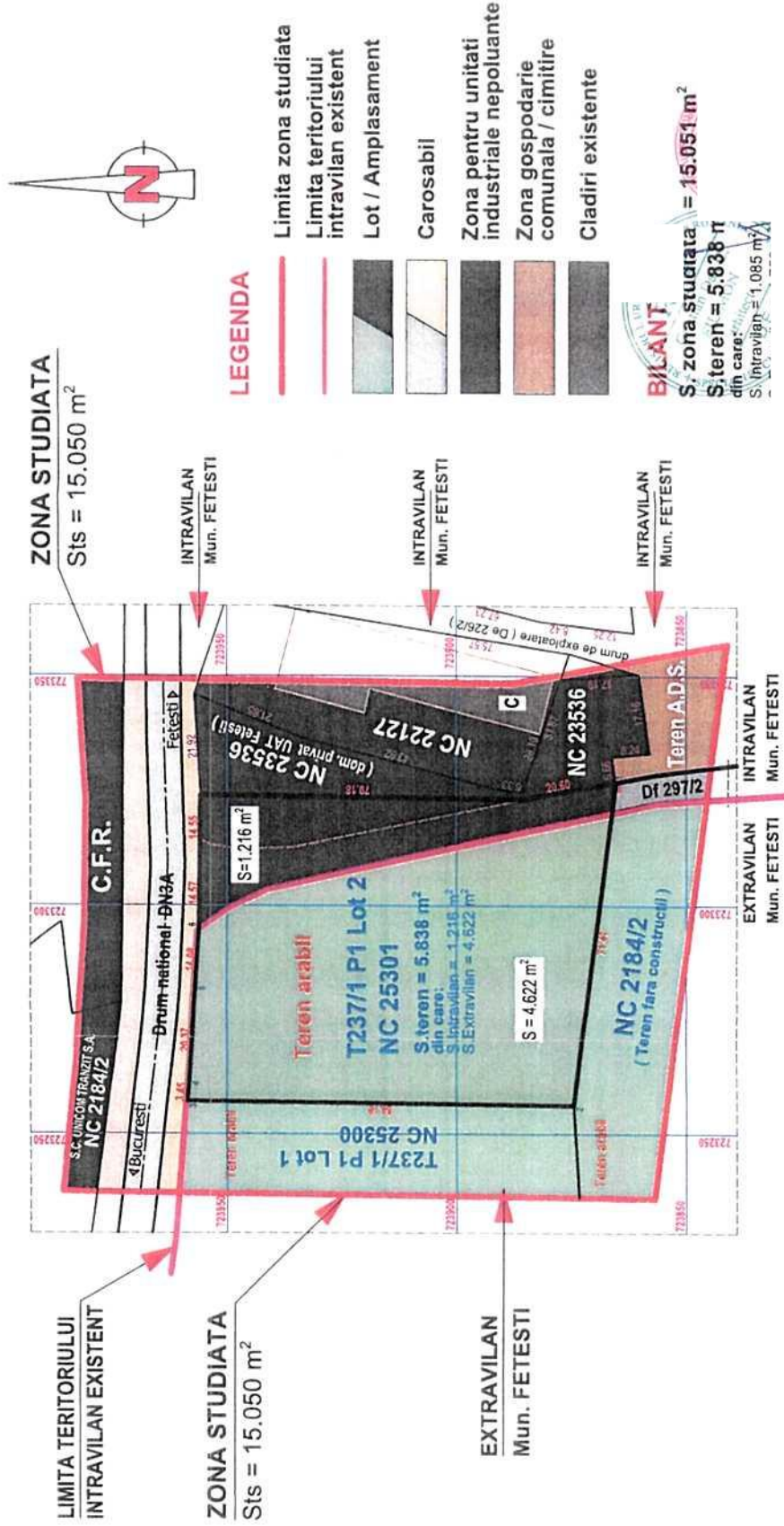
Planșă nr.:

A 01

h1= 297 / 420 (0.12m2)

Alipian 2021

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE SPATIU COMERT, IMPREJMUIRE SI PARCAJE



Proiectant:		Proiect nr. 8		2021	
B.I.A. FILIMON DAN CRISTIAN - TNA :1809		NACHE RADU-VASILE		Faza:	
Bucuresti, str. V. Lascar, nr. 100, sector 2.		Mun. Fetesti, Str. Viitorului, Nr. 13,		P.U.Z.	
E-mail: arhitect.filimon@yahoo.com		Judetul Ialomita.		Plasare nr.	
SPECIFICATIE		Scara:		Titlul proiect:	
SEF PROIECT		1 / 1000		PUZ PENTRU CONSTRUIRE DE SPATIU COMERT,	
PROIECTAT		Arh. DAN FILIMON		ACCES SI PARCAJE - NRC.F.25301 (T237/1, Lot 2)	
DESENAT		Arh. DAN FILIMON		Titlul planșei:	
Th. Arh. PAVEL EMIL		Data:		SITUATIA EXISTENTA	
h/1 = 297 / 420 (0.12m2)		August 2021		SI DISFUNCTIONALITATI	

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA

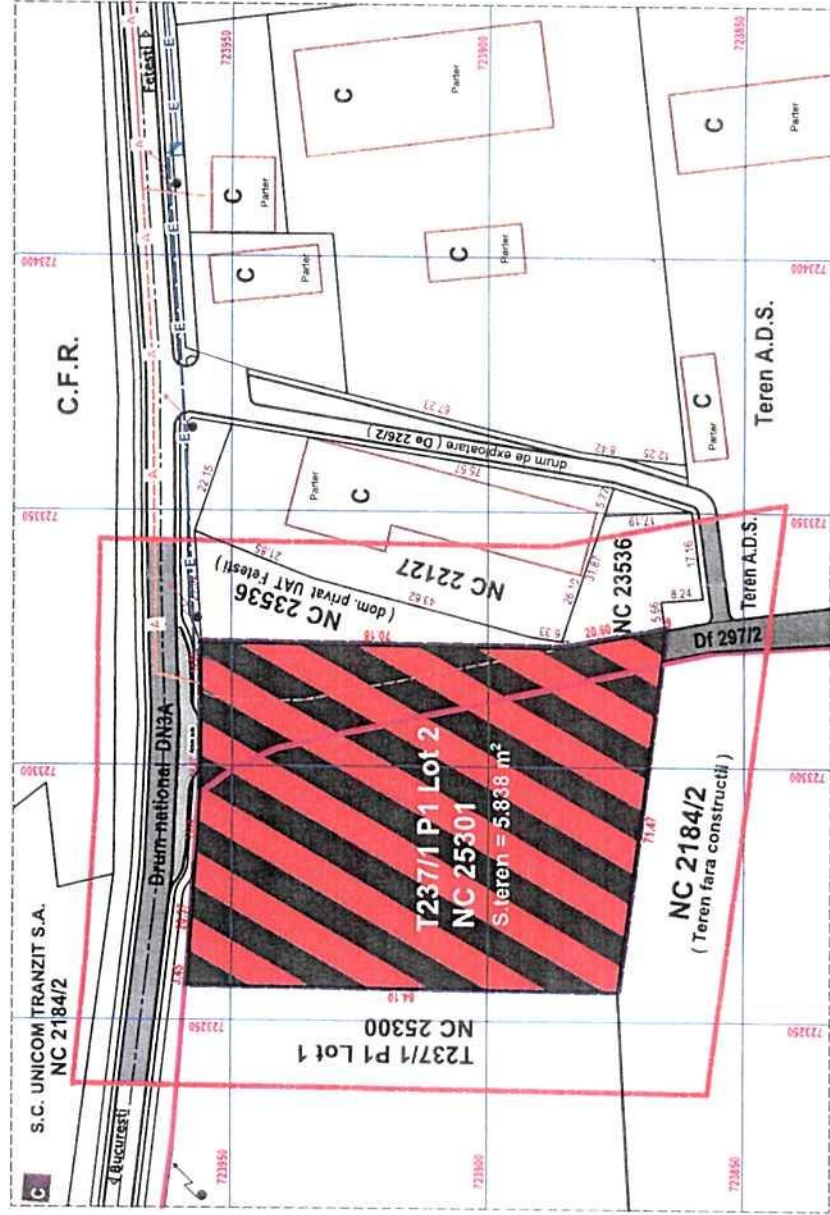
VIZAT SI RE NESCIMBARE

ex la Avizul Arhitectului - Șef,

10 din 03.11.2024

P. Arhitect - Șef,

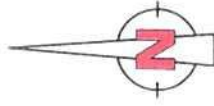
PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE SPATIU COMERT, IMPREJMUIRE SI PARCAJE



**LIMITA TERITORIULUI
INTRAVILAN EXISTENT**

LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
 LIMITA TEREN PROPRIETATE
 BENEFICIAR - 5.838 m²
 LOT / AMPLASAMENT
 ZONA MIXTA



CONSILIUL JUDETEAN IA. O.

VIZAT SPRE NESCHIM

UTILITARI

Stalp retea electrica aeria

Stalp retea electrica aeriana - propus

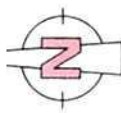
Retea electrica periana (existenta)

Retea electrica aeriana - propusa

Retea distribuție apă potabilă (existentă)

Retea distribuție apă potabilă - propusă

<u>Proiectant:</u>		<u>Beneficiar:</u>	
B.I.A. FILIMON DAN CRISTIAN - TNA :1809 Bucuresti, str. V.Lascar, nr.100, sector 2. E-mail: arhitect.filimon@yahoo.com		NACHE RADU-VASILE Mun.Fetasi, Str.Viitorului, Nr.13, Judetul Ialomita.	
<u>Project nr.:</u>		<u>Project nr.:</u>	
8 2021		P.U.Z.	
<u>Scara:</u>		<u>Planşa nr.:</u>	
1 / 1000		A 04	
<u>Titlul proiect:</u>		<u>Titlul planşei:</u>	
PUZ PENTRU CONSTRUIRE DE SPAȚIU COMERT, ACȚESE SI PARCAJE - NR.C.F.25301 (72371, PI, Lot.2)		REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	



- LIMITA TEREN PROPRIETATE BENEFICIAR - 5.838 m²
- LIMITA INTRAVILAN PROPUS
- LIMITA TEREN EDIFICABIL
- LIMITA DE PROPRIETATE

- SUBZONA MIXTA (M5)
- CLADIRI EXISTENTE
- ZONA INDUSTRIE SI DEPOZITARE ID
- ZONA GOSPODARIE COMUNAL A-CIMITIR
- TEREN AGRICOL EXTRAVILAN
- CIRCULATIE CAROSABIL
- CIRCULATIE PIETONALA Anexa la Avizul Arhitectului - Șef,
- SPATII VERZI
- ZONA DE SIGURANTA A DN3A

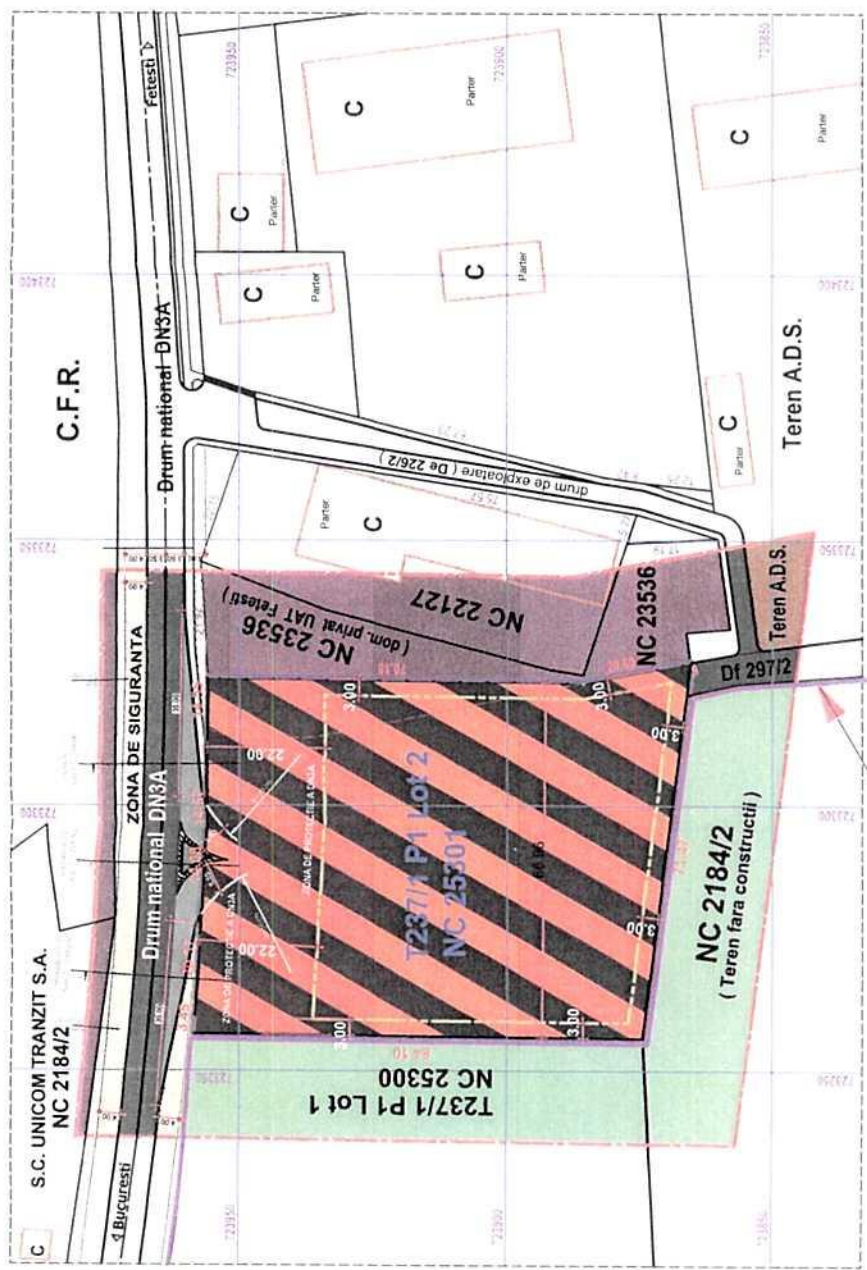
CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexa la Avizul Arhitectului - Șef,
Nr. 10 din 03.11.2022
Arhitect - Șef,

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI

- P.O.T. - max 60%
- C.U.T. - max 2.4
- REGIM DE INALTIME - max P+3
- INALTIMEA LA CORNISA - max 15,0 m

BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA TEREN PROPRIETATE S = 5838 mp	EXISTENT		PROPU	
	m ²	%	m ²	%
ZONA ID-INTRAVILAN	1216	20,8	-	-
ZONA EXTRAVILAN	4622	79,2	-	-
ZONA INTRAVILAN - SUBZONA M5	-	-	5838	100



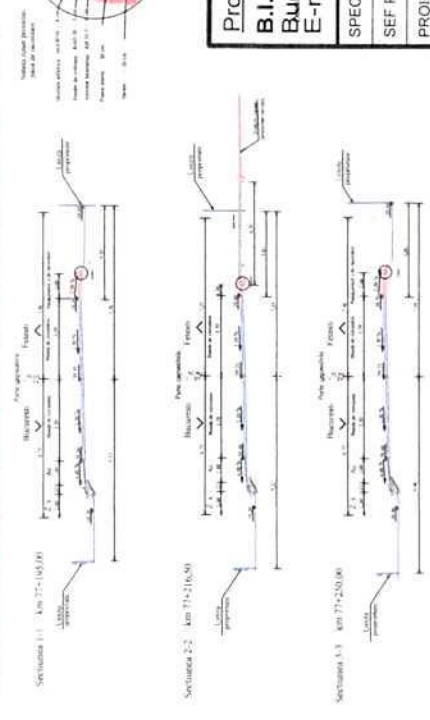
LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPUS

PROFIL STRADAL (SECTIUNI TRANSVERSALE)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latini D (i, j+1)
	X [m]	Y [m]	
1	327864.980	723327.092	71.470
2	327874.264	723256.228	84.097
3	327958.355	723257.203	3.450
4	327957.978	723260.632	20.373
5	327956.740	723280.967	14.078
6	327955.911	723295.021	14.565
7	327955.727	723309.585	14.552
8	327955.505	723324.135	70.180
9	327885.330	723323.322	20.602
10	327865.074	723327.082	0.095

S (I) = 5638,03 m²; P = 313,460 m

Coordonate stereo 1970



Proiectant: B.I.A. FILIMON DAN CRISTIAN TNA :1809 Bucuresti, str. V. Lasca, nr. 10p, sector 2. E-mail: arhitect.filimon@yahoo.com	Beneficiar: NACHE RADU-VASILE Mun. Fetesti, Str. Viitorului, Nr. 13, Judetul Ialomita.	Proiect nr.: 8 2021
SPECIFICATIE NUME SI PRENUME SEMNATURA SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	NUME SI PRENUME Arh. DAN FILIMON Arh. DAN FILIMON Th. Arh. PAVEL EMIL	Faza: P.U.Z. Plansa nr.: A 03
Titlul proiect: PUZ PENTRU CONSTRUIRE DE SPATIU COMERT, ACCESE SI PARCAJE - NRC F.25901 (T237/1, Pl. Lot 2)		
Titlul planșei: REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCTIONALA		