



**ARHITECT
STUDIO PLUS S.R.L.**

0728 036 046 architectstudioplus@gmail.com

JUD. CALARASI, MUN. CALARASI, STR. FIACARA

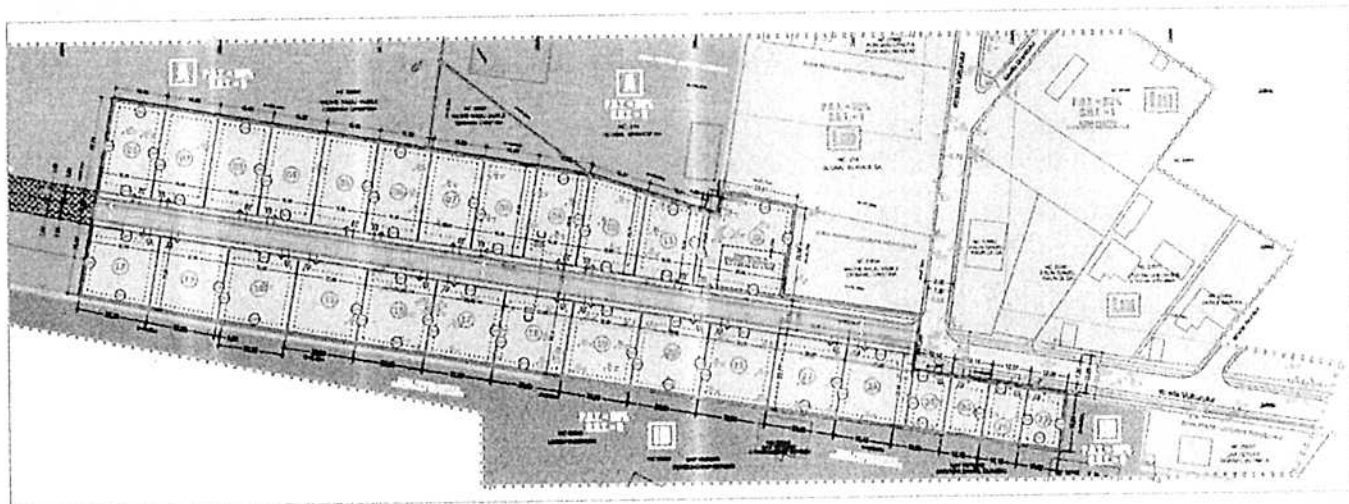
151/479/2022 - C.U.I. R046326570 NR. 1, BL. C14, SC. 1, AP. 1, PARTER

PROIECT NR:

U27 / 2023

BENEFICIARI:

**NACHE RADU VASILE SI
CIORANU CRISTINA**



TITLU PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL
RECONVERSIE FUNCTIONALA IN
ZONA DE LOCUINTE + FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE SI LOTIZARE"**

**MUN. FETESTI, STR. VOLTURULUI, NR. 23
NR. CAD. / C.F. 33826, JUD. IALOMITA**

FAZA: P.U.Z. / AVIZE DE SPECIALITATE

P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

RECONVERSIE FUNCTIONALA IN
ZONA DE LOCUINTE + FUNCTIONI
COMPLEMENTARE SI LOTIZARE
MUN. FETESTI, STR. VULTURULUI, NR. 23
NR. CAD. / C.E. 33826, JUD. IALOMITA

BORDEROU

DOCUMENTATIE

PIESE SCRISE

0. FOAIE DE CAPAT
1. BORDEROU / LISTA ELABORATORI
2. MEMORIU PLAN URBANISTIC ZONAL
3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

PI. A01a	INCADRARE IN TERITORIU	SC. 1/50000
PI. A01b	INCADRARE IN ZONA	SC. 1/5000
PI. A02	INCADRARE IN P.U.G.	SC. 1/5000
PI. A03	SITUATIA EXISTENTA	SC. 1/500
PI. A04	REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1/500
PI. A05	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC. 1/500
PI. TE01	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	SC. 1/500

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA

VIZAT ŞPRE NESCHIMBARE

Anexă la Avizul Arhitectului - Şef,

Nr. 7 din 03.08 2024

Arhitect - Şef.

ELABORATORI DOCUMENTATIE

SEF PROIECT / PROIECTAT

ARH. LASCĂR ADRIAN

DESENAT / PROIECTAT

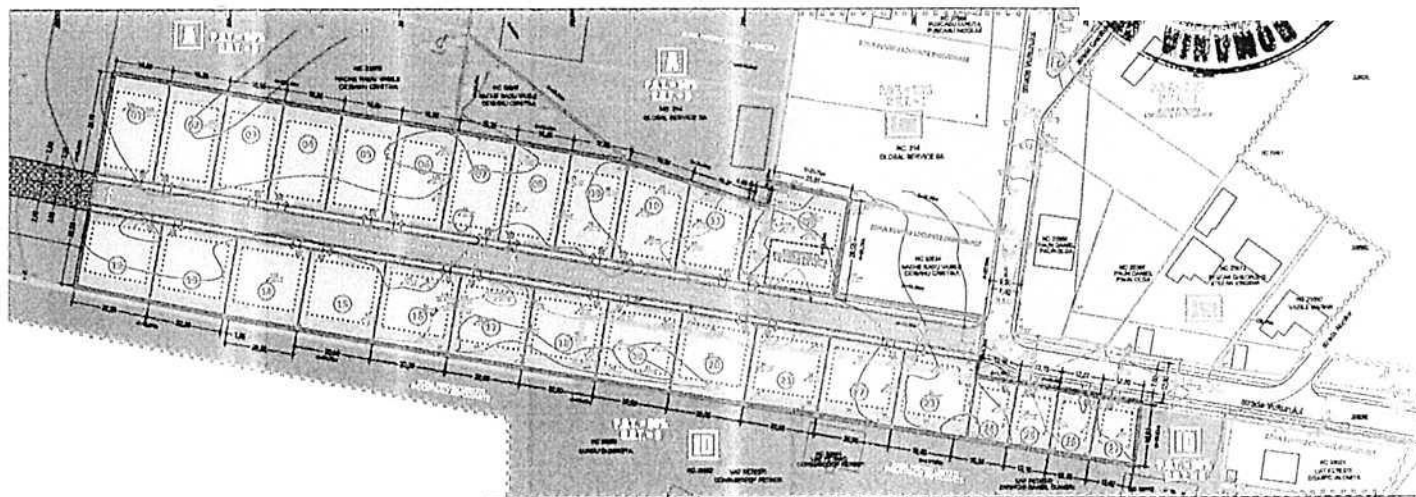
ARH. ȚINU C. ALEXANDRU

PROIECTAT TEHNICO-EDILITARE

ING. DIPL. DIMA VALENTIN

PROIECTANT DE PROIECT
S.C. VESTINSAL S.R.L.

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



Amplasament:
MUN. FETESTI, STR. VULTURULUI, NR. 23,
NR. CAD. / C.F. 33826, JUD. IALOMITA

Beneficiari:
NACHE RADU VASILE si CIOBANU CRISTINA

Proiectant urbanism / Proiect numar :
ARHITECT STUDIO PLUS S.R.L. / U27 ASP / 2023

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

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA
VIZAT ȘPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,
Nr. 7 din 03.03 2024
Arhitect - Șef,

FAZA: **PLAN URBANISTIC ZONAL + AVIZE DE SPECIALITATE**

MEMORIU PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

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

Amplasament: MUN. FETESTI, STR. VULTURULUI, NR. 23,
NR. CAD. / C.F. 33826, JUD. IALOMITA

Beneficiari: NACHE RADU VASILE si CIOBANU CRISTINA
Tel: 0722 597 907 – email: mvocivilconstruct@gmail.com

Proiectant urbanism: ARHITECT STUDIO PLUS S.R.L.
(mun. Calarasi, str. Flacara, nr. 1, bl. C14, ap. 1, parter, jud. Calarasi)
tel: 0724 345 504 email: arhitectstudioplus@gmail.com arh. Viorel C. Alexandru
sef proiect arh. Lascaru V. Adrian

Proiect numar: U27 ASP / 2023
Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) + AVIZE DE SPECIALITATE



1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este elaborarea documentatiei de urbanism prevazuta de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, necesara reglementarii / reconversiei functionale a amplasamentului studiat din cadrul intravilanului mun. Fetesti, jud. Ialomita in **suprafata de 16513 mp**, cu zonificare propusa **ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** si lotizarea terenului pentru realizarea unor locuinte individuale.

Beneficiarul a decis in urma unei analize economico – financiare riguroase ca investitia este oportuna astfel a demarat aceasta prima etapa de elaborare a planului urbanistic zonal (P.U.Z.) pentru suprafata de teren aflata in proprietate (teren nr. cad. 33826 - suprafata totala **16513 mp** – teren intravilan).

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

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

Obiectul lucrarii il constituie analiza situatiei existente in zona si stabilirea zonificarii functionale a terenului rezervat pentru lotizarea si realizarea unor locuinte individuale, astfel incat sa poata fi rezolvate atat aspectele legate de construire cat si cele legate de circulatii si utilitati conform Hotararii Guvernului nr. 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare referitoare la amenajarea constructiilor in interiorul parcelei si asigurarea posibilitatilor de acces la drumurile publice pentru realizarea investitiilor propuse in faze ulterioare.

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

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL + AVIZE DE SPECIALITATE

- Indici teritorialii propusi:

P.O.T. max. = 40 % C.U.T. max. = 1,20 / ZONIFICARE GENERALA PROPUA - ZONA PENTRU

LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

- Stabilirea zonificarii generale a terenului si a subzonelor componente;
- Stabilirea loturilor / parcelelor propuse pentru realizarea unor locuinte individuale;
- Stabilirea edificabilului in cadrul parcelelor propuse si retragerile fata de limitele de proprietate;
- Organizarea accesului (acceselor) general in cadrul amplasamentului cat si in interiorul loturilor propuse;
- Coordonarea cu P.U.G. si R.L.U. aprobat - municipiului Fetesti.

Se vor studia si reglementa urmatoarele:

- geometria si suprafata loturilor propuse;
- racordarea la retelele de utilitati existente in zona;
- accesul in cadrul amplasamentului / loturilor propuse;
- stabilirea P.O.T. si C.U.T. max. admis;
- regimul de inaltime si inaltimea maximala a obiectivelor propuse;
- retragerea fata de aliniament si limite (laterale si posterioara) a constructiilor viitoare in cadrul terenului studiat (stabilirea edificabilului);
- materialele folosite pentru constructii;
- aspectul exterior unitar al viitoarelor obiective si imprejurimilor;
- alte aspecte privind reglementarea urbanistica a terenurilor.

DESCRIERE OBIECTIVE PROPUSE *nota: informatii cu caracter general / informativ, ce se vor definitiva in etapa viitoare de proiectare (D.T.A.C. / P.Th. + D.E.) in functie de cerintele tehnice de avizare etc.*

Se propune lotizarea terenului in vederea construirii de locuinte individuale, astfel se propune realizarea unei parcelari pe doua randuri, dezvoltata stanga/dreapta unei circulatii centrale propuse in cadrul amplasamentului. In urma lotizarii terenului vor rezulta 28 loturi cu suprafete si geometrii variabile cat si o zona centrala (pe axa est-vest) destinata asigurarii circulatiei carosabile/pietonale cat si accesului in cadrul loturilor rezultate. Conform functiunii propuse, in cadrul loturilor rezultate se pot realiza ulterior locuinte individuale sau obiective cu functiuni complementare (anexe gospodaresti, spatii destinate comertrului / serviciilor, spatii verzi, obiective tehnico-edilitare sau alte amenajari specifice zonei de locuinte etc.).

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

Alte amenajari si elemente exterioare ce vor/pot realiza :

- Se vor realiza instalatiile tehnico-edilitare necesare functionarii obiectivului – electrice, de alimentare cu apa, canalizare etc. (retele subterane, supraterane, camine de vizitare etc.). In functie de cerintele tehnice se vor pozitiona posturi trafo sau elemente similare (avand in vedere caracterul tehnic acestea nesupunandu-se reglementarilor privind retragerile). Se recomanda ca acestea sa fie mascate sau tratate astfel incat sa fie redus impactul vizual, in special din zonele de circulatie publica.
- Se vor realiza zonele de circulatie principala carosabila si pietonala si se vor realiza zonele de circulatie secundara interioara in/din cadrul loturilor propuse. Circulatiile si accesele nu vor afecta vecinatatile (caile de circulatie publica sau proprietatile private) iar asigurarea legaturii cu trama stradala se va realiza dupa obtinerea avizului de specialitate / documentatii tehnice.

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

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

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

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Pentru intocmirea prezentului P.U.Z. au fost consultate urmatoarele surse:

- Regulamentul si documentatia P.U.G. / R.L.U. – municipiul Fetesti;
- Documentatii urbanistice realizate in cadrul mun. Fetesti pentru diferite zone / obiective (avizate si aprobate);
- Documentare pe teren si consultari privind tipul de proprietate a terenurilor, necesitatile si optiunile populatiei;
- Planuri parcelare, ridicarea topografica a zonei si alte materiale de documentare;
- Documentatii de specialitate intocmite si aprobate (avize, studiu geotehnic etc).

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul studiat (inscris in **C.F. 33826 – U.A.T. Fetesti**) **suprafata totala = 16513 mp** ce a generat P.U.Z.-ul este situat in partea de nord-vest a municipiului, intr-o zona caracterizata de un tesut partial fragmentat, cu loturi de forme geometrice, dimensiuni si functiuni variabile (rezultate in urma divizarilor / comasarilor succesive ale parcelelor initiale, in special al celor industriale). Zona inglobeaza diferite constructii cu functiuni variabile, respectiv rezidentiala, comerciala / prestari servicii, industriala etc. Amplasamentul studiat este situat la intersectia a trei U.T.R.uri cu urmatoarele zonificari/functiuni:

TABEL ZONIFICARI EXISTENTE IN CADRUL TERENULUI STUDIAT - NR. CAD. 33826		
ZONIFICARE	EXISTENT mp	EXISTENT %
Lm - ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE	1996,73	12,09
ID - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE	2981,10	18,05
A - ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE	11535,17	69,86
TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.	16513,00	100,00
Lm - P.O.T. MAX = 35 % / C.U.T. MAX = 1		
ID - P.O.T. MAX = 60 % / C.U.T. MAX = 6		
A - P.O.T. MAX = 50 % / C.U.T. MAX = 5		

Avand in vedere pozitionarea amplasamentului in raport cu zonele vecine (acesta fiind dispus la limita a trei U.T.R.uri), din punct de vedere al evolutiei urbanistice zona analizata se inscrie in doua registre separate, respectiv cel al zonei de locuinte (zona existenta din nord-est) si cel al incintelor industriale/unitati agricole (zona existenta in nord-vest si sud-vest).

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

Zona de locuinte din partea de nord-est (dinspre strada Vulturului) prezinta un grad mediu de construire reprezentat prin locuinte individuale, anexe gospodaresti, spatii comerciale de proximitate si servicii, de factura recenta, cu regim mic de inaltime – P ... P+2E etc.

Evolutia perimetrului studiat este caracterizata printr-o dezvoltare contrastanta, respectiv involutia zonelor incinte industriale/unitatilor agricole si dezvoltarea zonei urbane, respectiv dezvoltarea zonelor de locuinte. Aceasta dezvoltare este una punctuala, specifica obiectivelor cu destinatie rezidentiala (au fost construite locuinte individuale in decursul timpului, cele existente ori au fost demolate sau modernizate, reabilite etc dar si prin si imbunatatirea conditiilor de viata prin racordarea la utilitatile din zona etc.). Concomitent cu zona de locuinte au fost dezvoltate anumite obiective conexe zonei de locuinte, respectiv cu functiune comerciala / servicii – mici spatii comerciale etc.

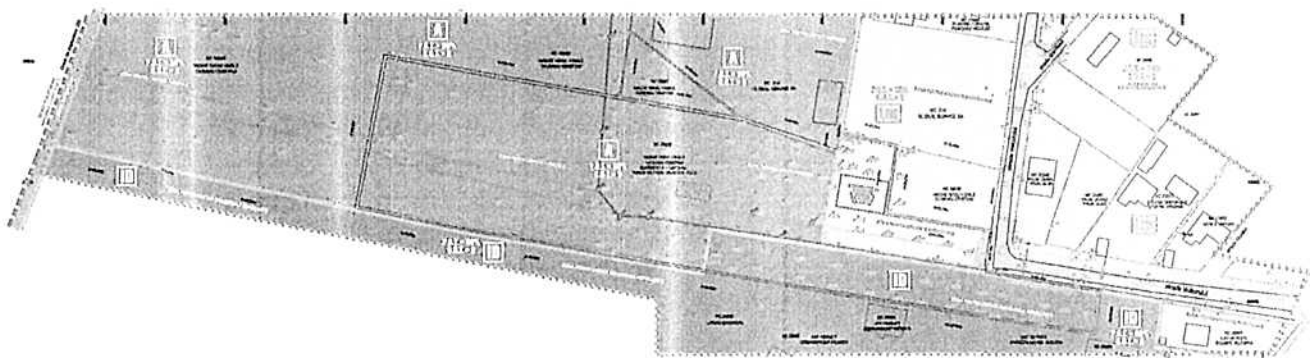
Desi amplasamentul studiat este incadrat in cadrul P.U.G. ca teren situat partial in trei U.T.R.uri (la intersectia acestora), terenul delimitat cadastral in trecut a facut parte dintr-o incinta industriala omogena. In prezent in cadrul terenului sunt existente doua constructii (C1 si C2) aflate in diferite stadii de degradare. Constructiile existente nu au valoare arhitecturala sau istorica (fiind realizate intre anii 60-90) incadrandu-se intr-un registru comun al constructiilor industriale din acea perioada.

2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat este situat în partea centrală a municipiului Fetesti fiind în suprafața totală de 16513 mp – nr. cad. 33826 (conform măsurători cadastrale) și se află în proprietatea beneficiarilor conform actelor de proprietate / cadastrale anexate.

Vecinătățile terenului studiat sunt următoarele:

- NORD:** PROPRIETATE PRIVATA (teren nr. cad. 33634 – propr. Nache Radu Vasile și Ciobanu Cristina) teren situat în „zonă de locuințe” Lm;
PROPRIETATE PRIVATA (teren nr. cad. 214 – propr. Global Service S.R.L. / terenuri nr. cad. 33827 și 33825 propr. Nache Radu Vasile și Ciobanu Cristina) terenuri situate în „zonă pentru unități agricole” A;
- SUD:** PROPRIETĂȚI PRIVATE (teren nr. cad. 20200 – propr. Lungu Dumitra etc.)
PROPRIETĂȚI U.A.T. FETESTI (teren nr. cad. 33682, 33644, 33639) terenuri situate în „zonă pentru unități industriale nepoluante” ID;
- EST:** DOMENIUL PUBLIC AL LOCALITĂȚII FETESTI / Strada Vulturului (zonă cu circulații auto/pietonale, spații verzi și vis-a-vis terenuri situate în „zonă de locuințe” Lm;
- VEST:** PROPRIETATE PRIVATA (teren nr. 33825 propr. Nache Radu Vasile și Ciobanu Cristina) teren situat în „zonă pentru unități agricole” A;



2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul face parte din cadrul unei incinte industriale/unitate agricolă iar în cadrul amplasamentului sau în vecinătatea acestuia nu au fost identificate zone amenajate cu spații verzi sau zone plantate ce necesită protecție. Având în vedere caracterul nesistematizat al incintei, categoria de folosință (curți construcții/arabil) vegetația existentă din cadrul amplasamentului este izolată și dezvoltată spontan, astfel sunt necesare lucrări de tăiere a arborilor sau lucrări ce pot afecta spații verzi sistematizate etc.

DATE PRIVIND AMPLASAMENTUL (extras din S.G. anexat documentației)

1. Date geologice generale

În alcatuirea geologică a regiunii iau parte depozite mezozoice, neozoice și cuaternare, depuse peste un fundament paleozoic – cristalin.

Formațiunile mai noi – cuaternare, sunt reprezentate prin depozite aluvionare aparținând luncii Dunării, reprezentate prin prafuri nisipoase, argiloase, argile prafoase, maloase, nisipuri și

pietrisuri cu structură încrucișată atât pe verticală cât și pe orizontală.

În zona de câmpie a Baraganului de sud apar formațiuni loessoide, argile, pietrisuri și nisipuri.

În zona Dobrogeana la suprafață apar depozite loessoide, argile roșii ce stau peste formațiuni calcaroase cretacee.

2. Date geotehnice generale

Pentru stabilirea conditiilor geotehnice ale amplasamentului, s-au consultat fisele de foraj executate anterior in zona pentru proiectul „Ansamblu de locuinte zona spital”.

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

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

3. Date preliminare asupra conditiilor hidrogeologice

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

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

4. Date privind zonarea seismica

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

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

5. Incadrarea obiectivului in „Zone de risc”

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

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

- Cutremurele de pamant: zona de intensitate seismica pe scara MSK este 7_1 , cu o perioada de revenire de cca. 100 ani;
- Inundatii: nu este cazul;
- Alunecari de teren: potential de producere a alunecarilor – scazut; probabilitate de alunecare – practic zero.

Incadrarea obiectivului in „zone de risc”

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

Zonare seismica a Romaniei, conform P100/2013

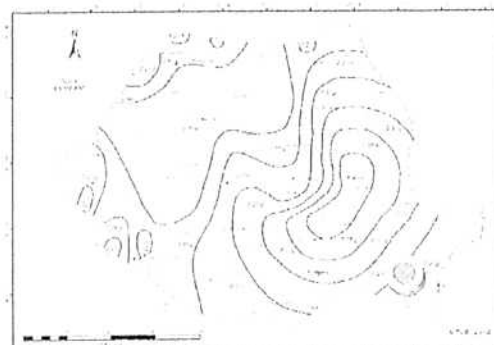


Figura A1 Zonarea valorilor de colt ale acceleratiei terenului pentru proiectare in IMR = 225 ani in 20% probabilitate de depasire in 50 de ani

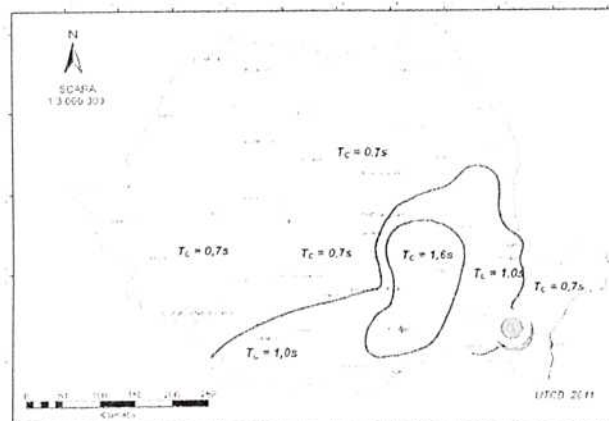


Figura A2 Zonarea teritoriului Romaniei in termeni de perioada de control (colt), T_c a spectrului de raspuns

Zone cu riscuri naturale:

DEFINIREA principalelor termeni utilizați

Termenii specifici folosiți în lege corespund definițiilor cuprinse în Glosarul internațional al termenilor de bază specifici managementului dezastrelor, editat de Departamentul Afacerilor Umanitare (DHA), Geneva, decembrie 1992, DHA/93/96, sub egida O.N.U. Această terminologie a fost adoptată și în legislația țărilor aparținând Comunității Europene.

Risc - estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru.

Cutremur - mișcare vibratoare a scoartei terestre, generată de o ruptură brută în aceasta, ce poate duce la victime umane și distrugeri materiale.

Inundație - acoperire a terenului cu un strat de apă în stagnare sau în mișcare, care, prin mărime și durată, poate provoca victime umane și distrugeri materiale, ce dereglează buna desfășurare a activităților social-economice din zona afectată.

Alunecare de teren – deplasare a rocilor și/sau a masivelor de pământ care formează versanții unor munți sau dealuri, a pantelor unor lucrări de hidroameliorații sau a altor lucrări funciare, ce poate produce victime umane și pagube materiale.

Cutremurele de pământ: numite și seisme, sunt zguduiri bruște și de foarte scurtă durată ale unor porțiuni din scoarta (crusta) terestră. Cauzele interne (din interiorul Pământului) sunt cele mai frecvente, mișcarea plăcilor tectonice reprezentând principala cauză a producerii seismelor, pe lângă vulcanism și alte prăbușiri de straturi.

Riscul seismic reprezintă probabilitatea de a se produce efecte negative, avarii și pierderi în cazul unui seism, luând în considerare o anumită perioadă de timp de referință.

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

Magnitudinea se exprimă de obicei pe scara Richter, care este o scară logaritmică, ce porneste de la gradul 1 și continuă spre gradul 9.

Conform normativ P100-2013, referitor la proiectarea construcțiilor aflate în zone seismice, construcțiile se încadrează în zona seismică de calcul $a_g = 0,25g$, $T_c = 1,0$ sec. Atât în etapa de proiectare cât și de construire și exploatare a obiectivelor propuse, acestea se vor realiza conform legislației și normativelor specifice în vigoare.

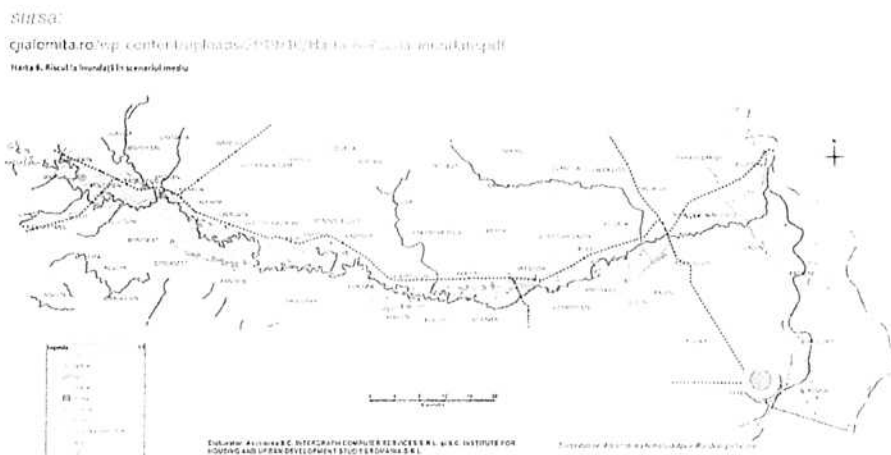
Conform Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – zone de risc natural, județul Ialomița este în zona cu intensitate seismică VIII pe scara MSK.

Inundații: Conform P.U.G. aprobat pentru municipiul Fetesti, amplasamentul nu se află în zona de risc a inundațiilor. Având în vedere cota terenului (cotele amplasamentului) nu au fost înregistrate în zona probleme privind riscul inundațiilor.

Alunecări de teren: Terenul studiat este relativ plan, situat într-o zonă ce a fost sistematizată vertical anterior astfel în cadrul amplasamentului nu există riscul alunecărilor de teren. Terenul se va sistematiza în vederea evitării scurgerii apelor rezultate din precipitații pe terenurile vecine sau a erodării solului. Toate platformele sau spațiile amenajate pentru circulații vor fi conectate și preluate de canalizarea pluvială din zonă fără a afecta construcțiile, terenurile etc.

1. Cutremure de pământ:

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



- distante intre cladiri -- se va respecta distanta de siguranta in raport cu functiunea, destinatia etc, in concordanta cu inaltimea maxima admisa prin prezenta documentatie. Avand in vedere destinatia rezidentiala cat si regimul maximal admis in zona (P+2E) vor fi adoptate masurile privind siguranta si evitarea accidentelor in cadrul documentatiilor viitoare conform fazelor de avizare/proiectare.

- regim de inaltime -- regim de inaltime **max. P+2E** pentru obiectivele propuse, exceptie de la luarea in calcul facand obiectivele/elementele tehnologice specifice sau instalatiile tehnico-edilitare etc.

- sistem tehnic constructiv privind structura de rezistenta a cladirilor, sisteme de fundare -- se vor stabili in baza documentatiilor de specialitate ulterioare, cu respectarea normelor tehnice si a normativelor aplicabile, cu prevederile studiului geotehnic etc, in functie de obiectivul propus;

- retragerea, alinierea, distantele minime obligatorii dintre constructii, terenurile non aedificandi - constructiile vor fi pozitionate in functie de retragerile stabilite prin prezenta documentatie, respectiv retragere minima fata de aliniament 5,0 m, fata de limite laterale / limita posterioara 2,0 m. Pentru constructia existenta C1, in cazul in care aceasta se modernizeaza, reabiliteaza etc se vor mentine retragerile actuale. Pentru toate constructiile viitoare se vor respecta retragerile impuse prin P.U.Z. zona non aedificandi este considerata zona dintre aliniament / limita de proprietate si limita edificabila (zona in care se pot amplasa strict dotari tehnico-edilitare sau alte obiective izolate, descrise in cadrul documentatiei).

b) precizari cu privire la proiectarea si construirea antiseismica -- se vor respecta prevederile actelor normative in vigoare.

2. Inundatii: Delimitarea zonelor inundabile cu interdictie totala sau temporara de construire pana la elaborarea unor documentatii, studii de specialitate - nu este cazul, zona studiata si reglementata nu este situata intr-o zona inundabila.

3. Alunecari de teren: Delimitarea zonelor expuse la alunecari de teren, cu interdictie totala sau temporara de construire pana la elaborarea unor documentatii, studii de specialitate - nu este cazul, avand in vedere concluziile Studiului Geotehnic elaborat pentru obiectivul propus cat si Planul topografic al terenului, zona studiata si reglementata nu este situata intr-o zona cu riscuri de alunecare de teren.

In urma analizei exigentelor minime si a continutului documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale, conform prevederilor Anexei I art. 13 si 14, pct.2 din HGR nr.382/2003 nu au fost identificati factori de risc pentru amplasamentul studiat (cu exceptia cutremurelor de pamant).

Se recomanda stabilirea activitatilor de management in caz de situatii de urgenta in vederea imbunatatirii procesului de planificare a interventiei si pentru a face fata unor evenimente posibile in zona afectata, precum si in alte zone, cat si de informare si educare a populatiei in aceste scopuri.

Topografia terenului Terenul studiat nu ridica probleme de natura topografica (pante abrupte naturale etc). Se va consulta „planul topografic” pentru detalii suplimentare.

RECOMANDARI DIN PUNCT DE VEDERE GEOTEHNIC Conform normativului NP 074/2022 “Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii”, avizul geotehnic preliminar este documentatia geotehnica necesara pentru etapele preliminare de proiectare: studiul de prefizabilitate, plan de urbanism zonal, plan de urbanism de detaliu.

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

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

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

Conform Legii nr. 177/2015 pentru modificarea si completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii “Pentru obtinerea unor constructii de calitate sunt obligatorii realizarea si mentinerea, pe intreaga durata de existenta a constructiilor, a urmatoarelor cerinte fundamentale aplicabile:

- a) rezistenta mecanica si stabilitate;
- b) securitate la incendiu;
- c) igiena, sanatate si mediu inconjurator;
- d) siguranta si accesibilitate in exploatare;
- e) protectie impotriva zgomotului;
- f) economie de energie si izolare termica;
- g) utilizare sustenabila a resurselor naturale”

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

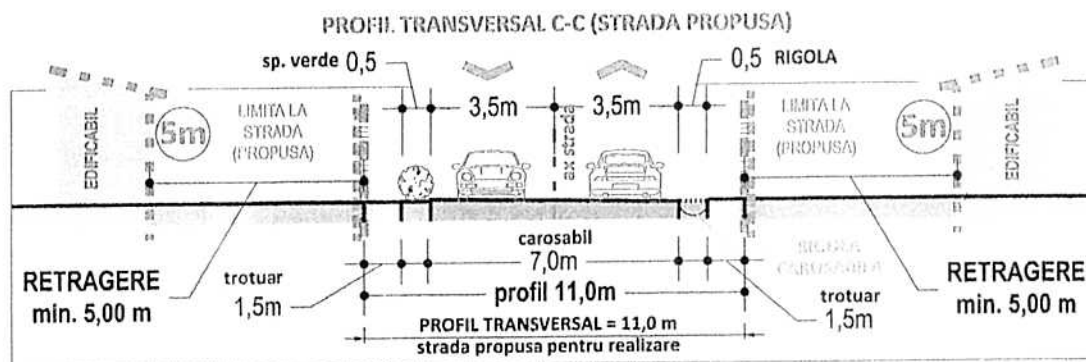
2.4. CIRCULATIA.

Terenul studiat este situat in vecinatatea unei circulatii publice, respectiv str. Vulturului ce asigura in mod direct legatura cu trama stradala principala a municipiului.

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

- acces carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi): – cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat. Avand in vedere ca strada propusa (accesul carosabil) va avea o lungime mai mare de 100 m (respectiv 263,35 m) pentru asigurarea circulatiilor si acceselor se propune amenajarea unei strazi ce va asigura legatura intre strada Vulturilor existenta in est si drumul de exploatare 100 m existent in vest (propus in cadrul P.U.G. ca "strada noua propusa"). In aceasta situatie circulatia va fi amenajata atat pe terenul studiat ce face obiectul prezentei documentatii P.U.Z. (nr. cad. 33826 - proprietari NACHE RADU VASILE si CIOBANU CRISTINA) cat si pe terenul vecin (nr. cad. 33825 - proprietari NACHE RADU VASILE si CIOBANU CRISTINA). Circulatia propusa va deservi atat loturile propuse cat si lotul cu nr. 33825 si va fi amenajata exclusiv prin grija beneficiarului.

In acest sens va fi prevazuta o circulatie dispusa pe axa est-vest in prelungirea strazii Vulturului compusa dintr-o banda pe sens, spatiu verde, rigla carosabila si trotuare laterale. Loturile propuse vor fi prevazute stanga-dreapta arterei de circulatie, accesul in cadrul acestora fiind asigurat din cadrul circulatiei propuse. Strada va avea un profil general de 11 m si va asigura continuitatea cu zona carosabila (publica) a strazii Vulturului.



Circulatia propusa va avea un profil transversal

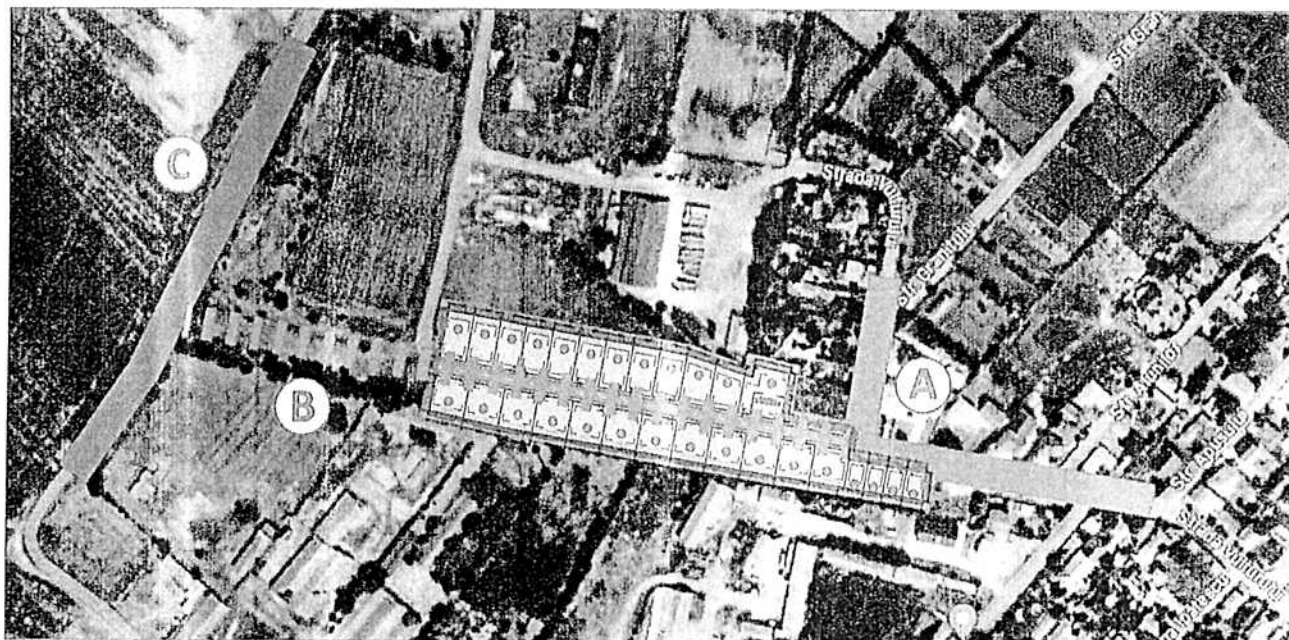
sistematizat (carosabil cu o banda pe sens, trotuare, spatiu verde si rigola carosabila) astfel

incat pentru fiecare lot rezultat sa fie asigurat accesul direct dintr-o circulatie publica (atat acces pietonal cat si auto) atat pentru activitatile curente cat si pentru situatiile de urgenta / interventie etc.

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

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

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



- A. CIRCULATIE EXISTENTA PUBLICA - STRADA VULTURULUI
|||| B. CIRCULATIE PROPUISA - PRELUNGIRE STRADA VULTURULUI
■ C. CIRCULATIE EXISTENTA PUBLICA - DRUM DE EXPLOATARE
(STRADA NOU PROPUISA CONF. P.U.G.)

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

Conform Hotararii Nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (MONITORUL OFICIAL NR. 149 din 16 iulie 1996) se vor respecta urmatoarele:

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

Articolul 25 Accese carosabile(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

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

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

Lucrarile de amenajare a tramei stradale se vor realiza in baza unor documentatii de specialitate si se vor corela cu situatia existenta, avand in vedere ca terenul studiat este situat in vecinatatea unor circulatii existente, astfel circulatiile propuse au rol de racordare a incintei la trama stradala existenta.

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

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

In prezent terenul studiat conform documentatiei cadastrale este ocupat partial cu doua constructii (C1 si C2) dupa cum urmeaza:

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	33826-C1	Loc. Fetesti, Str Vulturului, Nr. 23, Jud. Ialomita	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:265 mp; S. construita desfasurata:530 mp; Sediul, parter+1, an constr.1969. S. constr.desf.=530 mp
A1.2	33826-C2	Loc. Fetesti, Str Vulturului, Nr. 23, Jud. Ialomita	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:86 mp; S. construita desfasurata:86 mp; Anexa (baie+garaj),parter, an constr. 1972. S. constr.desf. =86mp

Ambele constructii se afla intr-un stadiu avansat de degradare, constructia C1 se va mentine si va face obiectul unei documentatii de reabilitare, modernizare si schimbare de destinatie iar constructia C2 se va desfiinta si radia din cartea funciara. Acestea se vor realiza in etapa ulterioara, in baza unor documentatii de specialitate (avizare/autorizare).

TEREN / INDICATORI URBANISTICI	
SUPRAFATA TEREN	16513 mp
Sup. construita la sol existenta (mp)	351 mp
P.O.T. existent (%)	2,13 %
C.U.T. existent	0,04

In cadrul zonei studiate sunt existente diferite constructii cu functiuni variabile specifice zonelor Lm, A si ID (cu un grad redus-mediu de ocupare a terenului, atat pentru locuinte cat si pentru alte obiectivetc).

In cadrul amplasamentului realizarea obiectivelor propuse (locuintelor etc.) se va face respectand prevederile prezentei documentatii de urbanism (retrageri, P.O.T si C.U.T max. admis etc.) cat si in baza unor avize specifice ce vor fi obtinute in functie de specificul obiectivelor propuse.

Prin zonificarea propusa si realizarea unor obiective rezidentiale + functiuni complementare in etapa viitoare nu se vor afecta vecinatatile amplasamentului (constructiile / amenajarile propuse vor fi de tip independent atat la nivel de suprastructura cat si infrastructura). In mare parte terenurile vecine amplasamentului din zona de nord/vest si sud sunt libere de constructii. Se vor obtine avizele / autorizatiile in vederea functionarii obiectivului in concordanta cu legislatia in vigoare aplicabila.

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

SUPRAFATA TOTALA TEREN	16513 mp
SUPRAFATA TOTALA LOTURI REZULTATE	13551,43 mp
SUP. TOTALA CONSTRUITA LA SOL mp (proiectie maximala)	5420,57 mp
SUP. TOTALA DESFASURATA mp (maximala)	16261,71 mp
P.O.T. (procent de ocupare) maxim admis %	40 %
C.U.T. (coeficient de utilizare) maxim admis	1,2

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Conform documentatiei topografice terenul este afectat partial de o L.E.A. (linie electrica aeriana). Avand in vedere ca acesta traverseaza partial terenul, beneficiarul va face toate demersurile legale incat aceasta sa fie relocata si zona de teren sa fie eliberata de orice sarcina. Se vor respecta toate conditiile (zone de protectie etc) prevazute sau impuse in avizele emise de catre detinatorii retelelor din zona. Daca situatia o impune, se va solicita asistenta tehnica de specialitate din partea detinatorul retelei pe parcursul realizarii lucrarilor propuse in vederea asigurarii bransamentului sau a protejarii retelelor si respectarii zonelor de protectie.

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

2.7. PROBLEME DE MEDIU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pentru eliminarea oricarui pericol de poluare se vor asigura urmatoarele:

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

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

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

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

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

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

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

- Asigurarea unor suprafete de teren pentru construirea de noi obiective rezidentiale si/sau spatii comerciale / servicii aferente zonelor rezidentiale;
- Incurajarea initiativei particulare in domeniul construirii de obiective rezidentiale (individuale, semicolective sau colective), spatii comerciale (dotate si amenajate corespunzator) in conditiile stabilite de lege;
- Amplificarea si asigurarea locurilor de munca atat in sectorul comercial cat si cel al serviciilor;
- Dezvoltarea activitatilor de investitii pentru completarea si modernizarea dotarilor si serviciilor publice;
- Dezvoltarea infrastructurii municipiului Fetesti (modernizarea tramei stradale, retele de alimentare cu apa, retele de distributie a energiei electrice, retele telefonice etc.).
- Incurajarea initiativei particulare in domeniul comercial / agrement / servicii conexe, in conditiile stabilite de lege si asigurarea unor servicii moderne adresate publicului;
- Amplificarea si asigurarea locurilor de munca atat in sectorul comercial cat si cel al serviciilor;
- Dezvoltarea activitatilor de investitii conexe, principale si secundare, in urma implementarii prezentului proiect.

Rolul principal al prezentei documentatii este acela de a asigura reconversia functionala a zonei studiate (zona unitati industriale nepoluante – ID / zona unitati agricole - A) intr-o zona pentru locuinte + functiuni comerciale, astfel prezenta documentatie urmareste armonizarea unor zone in care exista disfunctionalitati atat la nivel functional dar si edilitar.

Se poate concluziona ca realizarea obiectivelor propuse, caracterizata printr-o dezvoltare durabila si coerenta, poate reprezenta inceputul unor investitii similare ce pot conduce la dezvoltarea ulterioara a zonei si a infrastructurii existente (modernizarea tramei stradale, retele de alimentare cu apa, retele de distributie a energiei electrice etc.) cat si faptul ca prin aplicarea prevederilor se va respecta Art. 2 (2) din O.M.S. 119/2018 "La zonificarea functionala a localitatilor se va avea in vedere: separarea functiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone functionale, evitarea incompatibilitatilor functionale in zonele destinate locuirii si functiunilor complementare ale acestora". Se vor respecta prevederile Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei Publicat in Monitorul Oficial nr. 127 din data de 21.02.2014 (cu modificarile si/sau completarile acestia).

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

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

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

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati etc: Costurile pentru investitiile propuse nu se pot estima in aceasta faza (P.U.Z.). Costurile de realizarea a diferitelor obiective vor fi detaliate prin documentatiile de specialitate ulterioare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul reglementat in suprafata totala de **16513 mp** (conform masuratori cadastrale) este situat in intravilanul mun. Fetesti. Avand in vedere pozitionarea amplasamentului se propune ca acest cadru favorabil sa

fie utilizat in concordanta cu zonificarea propusa pentru dezvoltarea unor obiective cu destinatie rezidentiala + functiuni complementare.

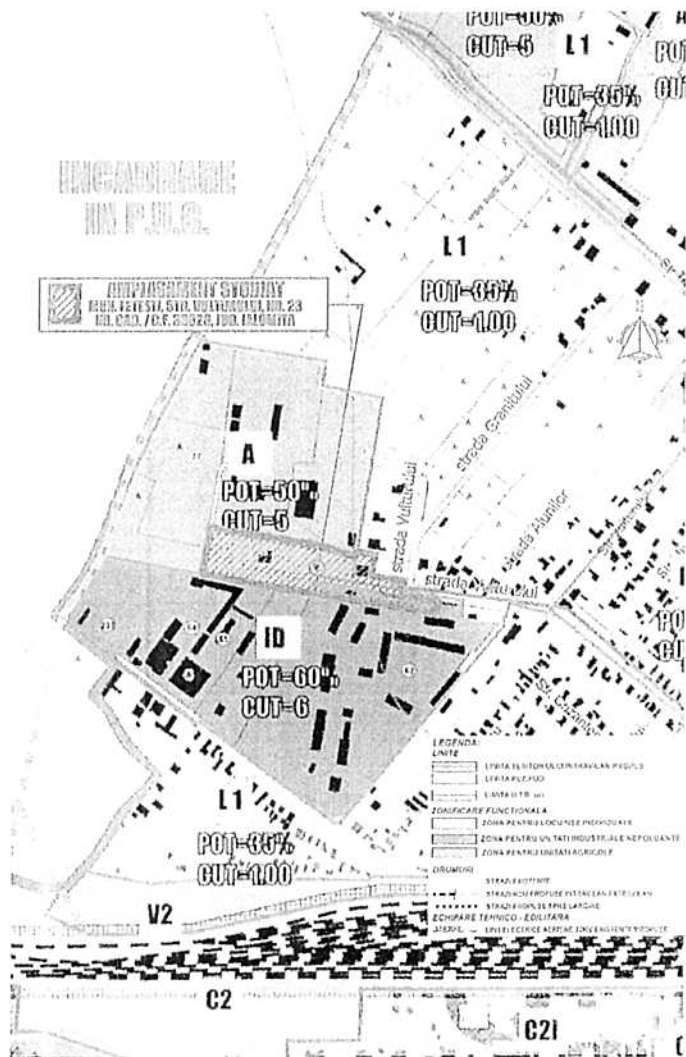
Pentru realizarea obiectivelor propuse se va urmări rezolvarea următoarelor aspecte:

- realizarea, avizarea si aprobarea prezentei documentatii de urbanism conform anexei la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- asigurarea circulatiilor carosabile si pietonale in cadrul loturilor propuse;
- asigurarea conditiilor tehnico-edilitare necesare pentru dezvoltarea obiectivelor propuse.

In alegerea amplasamentului factorii determinanti au fost:

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

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



3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. Extras conform Certificat de urbanism 41 / 03.03.2023

Categoria de folosință a terenului: arabil si curti-constructii (conform extrasului de carte funciara pentru informare).

Destinația (stabilita prin PUG): conform Plansei 6.1. - Unitati teritoriale de referinta, imobilul se incadreaza in zona pentru activitati agrozootehnice – Ag si in zona ID pentru activitati industriale si depozitare. Extrasul din Plansa 6.1. - Unitati teritoriale de referinta din P.U.G. actualizat face parte integranta din prezentul certificat de urbanism.

3. REGIMUL TEHNIC

Imobilul se compune din teren in suprafata de 16.513 mp si constructiile C1 si C2 cu destinatia de sediu, respectiv anexa. Se solicita certificatul de urbanism in scopul: elaborare plan urbanistic zonal pentru reconversie functională în zona de locuințe + funcțiuni complementare și lotizare.

Ag – zona pentru activitati agrozootehnice.

ID – zona pentru unitati industriale si depozitare.

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive, de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

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

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

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

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

Spatii libere si spatii plantate:

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu doi arbori la cca. 100 mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;
- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat pe cat posibil cu destinatia de spatiu verde - plantat.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Amplasamentul beneficiaza de posibilitate de amenajare a circulatiei prin extinderea unei circulatii publice, respectiv prin prelungirea strazii Vulturului situata in zona de est a amplasamentului. In functie de conditiile impuse, accesul propus va fi sistematizat in baza avizului de specialitate obtinut in faza viitoare de proiectare (D.T.A.C.).

In interiorul amplasamentului circulatiile vor fi dimensionate astfel incat sa asigure un flux optim. Accesele carosabile se vor dimensiona inclusiv pentru accesul in caz de interventie. Pentru fiecare lot/obiectiv vor fi propuse accese si zone de circulatie ce vor asigura legatura cu circulatia publica. Prin proiecte comune impreuna cu autoritatea locala se pot adopta solutii de sistematizarea a zonelor perimetrice pentru asigurarea unor circulatii optime in cadrul zonei (modernizarea drumului de exploatare din zona de vest a amplasamentului, modernizarea strazii Vulturului etc). Capacitatile de transport admise vor fi stabilite prin avizul de specialitate / documentatia tehnica elaborata de un specialist atestat in domeniu. Circulatia propusa se va realiza in baza unei documentatii de specialitate (avizare si autorizare) dupa caz, in functie de specificul acestora.

Accesul se va dimensiona pentru un trafic specific activitatii propuse. Toate zonele perimetrice circulatiilor de incinta se vor amenaja pe cat posibil cu destinatia de spatiu verde plantat.

- Se vor amenaja zone pentru circulatii de incinta (pietonale si carosabile) si se va asigura numarul necesar de locuri de parcare etc;
- Circulatia propusa se va realiza astfel incat sa nu afecteze circulatia existenta in zona sau sa modifice caracterul tramei stradale;
- Se va asigura accesul liber pentru autospeciale in caz de interventie pentru fiecare lot rezultat.

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

Conform Hotararii Nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (MONITORUL OFICIAL NR. 149 din 16 iulie 1996) se vor respecta urmatoarele:

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

Articolul 25 Accese carosabile(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

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

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

Nu sunt necesare lucrari de amploare pentru realizarea circulatiei propuse avand in vedere ca amplasamentul este situat in vecinatatea unor circulatii existente. Circulatiile propuse in etapele de proiectare viitoare vor avea rol de racordare a incintei la circulatiile existente publice si se vor realiza in concordanta cu normele in vigoare prin proiecte de specialitate (se va realiza semnalizarea rutiera etc). Accesul se va dimensiona pentru asigurarea traficului necesar (atat din punct de vedere al gabaritelor cat si al traficului generat). Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Toate zonele perimetrare circulatiilor de incinta se vor amenaja cu destinatia de spatiu verde plantat.

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

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

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

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

TABEL ZONIFICARI EXISTENTE / PROPUSE TEREN STUDIAT - NR. CAD. 33826				
ZONIFICARE	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPOS mp	PROPOS %
Lm - ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE	1996,73	12,09		
ID - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE	2981,10	18,05		
A - ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE	11535,17	69,86		
Lmc - ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE			13551,43	82,07
Cc - ZONA CIRCULATII (carosabile, pietonale si sp. verzi afereente)			2961,57	17,93
TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.	16513,00	100,00	16513,00	100,00
Lmc - P.O.T. MAX = 40 % / C.U.T. MAX = 1,2 / H.MAX = 10,0 m la streasina / R.H.MAX = P+2E / PSV = 20%				

Se vor adopta solutii de echipare tehnico-edilitara (apa, canalizare, energie electrica etc.) cu respectarea normelor legale in vigoare de igiena si protectia mediului. Caile de comunicatie si accesele se vor configura in asa fel incat sa asigure o coerenta si o fluiditate a circulatiei in zona. Necesarul de parcaje va fi dimensionat in conformitate cu prevederile HGR525/1996 si cu legislatia in vigoare, in corelare cu functiunea obiectivelor.

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

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

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

- sistematizarea unei zone rezidentiale + functiuni complementare (servicii / comert);

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

TABEL LOTURI REZULTATE			
LOT NR.	SUP. mp	LOT NR.	SUP. mp
01	500,70	15	531,61
02	504,03	16	532,91
03	503,55	17	532,78
04	503,08	18	531,92
05	502,60	19	531,06
06	502,13	20	530,18
07	501,65	21	526,04
08	501,18	22	519,64
09	500,70	23	509,53
10	529,40	24	222,84
11	475,85	25	223,25
12	506,19	26	220,61
13	520,13	27	226,02
14	530,24	28	831,61
SUP. ZONA LOCUINTE		13551,43	
SUP ZONA. CAROSABIL		2961,57	
TOTAL SUP. P.U.Z.		16513,00	
NUMAR TOTAL LOTURI = 28			

Obiectivele propuse se vor amplasa retras de la aliniament, avand functiune de locuit sau conexa functiunii principale. Stationarea autovehiculelor se va realiza in fiecarui lot fara a afecta circulatiile propuse sau existente.

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

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

LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

In cadrul documentatiilor viitoare se vor analiza lucrarile de sistematizare verticala, caracterizate prin inscrierea convenabila a obiectivelor proiectate (constructie, accese etc.) in raport cu terenul (lotul). La elaborarea solutiilor de sistematizare verticala se vor avea in vedere urmatoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele constructii propuse, corelate cu amenajarile terenului studiat;
- inaltimile maxime ale volumelor construite in raport cu constructiile existente din zona;
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafata si subterane;
- reducerea la minimum a volumului de terasamente pentru nivelarea terenului.

Amenajari de incinta - Spatii verzi:

- Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;

- Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament sau limitele de proprietate vor fi plantate cu arbori formand de preferinta perdele vegetale pe laturile incintei;

- Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si alte obiective vor fi plantate si mentinute cu destinatia de spatiu verde.

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

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

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

Pentru elaborarea documentatiilor de construire (D.T.A.C. / D.T.O.E.) se vor respecta cerintele impuse de catre avizatori si acordurile solicitate prin Certificatele de Urbanism nr. 41/03.03.2023 si 42/21.03.2024 emise de P.M. Fetesti pentru obiectivul mentionat.

Zona locuinte + functiuni complementare: Utilizarile permise:

Structura functionala va include in mod principal tipurile locuire individuala si semicolectiva (la nivel de parter sau la etajele imobilelor) si secundar activitati comerciale, administrative, servicii adresate publicului. Functiunile de interes pentru public se vor amplasa spre zonele circulatiile publice pentru a facilita accesul, aprovizionarea etc.

Functiunile principale si complementare admise sunt urmatoarele:

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

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

Utilizari interzise

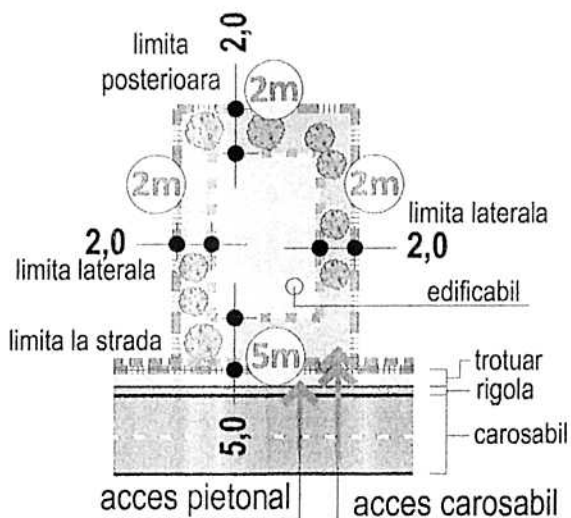
- constructii si amenajari incompatibile cu functiunea stabilita pentru terenul studiat prin P.U.Z si cu terenurile vecine (zonele pentru locuinte si functiuni complementare);
- activitati de productie incompatibile cu functiunea zonei;
- activitati si productie industriala cu caracter poluant;
- depozitare en-gros de mare capacitate, statii auto, spalatorii service/baze auto;
- depozitari de materiale re folosibile (reciclare etc.)
- activitati industriale cu risc tehnologic si caracter poluant sau alte activitati care pot afecta vecinatatile;

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

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

Avand in vedere ca o parte a terenului este situata in cadrul U.T.R. Lm cu functiunea “zonele pentru locuinte si functiuni complementare” se preconizeaza ca extinderea functiunii pentru tot terenul nu va genera disfunctionalitati la nivel urbanistic.

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



Se preconizeaza ca investitia nu va afecta zona, avand in vedere ca lucrarile ulterioare nu implica operatiuni complexe iar obiectivele nu implica suprafete construite ample. Dupa finalizarea lucrarilor, zonele libere din cadrul loturilor vor fi amenajate si plantate cu arbori iar obiectivele propuse vor fi tratate intr-o maniera moderna, se poate considera ca obiectivele nu vor avea un impact vizual negativ asupra zonei studiate.

– Regimul de aliniere al constructiilor (retragerea fata de aliniament):

Aliniamentul reprezinta limita de separare a domeniului public fata de domeniul privat. Regimul de aliniere sau retragerea fata de aliniament a constructiilor reprezinta limita maxima de amplasare a cladirilor catre aliniament - domeniul public si se va respecta obligatoriu la

elaborarea documentatiilor tehnice pe baza carora se va emite autorizatia de construire. In situatia de fata “aliniamentul” se va considera limita la circulatia propusa sau dupa caz la circulatia publica existenta.

RETRAGERI MINIME PROPUSE – ALINIAMENT EXISTENT / PROPUS-REZULTAT	
ALINIAMENT EXISTENT / PROPUS-REZULTAT	5,0 m aliniament existent / propus-rezultat

– Retrageri fata de limitele de proprietate:

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

Tabel sinteza retrageri fata de aliniament si limite de proprietate:

RETRAGERI MINIME PROPUSE – LIMITE LATERALE / POSTERIOARE	
LIMITE LATERALE EXISTENTE / PROPUSE-REZULTATE	2,0 m
LIMITA POSTERIOARA EXISTENTA / PROPUSA-REZULTATA	2,0 m

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

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

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

H. max. = 10 m * * se poate depasi local inaltimea maxim admisa cu obiectivele/elementele tehnologice specifice sau instalatiile tehnico-edilitare de pe acoperisul cladirii - antene, cosuri etc.) Indiferent de situatia adoptata pentru avizarea obiectivului in etapa viitoare de proiectare se va realiza un studiu de insorire pentru respectarea masurilor cuprinse in Ordinul M.S. nr. 119 din 2014 (actualizat).

– **Modul de ocupare si utilizare a terenului:** Ocuparea si utilizarea terenului este controlata prin doi indici a caror valori specifice pentru aceasta zona sunt:

- P.O.T. max. admis (procentul maxim de ocupare al terenului) – 40%

- C.U.T. max. admis (coeficientul maxim de utilizare al terenului) – 1,2

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

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

– **Interdictii de construire in zona retelelor:**

- interdictie de construire definitiva sau temporara pentru zone de protectie aferente retelelor. Orice obiectiv se poate aviza / autoriza strict dupa obtinerea avizului detinatorului de retele, cu respectarea normelor si normativelor in vigoare si a zonelor de protectie a retelelor;

- orice obiectiv ulterior propus se va realiza numai dupa obtinerea unui aviz favorabil de amplasament din partea detinatorului de retele / asistentei tehnice de specialitate.

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa - a obiectivelor propuse in etapa viitoare se va realiza prin extinderea retelei de alimentare cu apa din/in zona amplasamentului in conformitate cu documentatiile tehnice care vor fi realizate, avizate si autorizate in etapele urmatoare, dupa aprobarea prezentului P.U.Z.

Canalizare menajera / pluviala - pentru asigurarea racordarii la reseaua de canalizare a obiectivelor propuse in etapa viitoare se va realiza extinderea retelei de canalizare in zona studiata, proiectata, dimensionata, montata / realizata conform normelor in vigoare. In situatia in care nu este posibila asigurarea retelei de canalizare in faza imediata, pana la extinderea acesteia se pot adopta solutii de echipare cu bazine vidanjabile (fose) ecologice si etanse, pozitionate individual / lot, cu respectarea legislatiei in vigoare.

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

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

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere - Deseurile menajere se vor colecta la nivelul fiecarui obiectiv in pubele speciale, acoperite, asezate pe o platforma din beton, dispuse in spatii speciale (incat sa nu afecteze vizual zona). Acestea vor fi preluate de catre societati specializate si autorizate in activitati de salubritate care functioneaza la nivelul municipiului Fetesti.

Alimentarea cu energie termica - Incalzirea se va realiza individual, la nivelul fiecarei constructii cu centrale termice proprii alimentate cu combustibil gazos etc. sau prin sisteme performante centralizate specifice.

Alimentarea cu energie electrica - se va asigura prin racordarea la reseaua de distributie din zona. Se pot lua in considerare, pe viitor si surse alternative - panouri fotovoltaice etc.

Telecomunicatii - vor fi rezolvate ulterior in functie de gradul de dezvoltare al zonei si de numarul de solicitari, precum si de solutiile tehnice propuse de proiectanti la fazele ulterioare si acceptate de administratorii retelelor de telecomunicatii folosite.

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

Conform Plansei 6.1. -- UTR din P.U.G. actualizat al Mun. Fetesti, imobilul se afla partial in zona de protectie a LEA 20 kV.

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

SOLUTIA TEHNICA PRIVIND RETEAUA ELECTRICA DIN CADRUL AMPLASAMENTULUI VA FACE OBIECTUL UNEI DOCUMENTATII DE SPECIALITATE CE VA FI ELABORATA PRIN GRIJA BENEFICIARULUI (RESPECTIV PENTRU LUCRARI DE MUTARE, DEVIERE ETC.) SE VOR RESPECTA PREVEDERILE "SCRISORII AVIZ DE PRINCIPIU PENTRU OBTINERE PUZ" NR. 19665223 / 25.03.2024 RETELE ELECTRICE UNITATEA TERITORIALA IALOMITA.

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Impactul prognozat asupra mediului si masuri de diminuare a impactului

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In perioada de construire se vor lua urmatoarele masuri:

- incadrarea in perioada de executie a obiectivului;
- respectarea intervalelor orare de liniste pentru populatie impuse de Primaria mun. Fetesti;
- se vor stabili trasee limitate pentru utilajele si autovehiculele cu mase mari si emisii sonore importante ce strabat zonele locuite.

In perioada de functionare / exploatare se vor lua toate masurile pentru a nu fi afectate zonele rezidentiale invecinate.

Conform Regulamentului de urbanism din P.U.G. mun Fetesti (ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE):

- activitati productive poluante (descrise in anexa 1 din Legea nr. 278/2013), cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL + AVIZE DE SPECIALITATE

- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Alte preveri din cadrul R.L.U.:

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

Se vor respecta prevederile Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei Publicat in Monitorul Oficial nr. 127 din data de 21.02.2014 (cu modificarile si/sau completarile acesteia).

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

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

Dupa finalizarea lucrarilor, terenurile ocupate temporar vor fi readuse la starea lor initiala prin replantarea si amenajarea de spatii verzi in cadrul zonelor afectate, dupa caz sau vor fi utilizate pentru amenajari si constructii ulterioare. Pentru protectia solului si subsolului se vor respecta urmatoarele:

- stocarea tuturor deseurilor rezultate din activitatea de construire/amenajare se va face in conditii adecvate - containere metalice, europubele amplasate pe platforma betonata sau direct pe platforma betonata, dupa caz, separat pe tipuri cu respectarea regimului acestora si a evidentei gestiunii;
- mijloacele auto si utilajele de lucru vor fi stationate in organizarea de santier pe suprafata impermeabilizata;
- alimentarea cu carburanti a mijloacelor de transport se va face doar in statii de alimentare autorizate si nu pe amplasament;
- in cazul pierderilor accidentale de ulei sau combustibil de la utilajele ce deservesc la realizarea constructiilor / obiectivelor propuse se vor utiliza materiale absorbante.

Impactul asupra calitatii aerului - In perioada de executie a lucrarilor calitatea aerului poate fi afectata de emisiile de gaze de ardere provenite de la motoarele utilajelor si mijloacelor de transport si pulberile rezultate in urma manipularii si punerii in opera a materialelor de constructii. Avand in vedere dimensiunea

investiției, se preconizează ca impactul emisiilor în faza de execuție va fi redus ca intensitate, în timp și în spațiu. În scopul eliminării posibilității dispersiei pulberilor provenind din lucrările de compactare și excavare se vor lua măsuri de umectare a suprafețelor atunci când este cazul. Pe toată perioada executării lucrărilor se va asigura stropirea zonelor susceptibile producerii de praf. Se vor adopta soluții și sisteme performante pe parcursul lucrărilor în vederea înlăturării oricărui pericol de poluare a solului, apei, aerului etc.

Se vor stabili traseele optime și cât mai scurte pentru a diminua poluarea produsă de utilajele care deservesc șantierul. Se vor folosi utilaje de lucru în concordanță cu volumul și caracteristicile activităților desfășurate și în concordanță cu normele de securitate și siguranța a activităților de pe amplasament. Utilajele / autobasculantele ce vor transporta molozul sau materiale similare se vor acoperi / proteja cu prelată.

Datorită echipamentelor / instalațiilor performante propuse pentru dotarea obiectivului, echipamente ce includ dotări corespunzătoare pentru reținerea / minimizarea poluanților emiși în atmosferă, impactul asupra aerului al activităților desfășurate pe amplasament, în timpul funcționării, este redus.

Zgomotul și vibrațiile – atât în cazul execuției cât și pe timpul activităților propuse se vor respecta și se vor încadra în prevederile legale. În vecinătatea amplasamentului nu sunt receptori sensibili. Se va planifica orarul de desfășurare a activităților generatoare de zgomot astfel încât să se evite efectele cumulative.

Radiatiile – investiția propusă nu va produce și nu implică radiații, nefiind necesare măsuri de protecție împotriva radiațiilor.

Substanțe toxice și periculoase – nu există surse de poluare cu substanțe toxice sau periculoase atât pe durata execuției proiectului cât și pe perioada de funcționare a obiectivelor propuse.

Impactul asupra faunei și florei – biodiversitatea - impactul proiectului asupra biodiversității este minor și limitat ca timp și arie. Nu sunt necesare măsuri suplimentare, pentru protecția acestui parametru de evidențiere ecologică a zonei. Nu se pune problema afectării zonelor protejate, având în vedere faptul că amplasamentul studiat nu se află în vecinătatea unei astfel de zone.

Impactul obiectivului de investiție raportat la contextual natural și antropic în care acesta se integrează - terenurile din zona amplasamentului proiectului sunt în mare parte libere de construcții, în special cele din nord, est și sud. Pe suprafața analizată și în vecinătatea acesteia nu sunt prezente habitate naturale cu valoare conservativă mare sau foarte mare care ar necesita soluții alternative de amplasare a elementelor construite sau măsuri speciale de protecție a biodiversității, altele decât cele recomandate în mod uzual pentru astfel de obiective.

Prin realizarea proiectului nu vor fi afectate așezările umane, obiective de interes public, istoric sau cultural. Pe parcursul realizării proiectului nu se vor afecta factorii de mediu. Deseurile (în cea mai mare parte reciclabile) rezultate în urma activității de construire și amenajare vor fi colectate și depozitate selectiv, temporar în compartimente speciale acoperite, amplasate în locuri special amenajate după care vor fi periodic ridicate de către societăți autorizate în acest domeniu.

Beneficiarul va asigura preluarea deseurilor sau a materiilor rezultate în timpul funcționării în condiții de siguranță, cu respectarea legislației în vigoare.

Organizarea de șantier și desfășurarea lucrărilor se va realiza strict în limitele proprietății, fără afectarea domeniului public sau privat și se vor asigura următoarele condiții generale:

- organizarea de șantier se va amenaja în interiorul amplasamentului (delimitat cadastral);
- separarea (împrejmuirea temporară) a zonei sau incintei respective atât cu gard cât și cu bandă de marcare specifică lucrărilor de construcții;
- interzicerea accesului persoanelor neautorizate pe șantier sau în incinta acestuia;
- afisarea pe perimetrul incintei a inscripțiilor de avertizare asupra pericolului, în conformitate cu prevederile în vigoare;
- instruirea personalului asupra pericolului și măsurilor de prevenire și stingere a incendiilor specifice activităților pe care le vor desfășura;
- deseurile rezultate vor fi depozitate în europubele amplasate pe o platformă balastată.

Toate utilitățile necesare desfășurării lucrărilor propuse se vor asigura din sursă proprie, din cadrul incintei (apă, energie electrică etc). Se vor utiliza utilaje specifice iar toate elementele provizorii vor fi în sistem prefabricat (containere personal, containere deseuri etc). Combustibilul utilizat va fi procurat de la societăți specializate, alimentarea făcându-se în exteriorul amplasamentului (stații de carburanți autorizate etc). Pentru lucrările propuse se vor respecta normele P.S.I., regulamentul privind protecția și igiena muncii în construcții, normele privind protecția mediului etc., acestea intrând în sarcina personalului responsabil cu execuția construcțiilor (constructor) și a beneficiarului lucrării.

Nu se vor executa lucrari care sa afecteze in vreun fel flora si fauna terestra, acvatica. In zona perimetrala amplasamentului nu exista monumente ale naturii sau arii protejate. In cadrul amplasamentului nu exista spatii verzi amenajate ce necesita protectie (nu sunt inscise in registrul spatiilor verzi etc). Lucrarile de construire / amenajare nu vor afecta spatiile verzi existente perimetrare din vecinatate (spatiile verzi aferente tramei stradale). Se vor lua toate masurile necesare astfel incat sa nu fie afectate vecinatatile.

Pentru eliminarea oricarui pericol de poluare se vor asigura urmatoarele masuri generale:

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Pentru implementarea investitiei nu sunt necesare suprafete de teren suplimentare fata de cele existente in proprietatea beneficiarului (cu exceptia dezvoltarii arterei de circulatie pe terenul vecin cu nr. cad. 33825. Nu sunt necesare concesiuni sau cedari ale terenurilor pentru realizarea obiectivelor (atat in faza actuala cat si in etapa de perspectiva). Dezmembrarea terenurilor (lotizarea) se va realiza in concordanta cu planşa de reglementari, cu respectarea geometriei terenurilor etc. Este admisa alipirea ulterioara a loturilor (daca proprietarul detine loturi alaturate) sau cu alte loturi, in functie de optiunile beneficiarului (in etapa de perspectiva in baza unor studii proprii de alipire) in situatia in care functiunile terenurilor sunt identice. Pentru terenurile rezultate in urma unor alipiri (in etape de perspectiva) se vor respecta prevederile prezentei documentatii si se aplica masurile cuprinse in cadrul acesteia iar in functie de zonificarea terenului cu care se va realiza alipirea, dupa caz se poate impune realizarea unei documentatii de urbanism pentru reglementarea terenului rezultat in urma alipirii.

Dezvoltarea durabila si coerenta a zonei se va concretiza prin implementarea de investitii private si prin stimularea activitatilor rezidentiale si comerciale / de prestari servicii dezvoltate la standarde actuale, moderne. Documentatia trateaza si reglementeaza strict amplasamentul (delimitat cadastral) aflat in proprietatea beneficiarului (teren proprietate privata nr. cad. 33826 – U.A.T. Fetesti), conform documentatiei cadastrale / topografice anexate prezentului proiect si a tabelului de coordonate al terenului. →

Nr., x, y, IE
1, 724315.66, 328554.88, 33826
2, 724267.99, 328563.088, 33826
3, 724267.99, 328565.02, 33826
4, 724270.207, 328580.213, 33826
5, 724226.798, 328587.348, 33826
6, 724231.039, 328615.253, 33826
7, 724207.93, 328620.54, 33826
8, 724206.76, 328613.4, 33826
9, 724203.94, 328613.92, 33826
10, 724166.517, 328626.378, 33826
11, 724114.803350516, 328635.394133203, 33826
12, 724016.101019202, 328652.602614434, 33826
13, 724004.79357488, 328590.308509708, 33826
14, 724049.74, 328580.98, 33826
15, 724109.123, 328570.559, 33826
16, 724197.75, 328555.42, 33826
17, 724313.68, 328536.98, 33826
18, 724315.66, 328554.88, 33826

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

Pentru dezvoltarea localitatii si cresterea calitatii vietii populatiei, se desprind urmatoarele cerinte majore:

- Incurajarea initiativei particulare in domeniul construirii obiectivelor rezidentiale - comerciale / al serviciilor conexe, in conditiile stabilite de lege si asigurarea unor servicii moderne si performante adresate publicului;
- Amplificarea si asigurarea locurilor de munca atat in sectorul comercial cat si cel al serviciilor conexe;
- Dezvoltarea si incurajarea dezvoltarii activitatilor de investitii conexe, principale si secundare, in urma implementarii unor proiecte / investitii viitoare;
- Implementarea unor investitii ce vor asigura servicii moderne prin utilizarea unor instalatii / tehnologii actuale ce vor conduce la o functionare optima in

concordanta cu legislatia privind protectia mediului etc.

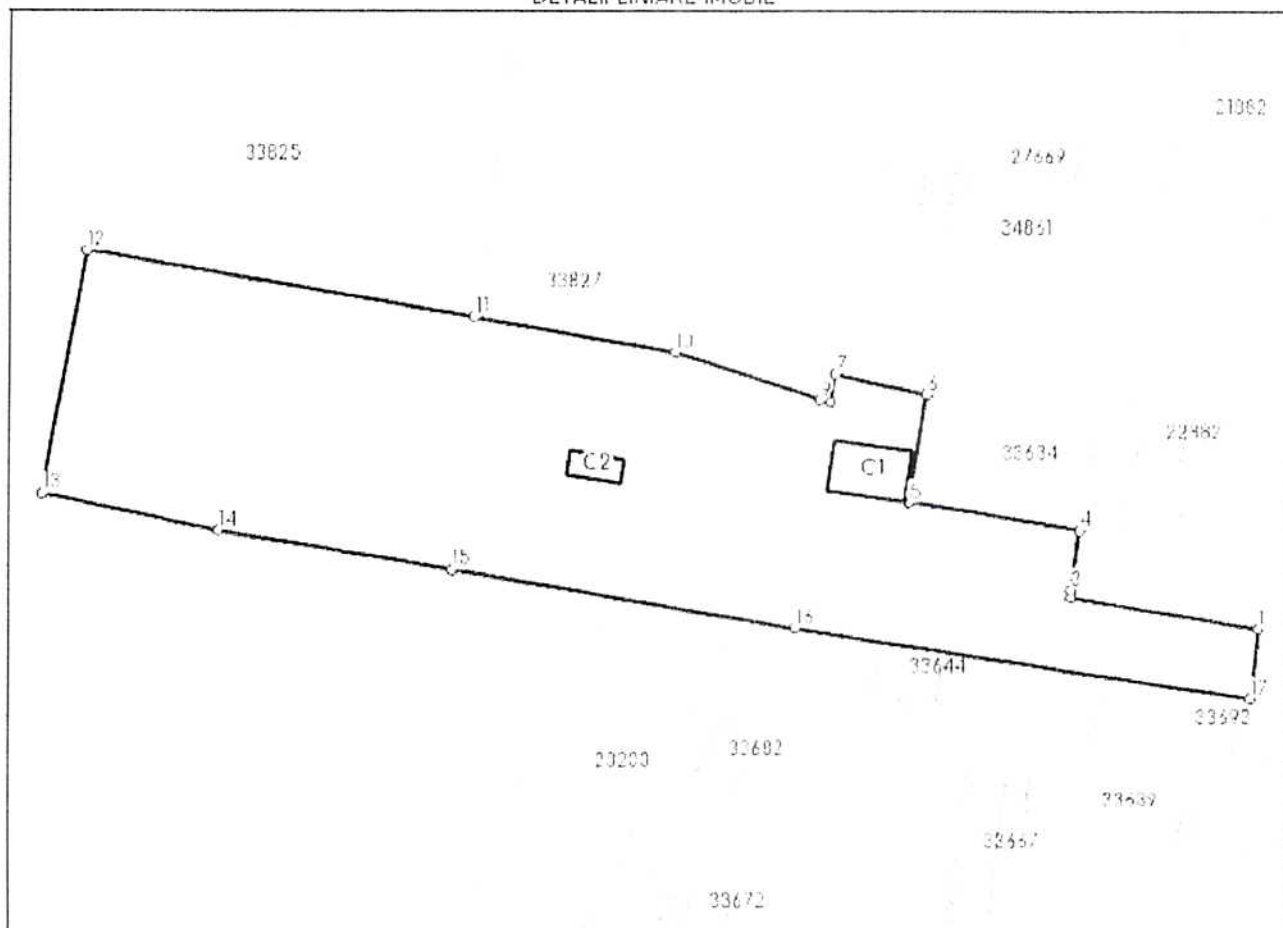
- Atragerea capitalului privat in actiuni ce vizeaza satisfacerea unor nevoi ale comunitatilor locale precum si ridicarea gradului de dezvoltare si confort al acestora. In urma implementarii proiectului (sau altor obiective in faze de perspectiva) se va realiza un obiectiv modern ce va functiona la standarde actuale.

- Dezvoltarea zonei va putea conduce la atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, crearea de locuri de munca, dezvoltarea tehnico-edilitara a zonei etc.
- Utilizarea unor suprafete de teren «neproductive» si valorificarea acestora prin realizarea unor investitii performante, coerente si durabile.

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33826	16.513	LOT2

* Suprafata este determinată în planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	4.471	-	-	-	
2	arabil	DA	12.042	-	-	-	

Planul Urbanistic Zonal stabileste cadrul urbanistic de dezvoltare pentru investitiile propuse in etapa de perspectiva. Activitatile viitoare preconizate se vor implementa in concordanta cu prevederile legale privind amplasamentul, natura si amploarea investitiei, conditii concrete de functionare astfel incat sa nu prezinte nici un efect semnificativ sau potential negativ asupra mediului, asupra sanatatii populatiei etc.

4. CONCLUZII SI MASURI DE CONTINUARE

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

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

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

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

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

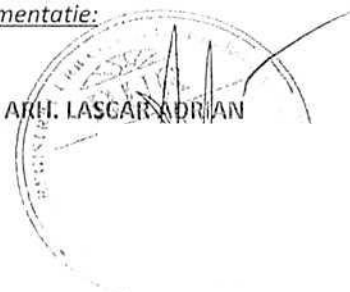
Pentru elaborarea documentatiei se vor respecta cerintele impuse de catre avizatori si acordurile solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 41 / 03.03.2023 si Certificatul de urbanism nr. 42 / 21.03.2024 emise de P.M. Fetesti. Datele prezentate in cadrul pieselor desenate / scrise se pot actualiza/modifica (prin revizii) pe parcursul elaborarii documentatiei, in corelare cu prevederile / conditiile tehnice ce pot fi impuse de catre avizatori sau ce rezulta din studii, avize de amplasament etc., dupa caz.

Elaborator documentatie:

ARHITECT STUDIO PLUS S.R.L.

ARH. TINU C. ALEXANDRU

sef proiect: ARH. LASCARU ADRIAN



CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA	
VIZAT ŞPRE NESCHIMBARE	
Anexă la Avizul Arhitectului - Şef,	
Nr. 7	dIn 03.09 2024
Arhitect - Sef.	

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL + AVIZE DE SPECIALITATE



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

DATE GENERALE:

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

Amplasament: MUN. FETESTI, STR. VULTURULUI, NR. 23,
NR. CAD. / C.F. 33826, JUD. IALOMITA

Beneficiari: NACHE RADU VASILE si CIOBANU CRISTINA
Tel: 0722 597 907 – email: mvocivilconstruct@gmail.com

Proiectant urbanism: ARHITECT STUDIO PLUS S.R.L.
(mun. Ialomita, str. Flacara, nr. 1, bl. C14, ap. 1, parter, jud. Ialomita)
tel: 0724 345 504 email: arhitectstudioplus@gmail.com arh. Tinu C. Alexandra
sef proiect arh. Lascar V. Adrian

Proiect numar: U27 ASP / 2023

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

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA

VIZAT ȘPRE NESCHIMBARE

Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,

Nr. 7 din 03.09.2024

Arhitect - Șef,

Prezentul regulament se asociază documentației grafice a Planului Urbanistic Zonal și are ca scop explicitarea și detalierea sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice.

Regulamentul face parte integrantă din planul urbanistic zonal și se aprobă odată cu acesta.

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului P.U.Z., situat în intravilanul municipiului Fetesti, județul Ialomita.
Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor / amenajărilor în limitele teritoriului studiat.
- Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) al unei zone cuprinse în intravilanul mun. Fetesti, județul Ialomita.
- Prezentul Regulament Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile

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

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

Prevederile prezentului P.U.Z. sunt corelate cu prevederile P.U.G. – mun. Fetesti cat si cu cele ale certificatelor de urbanism nr. 41 din 03.03.2023 / 42 din 21.03.2024 emise de PRIMARIA MUN. FETESTI pentru obiectivul propus.

Regulamentul Local de Urbanism, impreuna cu Planul Urbanistic Zonal pe care il insoteste cuprinde norme obligatorii pentru:

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

Suprafata totala pentru care a fost elaborata prezenta documentatie este de **16513 mp** asa cum este delimitata in partea desenate (plansa A04 – REGLEMENTARI URBANISTICE), respectiv nr. cadastral 33826 – U.A.T. Fetesti.

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

Pentru întreg terenul

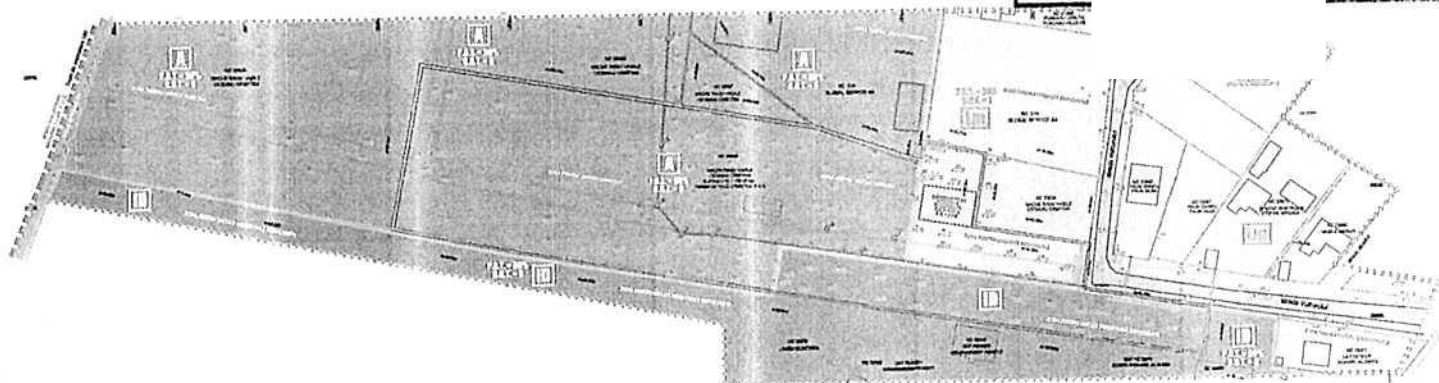
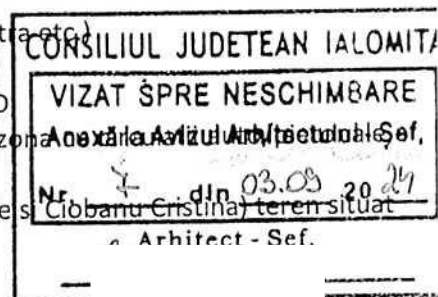


reglementat (parcelsa studiata) au fost stabilite lucrari admise pentru realizare si lucrari interzise.

Prezentul Regulament de Local de Urbanism nu se refera si nu reglementeaza niciun fel de constructii sau zone situate in afara terenului aflate in proprietatea beneficiarului, delimitat strict din punct de vedere cadastral si reglementat prin prezenta documentatie, cu exceptia zonelor in care se va sistematiza si corela trama stradala existenta cu cea propusa (aceasta fiind propusa pe un teren aflat in proprietatea beneficiarului).

Prezentul Regulament Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal si conceput pentru terenul in suprafata de **16513 mp** situat in judetul Ialomita, pe teritoriul administrativ al municipiului Fetesti si se aplica teritoriului delimitat de urmatoarele elemente de reper:

- NORD:** PROPRIETATE PRIVATA (teren nr. cad. 33634 – propr. Nache Radu Vasile si Ciobanu Cristina)
teren situat in „zona de locuinte” Lm;
PROPRIETATE PRIVATA (teren nr. cad. 214 – propr. Global Service S.R.L. / terenuri nr. cad. 33827 si 33825 propr. Nache Radu Vasile si Ciobanu Cristina) terenuri situate in „zona pentru unitati agricole” A;
- SUD:** PROPRIETATI PRIVATE (teren nr. cad. 20200 – propr. Lungu Dumitru etc.)
PROPRIETATI U.A.T. FETESTI (teren nr. cad. 33682, 33644, 33639)
terenuri situate in „zona pentru unitati industriale nepoluante” ID
- EST:** DOMENIUL PUBLIC AL LOCALITATII FETESTI / Strada Vulturului (zona Anexa la Avizul Arhitectural Sef,
- VEST:** PROPRIETATE PRIVATA (teren nr. 33825 propr. Nache Radu Vasile si Ciobanu Cristina) teren situat in „zona pentru unitati agricole” A;



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

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

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

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

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

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL + AVIZE DE SPECIALITATE -- REGULAMENT DE URBANISM P.U.Z.

2.2. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 3. Edificarea altor constructii sau obiective a caror destinatie este incalzirea centralizata in zona propusa de „locuinte si functiuni complementare aferente celei de locuit” se va putea realiza prin intermediul unui P.U.Z., avizat si aprobat in conditiile Legii.

Constructiile existente in cadrul amplasamentului se pot mentine (cu pastrarea geometriei in plan) sau desfiinta, dupa caz. Acestea se pot fi incluse in proiecte de reabilitare, reamenajare, extindere, reconfigurare spatiala, schimbare de destinatie etc. Lucrarile ulterioare vor respecta prevederile documentatiei de urbanism. Pentru extinderea acestora se vor respecta retragerile prevazute prin P.U.Z.

Art. 4. Amplasarea constructiilor fata de aliniament

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

Regimul de aliniere propus (retragerea fata de aliniament existent / mentinut) se aplica strazilor existente (Strada Vulturului) iar aliniament propus / rezultat se aplica pentru circulatiile rezultate dupa sistematizare / modernizare trama stradala.

RETRAGERI MINIME PROPUSE – ALINIAMENT EXISTENT / PROPUS-REZULTAT

ALINIAMENT EXISTENT / PROPUS-REZULTAT	5,0 m aliniament existent / propus-rezultat
---------------------------------------	---

**se vor corela cu plansa „REGLEMENTARI URBANISTICE”*

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

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

Tabel sinteza retrageri fata de aliniament si limite de proprietate:

RETRAGERI MINIME PROPUSE – LIMITE LATERALE / POSTERIOARE

LIMITE LATERALE EXISTENTE / PROPUSE-REZULTATE	2,0 m
LIMITA POSTERIOARA EXISTENTA / PROPUSA-REZULTATA	2,0 m

**se vor corela cu plansa „REGLEMENTARI URBANISTICE”*

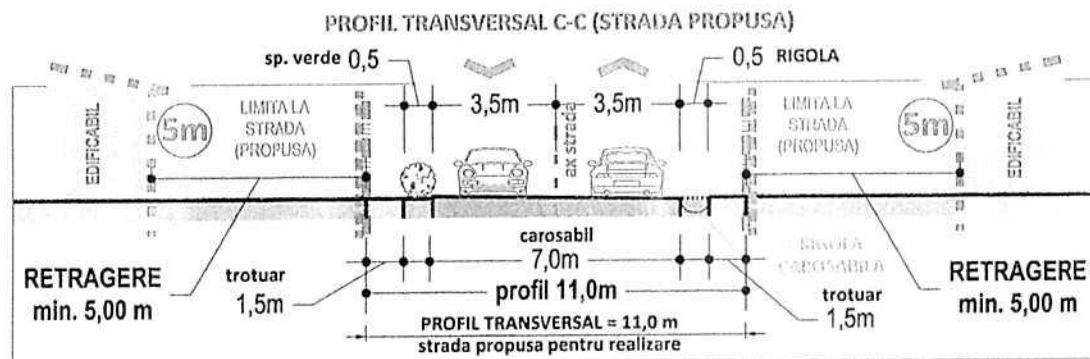
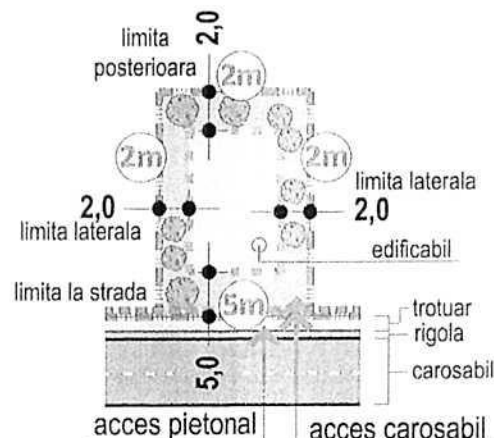
** In zona de retragere fata de aliniament / limite de proprietate este permisa amplasarea unor obiective secundare tehnico-edilitare, a elementelor de securizare a incintei sau alte constructii / instalatii / retele asemanatoare (copertine de protectie, podeste, rampe, trotuare, circulatii, platforma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

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

2.3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 7. Amplasamentul studiat are acces direct la o circulație publică (tranzita în est), respectiv la strada Vulturului. Terenul studiat este situat în vecinătatea unei circulații publice, respectiv str. Vulturului ce asigură în mod direct legătura cu trama stradală principală a municipiului.

Conform H.G. 525/1996 pentru aprobarea "Regulamentului general de urbanism" cap. 4.11. - Construcții de locuințe, 4.11.1. - Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura: ●● acces carosabile pentru locatari; ●● acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; ●● în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi): – cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt. Având în vedere că strada propusă (accesul carosabil) va avea o lungime mai mare de 100 m (respectiv 263,35 m) pentru asigurarea circulațiilor și acceselor se propune amenajarea unei strazi ce va asigura legătura între strada Vulturilor existentă în est și drumul de exploatare 100 m existent în vest (propus în cadrul P.U.G. ca "strada nouă propusă"). În această situație circulația va fi amenajată atât pe terenul studiat ce face obiectul prezentei documentații P.U.Z. (nr. cad. 33826 - proprietari NACHE RADU VASILE și CIOBANU CRISTINA) cât și pe terenul vecin (nr. cad. 33825 - proprietari NACHE RADU VASILE și CIOBANU CRISTINA). Circulația propusă va deservi atât loturile propuse cât și lotul cu nr. 33825 și va fi amenajată exclusiv prin grija beneficiarului.



compusă dintr-o bandă pe sens, spații verzi și trotuare laterale. Loturile propuse vor fi prevăzute stanga-dreapta arterei de circulație, accesul în cadrul acestora fiind asigurat din cadrul circulației propuse. Strada va avea un profil general de 11 m și va asigura continuitatea cu zona carosabilă (publică) a străzii Vulturului.

Circulația propusă va avea un profil transversal sistematizat (carosabil cu o bandă pe sens, trotuare, spațiu verde și rigolă carosabilă) astfel încât pentru fiecare lot rezultat să fie asigurat accesul direct dintr-o circulație publică (atât acces pietonal cât și auto) atât pentru activitățile curente cât și pentru situațiile de urgență / intervenție etc.

Accesul auto se va sistematiza numai după obținerea acordului administratorului drumului (și în baza documentației / avizului de specialitate, după caz). Se vor asigura toate condițiile pentru realizarea unui acces optim, în condiții de siguranță. Accesul (accesele) carosabil pentru fiecare lot va avea o lățime de minimum 4,00 m și va asigura un circuit fluent al circulației în cadrul incintei. În etapa ulterioară se va stabili numărul de accese necesare pentru fiecare lot, în funcție de activitatea propusă, printr-o documentație de specialitate, întocmită în concordanță cu legislația în vigoare (se va asigura

În acest sens va fi prevăzută o circulație dispusă pe axa est-vest în prelungirea străzii Vulturului

ANEXA LA AVIZUL ARHITECTULUI - ȘEF,
 NR. 7 din 03.09.2014
 Arhitect - Șef,
 Numele
 Numele

semnalizarea lucrarilor, obtinerea tuturor avizelor etc). Pentru loturile rezidentiale se va asigura minimum un loc de parcare in cadrul incintei.

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

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

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

Conform Hotararii Nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (MONITORUL OFICIAL NR. 149 din 16 iulie 1996) se vor respecta urmatoarele:

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

Articolul 25 Accese carosabile(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

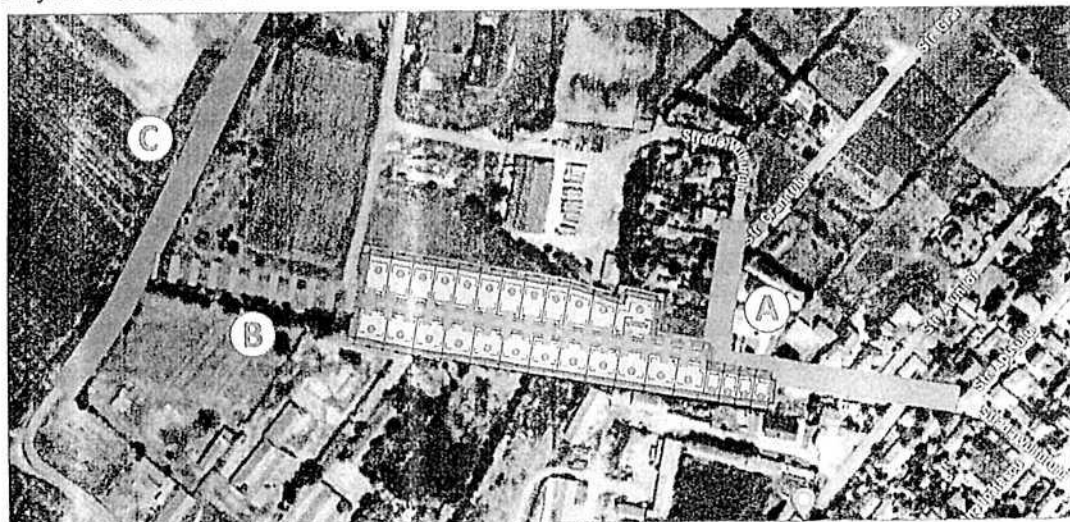
Anexa nr. 4, punctul 4.12. Toate categoriile de constructii

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

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

Lucrarile de amenajare a tramei stradale se vor realiza in baza unor documentatii de specialitate si se vor corela cu situatia existenta, avand in vedere ca terenul studiat este situat in vecinatatea unor circulatii existente, astfel circulatiile propuse au rol de racordare a incintei la trama stradala existenta.

In etapa viitoare de proiectare se propune pozitionarea exacta a acceselor pietonale si auto in cadrul fiecarui lot prin proiecte



- A. CIRCULATIE EXISTENTA PUBLICA - STRADA VULTURULUI
- |||| B. CIRCULATIE PROPUISA - PRELUNGIRE STRADA VULTURULUI
- C. CIRCULATIE EXISTENTA PUBLICA - DRUM DE EXPLOATARE (STRADA NOU PROPUISA CONF. P.U.G.)

individuale. Realizarea acceselor se va corela cu prevederile plansei de reglementari fara a modifica / afecta trama stradala / circulatia existenta. Orice lucrare de amenajare a unui acces ulterior (circulatii propuse etc) se va realiza in baza unor documentatii de avizare-autorizare, elaborate separat de prezenta documentie (documentatii tehnice de specialitate).

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

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

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

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

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

Extinderea retelelor de alimentare cu apa si canalizare se va realiza CONFORM "AVIZ DE AMPLASAMENT (P.U.Z.) NR. 6329 / 2024 RAJA S.A.

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

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

Extinderea rețelei de alimentare cu gaze naturale se va realiza **CONFORM AVIZ NR. 52655-319.998.631 / 20.06.2024**

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

SOLUTIA TEHNICA PRIVIND REȚEAUA ELECTRICA DIN CADRUL AMPLASAMENTULUI VA FACE OBIECTUL UNEI DOCUMENTATII DE SPECIALITATE CE VA FI ELABORATA PRIN GRIJA BENEFICIARULUI (RESPECTIV PENTRU LUCRARI DE MUTARE, DEVIERE ETC.) SE VOR RESPECTA PREVEDERILE "SCRISORII AVIZ DE PRINCIPIU PENTRU OBTINERE PUZ" NR. 19665223 / 25.03.2024 REȚELE ELECTRICE UNITATEA TERITORIALA IALOMITA.

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

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

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

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

NOTA: OBIECTIVELE SE VOR BRANSA / RACORDA LA REȚELE EXISTENTE IN ZONA, IN FUNCTIE DE NECESITATI SI OPTIUNILE BENEFICIARULUI. RACORDURILE / BRANSAMENTELE VOR FACE OBIECTUL UNOR DOCUMENTATII DE SPECIALITATE SEPARATE (PENTRU AVIZARE, AUTORIZARE ETC) INTOCMITE IN ETAPA URMATOARE, IN BAZA AVIZELOR DE SPECIALITATE / SOLUTIILOR TEHNICE EMISE DE DETINATORII DE REȚELE. ORICE LUCRARE IN ZONA AMPLASAMENTULUI SE VA REALIZA IN BAZA UNUI AVIZ FAVORABIL, CU SOLICITAREA PREALABILA DE ASISTENTA TEHNICA DIN PARTEA DETINATORULUI DE REȚELE, DUPA CAZ. PLANSA „REGLEMENTARI TEHNICO-EDILITARE” SE VA CITI / CORELA CU AVIZELE DE AMPLASAMENT OBTINUTE, REȚELELE IN ACEASTA FAZA FIIND FIGURATE INFORMATIV / ORIENTATIV, URMAND A FI DETALIAȚE SI DEFINITIVE PRIN PROIECTE / DOCUMENTATII DE SPECIALITATE CE VOR FI ELABORATE IN FAZELE VIITOARE.

**COSTURILE PENTRU ASIGURAREA / RELOCAREA UTILITATILOR (FIECAREI REȚEA TEHNICO-EDILITATRA) SE VOR
SUPOARTA DE CATRE BENEFICIARIII DOCUMENTATIEI DE URBANISM (INCLUSIV PENTRU EXTINDEREA ACESTORA
CONFORM CONDITIILOR IMPUSE PRIN AVIZELE DE SPECIALITATE).**

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

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

Nr., x, y, IE
1, 724315.66, 328554.88, 33826
2, 724267.99, 328563.088, 33826
3, 724267.99, 328565.02, 33826
4, 724270.207, 328580.213, 33826
5, 724226.798, 328587.348, 33826
6, 724231.039, 328615.253, 33826
7, 724207.93, 328620.54, 33826
8, 724206.76, 328613.4, 33826
9, 724203.94, 328613.92, 33826
10, 724166.517, 328626.378, 33826
11, 724114.803350516, 328635.394133203, 33826
12, 724016.101019202, 328652.602614434, 33826
13, 724004.79357488, 328590.308509708, 33826
14, 724049.74, 328580.98, 33826
15, 724109.123, 328570.559, 33826
16, 724197.75, 328555.42, 33826
17, 724313.68, 328536.98, 33826
18, 724315.66, 328554.88, 33826

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA	
VIZAT ȘPRE NESCHIMBARE	
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef.	
Nr. 7	din 03.09 20 17
Arhitect - Șef.	

Art. 18. Suprafata actuala a lotului este de **16513 mp**. Pentru amenajarea tramei stradale este necesara o suprafata de 2961,57 mp (17,93%). Este admisa lotizarea/dezmembrarea ulterioara a terenurilor in functie de optiunile beneficiarului (conform plansei de reglementari sau in etapa de perspectiva sau utilizarea terenului in suprafata actuala pana la etapa dezmembrarii). Dezvoltarea / extinderea tramei stradale (supralargire, accese suplimentare etc) se va realiza in baza unor documentatii de specialitate iar eventualele cedari, alipiri / dezmembrari de terenuri vor face obiectul acestora. Pentru amplasamentul studiat se vor respecta prevederile prezentei documentatii si se aplica masurile cuprinse in acesta.

Dupa aprobarea documentatiei de urbanism se propune dezmembrarea / lotizarea lotului studiat in 28 loturi ce vor fi situate in zona de locuinte. In cadrul fiecarui loturilor rezultate se propune construirea unor locuinte individuale + anexe / imprejmui, dupa caz. Avand in vedere ca documentatia in faza actuala trateaza strict reglementarea functionala / urbanistica a terenului (faza P.U.Z.), dupa avizare/aprobare se vor obtine certificate de urbanism individuale in vederea construirii diferitelor obiective, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. + R.L.U. In aceasta situatie in cadrul terenurilor rezultate se pot autoriza/realiza locuinte individuale cu regim de inaltime P ... P+2E, anexe gospodaresti, imprejmui, amenajari exterioare si alte obiective in concordanta cu prevederile sectiunii "permisivitati" din cadrul documentatiei. Suprafetele propuse se vor definitiva in functie de optiunile proprietarului si vor respecta prevederile generale ale documentatiei de urbanism cat si un front la strada de minimum 12,0 m.

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

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

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

Art. 20. Rezolvarea imprejmuirilor va respecta regulile:

- In cazul de fata, al cladirilor retrase de la aliniament imprejmuirea se va realiza cu garduri cu partea inferioara plina (opaca) cu inaltimea de 0,60 m iar cea superioara realizata din panouri transparente (elemente metalice, lemn etc) cu inaltimea de 1,40 m, dublate spre interior de gard viu (sau numai gard viu). H. max. imprejmuire = 2,00 m
- Gardurile dintre proprietati pot fi realizate cu o inaltime maxima de 2,50 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor si vor fi integral opace (fara a permite vederea spre proprietatea vecina).
- Se pot adopta acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniera, banchete, panouri publicitare etc.)

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

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

TABEL ZONIFICARI EXISTENTE / PROPUSE TEREN STUDIAT - NR. CAD. 33826				
ZONIFICARE	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPOS mp	PROPOS %
Lm - ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE	1996,73	12,09		
ID - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE	2981,10	18,05		
A - ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE	11535,17	69,86		
Lmc - ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE			13551,43	82,07
Cc - ZONA CIRCULATII (carosabile, pietonale si sp. verzi aferente)			2961,57	17,93
TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.	16513,00	100,00	16513,00	100,00
Lmc - P.O.T. MAX = 40 % / C.U.T. MAX = 1,2 / H.MAX = 10,0 m la streasina / R.H.MAX = P+2E / PSV = 20%				

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

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (Lm):

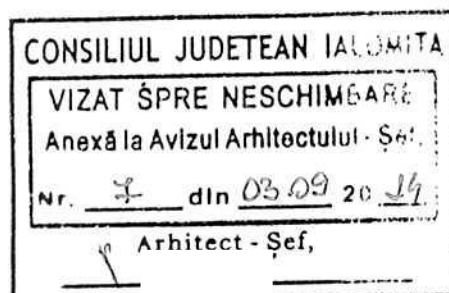
Art. 22. Indicatori de urbanism:

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

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

R.H. max. admis = P+2

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



Art. 23. Permisuni – se pot aviza in zona functionala Lm cladiri pentru locuire si cele complementare celei de locuit.

Funciunile principale si complementare admise sunt urmatoarele:

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

Art. 24 Utilizari permise cu conditionari;

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

Art. 25. Restrictii – se interzic urmatoarele utilizari:

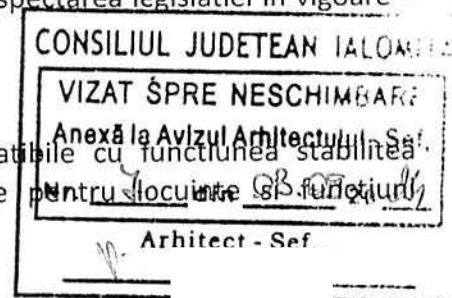
Restrictii (utilizari interzise) constructii si amenajari incompatibile cu functiunea stabilita pentru terenul studiat prin P.U.Z si cu terenurile vecine (zonele pentru locuinte si functiuni complementare);

- activitati de productie incompatibile cu functiunea zonei;
- activitati si productie industriala cu caracter poluant;
- depozitare en-gros de mare capacitate, statii auto, spalatorii service/baze au
- depozitari de materiale re folosibile (reciclare etc.)
- activitati industriale cu risc tehnologic si caracter poluant sau alte activitati care pot afecta vecinatatile;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor pluviale.

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

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

Se vor stabili materialele utilizate la realizarea obiectivelor astfel incat acestea sa contribuie la realizarea unor volume simple si clare ce vor permite integrarea ansamblului in cadrul imaginii



generale a zonei studiate. Ca nivel de finisaje se recomanda utilizarea materialelor specifice obiectivelor comerciale si respectarea unei game cromatice incluzand: alb, bej, gri, ocru, maro deschis sau nuante pastel deschise. Se va interzice utilizarea nuanțelor puternice (roz, mov, portocaliu intens, galben intens) cu exceptia unor elemente izolate. In functie de specificul arhitectural al obiectivelor sunt admise culori sau combinatii specifice ale acestora. Este admisa utilizarea panourilor de fatada colorate (de inchidere), a zonelor vitrate, a riflajelor, a elemente de signalistica etc.

Conform HG 525/1996 - ARTICOLUL 32 Aspectul exterior al constructiilor

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

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

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

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

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

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

5. DISPOZITII FINALE

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

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

- Dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- Inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze constructia;
- Respectarea regimului de aliniere si retragere a constructiilor conform plansei de Reglementari – Zonificare functionala;
- Respectarea regimului de inaltime;
- Respectarea executarii constructiilor si amenajarilor cu materiale durabile;
- Asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare;



- Se vor amenaja spatii plantate de minim 20% din suprafata fiecarui lot propus;
- Fundarea constructiilor se va face cu respectarea conditiilor din studiile geotehnice intocmite pentru fiecare obiectiv propus a se realiza.

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

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

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

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

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

Pentru elaborarea documentatiei se vor respecta cerintele impuse de catre avizatori si acordurile solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 41 / 03.03.2023 si 42 / 21.03.2024 emise de P.M. Fetesti. Datele prezentate in cadrul pieselor desenate / scrise se pot actualiza/modifica (prin revizii) pe parcursul elaborarii documentatiei, in corelare cu prevederile / conditiile tehnice ce pot fi impuse de catre avizatori sau ce rezulta din studii, avize de amplasament etc., dupa caz.

Elaborator documentatie:

ARHITECT STUDIO PLUS S.R.L.

ARH. TINU C. ALEXANDRU

sef proiect: ARH. LASNAR ADRIAN



CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA

VIZAT ŞPRE NESCHIMBARE

Anexă la Avizul Arhitectului - Şef,

Nr. 1 din 03.03 2024

P.U.Z.**INCADRARE IN TERITORIU**

PLAN URBANISTIC ZONAL
RECONVERSIE FUNCTIONALA IN
ZONA DE LOCUINTE + FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE SI LOTIZARE
MUN. FETESTI, STR. VOLTURULUI, NR. 23
NR. CAD. / C.F. 33826, JUD. IALOMITA

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**Fetesti-Gara Nord
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,

Nr. 7 din 03.09 2024

Arhitect - Șef,

Alte
Stelni

FETESTI-GARA

St. Fetesti

56.100
56.100**FETESTI****Legenda**

----- Int. avilan

----- Legea 17

----- Legea 165

AMPLASAMENT STUDIAT
MUN. FETESTI, STR. VOLTURULUI, NR. 23
NR. CAD. / C.F. 33826, JUD. IALOMITA



Lascăr
arh. 3
de proiectie teren 70
BCDE



**ARHITECT
STUDIO PLUS S.R.L.**

0728 036 048 arhitectstudioplus@gmail.com

JUD. CALARASI / MUN. CALARASI / STR. FLACARAI

J51/479/2022 C.U.I. R046326570

Specificatie	Nume si prenume
SEF PROIECT	ARH. ADRIAN LASCAR
PROIECTAT	ARH. TINU C. ALEXANDRU
DESENAT	ARH. TINU C. ALEXANDRU

Scara
1:50000

2024

BENEFICIAR

**MACHE RADU VASILE SI
CIOBANU CRISTINA**

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

MUN. FETESTI, STR. VOLTURULUI, NR. 23
NR. CAD. / C.F. 33826, JUD. IALOMITA

ADRESA:

TITLU PLANSA:

INCADRARE IN TERITORIU

PROIECT
NUMAR
U27
/ 2023

FAZA
P.U.Z.
+ AVIZE DE
SPECIALITATE

PLANSĂ Nr.
A01a