



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

0728 036 046 arhitectstudioplus@gmail.com

JUD. CALARASI, MUN. CALARASI, STR. FLACARA

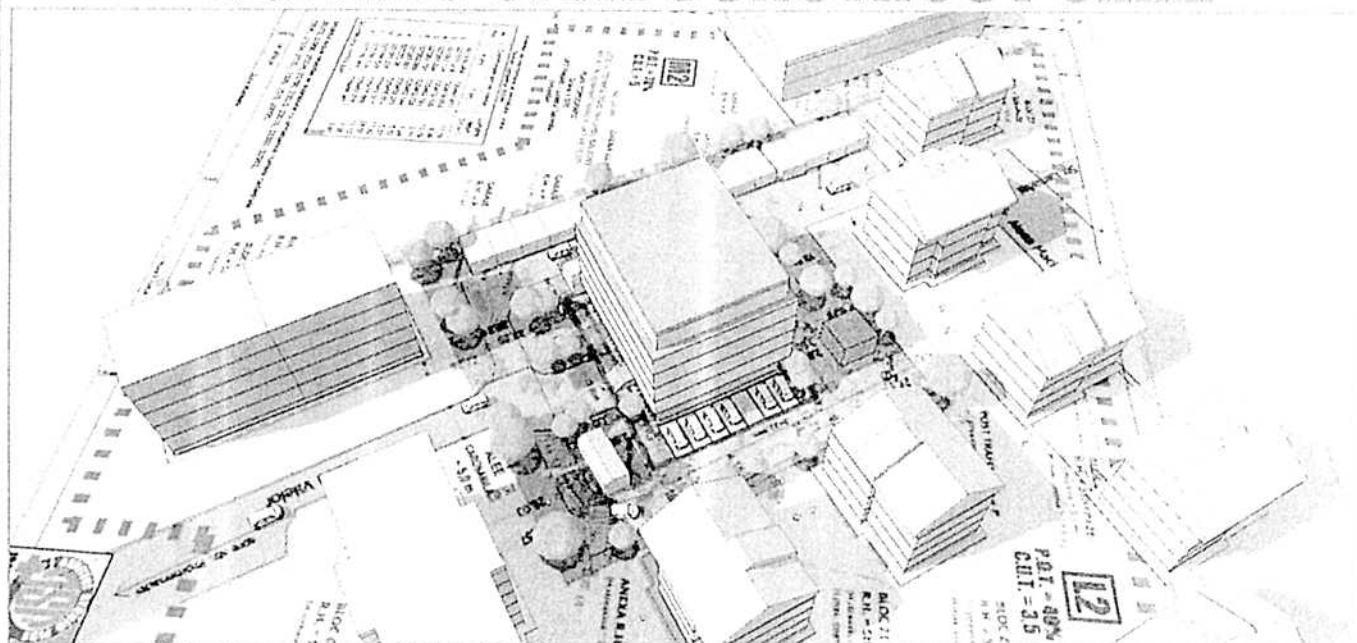
I51/479/2022 - C.U.I. R046326570 NR. 1, BL. C14, SC. 1, AP. 1 PARTER

PROIECT NR:

U23 / 2023

BENEFICIAR:

S.C. MVO CIVIL CONSTRUCT S.R.L.



TITLU PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE
COLECTIVE CU PARTER
COMERCIAL (FUNCTIONE MIXTA)**

SI REGIM DE INALTIME S+P+5E"

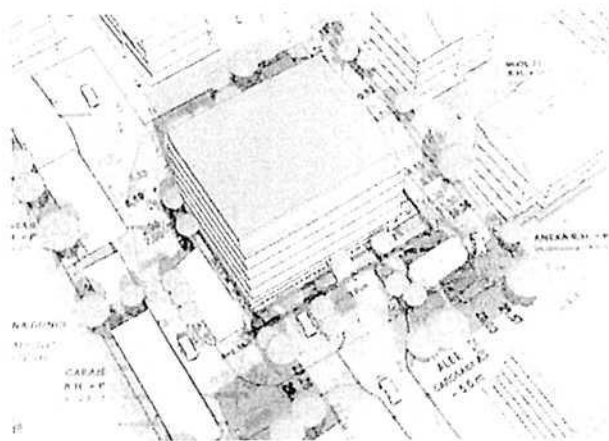
**MUNICIPIUL FETESTI, STR. ALEEA VILELOR, NR. 4
NR. CAD. / C.F. 20095, JUD. IALOMITA**

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

P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER
COMERCIAL (FUNCTIUNE MIXTA) SI REGIM DE INALTIME S+P+5E"
MUNICIPIUL FETESTI, STR. ALEEA VILELOR, NR. 4
NR. CAD. / C.F. 20095, JUD. IALOMITA



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

A00a / A00b PLANSE ILUSTRARE DE TEMA

Pl. A01a	INCADRARE IN TERITORIU	SC. 1/50000
Pl. A01b	INCADRARE IN ZONA	SC. 1/5000
Pl. A02	INCADRARE IN P.U.G.	SC. 1/5000
Pl. A03	SITUATIA EXISTENTA	SC. 1/500
Pl. A04	REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1/500
Pl. A05	PLANSĂ MOBILARE URBANISTICA	SC. 1/500
Pl. A06	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC. 1/500
Pl. TE01	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	SC. 1/500

ELABORATORI DOCUMENTATIEI

SEF PROIECT / PROIECTAT

ARH. LASCĂR ADRIAN

DESENAT / PROIECTAT

ARH. ȚINU C. ALEXANDRU

PROIECTAT TEHNICO-EDILITARE

ING. DIPL. DIMA VALENTIN

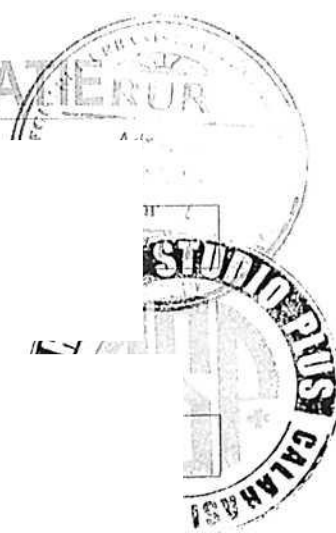
BORDEROU
CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

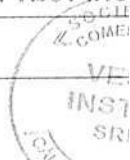
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,

Nr. 9 din 15-10-2024

Arhitect - Șef,



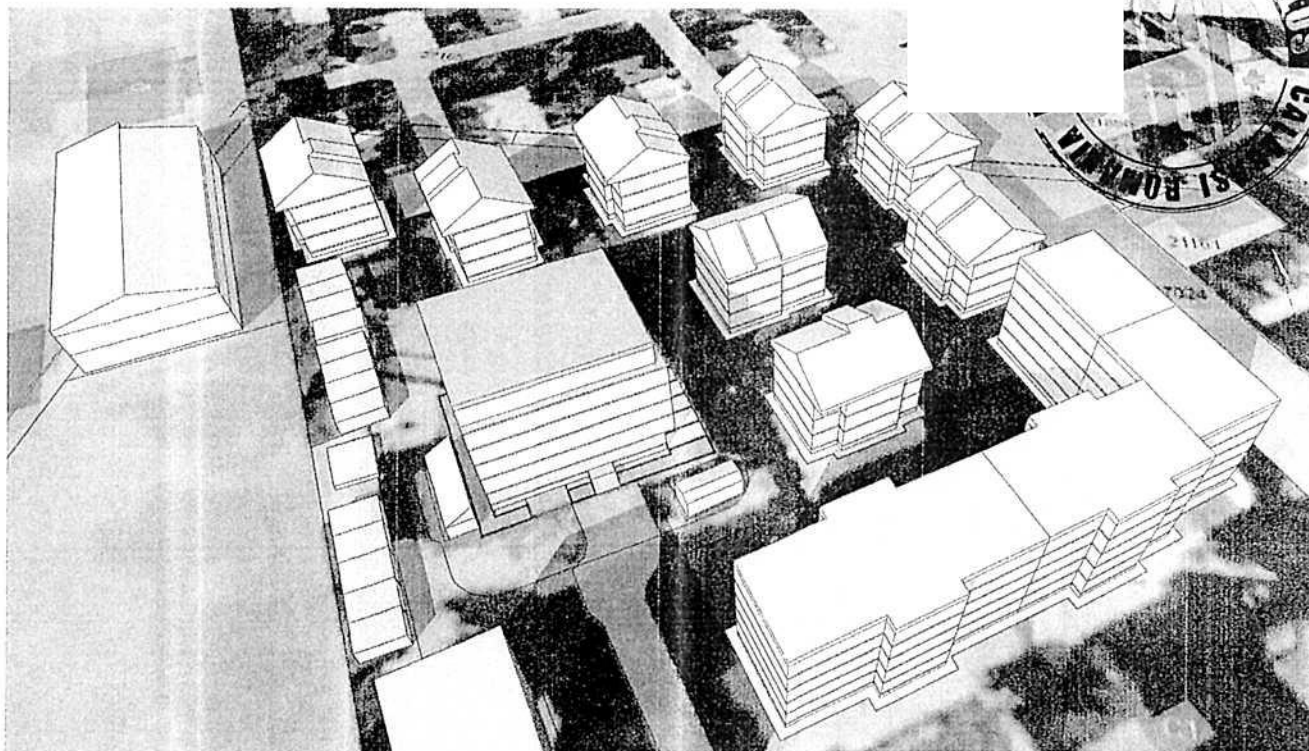
PROIECTANT DE SPECIALITATE
S.C. VEST INSTAL S.R.L.



Denumirea lucrarii:

ELABORARE P.U.Z.

**CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER
COMERCIAL (FUNCTIUNE MIXTA) SI REGIM DE INALTIME S+P+5E**



Amplasament:

**JUDETUL IALOMITA, MUN. FETESTI,
STRADA ALEEA VILELOR, NR. 4, NR. CAD. / C.F. 20095**

Beneficiar:

S.C. „MVO CIVIL CONSTRUCT” S.R.L.

Proiectant urbanism / Proiect numar :

ARHITECT STUDIO PLUS S.R.L. / U23 ASP / 2023

Faza:

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

MEMORIU PLAN URBANISTIC ZONAL



INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii: ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL (FUNCTIUNE MIXTA) SI REGIM DE INALTIME S+P+5E

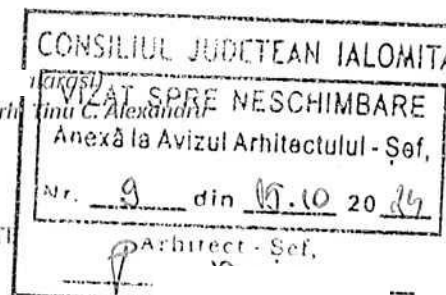
Amplasament: JUDETUL IALOMITA, MUN. FETESTI,
STRADA ALEEA VILELOR, NR. 4, NR. CAD. / C.F. 20095

Beneficiar: S.C. „MVO CIVIL CONSTRUCT” S.R.L.
*Prin reprezentant Nache Radu Vasile, cu sediul in Romania, judetul Calarasi, mun. Calarasi
Strada Grivita, nr. 4, etaj 1, birou 5 – C.U.I. RO 2081656, J51/583/2017
Tel: 0722 597 907 – email: mvocivilconstruct@gmail.com*

Proiectant urbanism: ARHITECT STUDIO PLUS S.R.L.

*tel: 0724 345 504 email: arhitectstudioplus@gmail.com
sef proiect arh. Lascar V. Adrian*

Proiect numar: U23 ASP / 2023
Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) + AVIZE DE SPECIALITATE



1.2. OBIECTUL LUCRARII

Obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este elaborarea documentației prevăzută de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, în vederea reglementării urbanistice a amplasamentului studiat din mun. Fetesti, jud. Ialomita în suprafața de 662 mp, cu zonificare propusă – ZONA MIXTA (M) – LOCUINTE COLECTIVE ȘI SERVICII (ZONA INSTITUTII PUBLICE ȘI SERVICII - IS + LOCUINTE COLECTIVE CU MINIM P+3E NIVELURI ÎN ZONE CONSTRUITE - L2).

Beneficiarul a decis în urma unei analize economico – financiare riguroase că investiția este oportună, astfel a demarat această primă etapă de elaborare a planului urbanistic zonal (P.U.Z.) pentru suprafața de teren aflată în proprietate (teren nr. cad. 20095 - suprafața totală 662 mp – teren intravilan).

Conform Ordin nr. 176 / N / 16 August 2000 «Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal» GM-010-2010 «PUZ-ul, având un caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate, cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale. PUZ-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare investițiilor. Unele prevederi ale PUZ, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiții. Ca atare aceste prevederi se realizează etapizat, în funcție de fondurile puse la dispoziție, dar înscrise coordonat în prevederile PUZ.»

Odată avizat și aprobat, P.U.Z.-ul va putea constitui baza lansării etapelor următoare, respectiv elaborarea documentațiilor pentru obținerea avizelor / autorizației de construire pentru obiectivul propus.

Obiectul lucrării îl constituie analiza situației existente în zona și stabilirea zonificării funcționale a terenului rezervat pentru realizarea obiectivului propus, respectiv CONSTRUIREA UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL (FUNCTIUNE MIXTA) SI REGIM DE INALTIME S+P+5E

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL + AVIZE DE SPECIALITATE

(functiune mixta - comert, servicii si locuire colectiva) 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 investitiei propuse.

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:

- Indici teritoriali propusi:

P.O.T. max. = 65 % C.U.T. max. = 3,90

ZONIFICARE PROPUA - ZONA MIXTA (M) – LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII (ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII - IS + LOCUINTE COLECTIVE CU MINIM P+3E NIVELURI IN ZONE CONSTRUIE - L2)

- Stabilirea edificabilului in cadrul terenului studiat si retragerile fata de limitele de proprietate;
- Organizarea accesului (acceselor) in interiorul parcelei studiate;
- Coordonarea cu P.U.G. si R.L.U. aprobat - municipiului Fetesti.

Se vor studia si reglementa urmatoarele:

- racordarea la retelele de utilitati existente in zona;
- accesul in cadrul amplasamentului;
- stabilirea P.O.T. si C.U.T. max. admis;
- regimul de inaltime si inaltimea maximala a obiectivului propus;
- 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 terenului.

Generalitati zona mixta: Zona mixta se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor functiuni de interes general si public, formand in mod continuu linearitati comerciale si de servicii concentrate situate preponderent in zonele intens locuite ale localitatii. Totodata, zona mixta prelungeste zona centrala si principalii poli urbani, contureaza mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor si completeaza functiunea centrelor de cartier.

DESCRIERE OBIECTIV PROPU *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.*

In cadrul amplasamentului studiat se propune realizarea unui obiectiv cu destinatie mixta, respectiv un imobil cu parter comercial si etaje pentru locuire colectiva. Regimul de inaltime propus este P+5E, obiectivul fiind prevazut cu subsol. Utilitatile pentru obiectivul propus (alimentare cu apa, canalizare menajera, energie electrica, telefonizare, gaze naturale etc.) se vor asigura din retelele de distributie ale municipiului, 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).

Parterul obiectivului se va utiliza pentru activitati comerciale (comercializare en-gros si en-detail, produse alimentare, articole vestimentare, de uz casnic, de uz general etc) si poate ingloba urmatoarele zone functionale (conf. schemei functionale):

- **A. Zona clienti / public (spatiu comercial);**
 - **B. Zone circulatii (accese, holuri, cai aprovizionare, de evacuare etc.);**
 - **Zone spatii anexa destinate clientilor (grupuri sanitare destinate publicului etc.);**
 - **Zone destinate personalului angajat (grupuri sanitare, vestiare, camera personal etc.);**
 - **Zone depozitare produse destinate comercializarii en-gros / en-detail;**
 - **Zone conexe (spatiu administrativ - birou angajati etc.);**
 - **Zone spatii tehnice (spatiu centrala termica, camera tablou electric etc).**
 - **Alte spatii interioare specifice, in concordanta cu functiunea propusa (comerciala).**
- o Nu se vor comercializa / depozita produse periculoase sau poluante iar pentru functionarea obiectivului

se vor respecta normele in vigoare aplicabile. Din punct de vedere functional, obiectivul se va incadra in specificul obiectivelor comerciale (atat ca sistem functional cat si din punct de vedere al finisajelor etc.).

Etajele se vor utiliza pentru locuire colectiva. Fiecare etaj va avea in componenta 2 – 4 apartamente (in functie de numarul de camere stabilit) si spatii comune (casa scarii, lift, alte spatii tehnice etc.). Se estimeaza ca imobilul va ingloba un numar de 20 apartamente dispuse in cadrul etajelor 1-5.

Subsolul se va utiliza pentru amenajarea locurilor de parcare si pentru spatii tehnice etc. Pentru accesul in cadrul subsolului va fi prevazuta o rampa de acces dimensionata corespunzator ce va asigura racordarea subsolului la cota terenului amenajat. In cadrul subsolului vor fi amenajate locurile de parcare pentru locatari, alte spatii tehnice (boxe etc.) cat si zone de circulatie (casa scarii etc.).

Constructia va fi dispusa in partea centrala a amplasamentului cu respectarea retragerilor minime stabilite prin prezenta documentatie. Parterul va fi retras fata de etajele superioare pentru asigurarea acceselor, locurilor de parcare la nivelul solului, spatiilor verzi etc. Perimetral constructiei se vor amenaja spatii de acces, aprovizionare etc. In cadrul amplasamentului se vor asigura spatiile necesare circulatiei curente (inclusiv locuri de parcare etc) si zone libere si special sistematizate pentru situatiile de urgenta (interventie 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 trafa 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 acces – carosabil si pietonal (cabina de poarta, bariere si alte elemente specifice), se vor realiza zonele de circulatie interioara (clienti, aprovizionare etc.) si se vor sistematiza zonele cu parcaje (dimensionate corespunzator in functie de nr. clienti / personal etc). Accesele si circulatiile din incinta nu vor afecta vecinatatile (caile de circulatie publica), sistematizarea accesului (legaturii cu trama stradala) se va realiza dupa obtinerea avizului de specialitate / documentatii tehnice.
- Se vor pozitiona diferite elemente de signalistica (tip totem, steaguri, panouri publicitare etc) in special in vecinatatea zonei de acces.
- Se vor amenaja spatiile verzi si imprejmuirea incintei.

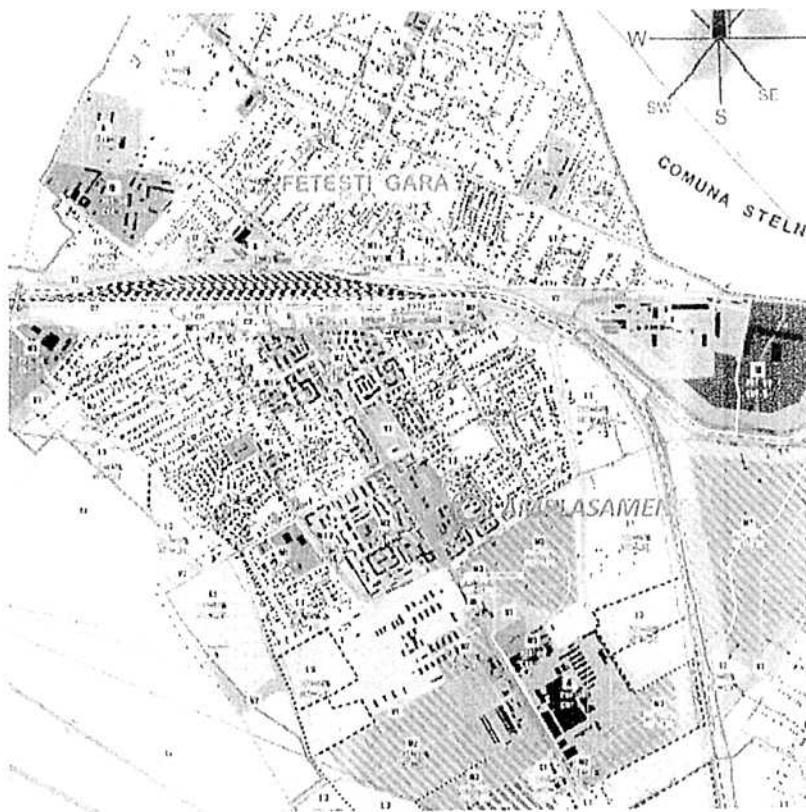
Obiectivele secundare in principal se vor realiza in sistem prefabricat sau semiprefabricat, necesitand in principal lucrari de asamblare / montaj general (ex. elementele publicitare / edilitare vor fi livrate in diferite sectiuni generale etc).

Alte elemente propuse in cadrul incintei sunt circulatii carosabile / pietonale, instalatiile tehnico-edilitare, elemente publicitare etc. 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, beneficiarul va detalia si definitiva caracteristicile obiectivului ce va fi realizat in cadrul amplasamentului reglementat, cu respectarea prevederilor prezentei documentatii P.U.Z. si R.L.U. prin tema 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 preponderent in mod direct cu terenuri aflate in domeniul public/privat al municipalitatii), pozitionarea la limita zonei M (zona mixta conform P.U.G. este situata in zona de vest a amplasamentului), faptul ca terenul face parte dintr-un U.T.R. cu zonificare generala "L – ZONA LOCUINTE / L2 - subzona locuinte colective cu minim P+3E niveluri in zone construite) si vecinatatile inglobeaza obiective cu destinatie rezidentiala (locuire colectiva), comerciala / servicii

SUPRAFATA TEREN (mp)	662
SUPRAFATA CONSTRUITA SUBSOL (mp)	450
SUPRAFATA CONSTRUITA PARTER (mp)	368
SUPRAFATA CONSTRUITA (PROIECTIE) PARTER (mp)	430,3
SUPRAFATA ETAJ 1 (mp)	430,3
SUPRAFATA ETAJ 2 (mp)	430,3
SUPRAFATA ETAJ 3 (mp)	430,3
SUPRAFATA ETAJ 4 (mp)	430,3
SUPRAFATA ETAJ 5 RETRAS (mp)	368
SUPRAFATA CONSTRUITA P+4/5E	2457,2
SUPRAFATA CONSTRUITA TOTALA P+4/5E	2519,5
P.O.T. rezultat (%) (propus)	65,00
P.O.T. max admis conform P.U.G. / R.L.U. (%)	40,00
C.U.T. rezultat (propus max. admis 3,9)	3,81
C.U.T. max admis conform P.U.G. / R.L.U.	3,50



(diferite spatii comerciale, prestari servicii etc) se poate aprecia ca obiectivul propus se va incadra in contextul urbanistic existent (in cadrul fondului construit), reprezentand o dezvoltare locala a zonei prin implementarea unei investitii ce poate conduce la stimularea activitatilor economice, serviciilor private adresate publicului, conditiilor de locuire etc.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

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

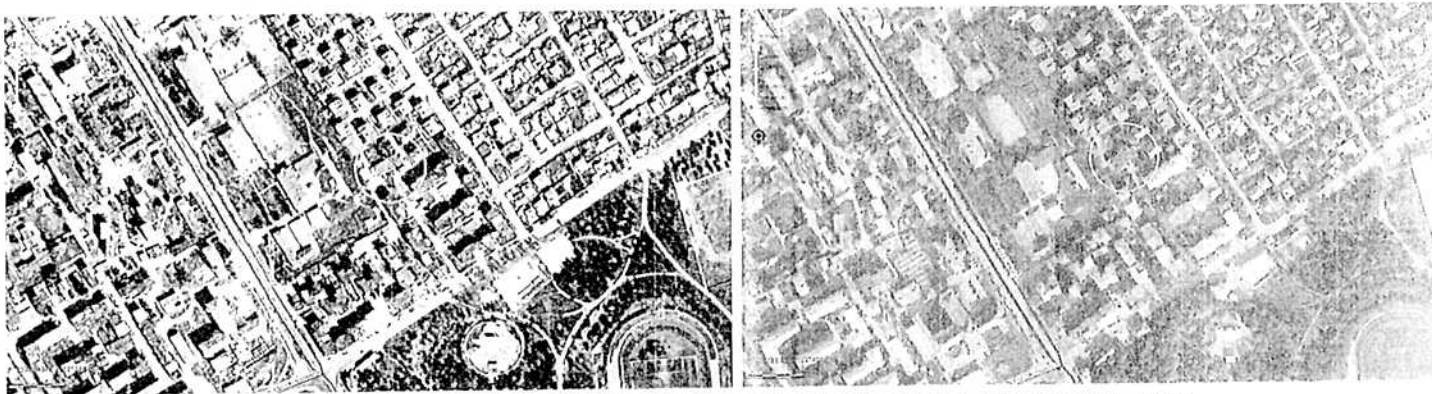
- Regulamentul si documentatia P.U.G. / R.L.U. – municipiul Fetesti;
- Documentatii urbanistice realizate in cadrul mun. Fetesti pentru diferite zone / obiective (avizate si aprobate);
- Documentare pe teren si consultari privind tipul de proprietate a terenurilor, necesitatile si optiunile populatiei;

- 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

Zona studiata este caracteristica localitatilor urbane in special zonelor centrale, respectiv este o zona compusa in principal din obiective rezidentiale - de tip locuire colectiva (ansambluri de blocuri cu regim de inaltime P+2E – zona de nord / nord-est cat si P+4E – zona de sud / sud-vest), de tip locuire individuala (zona de locuinte cu regim mic de inaltime – P-P+2E din est) cat si alte obiective cu functiuni specifice (complementare zonelor de locuit), respectiv obiective de invatamant (Liceul Tehnologic Anghel Saligny Fetesti Ialomita, Liceul



evolutia zonei studiate din cadrul mun. Fetesti cuprinsa aprox. intre anii 2000 - 2020

Teoretic "Carol I", Scoala gimnaziala "Aurel Vlaicu" – zona de vest), sportive (Stadionul Fetesti), de sanatate (Spitalul Municipal Fetesti) si alte obiective comerciale, prestari servicii, alimentatie publica etc.

Zona studiata a fost reglementata si sistematizata anterior anilor 1989/1990 (trama stradala, construirea blocurilor de locuinte si a obiectivelor principale) si face parte din zona centrala a municipiului Fetesti. Dupa anul 1990 a avut un parcurs nesemnificativ de dezvoltare / modificare. Dezvoltarea zonei a fost punctuala, respectiv dezvoltarea anumitor obiective din cadrul U.T.R. (cu functiuni rezidentiale – locuinte individuale, comerciale, prestari servicii etc).

ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL
(FUNCTIUNE MIXTA) SI REGIM DE INALTIME S+P+5E

AMPLASAMENT JUDETUL IALOMITA, MUN. FETESTI, STRADA ALEEA VILELOR, NR. 4, NR. CAD. / C.F. 20095.

Anterior in cadrul amplasamentului a existat o constructie cu destinatia de "centrala termica" si suprafata construita ~ 377 mp ce a facut obiectul documentatiei de demolare/desfiintare "desfiintare centrala termica" – C.U. 133 / 06.09.2021, obiectiv ce a fost desfiintat integral si a fost radiat din documentatia cadastrala. In prezent amplasamentul este liber de constructii si amenajari asa cum rezulta din documentatia cadastrala anexata.

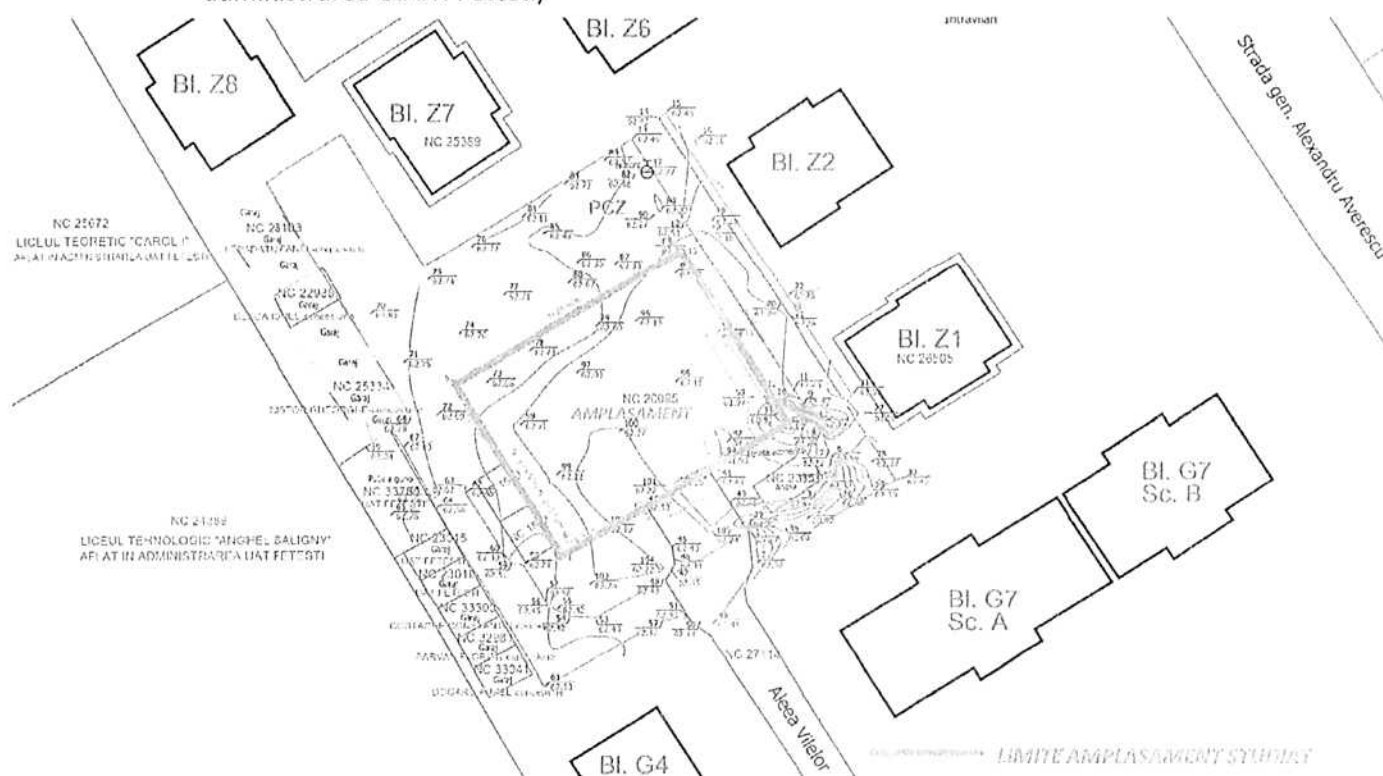
In concluzie zona studiata in prezent este caracterizata de un tesut fragmentat, neomogen, cu loturi de forme geometrice si dimensiuni variabile sau loturi / parcele / constructii cu dimensiuni si suprafete variabile aflate in cadrul intravilanului mun. Fetesti (domeniu public sau privat), respectiv zona centrala a acestuia.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul studiat este situat in partea centrala a municipiului Fetesti si este in suprafata totala de 662 mp – nr. cad. 20095 (conform masuratori cadastrale) si se afla in proprietatea beneficiarului conform actelor de proprietate / cadastrale anexate.

Vecinatatile terenului studiat sunt urmatoarele:

- NORD-EST:** DOMENIUL PRIVAT AL LOCALITATII FETESTI (zona cu circulatii auto/pietonale, spatii verzi si vis-a-vis sunt situate blocurile de locuinte Z1, Z2 etc);
- NORD-VEST:** DOMENIUL PRIVAT AL LOCALITATII FETESTI (zona cu circulatii auto/pietonale, spatii verzi si vis-a-vis sunt situate blocurile de locuinte Z6, Z7, Z8 etc. cat si zona garaje cat si incinte Lincee „Carol I” si „Anghel Saligny” aflate in administrarea U.A.T. Fetesti);
- SUD-EST:** DOMENIUL PUBLIC AL LOCALITATII FETESTI / Strada Vilelor – nr. cad. 27114 (zona cu circulatii auto/pietonale, spatii verzi, teren nr. cad. 23351 – constructie anexa si vis-a-vis sunt situate blocurile de locuinte G4, G7 etc.);
- SUD-VEST:** DOMENIUL PRIVAT AL LOCALITATII FETESTI (zona cu circulatii auto/pietonale, spatii verzi cat si zona platforma gunoi, garaje NC 1510, 1509 etc. cat si incinta Liceu „Anghel Saligny” aflate in administrarea U.A.T. Fetesti)



2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

In prezent terenul studiat este liber de constructii si amenajari (asa cum rezulta din documentatia cadastrala). In cadrul amplasamentului nu au fost identificate zone amenajate cu spatii verzi sau zone plantate ce sa necesite protectie. Avand in vedere caracterul nesistematizat al incintei, categoria de folosinta (curti constructii) vegetatia existenta din cadrul amplasamentului este izolata si dezvoltata spontan, astfel sunt necesare lucrari de taiere a arborilor sau lucrari ce pot afecta spatii verzi sistematizate etc.

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

1. Date geologice generale

In alcatuirea geologica a regiunii iau parte depozite mezozoice, neozoice si cuaternare, depuse peste un fundament paleozoic – cristalin.

Formatiunile mai noi – cuaternare, sunt reprezentate prin depozite aluvionare apartinand luncii Dunarii, reprezentate prin prafuri nisipoase, argiloase, argile prafoase, maloase, nisipuri si pietrisuri cu structura incrucisata atat pe verticala cat si pe orizontala.

In zona de campie a Baraganului de sud apar formatiuni loessoide, argile, pietrisuri si nisipuri.

In zona Dobrogeana la suprafata apar depozite loessoide, argile rosii ce stau peste formatiuni calcaroase cretacice.

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 zona seismica

Conform reglementarii tehnice „Cod de proiectare seismica – Partea I – Prevederi de proiectare pentru cladiri”, indicativ P 100-1/2013, zona 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 $T_c = 1,0 \text{ sec.}$

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 7₁, 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”.

Zone cu riscuri naturale:

DEFINIREA principalilor termeni utilizati

Termenii specifici folositi in lege corespund definitiilor cuprinse in Glosarul international al termenilor de baza specifici managementului dezastrelor, editat de Departamentul Afacerilor Umanitare (DHA), Geneva, decembrie 1992, DHA/93/96, sub egida O.N.U. Aceasta terminologie a fost adoptata si in legislatia tarilor apartinand Comunitatii Europene.

Risc - 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.

Cutremur - miscare vibratoare a scoartei terestre, generata de o ruptura brutala in aceasta, ce poate duce la victime umane si distrugerii materiale.

Inundatie - acoperire a terenului cu un strat de apa in stagnare sau in miscare, care, prin marime si durata, poate provoca victime umane si distrugerii materiale, ce deregleaza buna desfasurare a activitatilor social-economice din zona afectata.

Alunecare de teren – deplasare a rocilor si/sau a masivelor de pamant care formeaza versantii unor munti sau dealuri, a pantelor unor lucrari de hidroamelioratii sau a altor lucrari funciare, ce poate produce victime umane si pagube materiale.

Cutremurele de pamant: numite si seisme, sunt zguduiri bruste si de foarte scurta durata ale unor portiuni din scoarta (crusta) terestra. Cauzele interne (din interiorul Pamantului) sunt cele mai frecvente, miscarea placilor tectonice reprezentand principala cauza a producerii seismelor, pe langa vulcanism si alte prabusiri de strate.

Riscul seismic reprezinta probabilitatea de a se produce efecte negative, avarii si pierderi in cazul unui seism, luand in considerare o anumita perioada de timp de referinta.

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

Magnitudinea se exprima de obicei pe scara Richter, care este o scara logaritmica, ce porneste de la gradul 1 si continua spre gradul 9.

Zonare seismică a Romaniei, conform P100/2013

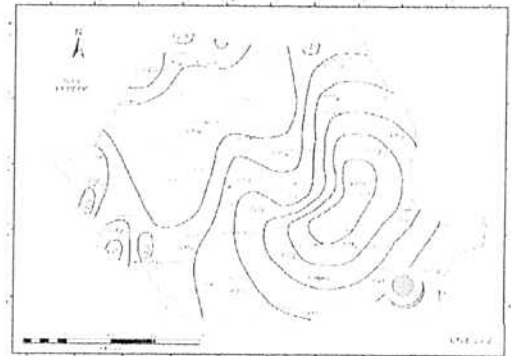


Figura 31 Zona de studiu de risc de alunecare pe teren pentru proiectarea cu IMR = 55 mm în 5% probabilitate de depășire în 50 de ani

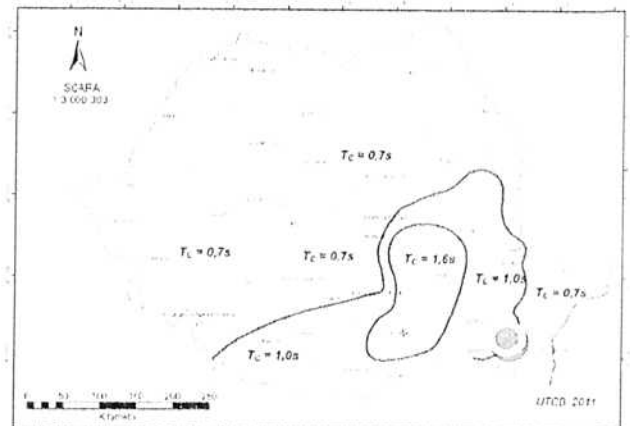
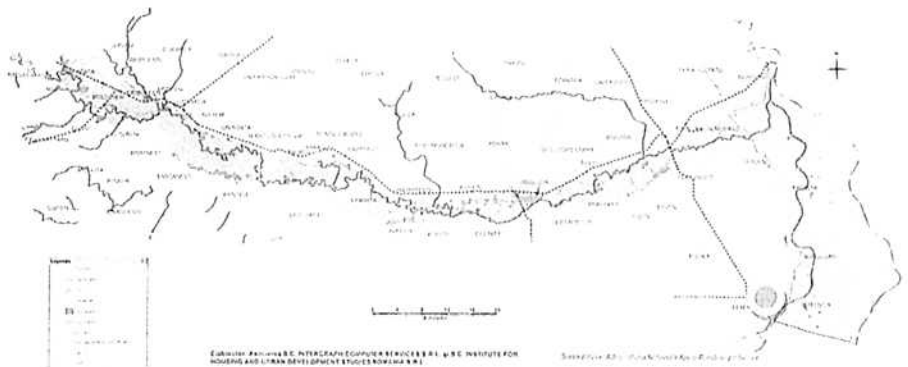


Figura 32 Zona de studiu în termeni de perioada de control seismic T_c și a spectrului de răspuns

SURSĂ:
cjalomita.ro/wp-content/uploads/2019/10/Harta-5-Situa-inundabile.pdf
Harta 5. Situația inundațiilor în cadrul mediu



Conform normativ P100-2013, referitor la proiectarea constructiilor aflate in zone seismice, constructiile se incadreaza in zona seismica de calcul $ag = 0,25g$, $T_c = 1,0$ sec. Atat in etapa de proiectare cat si de contruire si exploatare a obiectivelor propuse, acestea se vor realiza conform legislatiei si normativelor specifice in vigoare.

Conform Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a V-a – zone de risc natural, judetul Ialomita este in zona cu intensitate seismica VIII pe scara MSK.

Inundatii: Conform P.U.G. aprobat pentru municipiul Fetesti, amplasamentul nu se afla in zona de risc a inundatiilor. Avand in vedere cota terenului (cotele amplasamentului) nu au fost inregistrate in zona probleme privind riscul inundatiilor.

Alunecari de teren: Terenul studiat este relativ plan, situat intr-o zona sistematizata vertical, astfel in zona studiata nu exista riscul alunecarilor de teren. Terenul se va sistematiza in vederea evitarii scurgerii apelor rezultate din precipitatii pe terenurile vecine sau a erodarii solului. Toate platformele sau spatiile amenajate pentru circulatii vor fi conectate si preluate de canalizarea pluviala din zona fara a afecta constructiile, terenurile etc.

1. Cutremure de pamant:

a) precizarea conditiilor de amplasare si conformare a constructiilor in raport cu gradul de seismicitate (POT - procent de ocupare a terenurilor) – se va respecta procentul de ocupare stabilit prin documentatia P.U.Z. + R.L.U. aferent, respectiv **max. 65%**

- 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+8E) 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+5E** pentru obiectivul propus, exceptie de la luarea in calcul facand obiectivele/elementele tehnologice specifice sau instalatiile tehnico-edilitare de pe acoperisul cladirii (antene, spatii tehnice, case de scari, casa liftului etc).

- sistem tehnic constructiv privind structura de rezistenta a cladirii, 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 limite 2,0 sau 4,15 m (retragere fata de aliniament / limite). 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 fezabilitate, plan de urbanism zonal, plan de urbanism de detaliu.

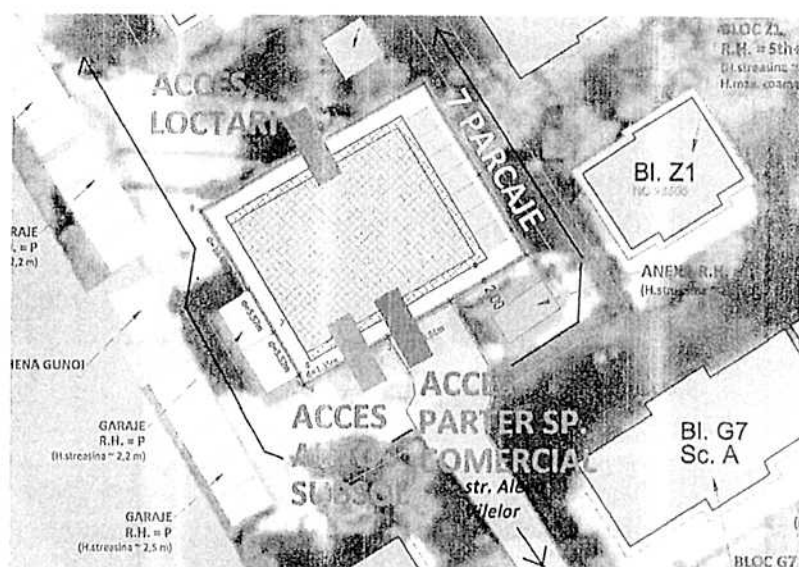
Avizul geotehnic preliminar se intocmeste, in principal, pe baza unor informatii din literatura de specialitate si a unor date din arhive, inclusiv realizand noi investigatii pe teren si in laborator.

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. 5420 / 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:

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



SCHEMA ASIGURARE ACCESE IN CADRUL OBIECTIVULUI

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. Aleea Vilelor, ce asigura legatura cu trama stradala principala a municipiului, in mod direct cu strada Promenadei (sud-est) si indirect cu artera principala Strada Calarasi (sud-vest). Accesul pietonal si auto in cadrul parcelei poate asigura / sistematiza din terenurile perimetrare (terenuri apartinand municipalitatii Fetesti),

respectiv alei de acces. Amplasamentul este delimitat perimetral de zone prin care se asigura circulatia / accesul carosabil la zonele de parcare/garaje ce deservesc blocurile de locuinte din zona.

Astfel se propun urmatoarele accese:

- Acces pietonal spatiu comercial (destinat clientilor / aprovizionarii etc);
- Acces auto subsol (pentru asigurarea accesului in cadrul subsolului ce va fi prevazut cu locuri de parcare pentru locatari);
- Acces pietonal locatari (destinat locatarilor blocului si va asigura accesul in casa scarii);
- Acces auto locuri de parcare (amenajate la nivelul terenului – 7 locuri de parcare destinate clientilor pe perioada programului de functionare cat si aprovizionarii);
- Alte accese secundare pietonale (evacuare etc.).

Se va asigura numarul minimal de parcaje conform ANEXA Nr. 5 la regulamentul Regulament general Urbanism, respectiv:

5.3. Constructii comerciale

5.3.1. Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza: un loc de parcare la 200 m² suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 m²;

un loc de parcare la 100 m² suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 m².

5.3.3. La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

- conditie: respectate prin asigurarea celor 7 locuri de parcare de la nivelul terenului

5.11. Constructii de locuinte

5.11.1. Pentru constructii de locuinte cate un loc de parcare la 2-10 apartamente in locuinte colective cu acces si lot in comun.

*(pentru alte functiuni comerciale, administrative se va consulta Anexa 5 din R.G.U.)

In etapa viitoare de proiectare se propune pozitionarea exacta a acceselor pietonale si auto in cadrul obiectivului. In faza curenta accesul auto (rampa de acces auto in subsol) se va realiza din zona de sud-est a amplasamentului, in legatura cu strada Aleea Vilelor. 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 se va realiza in baza unor documentatii de avizare-autorizare, elaborate separat de prezenta documentie.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

In prezent terenul studiat este liber de constructii sau amenajari. Preponderent terenurile vecine se afla in proprietatea municipalitatii (circulatii, spatii verzi etc). In cadrul zonei studiate sunt existente diferite constructii cu functiuni variabile specifice zonelor L si M (cu un grad mediu-ridicat de ocupare a terenului, atat pentru locuintele colective cat si pentru cele individuale, institutii publice etc).

In cadrul amplasamentului realizarea obiectivului propus 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.

TEREN / INDICATORI URBANISTICI	
SUPRAFATA TEREN	662 mp
Sup. construita la sol existenta (mp)	0,00 mp
P.O.T. existent (%)	0,00 %
C.U.T. existent	0,00

Prin zonificarea propusa si realizarea unor obiective comerciale in etapa viitoare nu se vor afecta vecinatatile amplasamentului (constructia / amenajarile propuse vor fi de tip independent atat la nivel de suprastructura cat si infrastructura). In mare parte terenurile vecine amplasamentului 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	662 mp
SUP. TOTALA CONSTRUITA LA SOL mp (proiectie maximala)	368 mp / 430,3 mp
SUP. TOTALA DESFASURATA mp (maximala)	2581,8 mp
P.O.T. (procent de ocupare) maxim admis %	65 %
C.U.T. (coeficient de utilizare) maxim admis	3,9

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

In prezent zona studziata beneficiaza de echipare edilitara, respectiv retea de alimentare cu energie electrica, apa potabila, canalizare si gaze naturale etc. Obiectivul propus in etapa ulterioara se va bransa/racorda la utilitatile existente in zona conform avizului detinatorului acestora, 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.).

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.

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.

In cadrul Planul Urbanistic General al municipiului Fetesti au fost studiate problemele de mediu 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 semna 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 amplasamentului va fi prevazuta o suprafata de min. 20% ce va fi amenajata cu destinatia de spatiu verde (zona amenajata perimetral obiectivului). Vor fi plantati arbori decorativi, garduri vii etc.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Pentru 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.

Se poate concluziona ca realizarea obiectivului, 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.).

Funcțiunea propusă a obiectivului nu va prezenta incompatibilități la nivel de zonificare urbanistică cu destinația construcțiilor și funcțiunile dominante ale zonelor vecine.

Prezența investiției are ca scop principal dezvoltarea și modernizarea funcțional-urbanistică a parcelei reglementate (teren ce face obiectul certificatului de urbanism).

Prezentarea consecințelor economice și sociale: *Oportunitatea investiției* Realizarea acestui proiect reprezintă o dezvoltare locală a zonei studiate iar implementarea proiectului va conduce la dezvoltarea unui obiectiv mixt – rezidențial / comercial modern și dotat la standarde actuale. Investiția poate contribui la crearea de locuri de muncă, la îmbunătățirea nivelului de servicii destinate publicului, încurajarea mediului de afaceri locală cât și atragerea la bugetul local de taxe și impozite etc. Funcțiunea propusă este în concordanță și complementară cu funcțiunile admise în cadrul zonei și reprezintă o dezvoltare locală a acesteia. Atât în faza de execuție cât și de funcționare se vor/pot crea noi locuri de muncă (pe termen scurt cât și pe termen lung) în domeniul construcțiilor și serviciilor, aspect benefic pentru dezvoltarea municipiului. Se preconizează ca investiția nu va afecta zona, având în vedere că lucrările nu implică operațiuni poluante etc. Având în vedere că după finalizarea lucrărilor zona perimetrală din cadrul amplasamentului va fi amenajată și plantată cu arbori iar obiectivul propus va fi tratat într-o manieră modernă, se poate considera că obiectivul nu va avea un impact vizual negativ asupra zonei studiate.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale. Costurile pentru investiția propusă nu se pot estima în această fază (P.U.Z.). Costurile de realizare a investiției vor fi suportate din sursă proprie (surse private) și vor fi detaliate prin documentațiile de specialitate ulterioare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul reglementat în suprafața totală de **662 mp** (conform măsurători cadastrale) este situat în intravilanul mun. Fetesti. Având în vedere poziționarea amplasamentului se propune ca acest cadru favorabil să fie utilizat în concordanță cu zonificarea propusă pentru dezvoltarea unui obiectiv mixt - rezidențial / comercial + funcțiuni complementare (comert/servicii).

Pentru realizarea obiectivului propus se va urmări rezolvarea următoarelor aspecte:

- realizarea, avizarea și aprobarea prezentei documentații de urbanism conform anexei la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

- asigurarea circulațiilor carosabile și pietonale în cadrul incintei;

- asigurarea condițiilor tehnico-edilitare necesare pentru dezvoltarea obiectivelor propuse.

În alegerea amplasamentului factorii determinanți au fost:

- poziționarea amplasamentului în cadrul municipiului, acesta fiind situat în zona unor circulații carosabile principale, sistematizate, asigurând un acces facil;

- poziționarea / distanța în raport cu zonele construite din cadrul zonei studiate (în mare parte vecinătățile fac parte din domeniul municipalității iar construcțiile vecine au funcțiuni similare/compatibile, astfel investiția propusă nu va afecta vecinătățile etc);

- suprafața de teren ce asigură posibilitatea de sistematizare și organizare a incintei în condiții optime în funcție cu programul propus (obiectiv mixt rezidențial/comercial, funcțiuni tehnico-edilitare, circulații etc);

- posibilitatea de racordare la rețelele existente în zona.

Modul de integrare: Având în vedere poziționarea terenului într-o zonă de locuințe (L - rezidențială), situarea la limita zonei mixte (M) și faptul că zonificarea propusă are un caracter nepoluant se poate aprecia că implementarea proiectului viitor, în condițiile respectării legislației în vigoare nu va intra în divergență cu zonele și funcțiunile învecinate ci poate chiar reprezenta o evoluție firească a dezvoltării funcțional-urbanistice a zonei.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. Extras conform Certificat de urbanism 74 / 20.04.2023

Destinația (stabilită prin PUG): conform Plansei 6.1. Unitati teritoriale de referinta, imobilul se încadrează în L2 – subzona locuinte colective cu minim P+3E niveluri în zone construite.

Imobilul se compune din teren în suprafața de 662 mp (din masuratori). Se solicita certificatul de urbanism pentru elaborare P.U.Z. - construire imobil de locuințe colective cu parter comercial (funcțiune mixtă) și regim de înălțime S+P+5E.

Caracterul zonei: L2 – subzona locuințe individuale cu minim P+3E niveluri în zone construite.

Art. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

L2: - POT maxim = 40%.

Art. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

L2: - CUT maxim = 3,5.

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, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unitati teritoriale de referinta, stabilite prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus prin noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

În vederea autorizării investiției este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, prin care se vor stabili reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise, numai în perimetrul identificat din punct de vedere cadastral / topografic (teren ce face obiectul certificatului de urbanism). În acest sens zonificarea propusă pentru terenul studiat este preluată din cadrul P.U.G. / R.L.U. existent al mun. Fetesti, respectiv ZONA M - M2 - SUBZONA MIXTA CUPRINDE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII (BIROURI, SEDII FIRME, COMERT ALIMENTAR SI NEALIMETAR, ETC. cu următoarele reglementări generale stabilite

ZONIFICARE	P.O.T. max.	C.U.T. max.	R.H. max.	H. max.	Retrageri min.
ZONA L - L2 - SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE CU MINIM P+3E (EXISTENTA)	40%	3,5	P+8E	27 m la cornisa	5 m
ZONA M - M2 - SUBZONA MIXTA CUPRINDE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII (BIROURI, SEDII FIRME, COMERT ALIMENTAR SI NEALIMETAR, ETC. (CONF. P.U.G. + R.L.U.)	70%	5,0 m / ADC mp teren (5,0)	P+8E	27 m la cornisa	5 m
ZONA M - M2 - SUBZONA MIXTA CUPRINDE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII (BIROURI, SEDII FIRME, COMERT ALIMENTAR SI NEALIMETAR, ETC. (REGLEMENTARE PROPUA)	65%	3,9 m / ADC mp. teren (3,9)	P+5E	20 m la cornisa	2 / 3 m (parter) - 2 m (etaje) / 5,15 m (parter) - 4,15 m (etaje)

Se vor adopta soluții de echipare tehnico-edilitară (apa, canalizare, energie electrică etc.) cu respectarea normelor legale în vigoare de igienă și protecția mediului. Căile de comunicație și accesul se vor configura în așa fel încât să asigure o coerență și o fluiditate a circulației în zonă. Necesarul de parcaje va fi dimensionat în conformitate cu prevederile HGR525/1996 și cu legislația în vigoare, în corelare cu funcțiunea obiectivelor.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În prezent în cadrul amplasamentului nu există zone plantate amenajate sau care să necesite protecție. Prin sistematizarea incintei cadrul natural va fi pus în valoare prin lucrări de amenajare a terenului liber - sistematizare de spații verzi – plantate, perdele de protecție etc. în 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 accesului din/la o circulatie publica, respectiv la o artera importanta de circulatie (prin intermediul Strazii Aleea Vilelor) situata in zona de sud-estul terenului. 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 obiectiv vor fi propuse zone de circulatie ce vor asigura fluxul optim (aprovizionare, livrare etc). Prin proiecte comune impreuna cu autoritatea locala se pot adopta solutii de sistematizarea a zonelor perimetrare pentru asigurarea unor circulatii otine in cadrul zonei. Capacitatile de transport admise vor fi stabilite prin avizul de specialitate / documentatia tehnica elaborata de un specialist atestat in domeniu. Accesul 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 perimetrare circulatiilor de incinta se vor amenaja pe cat posibil cu destinatia de spatiu verde plantat.

Circulatii de incinta (etapa actuala si de perspectiva):

- Se vor amenaja zone pentru circulatii de incinta (pietonale si carosabile) in functie de fluxul necesar, parcaje pentru clienti, angajati, vizitatori, interventie etc;
- Accesul 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.

Pozitionarea amplasamentului face posibila asigurarea conditiilor de asigurare a accesului direct dintr-o circulatie publica (respectiv din Strada Aleea Vilelor - 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 accesului in incinta 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, accesuri, 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 terenului studiat si retragerile fata de aliniament si limitele de proprietate, organizarea accesului in interiorul parcelei studiate, a circulatiilor auto si pietonale din incinta etc, documentatie ce se va coordona si corela cu prevederile P.U.G. si R.L.U. aprobat.

Se propune reglementarea terenului studiat cu zonificarea - ZONA M - M2 - SUBZONA MIXTA CUPRINDE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII (BIROURI, SEDII FIRME, COMERT ALIMENTAR SI NEALIMENTAR, ETC. avand urmatorul bilant teritorial:

SUPRAFETE (BILANT TERITORIAL)		
SUPRAFATA CONSTRUITA PARTER (mp) / PROCENT (%)	368 mp	55,59 %
SUPRAFATA CIRCULATII (mp) / PROCENT (%)	155 mp	23,41 %
SUPRAFATA SPATII VERZI (mp) / PROCENT (%)	139 mp	21,00 %
SUPRAFATA TEREN (mp) / PROCENT (%)	662 mp	100 %

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 / comerciale cat si a 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 mixte – rezidentiale + comerciale / de functiuni complementare (servicii / comert);
- asigurarea si reglementarea accesului in zona studiata;
- asigurarea bazelor necesare realizarii unei zone rezidentiale + servicii / comert coerente, valorificandu-se potentialul zonei;
- stabilirea categoriilor functionale ale dezvoltarii incintei;
- dezvoltarea incintei prin amenajarea de parcuri colective in scopul degrevarii retelei stradale de vehicule stationate si imbunatatirea conditiilor de circulatie, a aspectului general urban etc;
- asigurarea suprafetelor necesare pentru spatii verzi in incinta, zone de loisir, joaca si sport;
- crearea de spatii publice/semipublice si parcaje;
- asigurarea conditiilor pentru satisfacerea cerintelor speciale ale locuitorilor in raport cu utilizarea spatiilor publice;
- stabilirea dotarilor de interes public necesare : accese, parcaje, utilitati;
- corelarea amplasamentului cu zone de locuire, institutii si servicii din zona.

Obiectivul propus se va amplasa retras de la aliniament, avand functiuni comerciale dezvoltate la nivelul parterului si de locuit la nivelul etajelor. Subsolutul se va amenaja cu locuri de parcare si spatii secundare, dupa caz (boxe, spatii tehnice, circulatii etc.). Stationarea autovehiculelor se va realiza in incinta in cadrul parcajului subteran (racordat printr-o rampa de acces la nivelul terenului) cat si la nivelul solului (dimensionate corespunzator).

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/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 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. Este admisa utilizarea panourilor de fatada colorate (de inchidere), a zonelor vitrate, a riflajelor, a elemente de signalistica etc.

OBIECTIVUL SE VA REALIZA IN TOTALITATE IN CADRUL PROPRIETATII (INCLUSIV INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA) SI NU SE VOR AFECTA VECINATATILE (PROPR. PRIVATE sau DOMENIUL PUBLIC). Prin realizarea obiectivului propus nu se vor afecta constructiile existente in zona amplasamentului (constructia propusa este 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. 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 evacuarii 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 pentru angajati si vizitatori 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 obiectivului 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 documentatiei de construire (D.T.A.C. / D.T.O.E.) se vor respecta cerintele impuse de catre avizatori si acordurile solicitate in Certificatul de Urbanism nr. 74/20.04.2023 emis de P.M. Fetesti pentru obiectivul mentionat.

Utilizari admise: Structura functionala va include pentru parter, dupa caz activitati comerciale, administrative, servicii adresate publicului (inclusiv alimentatie publica, servicii medicale, spa, intretinere corporala etc), de administrare a afacerilor, financiar-bancare, comerciale/servicii (conexe) etc. si pentru etaje apartamente de locuit (garsoniere, apartamente cu 2-3 camere, in functie de partiul propus in etapa viitoare). Spatiile de interes pentru public se recomanda a se amplasa spre zonele dinspre domeniu public pentru a facilita accesul, aprovizionarea si interventia in caz de necesitate etc.

Functiunile complementare admise ale zonei sunt urmatoarele:

- servicii complementare 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.

Utilizarile permise:

- spatii comerciale (comert de proximitate, comert articole de uz casnic, alimentar, general, vestimentar, sport, electrocasnice etc.) stabilite prin tema de proiectare si dotate cu spatiile / zonele functionale specifice;
- spatii si obiective administrative, sedii de institutii etc;

**ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL
(FUNCTIUNE MIXTA) SI REGIM DE INALTIME S+P+5E**

AMPLASAMENT JUDETUL IALOMITA, MUN. FETESTI, STRADA ALEEA VILELOR, NR. 4, NR. CAD. / C.F. 20095.

- cabinete profesii libere, sedii organizatii politice sau profesionale;
- unitati de alimentatie publica (cafenele, cofetarii, restaurante, fast-food 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;
- cabinete medicale sau servicii medicale, intretinere, cosmetica etc;
- spatii de prezentare si expunere (totemuri / panouri publicitare/ pergole etc);
- cai de acces carosabile si pietonale private (garaje, parcaje, alei etc);
- constructii aferente lucrarilor tehnico – edilitare (post trafo, gospodarie de incendiu etc) de deservire;
- spatii plantate / zone spatii verzi amenajate de protectie, imprejmui, mobilier urban etc.

Utilizari admise cu conditionari:

Funcitiunile admise se vor realiza cu respectarea legislatiei in vigoare (protectia mediului, sanatatea populatiei etc).

- constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform acordului de mediu, DSP, PSI etc si sunt compatibile cu functiunea (zonficarea) stabilita prin P.U.Z. si functiunile vecine;

- se admit functiuni comerciale / servicii profesionale cu conditia ca unitatile respective sa nu fie poluante, sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare sau productie si sa nu afecteze in mod negativ vecinatatile.

Utilizari interzise:

- Activitati/servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- Depozitare de materiale re folosibile;

- 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.

- **Regimul de aliniere al constructiilor (retragerea fata de aliniament / limite):**

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, avand in vedere ca terenul se invecineaza preponderent cu terenuri apartinand municipalitatii, toate laturile perimetrare au fost considerate "aliniament".

Tabel sinteza retrageri fata de aliniament (limite de proprietate), constructii perimetrare etc.:

LIMITA (orientare punct cardinal)	retragere min. parter	retragere min. etaje	puncte coordonate	distanța minimă față de construcții de locuit (blocuri) și PARTER / ETAJE / LIMITE / ALTE OBIECTIVE			
LIMITA NORD-EST	5,15 m	4,15 m	P 1/12/11/10	13,71 m (P)	14,71 m (Et)	9,52 m (limita)	/
LIMITA NORD-VEST	3,00 m	2,00 m	P 9/10	22,51 m (P)	21,51 m (Et)	19,51 m (limita)	6,74 m (p.trafo)
LIMITA SUD-EST	3,00 m	2,00 m	P 1/2/3/4	23,26 m (P)	22,26 m (Et)	20,21 m (limita)	5,91 m (anexa)
LIMITA SUD-VEST (fără blocuri de locuințe)	2,00 m	2,00 m	P 4,5,6,7,8,9	/		2,00 m (limita)	2,00 m (garaje)

**se vor respecta normele de securitate la incendiu (P.S.I), sanatate a populatiei, protectie a mediului etc.*

** In zona de retragere fata de aliniament / limite de proprietate este permisa amplasarea unor obiective secundare tehnico-edilitare, publicitare, a elementelor de securizare a incintei (bariere, cabine poarta etc) sau alte constructii / instalatii / retele asemanatoare (copertine de protectie, podeste, rampe, trotuare, circulatii tehnice, platforma gospodareasca, echipamente pentru reclame - piloni, steaguri, panouri, totemuri, post de transformare, alte elemente edilitare 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 retelelor edilitare existente din zona, in baza unui aviz de amplasament favorabil emis de catre detinatorul de retele.*

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL + AVIZE DE SPECIALITATE

- **Regimul de inaltime:** Regimul de inaltime al obiectivului propus va fi maximum P+5E.
(exceptie de la luarea in calcul facand obiectivele/elementele tehnologice specifice sau instalatiile tehnico-edilitare de pe acoperisul cladirii - antene, spatii si volume tehnice, case de scari, casa liftului etc).

- **Inaltimea constructiilor:** Inaltimea maxima a constructiilor (H. max.) reprezinta inaltimea

maxima admisa masurata de la cota terenului amenajat pana la cornisa.

H. max. = 20 m * * se poate

depasi local inaltimea maxim admisa cu obiectivele/elementele tehnologice specifice sau instalatiile tehnico-edilitare de pe acoperisul cladirii - antene, spatii si volume tehnice, case de scari, casa liftului etc .) Aceasta se va realiza cu respectarea prevederilor de avizare si autorizare privind constructiile cu inaltime mare 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) – 65%
- C.U.T. max. admis (coeficientul maxim de utilizare al terenului) – 3,9

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. Locuintele colective pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru eventuale restaurante, cafenele situate la parter. (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.

TABEL ZONIFICARI EXISTENTE / PROPUSE TEREN STUDIAT - NR. CAD. 20095				
ZONIFICARE	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
ZONA L - L2 - SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE CU MINIM P+3E (EXISTENTA) / 662 mp (100%)	662,00	100,00		
ZONA MIXTA: LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII M2 - SUBZONA LOCUINTE SI SERVICII			662,00	100,00
TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.	662,00	100,00	662,00	100,00
M2 - P.O.T. MAX = 65 % / C.U.T. MAX = 3,9 / H.MAX = 20 m la cornisa / R.H.MAX = P+5E / PSV = 20%				

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa - a obiectivului se va realiza prin extinderea retelei de alimentare cu apa din 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 obiectivului se va realiza extinderea retelei de canalizare in zona studiata, proiectata, dimensionata, montata / realizata conform normelor 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. Conducele 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 obiectivului 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 apartament / spatiu comercial 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 se va realiza strict in baza avizelor de specialitate emise de catre detinatorul de retele, cu respectarea legislatiei in vigoare.

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.

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 incinta. 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 Obiectivul si amenajarile care vor fi realizate pe acest amplasament, prin specificul lor 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.

Extras din ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei actualizat:

ART. 6 (1) La parterul cladirilor de locuit sau structuri similare conform documentatiei cadastrale cum sunt demisolul, parterul inalt sau mezaninul:

a) se pot amplasa/amenaja unitati comerciale, unitati de prestari servicii, cabinete medicale ambulatorii fara paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare de probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de servicii de ingrijiri la domiciliu, cabinete de practica pentru servicii publice conexe actului medical si cabinete medicale veterinare pentru animale de companie, cu exceptia celor mentionate la art. 5 alin. (1);

b) cabinetele medicale ambulatorii fara paturi, laboratoarele de analize medicale si punctele externe de recoltare a probelor biologice, cabinetele medicale veterinare pentru animale de companie se amplaseaza la parterul cladirilor de locuit, in cladiri in care se desfasoara si alte activitati sau in cladiri cu functiune mixta, cu respectarea urmatoarelor conditii:

1. sa asigure gestionarea deseurilor periculoase conform reglementarilor legale in vigoare;
2. sa nu creeze disconfort si riscuri pentru sanatate;
3. sa respecte normele igienico-sanitare specifice activitatilor desfasurate conform reglementarilor legale in vigoare;

c) se pot amenaja si alte anexe ale locuintelor, precum garaje, doar cu acceptul asociatiei de locatari sau proprietari.

(2) In cladirile de locuit se pot amenaja camere speciale pentru depozitarea deseurilor solide, spalatorii, uscatorii.

(3) Activitatile de birou se pot organiza si la alte etaje ale imobilelor de locuit daca se obtine acceptul vecinilor directi.

(4) Schimbarea destinatiei unui spatiu de locuit se poate face numai cu respectarea conditiilor prevazute de Legea nr. 196/2018 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor. (la 31-10-2018 Articolul 6 din Capitolul I a fost modificat de Punctul 1, Articolul I din ORDINUL nr. 1.378 din 30 octombrie 2018, publicat in MONITORUL OFICIAL nr. 919 din 31 octombrie 2018)

Pentru elaborarea documentatiei a fost elaborat "STUDIUL DE INSORIRE" anexat prezentei, acesta concluzionand:

"Avand in vedere ca distanta dintre cladiri este mai mare decat $H/2$ de la cornisa conform art. 3 nu este nevoie de studiu de insorire, dar la cererea beneficiarului a fost facut. Asadar, in urma simularii umbrelor (vezi planse anexate) se constata ca imobilele care au generat studiul nu genereaza efecte de umbrire indelungate asupra imobilelor invecinate.

Art 3 Ord. 119/2014 "Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 11 /2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate. (2) In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin. (1)."

In urma calculelor realizate in luna decembrie , ziua 21, cladirea invecinata la Est, respectiv cladirea existenta din Vest, primesc in cel mai defavorabil punct al fatadei sale minim 90 de minute de lumina naturala .

Pe latura de nord nu exista camere de locuit.

• ANALIZAND DIAGramele PREzentate IN PARTEA DESENATA SE POATE CONSTATA PENTRU SOLSTITIUL DE IARNA CA NU AFECTEAZA ILUMINATUL NATURAL. Se asigura insorirea tuturor camerelor de locuit in timpul normat la data normata.

In urma calculelor realizate in luna decembrie, ziua 21, imobilele propuse nu afecteaza cladirile invecinate in ceea ce priveste insorirea, asigurand pentru fiecare fatada a imobilelor vecine cat si pentru cele in cauza mai mult de 1 1/2 ore zilnic, cat se solicita prin ordinal nr. 119 din 2014."

Conform Regulamentului de urbansim 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;
- 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.

Pentru subzona M2-nu se vor amplasa la parterul blocurilor unitati de productie.

Alte preverii 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 gunoierului 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

parcele, deci in afara circulatiilor publice; numarul necesar de locuri de parcare fiind asigurat conform legislatiei in vigoare.

Terenul liber de constructii se va utiliza pentru circulatii de incinta, amenajare de spatii plantate etc. si nu va include obiective ce sa impuna masuri speciale de protectie. In etapa de utilizare / functionare a unitatii se vor asigura prin grija beneficiarului mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor, astfel incat sa se incadreze in normele din standardele in vigoare. Vor fi asigurate si respectate valorile-limita ale indicatorilor de zgomot si va fi respectata legislatia in vigoare privind activitatea propusa.

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 schimbări 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 investitiei, se preconizeaza ca impactul emisiilor in faza de executie va fi redus ca intensitate, in timp si in spatiu. In scopul eliminarii posibilitatii dispersiei pulberilor provenind din lucrarile de compactare si excavare se vor lua masuri de umectare a suprafetelor atunci cand este cazul. Pe toata perioada executarii lucrarilor se va asigura stropirea zonelor susceptibile producerii de praf. Se vor adopta solutii si sisteme performante pe parcursul lucrarilor in vederea inlaturarii oricarui pericol de poluare a solului, apei, aerului etc.

Se vor stabili traseele optime si cat mai scurte pentru a diminua poluarea produsa de utilajele care deservesc santierul. Se vor folosi utilaje de lucru in concordanta cu volumul si caracteristicile activitatilor desfasurate si in concordanta cu normele de securitate si siguranta a activitatilor de pe amplasament. Utilajele / autobasculantele ce vor transporta molozul sau materiale similare se vor acoperi / proteja cu prelata.

Datorita echipamentelor / instalatiilor performante propuse pentru dotarea obiectivului, echipamente ce includ dotari corespunzatoare pentru retinerea / minimizarea poluantilor emisi in atmosfera, impactul asupra aerului al activitatilor desfasurate pe amplasament, in timpul functionarii, este redus.

Zgomotul si vibratiile – atat in cazul executiei cat si pe timpul activitatilor propuse se vor respecta si se vor incadra in prevederile legale. In vecinatatea amplasamentului nu sunt receptori sensibili. Se va planifica orarul de desfasurare activitatilor generatoare de zgomot astfel incat sa se evite efectele cumulative.

Radiatiile – investitia propusa nu va produce si nu implica radiatii, nefiind necesare masuri de protectie impotriva radiatiilor.

Substante toxice si periculoase – nu exista surse de poluare cu substante toxice sau periculoase atat pe durata executiei proiectului cat si pe perioada de functionare a obiectivelor propuse.

Impactul asupra faunei si florei – biodiversitatea - impactul proiectului asupra biodiversitatii este minor si limitat ca timp si arie. Nu sunt necesare masuri suplimentare, pentru protectia acestui parametru de evidentiare ecologica a zonei. Nu se pune problema afectarii zonelor protejate, avand in vedere faptul ca amplasamentul studiat nu se afla in vecinatatea unei astfel de zone.

Impactul obiectivului de investitie raportat la contextual natural si antropic in care acesta se integreaza - terenurile din zona amplasamentului proiectului sunt in mare parte de constructii. Pe suprafata analizata si in vecinatatea acesteia nu sunt prezente habitate naturale cu valoare conservativa mare sau foarte mare care ar necesita solutii alternative de amplasare a elementelor construite sau masuri speciale de protectie a biodiversitatii, altele decat cele recomandate in mod uzual pentru astfel de obiective.

Prin realizarea proiectului nu vor fi afectate asezarile umane, obiective de interes public, istoric sau cultural. Pe parcursul realizarii proiectului nu se vor afecta factorii de mediu. Deseurile (in cea mai mare parte reciclabile) rezultate in urma activitatii de construire si amenajare vor fi colectate si depozitate selectiv, temporar in compartimente speciale acoperite, amplasate in locuri special amenajate dupa care vor fi periodic ridicate de catre societati autorizate in acest domeniu.

Beneficiarul va asigura preluarea deseurilor sau a materiilor rezultate in timpul functionarii in conditii de siguranta, cu respectarea legislatiei in vigoare.

Organizarea de santier si desfasurarea lucrarilor se va realiza strict in limitele proprietatii, fara afectarea domeniului public sau privat si se vor asigura urmatoarele conditii generale:

- organizarea de santier se va amenaja in interiorul amplasamentului (delimitat cadastral);
- separarea (imprejmuirea temporara) a zonei sau incintei respective atat cu gard cat si cu banda de marcare specifica lucrarilor de constructii;
- interzicerea accesului persoanelor neautorizate pe santier sau in incinta acestuia;
- afisarea pe perimetrul incintei a inscripionarilor de atentionare asupra pericolului, in conformitate cu prevederile in vigoare;
- instruirea personalului asupra pericolului si masurilor de prevenire si stingere a incendiilor specifice activitatilor pe care le vor desfasura;
- deseurile rezultate vor fi depozitate in europubele amplasate pe o platforma balastata.

Toate utilitatile necesare desfasurarii lucrarilor propuse se vor asigura din sursa proprie, din cadrul incintei (apa, energie electrica etc). Se vor utiliza utilaje specifice iar toate elementele provizorii vor fi in sistem prefabricat (containere personal, containere deseuri etc). Combustibilul utilizat va fi procurat de la societati specializate, alimentarea facand-se in exteriorul amplasamentului (statii de carburanti autorizate etc). Pentru lucrarile propuse se vor respecta normele P.S.I., regulamentul privind protectia si igiena muncii in constructii, normele privind protectia mediului etc., acestea intrand in sarcina personalului responsabil cu executia constructiilor (constructor) si a beneficiarului lucrarii.

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 inscrite 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;

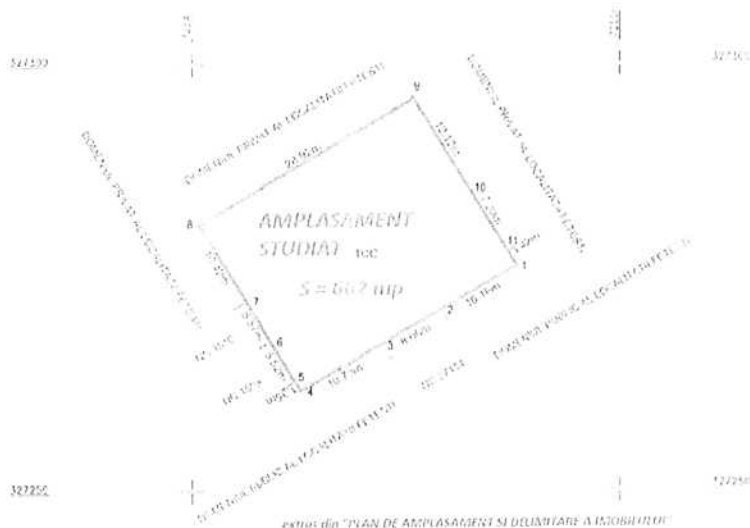
- amenajarea de fasii verzi de protectie (plantatii de aliniament) pentru diminuarea concentratiei de noxe provenite de la circulatia auto din incinta cat si pe arterele principale care nu au trafic intens.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Pentru implementarea investitiei nu sunt necesare suprafete de teren suplimentare fata de cele existente in proprietatea beneficiarului. Nu sunt necesare concesiuni sau cedari ale terenurilor pentru realizarea obiectivului. Este admisa alipirea ulterioara a terenului cu alte loturi, in functie de optiunile beneficiarului (in etapa de perspectiva in baza unor studii proprii de alipire). Pentru terenurile rezultate in urma unor alipiri (in etape de perspectiva) se vor respecta prevederile prezentei documentatii si se aplica masurile cuprinse in cadrul acestuia (strict pentru suprafata ce a facut obiectul P.U.Z. – 662 mp) iar in functie de zonificarea terenului cu care se va realiza alipirea, dupa caz se poate impune realizarea unei documentatii de urbanism pentru reglementarea unitara a 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. 20095 – U.A.T. Fetesti), conform documentatie cadastrala / topografica anexata prezentului proiect si a tabelului de coordonate al terenului. →

Inventar de coordonate
al imobilului supus receptiei
Numar cadastral 20095



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	327276.349	725487.817	10.16
2	327271.216	725479.053	8.06
3	327267.124	725472.105	10.79
4	327261.699	725462.781	0.11
5	327261.797	725462.728	1.24
6	327262.889	725462.144	5.52
7	327267.601	725459.273	5.57
8	327272.361	725456.374	10.42
9	327281.235	725450.917	28.92
10	327295.829	725475.889	12.12
11	327285.524	725482.278	7.30
12	327279.283	725486.067	3.42
S(3)=662mp P=103.63m			

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 «nproductive» si valorificarea acestora prin realizarea unor investitii performante, coerente si durabile.

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 Ialomita, pentru dezvoltarea localitatii si pune accent pe dezvoltarea durabila a intravilanului. Avand in vedere ca investitorul propune implementarea unui obiectiv mixt ce va ingloba activitati de locuire (rezidentiale) si comerciale (intr-o zona propusa cu functiune mixta IS + L) se poate considera ca acest proiect reprezinta un punct important de pornire pentru o dezvoltare atat functional-urbanistica cat si economica a zonei.

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 ;
- Se vor realiza unitati locative 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 teritorial 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 beneficiarului. 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 beneficiarului (teren proprietate privata), conform documentatiei cadastrale / topografice avizate O.C.P.I., anexate prezentului memoriu. 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. 74 / 20.04.2023 emis 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.

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,

Nr. 5 din 15.10.2024

Elaborator documentatie:

Arhitect - Șef

ARH. TINU C. ALEXANDRU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL



DATE GENERALE:

Denumirea lucrarii: ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL (FUNCTIUNE MIXTA) SI REGIM DE INALTIME S+P+5E

Amplasament: JUDETUL IALOMITA, MUN. FETESTI,
STRADA ALEEA VILELOR, NR. 4, NR. CAD. / C.F. 20095

Beneficiar: S.C. „MIVO CIVIL CONSTRUCT” S.R.L.
Prin reprezentant Nache Radu Vasile,
cu sediul in Romania, judetul Calarasi, mun. Calarasi
Strada Grivita, nr. 4, etaj 1, birou 5 – C.U.I. RO 2081656, J51/583/20
Tel: 0722 597 907 – email: mvocivilconstruct@gmail.com

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,

Nr. 9 din 15.10.2024

Arhitect Șef

LAZAR POPESCU

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. Tinu C. Alexandru
sef proiect arh. Lascar V. Adrian

Proiect numar: U23 ASP / 2023

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

Prezentul regulament se asociaza documentatiei grafice a Planului Urbanistic Zonal si are ca scop explicitarea si detalierea sub forma de prescriptii (permisiuni si restrictii) a prevederilor urbanistice.

Regulamentul face parte integranta din planul urbanistic zonal si se aproba odata cu acesta.

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a constructiei principale si obiectivelor secundare, dupa in cadrul parcelei ce face obiectul prezentului P.U.Z., teren proprietate privata situat in intravilanul municipiului Fetesti, judetul Ialomita.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor / amenajarilor in limitele teritoriului studiat.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) al unei zone cuprinse in intravilanul mun. Fetesti, judetul Ialomita, respectiv parcela delimitata cadastral cu nr. cad. 20095.

Prezentul Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicata in 2004 cu modificarile si completarile ulterioare si ale Legii nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor

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

modificari ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare si aprobare pe care a urmat-o documentatia initiala.

1.2 BAZA LEGALA

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 certificatului de urbanism 74 / 20.04.2023 emis de PRIMARIA MUN. FETESTI.

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

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 (operatiuni ce pot fi solicitate – alipiri, dezmembrari etc.)

Suprafata totala pentru care a fost elaborata prezenta documentatie este de **662 mp** asa cum este delimitata in partea desenata (plansa A04 – REGLEMENTARI URBANISTICE), respectiv nr. cadastral **20095** – 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 colective” si „comert”.

Pentru intreg terenul reglementat (parcela 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 zona de accese propuse (aceasta fiind propuse pe zona de domeniu public) si se vor definitiva in etapele viitoare de avizare / autorizare prin documentatii tehnice specifice.

Prezentul Regulament Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal si conceput pentru terenul in suprafata de **662 mp** situat in judetul Ialomita, pe teritoriul administrativ al municipiului Fetesti si se aplica teritoriului delimitat de urmatoarele elemente de reper:

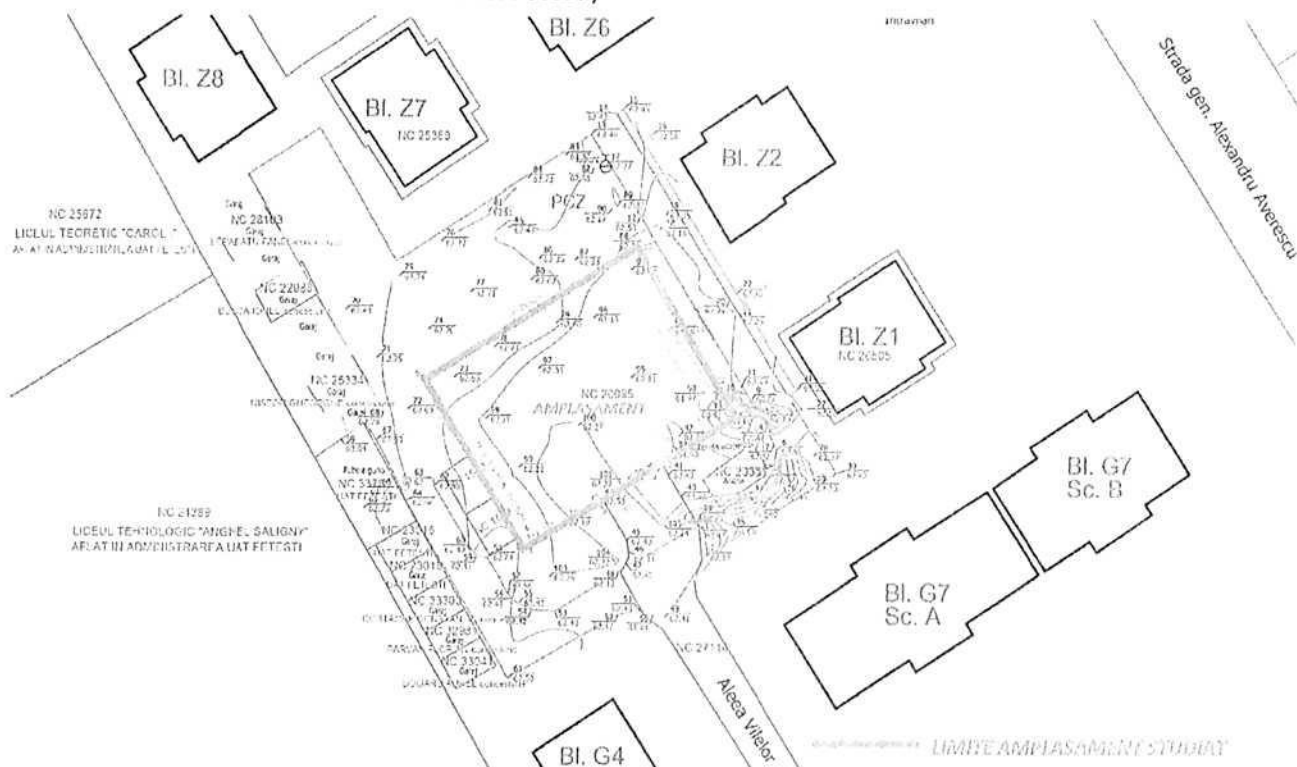
NORD-EST: DOMENIUL PRIVAT AL LOCALITATII FETESTI (zona cu circulatii auto/pietonale, spatii verzi si vis-a-vis sunt situate blocurile de locuinte Z1, Z2 etc);

NORD-VEST: DOMENIUL PRIVAT AL LOCALITATII FETESTI (zona cu circulatii auto/pietonale, spatii verzi si vis-a-vis sunt situate blocurile de locuinte Z6, Z7, Z8 etc. cat si zona garaje cat si incinte Licee „Carol I” si „Anghel Saligny” aflate in administrarea U.A.T. Fetesti);

SUD-EST: DOMENIUL PUBLIC AL LOCALITATII FETESTI / Strada Vilelor / Nr. cad. 27114 (zona cu circulatii auto/pietonale, spatii verzi, teren nr. cad. 23351 – constructii de locuinte colective, blocurile de locuinte G4, G7 etc.);

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA	
Nr. cad. 27114 (zona cu circulatii auto/pietonale, spatii verzi, teren nr. cad. 23351 – constructii de locuinte colective, blocurile de locuinte G4, G7 etc.);	
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,	
Nr. 9	din 15.10 20 19
Arhitect - Șef	

SUD-VEST: DOMENIUL PRIVAT AL LOCALITATII FETESTI (zona cu circulatii auto/pietonale, spatii verzi cat si zona platforma gunoi, garaje NC 1510, 1509 etc. cat si incinta Liceu „Anghel Saligny” aflate in administrarea U.A.T. Fetesti)



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 obiectivului propus, 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.

2.2. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

Lucrarile ulterioare de construire / amenajare vor respecta prevederile documentatiei de urbanism (retragerile prevazute prin P.U.Z. etc).

cu" se va putea face numai prin
CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMITA
 prevederile documentației de
 Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,
 Nr. 9 din 15.10 2024
 Arhitect - Șef

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. In situatia de fata, avand in vedere ca terenul se invecineaza preponderent cu terenuri apartinand municipalitatii, toate laturile perimetrare au fost considerate "aliniament".

Tabel sinteza retrageri fata de aliniament (limite de proprietate),constructii perimetrare etc.:							
LIMITA (orientare punct cardinal)	retragere min. parter	retragere min. etaje	puncte coordonate	distanța minima fata de constructii de locuit (blocuri) și PARTER / ETAJE / LIMITE / ALTE OBIECTIVE			
LIMITA NORD-EST	3,00 m	2,00 m	P 9/10	13,71 m (P)	14,71 m (Et)	9,52 m (limita)	/
LIMITA NORD-VEST	5,15 m	4,15 m	P 1/11/10	22,51 m (P)	21,51 m (Et)	19,51 m (limita)	6,74 m (p.trafo)
LIMITA SUD-EST	3,00 m	2,00 m	P 1/2/3/4	23,26 m (P)	22,26 m (Et)	20,21 m (limita)	5,91 m (anexa)
LIMITA SUD-VEST (fara blocuri de locuinte)	2,00 m	2,00 m	P 4,5,6,7,8,9	/		2,00 m (limita)	2,00 m (garaje)
*se vor respecta normele de securitate la incendiu (P.S.I), sanatate a propulatiei, protectie a mediului etc.							

* In zona de retragere fata de aliniament / limite de proprietate este permisa amplasarea unor obiective secundare tehnico-edilitare, publicitare, a elementelor de securizare a incintei (bariere, cabine poarta etc) sau alte constructii / instalatii / retele asemanatoare (copertine de protectie, podeste, rampe, trotuare, circulatii tehnice, platforma gospodareasca, echipamente pentru reclame - piloni, steaguri, panouri, totemuri, post de transformare, alte elemente edilitare 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 retelelor edilitare existente din zona, in baza unui aviz de amplasament favorabil emis de catre detinatorul de retele.

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

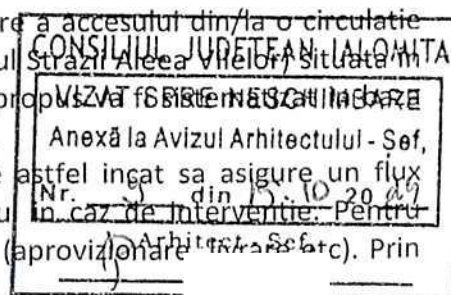
Retragerile fata de limitele de proprietate reprezinta limita maxima de amplasare a cladirilor catre limitele de proprietate (laterale sau posterioare) si se vor respecta obligatoriu la elaborarea documentatiilor tehnice pe baza carora se va emite autorizatia de construire. Avand in vedere ca terenul este situat in vecinatatea domeniului public si reprezinta o parcela atipica, se vor aplica retragerile prevazute in cadrul Art. 4.

Art. 6. Amplasarea constructiilor unele fata de altele pe aceeași parcelă. Luand in calcul ca in cadrul amplasamentului se va realiza un obiectiv principal „IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL (FUNCTIUNE MIXTA) SI REGIM DE INALTIME S+P+5E”, in situatia unor elemente secundare, respectiv retele tehnico-edilitare, elemente de mobilier urban etc, avizarea acestora se va face 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 beneficiaza de posibilitate de amenajare a accesului din/la o circulatie publica, respectiv la o artera importanta de circulatie (prin intermediul Strazi Aleea Vilelor) situata in zona de sud-estul terenului. In functie de conditiile impuse, accesul propriu-zis se va realiza pe 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 obiectiv vor fi propuse zone de circulatie ce vor asigura fluxul optim (aprovizionare Arhitectură Șef etc). Prin



proiecte comune impreuna cu autoritatea locala se pot adopta solutii de sistematizarea a zonelor perimetrare pentru asigurarea unor circulatii otite in cadrul zonei. Capacitatile de transport admise vor fi stabilite prin avizul de specialitate / documentatia tehnica elaborata de un specialist atestat in domeniu. Accesul 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 perimetrare circulatiilor de incinta se vor amenaja pe cat posibil cu destinatia de spatiu verde plantat.

Circulatii de incinta (etapa actuala si de perspectiva):

- Se vor amenaja zone pentru circulatii de incinta (pietonale si carosabile) in functie de fluxul necesar, parcaje pentru clienti, angajati, vizitatori, interventie etc;
- Accesul 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.

Pozitionarea amplasamentului face posibila asigurarea conditiilor de asigurare a accesului direct dintr-o circulatie publica (respectiv din Strada Aleea Vilelor - 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.

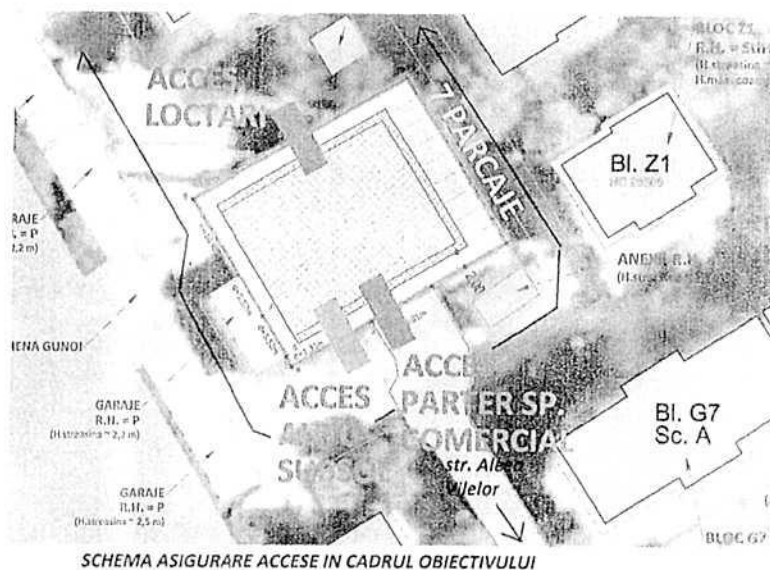
Anexa nr. 4, punctul 4.12. Toate categoriile de constructii

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 concluda 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 accesului in incinta 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 sistematizarea 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 Ordonanta Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, aprobata cu Legea 82/1998, cu completarile si modificarile ulterioare



CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexa la Avizul Arhitectului - Sef,
din 15.10.2017
Arhitect - Sef
sau

amplasarea in zona drumului public a panourilor publicitare, a oricaror constructii, accesuri, 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.

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 lotului (in sistem suprateran sau subteran) 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

In prezent zona studiata beneficiaza de echipare edilitara, respectiv retea de alimentare cu energie electrica, apa potabila, canalizare si gaze naturale etc. Obiectivul propus in etapa ulterioara se va bransa/racorda la utilitatile existente in zona conform avizului detinatorului acestora, 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.).

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 detinatorului retelei pe parcursul realizarii lucrarilor propuse in vederea asigurarii bransamentului sau a protejarii retelelor si respectarii zonelor de protectie.

Toate retelele tehnico – edilitare inclusiv cele destinate telecomunicatiilor se vor monta ingropat (sau conform cerintelor specifice), fara sa afecteze fatadele constructiilor ce se va realiza.

Art. 10. Alimentarea cu apa potabila a obiectivului se va realiza prin extinderea retelei de alimentare cu apa din zona amplasamentului in conformitate cu documentatiile tehnice care vor fi realizate, avizate si autorizate in etapele urmatoare, dupa aprobarea prezentului P.U.Z.

Art. 11. Apele uzate menajere / pluviale - pentru asigurarea racordarii la reseaua de canalizare a obiectivului se va realiza extinderea retelei de canalizare in zona studiata, proiectata, dimensionata, montata / realizata conform normelor in vigoare.

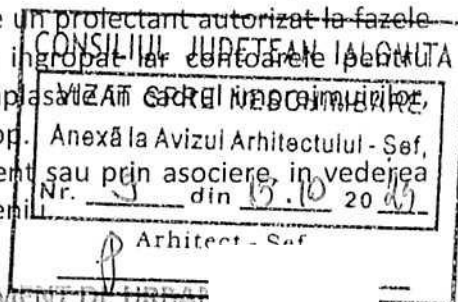
Apele uzate menajere de la obiectele grupurilor sanitare, precum si sifoanele de pardoseala / grupurile sanitare vor fi colectate prin coloane de canalizare menajera si evacuate prin curgere gravitationala prin racorduri la canalizarea exterioara de unde vor fi colectate la reseaua municipala. Acestea 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.

Art. 12. Incalzirea se va realiza individual, la nivelul fiecarei apartament / spatiu comercial cu centrale termice proprii alimentate cu combustibil gazos etc. sau prin sisteme performante centralizate specifice.

Art. 13. Se va realiza racordarea la reseaua electrica existenta in zona conform proiectului tehnic, avizat de catre furnizorul de utilitati, ce se va elabora de catre un proiectant autorizat la fazele urmatoare ale investitiei, bransamentele electrice vor fi realizate ingropat iar conductele pentru masurarea consumurilor pentru toate tipurile de utilitati vor fi amplasate in zonele de incalzire, fara a afecta circulatiile publice, in firide special proiectate in acest scop.

Art. 14. Va fi incheiat un contract individual pentru apartament sau prin asociere, in vederea preluarii deseurilor menajere de catre o societate specializata in domeniu.



Art. 15. Protectia apelor Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin reseaua de canalizarea propusa a fi realizata in incinta. 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 Obiectivul si amenajarile care vor fi realizate pe acest amplasament, prin specificul lor 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.

Art. 16. Constructia propusa ulterior documentatiei vor fi racordate la utilitatile edilitare existente in zona, in functie de specificul si necesarul de consum al acestora catre detinatorul de retele, cu respectarea legislatiei in vigoare.

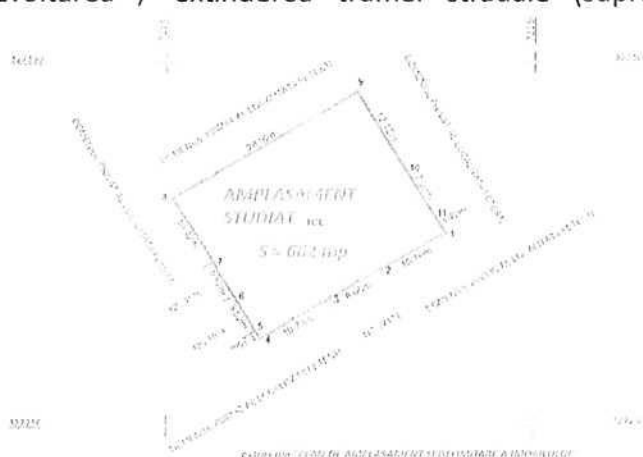
Zonele in care se vor desfasura lucrarile de construire si amenajare de santier vor respecta zonele de protectie ale retelelor (electrice etc) potrivit normelor in vigoare. Orice lucrare de asigurare a bransamentelor / racordurilor necesare functionarii obiectivelor propuse (asigurarea de retele etc)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

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 retelelor edilitare.

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:

Art. 18. Suprafata actuala a lotului este de 662 mp.
Dezvoltarea / extinderea tramei stradale (supralargire,

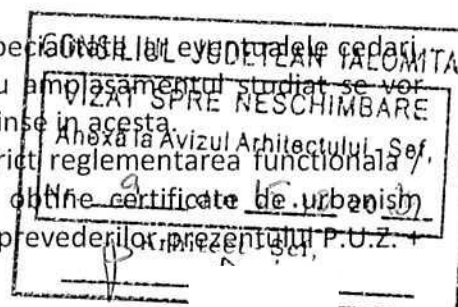


Inventar de coordonate
al imobilului supus receptiei
Numar cadastral 20095

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latiuri D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	327276.349	725487.817	10.16
2	327271.216	725479.053	8.06
3	327267.124	725472.105	10.79
4	327261.699	725462.781	0.11
5	327261.797	725462.728	1.24
6	327262.889	725462.144	5.52
7	327267.601	725459.273	5.57
8	327272.361	725456.374	10.42
9	327281.235	725450.917	28.92
10	327295.829	725475.889	12.12
11	327285.524	725482.278	7.30
12	327279.283	725486.067	3.42
S(3)=662mp P=103.63m			

accese suplimentare etc) se va realiza in baza unor documentatii de specialitate. In eventuale cedari alipiri / dezmembrari de terenuri vor face obiectul acestora. Pentru amplasamentul studiat se vor respecta prevederile prezentei documentatii si se aplica masurile cuprinse in aceasta.

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 prezentei P.U.Z.



R.L.U. Suprafetele construite propuse se vor definitiva in functie de optiunile proprietarului si vor respecta prevederile generale ale documentatiei de urbanism.

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 arbori intr-o maniera compozitionala peisagera (in limitele in care aceste zone se pot planta cu arbori, din considerente de protectie a retelelor etc).

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:

- Este indicata adoptarea acolo unde este cazul a solutiilor de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniera, banchete, panouri publicitare etc.).
- In situatii izolate se poate realiza imprejmuirea locala a terenului cu garduri cu partea inferioara plina (opaca) cu inaltimea de max. 0,60 m iar cea superioara realizata din panouri transparente (elemente metalice, lemn etc) cu inaltimea de max. 1,40 m, dublate spre interior de gard viu (sau numai gard viu). H. max. imprejmuire = 2,00 m. In situatia in care se impune din considerente de securizarea etc. anumitor zone (elemente tehnico-edilitare etc) se pot adopta solutii specifice privind realizarea imprejmuirilor.

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Art. 21. Zona studiata va avea o singura zonificare functionala, astfel se propune reglementarea terenului studiat cu functiunea - zonificarea - ZONA M - M2 - SUBZONA MIXTA CUPRINDE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII (BIROURI, SEDII FIRME, COMERT ALIMENTAR SI NEALIMENTAR, ETC.) avand urmatorul bilant teritorial:

SUPRAFETE (BILANT TERITORIAL)		
SUPRAFATA CONSTRUITA PARTER (mp) / PROCENT (%)	368 mp	55,59 % (max. 65%)
SUPRAFATA CIRCULATII (mp) / PROCENT (%)	155 mp	23,41 %
SUPRAFATA SPATII VERZI (mp) / PROCENT (%)	139 mp	21,00 %
SUPRAFATA TEREN (mp) / PROCENT (%)	662 mp	100 %

Funcitiunile 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 (procentul maxim de ocupare al terenului) – 65%
- C.U.T. max. admis (coeficientul maxim de utilizare al terenului) – 3,9

Regimul de inaltime: Regimul de inaltime al obiectivului propus va fi maximum P+5E.

(exceptie de la luarea in calcul facand obiectivele/elementele tehnologice specifice sau instalatiile tehnico-edilitare de pe acoperisul cladirii - antene, spatii si volume tehnice, case de scari, casa liftului etc).



Inaltimea constructiilor: Inaltimea maxima a constructiilor (H. max.) reprezinta

inaltimea

maxima admisa masurata de la cota terenului amenajat pana la cornisa.

H. max. = 20 m * * se poate

depasi local inaltimea maxim admisa cu obiectivele/elementele tehnologice specifice sau instalatiile tehnico-edilitare de pe acoperisul cladirii - antene, spatii si volume tehnice, case de scari, casa liftului etc.) Aceasta se va realiza cu respectarea prevederilor de avizare si autorizare privind constructiile cu inaltime mare 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:

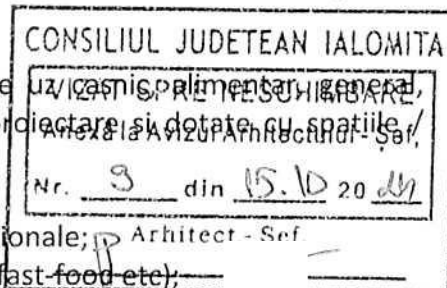
P.O.T. exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului considerat. C.U.T. exprima raportul dintre suprafata construita desfasurata a cladirilor si suprafata terenului considerat.

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. Locuintele

colective pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru eventuale restaurante, cafenele situate la parter. (extras din R.L.U. P.U.G. mun. Fetesti)

Art. 23. Permisuni / utilizari permise:

- spatii comerciale (comert de proximitate, comert articole de uz casnic, alimente, vestimentar, sport, electrocasnice etc.) stabilite prin tema de proiectare si dotate cu spatii / zonele functionale specifice;
- spatii si obiective administrative, sedii de institutii etc;
- cabinete profesii libere, sedii organizatii politice sau profesionale;
- unitati de alimentatie publica (cafenele, cofetarii, restaurante, fast-food 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;
- cabinete medicale sau servicii medicale, intretinere, cosmetica etc;
- spatii de prezentare si expunere (totemuri / panouri publicitare/ pergole etc);
- cai de acces carosabile si pietonale private (garaje, parcaje, alei etc);
- constructii aferente lucrarilor tehnico – edilitare (post trafa, gospodarie de incendiu etc) de deservire;
- spatii plantate / zone spatii verzi amenajate de protectie, imprejurimi, mobilier urban 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 obiectivului 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 documentatiei de construire (D.T.A.C. / D.T.O.E.) se vor respecta cerintele impuse de catre avizatori si acordurile solicitate in Certificatul de Urbanism nr. 74/20.04.2023 emis de P.M. Fetesti pentru obiectivul mentionat.

Utilizari admise: Structura functionala va include pentru parter, dupa caz activitati comerciale, administrative, servicii adresate publicului (inclusiv alimentatie publica, servicii medicale, spa, intretinere corporala etc), de administrare a afacerilor, financiar-bancare, comerciale/servicii (conexe) etc. si pentru etaje apartamente de locuit (garsoniere, apartamente cu 2-3 camere, in functie de partiul propus in etapa viitoare). Spatiile de interes pentru public se recomanda a se amplasa spre zonele dinspre domeniu public pentru a facilita accesul, aprovizionarea si interventia in caz de necesitate etc.

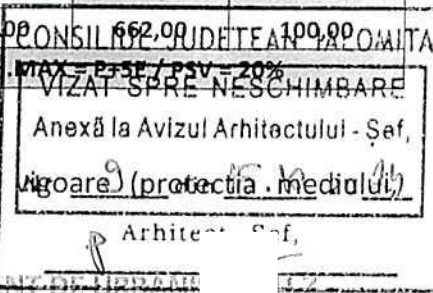
Funciunile complementare admise ale zonei sunt urmatoarele:

- servicii complementare 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.

TABEL ZONIFICARI EXISTENTE / PROPUSE TEREN STUDIAT - NR. CAD. 20095				
ZONIFICARE	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPOS mp	PROPOS %
ZONA L - L2 - SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE CU MINIM P+3E (EXISTENTA) / 662 mp (100%)	662,00	100,00		
ZONA MIXTA: LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII M2 - SUBZONA LOCUINTE SI SERVICII			662,00	100,00
TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.	662,00	100,00	662,00	100,00
M2 - P.O.T. MAX = 65 % / C.U.T. MAX = 3,9 / H.MAX = 20 m la cornisa / R.H. MAX = P+5E / PSV = 20%				

Art. 24 Utilizari permise cu conditionari;

Funciunile admise se vor realiza cu respectarea legislatiei in vigoare (sanatatea populatiei etc).



- constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform acordului de mediu, DSP, PSI etc si sunt compatibile cu functiunea (zonficarea) stabilita prin P.U.Z. si functiunile vecine;

- se admit functiuni comerciale / servicii profesionale cu conditia ca unitatile respective sa nu fie poluante, sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare sau productie si sa nu afecteze in mod negativ vecinatatile.

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 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.

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 (comerciala), in concordanta cu tema de proiectare ce va fi stabilita de catre beneficiar. Stationarea autovehiculelor se va realiza in incinta in parcaje (inchise sau deschise, supraterane sau subterane) 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 rezidentiale / comerciale si respectarea unei game cromatice incluzand: alb, bej, gri, ocr, 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, acestea urmand a fi detaliate prin documentatiile viitoare.

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

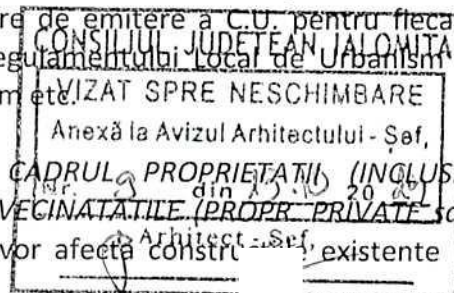
(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in 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 obiectivele (principal si secundar) a fi realizate in cadrul parcelei 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 vecinatatile (PROPR. PRIVATE sau DOMENIUL PUBLIC). Prin realizarea obiectivelor propuse nu se vor afecta constructiile existente in



zona amplasamentului (obiectivele propuse vor fi de tip independent atat la nivel de suprastructura cat si infrastructura).

Pentru implementarea investitiei nu sunt necesare suprafete de teren suplimentare fata de cele existente in proprietatea beneficiarului. Nu sunt necesare concesiuni sau cedari ale terenurilor pentru realizarea obiectivului. Este admisa alipirea ulterioara a terenului cu alte loturi, in functie de optiunile beneficiarului (in etapa de perspectiva in baza unor studii proprii de alipire). 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 (strict pentru suprafata ce a facut obiectul P.U.Z. – 662 mp) iar in functie de zonificarea terenului cu care se va realiza alipirea, dupa caz se poate impune realizarea unei documentatii de urbanism pentru reglementarea unitara a terenului rezultat in urma alipirii.

5. DISPOZITII FINALE

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

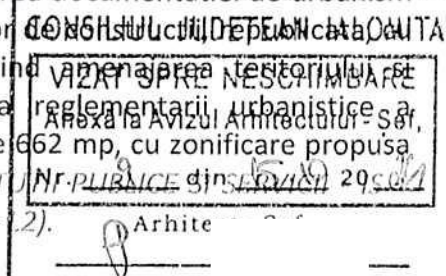
Art. 29. La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- 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;
- Amenajarea / asigurarea spatiilor plantate in cadrul lotului reglementat;
- 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.

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.

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, cu modificarile si completarile ulterioare si Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului urban, cu modificarile si completarile ulterioare, in vederea reglementarii urbanistice a amplasamentului studiat din mun. Fetesti, jud. Ialomita in suprafata de 662 mp, cu zonificare propusa – ZONA MIXTA (M) – LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII (ZONA INSTITUTII) – ZONA MIXTA (M) – LOCUINTE COLECTIVE CU MINIM P+3E NIVELURI IN ZONE CONSTRUITE - 2).



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. 74 / 20.04.2023 emis 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.

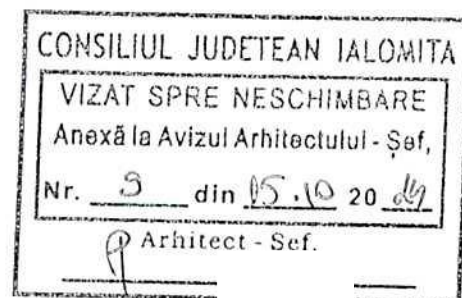
Elaborator documentatie:

ARHITECT STUDIO PLUS S.R.L.

ARH. TINU C. ALEXANDRU

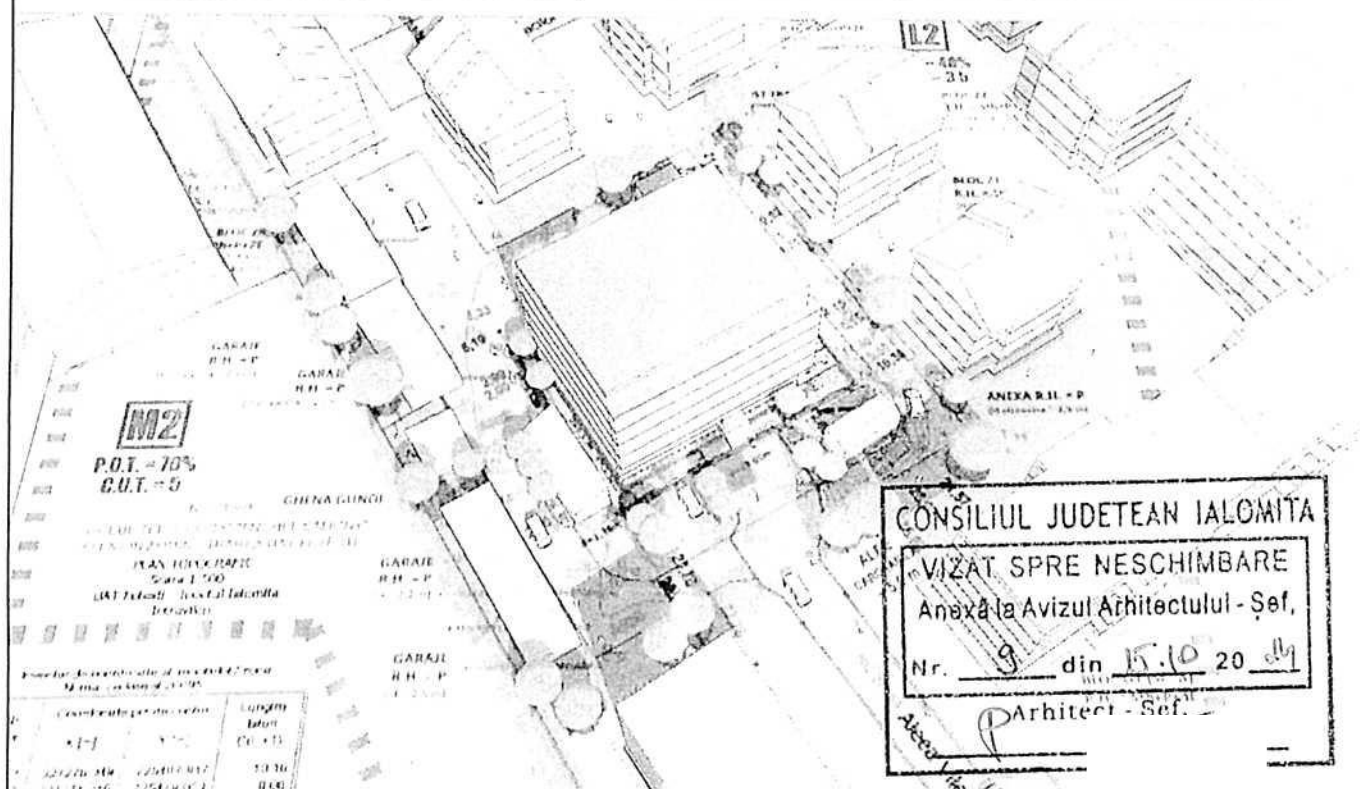


sef proiect: ARH. LAS



P.U.Z.

ILUSTRARE DE TEMA (1)



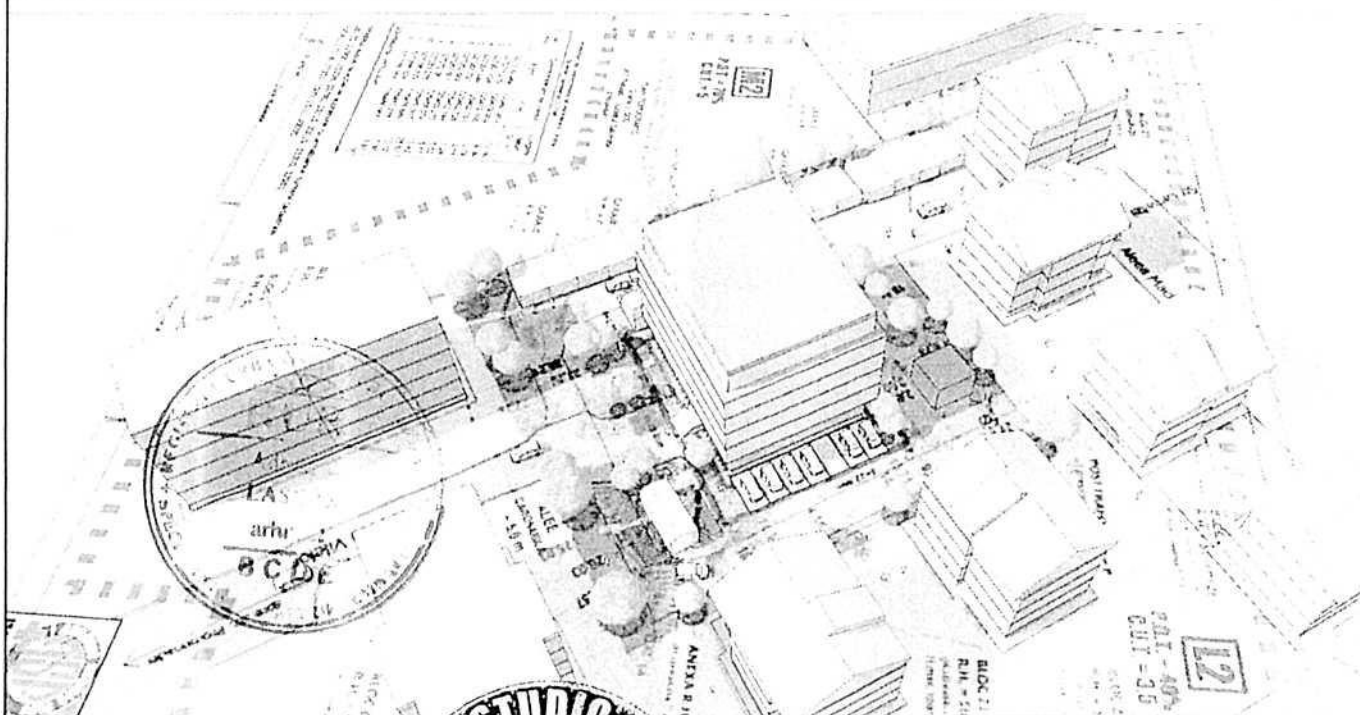
CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la Avizul Arhitectului - Șef,

Nr. 9 din 15.10.20

Arhitect - Șef



NOTA: planşa cu informații orientative se va definitiva după următoarea de proiectare-avizare-autorizare cu respectarea documentației P.Z. + R.L.U. și a avizelor de specialitate.

ARHITECT STUDIO PLUS S.R.L. 0728 036 046 - arhitectsi@studio-plus.ro JUDEȚUL CALĂRAȘI, MUN. CALĂRAȘI, STR. FLACĂRAI		BENEFICIAR: S.C. MVO CIVIL CONSTRUCT S.R.L. TITLU: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL (FUNCTIUNE MIXTA) SI REGIM DE INALTIME S+P+5E" ADRESA: MUNICIPIUL FETESTI, STR. ALEEA VILELOR, NR. 4, NR. CAD. / C.F. 20095, JUDEȚUL IALOMITA TITLU PLANSA: PLANSA ILUSTRARE DE TEMA (1)		PROIECT NUMAR U23 / 2023 FAZA P.U.Z. + AVIZE DE SPECIALITATE PLANSA Nr. A00a
Specificatie SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	Nume si prenume ARH. ADRIAN LASCAR ARH. TINU C. ALEXANDRU ARH. TINU C. ALEXANDRU	Scara 2024		