



PROIECT NR. D009/2024

TITLU PROIECT:

*PUD – CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, INSTALATII
AFERENTE, PLATFORME SI ALEI DE CIRCULATIE,
IMPREJMUIRE, ELEMENTE DE SEMNALISTICA SI TOTEM
PUBLICITAR*

Municipiul Fetesti, Str. Călărași, Nr. 511, Jud. Ialomița

BENEFICIAR:

***SC OCH LOGISTIC AG SRL prin reprezentant
DRAGOMIR CLEOPATRA***

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. „ MBA URBAN DESIGN” S.R.L.
Slobozia, județul Ialomița





PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. „ MBA URBAN DESIGN” S.R.L.
Slobozia, județul Ialomița

COLECTIVUL DE REALIZARE A LUCRĂRII

Listă de semnături:

Proiectant
Urb. Mihai Mardale



Desenat
D. Teh. Andrei-Cristian Stan

Administator,
Urb. Mihai Mardale



Proiectantul deține toate drepturile de autor asupra proiectului; nimeni și sub nici o formă nu poate interveni asupra proiectului fără acordul prealabil al autorului. Utilizarea documentațiilor de către Beneficiar pentru alte obiective sau scopuri decât cel de aprobare și executare a investiției, fără acordul scris al Proiectantului, conduce la plata de către Beneficiar a unor despăgubiri egale cu valoarea actualizată a proiectului, despăgubiri datorate Proiectantului ca drept de protecție asupra propriei creații.

- Nov. 2024-





BORDEROU

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

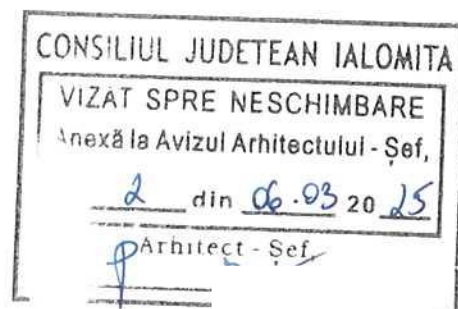
CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, INSTALATII AFERENTE,
PLATFORME SI ALEI DE CIRCULATIE, IMPREJMUIRE,
ELEMENTE DE SEMNALISTICA SI TOTEM PUBLICITAR
Municipiul Fetesti, Str. Călărași, Nr. 511, Jud. Ialomița

A. PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV

B. PIESE DESENATE

1. Încadrarea în teritoriu
2. Încadrare în PUG
3. Încadrare în zonă
4. Situație existentă
5. Reglementari urbanistice – zonificare
6. Reglementări echipare edilitară
7. Proprietatea asupra terenurilor





MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

1. Denumire proiect : PUD – CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, INSTALATII AFERENTE, PLATFORME SI ALEI DE CIRCULATIE, IMPREJMUIRE, ELEMENTE DE SEMNALISTICA SI TOTEM PUBLICITAR
2. Adresa : Municipiul Fetesti, Str. Călărași, Nr. 511, Jud. Ialomița
3. Proiectant :S.C. MBA URBAN DESIGN S.R.L. – Slobozia, Ialomița
4. Beneficiar: SC OCH LOGISTIC AG SRL prin reprezentant DRAGOMIR CLEOPATRA
5. Data :Nov. 2021



1.2. OBIECTUL LUCRARII

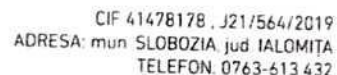
Amplasamentul pe care este situat imobilul se afla in jud. Ialomița, mun. Fetești, Str. Călărași, nr. 511, pe terenul aflat in proprietatea beneficiarului in suprafata de 7.870 mp.

Poziția parcelei in cadrul rețelei stradale majore a UAT-ului este in partea central sudica a teritoriului si partea de nord a Fetești Oraș; calea de comunicație majora din teritoriul administrativ este strada Călărași care face legătura cu teritoriul local si extraurban.

Situl se afla in intravilan, in partea central estică localității, având funcțiunea actuala de M2 SUBZONA MIXTA CE CUPRINDE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII.

Suprafata care face obiectul memoriului este a beneficiarului cf. Cărții Funciare, si este identificata prin cartea funciara nr. 22469, nr. cadastral 22469 .

Beneficiarul dorește realizarea unui complex comercial format din magazin tip Penny , boxuri comerciale si spălătorie auto pe suprafata terenului.



E



- ✓ determinarea zonelor de protecție, de siguranță și de restricții, dacă este cazul;
- ✓ protejarea mediului înconjurător.

Lucrarea este întocmită conform prevederilor legale. Documentațiile studiate și prelucrate sunt următoarele:

- legea 350/2001- privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, completată cu OUG 7/2011;
- H.G.R. 525/1996- pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, completată cu HGR 490/2011;
- legea 137 /1995 - privind protecția mediului, republicată;
- legea 7/1996- Legea Cadastrului și a Publicității Imobiliare, republicată;
- legea 50/1991-privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată cu OUG 100/2016;
- legea 10/1995- privind calitatea în construcții;
- legea 82/1998- pentru aprobarea OG Nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- ordinul MLPATL nr. 839/2009 - pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- ordinul 4/2007 al ANRE, modificat prin Ordinul 49/2007 al ANRE - privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice;
- ordinul nr. 2701/2010 privind procedura de informare și consultare a publicului;
- legea 372/2005, modificata privind performanta energetica a clădirilor;
- ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – reglementare tehnică cu indicativ GM 009 – 2000;
- ghidul metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului, ca parte integrantă a planurilor de amenajare a teritoriului și a planurilor de urbanism – reglementare tehnică cu indicativ GM 008 – 2000 în conformitate cu ordinul comun nr. 214 / 2004 al MLPAT și nr.16 / NN / 22469 al MLPAT;
- Regulamentul de conviețuire sociala in mun. Fetești, anexa la HCL 11/28.11.2018;
- studiul topografic;
- studiul geologic.

Conform **PUG aprobat cu HCL 11/28.11.2018**, amplasamentul este situat în intravilan, are categoria de folosință curți construcții; Funcțiunea





actuală prezentă pe parcela proprietate beneficiar este: **M2- subzona mixta ce cuprinde locuinte colective si servicii (birouri, sedii firme, comert alimentar si nealimentar etc.).**

2. ÎNCADRAREA ÎN JUDET, UAT, PUG ȘI ÎN RAPORT CU VECINĂȚILE

2.1 ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

În planșa 1 "Încadrare în teritoriu ", scara 1:20.000 este prezentată poziția parcelei în cadrul rețelei stradale majore a municipiului Fetesti , în partea central-nordica a UAT-ului; căile de comunicație majore din teritoriul administrativ al UAT-ului cât și a zonei: Str. Calarasi(DN 3 B), Autostrada Soarelui (A2).

Zona studiată se integrează într-un areal de servicii si locuire care are un caracter preponderent de locuire în partea estica a arterei de circulatie si zone de instituții si servicii de interes general, zone mixte si zone de locuire în partea vestica a str. Calarasi. Acest fapt a generat un caracter specific acestui tip de funcțiune pentru zona în care se regăsește terenul proprietate privată a beneficiarului, caracter care va fi complementat de către investiția propusă.

În imediata vecinătate a sitului se regăsesc circulații publice cu o importanță ridicată pentru transportul de persoane.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN PUG și RLU APROBATE

Parcela care face obiectul PUD este situata în municipiului Fetesti, având următoarea funcțiune: „ **M2 - Zona mixta locuire colectiva si servicii** „;

În planșa nr.2 – "Încadrare în PUG", scara 1: 5 000 este prezentată poziția parcelei studiate în raport cu trama stradală a zonei și funcțiunile existente din zonele învecinate, conform P.U.G. si R.L.U.

Funcțiunea predominantă a parcelelor situate în vecinătatea apropiată a amplasamentului este zona de locuire, zonă instituții publice si servicii, zonă transporturilor rutiere și servicii conexe.

Funcțiunile prezente la nivelul vecinătăților în care se află parcelele studiate sunt : L3,L1, IS .



2.3 ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Terenul care face obiectul documentației PUD se afla în intravilanul municipiului Fetesti, identificată prin nr. cad. 22469 și nr. CF 22469 pe str. Călărași, nr 511, având o suprafață totală de 7777mp masurați (7870mp (cf. Acte proprietate).

În planșa 3. "Încadrare în zonă", scara 1:2000, sunt prezentate principalele elemente caracteristice privind obiectivele din vecinătăți și căile de comunicații.

2.4. Cadrul natural

Relațiile structurale și funcționale care creează și mențin integritatea ariei naturale sunt date de echilibrul ecosistemelor de stepă, fără a periclita sau a limita dezvoltarea comunităților umane incluse în sit. Aceste relații sunt de interdependențe.

În județul Ialomița se regăsesc diferite tipuri de habitate naturale, relieful fiind dominat de câmpuri tabulare întinse și lunci; vegetația are caracter stepic pe întreaga suprafață a județului. De fapt, stepele primare la ora actuală, practic nu mai există, din cauza deștelării și arăturilor. Dintre formațiunile secundare ale stepei, azi foarte degradate și ele, mici fragmente se mai întâlnesc pe teritoriul comunelor adiacente pe terenuri improprie agriculturii.

În luncile râului Vedea sunt resturi de vegetație cu stuf, papură și rogoz ca și zăvoaie de tip sud-european cu sălcii și ploi.

Relief

Amplasamentul se dezvoltă pe un relief de câmpie, aparținând sectorului central - sudic al Câmpiei Române, aproape plan - orizontal. Câmpia este marcată de modificările care s-au petrecut de-a lungul anilor pe cursurile de ape care au erodat câmpul și terasele formând în timp o serie de murtori a acestor acțiuni - mături și movile.

Geomorfologic,

Marea majoritate a intravilanului municipiului Fetesti se situează pe terasa inferioara a râului Vedea (malul drept), caracterizat prin cote absolute (M.N) de 43,00-46,00 m și înălțimi față de râu de ordinul metrilor (2,00-4,00m). Terasa este relativ plană, fără "denivelări" importante și o ușoară înclinare spre râul Vedea (-1‰).





Din punct de vedere geografic zona municipiului Fetesti face parte din marea unitate a Câmpiei Române, mai precis Câmpia Boian (zona de pe terasa dreaptă) si Câmpia Găvanu Burdea (zona Câmpului Înalt din partea de est a râului Vedea).

Geologic,

Zona de pe terasa a municipiului Fetesti este constituită din depozite cuaternare, fine la suprafață, urmate de un orizont de pietrișuri, sub care se dezvoltă un pachet de argile marnoase. La suprafață de foarte multe ori în locul solului vegetal este întâlnit un strat de umplutura de la vechile construcții.

În zona de Câmp Înalt la suprafață apare un orizont de prafuri argiloase, argile prăfoase si în partea sudica nisipuri prăfoase argiloase de culoare roșcătă, acoperite de un strat de sol vegetal. Sub acest orizont psamopelitic apar nisipuri mici-mijlocii cu apa. Pe orizontala stratificația este relativ uniformă, cele trei tipuri de depozite întâlnind-se pe tot perimetrul municipiului.

Din punct de vedere geologic, amplasamentul prezintă la suprafață o formațiune levantină alcătuită din argile nisipoase cu intercalații lenticulare de nisipuri.

Structural-tectonic zona aparține platformei Moessice.

Hidrogeologie,

Se menționează prezența unui acvifer freatic alimentat de precipitațiile de pe terasa, drenat prin strățele mai permeabile (orizontul de nisip cu pietriș) către râul Vedea, râu ce constituie baza drenajului în zona cercetată. În raport de regimul precipitațiilor în zona, nivelul orizontului freatic prezintă fluctuații de $\pm 1,0$ metri în raport cu nivelul mediu. În intravilanul municipiului Fetesti nivelul freaticului are adâncimea cuprinsă între 5,00 m în nord - vest si 1,00 m. în sud est (râu Vedea). Direcția predominantă de curgere a apei freactice este de la NV la SE.

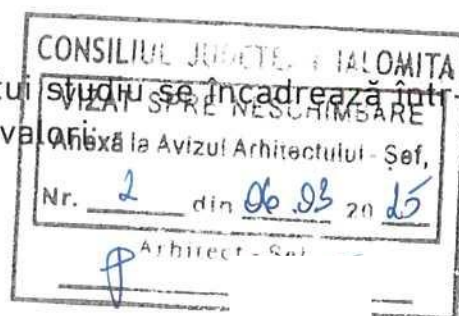
Hidrografic, menționăm prezenta râului Vedea în partea de nord-est amplasamentului cercetat, la cca. 150 - 200 m.

Solurile - Se remarcă prin varietate. Acestea sunt dominate de cernoziomuri, soluri brune de pădure și solurile aluviale.

Condiții meteo-climatic

Perimetrul care face obiectul acestui studiu se încadrează într-o zonă de câmpie, caracterizat prin următoarele valori:

- regimul temperaturilor:





- temperatura medie anuală + 10 ÷ 11 °C
- temperaturile medii multianuale în luna ianuarie - 3,2 °C
- temperaturile medii multianuale în luna iulie + 22 ÷ 23 °C
- temperatura maximă (august 1952) + 42,9 °C
- temperatura minimă (ianuarie 1942) - 34,8 °C.
- regimul precipitațiilor: Precipitațiile medii anuale între 500- 600 mm/an
- regimul vânturilor:
 - zona se caracterizează prin vânturi aspre predominant din Nord - Est (crivățul), uscate preponderent dinspre Vest (austrul).

Diferența între temperatura lunii celei mai calde și a celei mai reci indică un continentalism termic relativ ridicat, la care, asociind precipitațiile reduse, zilele tropicale și crivățul sugerează, în final, caracterul accentuat al climatului de câmpie.

În conformitatea prevederilor Codului de proiectare privind bazele proiectării și acțiunii asupra construcțiilor "Acțiunea vântului" indicativ CR 1-1-4/2012, viteza mediată pe 1 min. la 10 m, pe 50 ani interval mediu de recurență, este de 35 m/s. Presiunea de referință a vântului mediată 10 min, la 10m, pe interval de recurență este de 0,7 KPa.

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare "Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor" indicativ CR1-1-3-2005, valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol este 2,5 KN/mp.

Zona seismică

Conform SR 11100/1-93, amplasamentul viitoarelor construcții este încadrat în zona de macroseismicitate I=71 pe scara MSK (unde indicele I corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani).

Conform normativului P 100/1 - 2013, amplasamentul este caracterizat printr-o valoare a accelerației terenului $a_g = 0,25$ s, pentru un IMR de 225 ani.

Din punct de vedere al perioadelor de colț, amplasamentul este caracterizat prin $T_e = 1,0$ s.

Din punct de vedere al potențialului de producere al alunecărilor de teren, amplasamentul se află în zona de risc scăzut, cu probabilitate practic zero de alunecare a terenului.

Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054 / 1977, adâncimea de îngheț în zona cercetată 0,70-0,80 m de la cota terenului natural.





Încărcarea din zăpadă

Conform Normativ CR-1-1-3-2005 „Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor” este de 2,5 KN/m².

2.5. CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Concluziile studiului topografic

Conform ridicării topografice elaborate de inginer cadastrist la comanda și pe cheltuiala beneficiarului, reiese că terenul nu ridică probleme deosebite din punct de vedere al declivității. Terenul are prezente clădiri existente care urmează a fi demolate și este împrejmuit.

Ca o concluzie a studiilor de fundamentare elaborate, coroborat cu prevederile PUG și RLU și cu prevederile Legii 350/2001 republicată privind amenajarea teritoriului și urbanismul, parcela este construibilă, cu condiția elaborării în prealabil a unei documentații de urbanism PUD.

3. SITUAȚIA EXISTENTA

3.1. REGIMUL JURIDIC

Terenul destinat amplasării obiectivului propus (unitati comerciale) este proprietate privată a beneficiarului conform Contractului de vânzare-cumpărare cu nr. 2628/19.10.2023. Suprafața parcelei care face obiectul PUD are 7777 mp, este în intravilan, are categoria de folosință „ curți construcții”, este identificată cu numărul cadastral 22469 , este înscrisă în Cartea Funciară nr. 22469a localității Fetesti și are următorii vecini :

- la nord -teren proprietate privata a UAT Fetesti;
SC Agrozootehnica Gradistea SA
- la sud - Centru de medicina preventiva Fetești;
Nr. Cad. 33462;
- la est – Str. Călărași;
- la vest - Nr. Cad. 31940.



3.2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului ce face obiectul PUD – curți construcții ;



Funcțiunea dominantă stabilită prin PUG aprobat cu HCL 11/31.01.2018 – „subzona mixta ce cuprinde locuințe colective și servicii (birouri, sedii firme, comerț alimentar și nealimentar etc.).” Funcțiune MIXTA LOCUIRE COLECTIVA SI SERVICII”.

3.3. REGIMUL TEHNIC

REGLEMENTARI URBANISTICE:

- POT maxim= 70%, CUT maxim=5.00 ADC/mp. teren ; RHM(regim maxim de înălțime)=P+8E;
- Spațiile verzi - Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- Accesul carosabil se va realiza din str. Călărași ;
- Împrejmuirea spre strada poate fi realizată din gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,0 m, din care 0,60 m soclu opac dublat eventual de gard viu ;
- Împrejmuirea spre limitele laterale și posterioare va fi opacă ;

OCUPAREA TERENULUI

În planșa nr. 3 – “Încadrare în zonă” sc. 1:2000 este prezentată parcela care face obiectul PUD, limita parcelelor de teren din intravilan și limita zonei studiate.

Funcțiunea actuală prezentă pe sit este: „ZONA MIXTA LOCUIRE COLECTIVA SI SERVICII”,

Amplasarea parcelei proprietate privată a beneficiarului este pe str. Călărași, nr. 511.

Se poate observa în planșa nr. 3, relația parcelei care face obiectul PUD cu vecinătățile imediate, modul de acces la parcele și lotizarea propusă și aprobată.

Parametrii geometrici ai parcelei care face obiectul PUD sunt:

- suprafața totală a parcelei (ST): 7777mp.;
- forma parcelei : neregulată;
- aliniamentul sitului este către Str. Călărași: 82,71 m;
- adâncimea sitului: aprox. 127,25 m;



Analiza fondului construit existent, caracterul zonei

În planșa nr.4 – „Situția existentă” este prezentată parcela care face obiectul PUD, modul de utilizare al terenului în momentul de față, zona



studiată și parcelele/proprietățile învecinate .

BILANT TERITORIAL – EXISTENT:	SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA TOTALA CARE FACE OBIECTUL PUD, din care:	7777	100.00%
SUPRAFATA CONSTRUITA :	1272	16.36%
SUPRAFATA DESFASURATA:	1825	
SUPRAFATA CIRCULATII, PALTFORME SI SPATII VERZI:	6505	83.64%
INDICI URBANISTICI (EXISTENTI M2):POT=70%; CUT=5.0adc/mp.teren; NR. NIV. :P+8E		

Au fost evidențiate trei tipuri de limite:

- limita zonei studiate;
- limita zonei care a generat PUD;
- limita parcelei care intră în componența zonei care a generat PUD.

În vecinătatea parcelelor care a generat PUD, există clădiri cu destinația de locuire, instituții și servicii; regim de înălțime P-P+2, clădirile fiind integrate în context și realizate din materiale durabile .

Ca o concluzie a analizei fondului construit existent, se poate observa tendința de fundamentare a unei zone de locuit care este în proximitate de nucleul central al municipiului.

CĂILE DE COMUNICAȚIE

Parcela studiată beneficiază de vecinătatea cu str. Călărași pe latura de est. Ampriza străzii Călărași dimensiunea de 22,25 m, este drum asfaltat, nmodernizat.



ECHIPARE EDILITARĂ

În zona studiată există rețea de distribuție de apă și rețea de energie electrică a cărei culoar de protecție nu afectează parcela studiată, cât și rețea de canalizare atât menajera cât și pluviala.

DISFUNCTIONALITATI ALE SITUAȚIEI EXISTENTE

Principalele disfuncționalități ale zonei studiate sunt :

DOMENIU	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CAI DE COMUNICATIE	1. Parcaje publice insuficiente	1. Identificarea de terenuri pentru amenajarea de parcuri publice.
	2. Lipsa pista de bicicliști	2. Înființare pista bicicliști
FOND CONSTRUIT SI	1. Parcele supradimensionate, neutilizate	1. Gestionarea eficientă a resurselor de teren



UTILIZAREA TERENURILOR	2. Zone neconstruite in intravilanul existent	2. Dezvoltarea zonelor neconstruite din intravilan
	3. Rezerve de teren neutilizate si neamenajate cu funcțiunea de spațiu verde.	3. Conversii funcționale pentru o mai buna utilizare a spațiului.
SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	1. Spatii verzi neamenajate	1. Reabilitarea si amenajarea peisajera a spatiilor verzi existente si propuse
PROBLEME DE MEDIU	1. Vulnerabilitatea la poluarea factorilor de mediu, apa si sol din punct de vedere al depozitarii	1. Aplicarea demasuri de protectie ale medului inconjurator

4. REGLEMENTĂRI

4.1. ELEMENTE DE TEMĂ

Se propune a se amplasa clădiri conform planșei de situație propusa care sa găzduiască servicii/comerciala si mixta conform tipologiei funcționale M2 prezenta in zona, cu amplasarea adecvata in raport cu retragerile fata de vecinătăți ale noilor clădiri.

Amplasarea construcțiilor propuse pe proprietatea in studiu, cu funcțiunea mixta, vor amplasa ca trupuri izolate la o retragere de 2 metri fata de limitele laterale si posterioare. Regimul de înălțime propus se păstrează cf. PUG.

Planul Urbanistic va stabili prioritățile de intervenție si reglementările de urbanism prin:

- determinarea regimului juridic al terenurilor;
- amplasarea judicioasa a clădirilor in cadrul terenului;
- determinarea reglementarilor urbanistice specifice pentru tipologiile de funcțiuni propuse;
- determinarea zonelor de protecție, de siguranța si de restricții;
- protejarea mediului înconjurător.

Propunerea va fundamenta caracterul de Zona Mixta Servicii-Locuire, prin elaborarea unor reglementari integrate (restricții si permisivități de intervenție, pe de o parte, precum si categorii de intervenții) care sa orienteze dezvoltarea urbanistica.

4.2. DESCRIERE SOLUTIE

Suprafața construită a spatiilor comerciale este de 2650 mp.





Construcțiile se vor realiza pe o structura din beton armat și/sau metalică, parter, având înălțimea la atic/la cornișa de aprox. 7,00m, cu destinația locuire înșiruite. Dimensiunile exacte ale caldirilor propuse se vor stabili în cadrul proiectului de arhitectură.

Soluțiile constructive sunt prezentate la modul "informativ", beneficiarul având posibilitatea ca la faza DTAC să schimbe soluția constructivă a clădirilor propuse în limitele edificabilului propus.

Clădirile propuse care vor gazdui funcțiunea de servicii comerciale și spalatorie auto formează un edificabil „compact” amplasat în zona din spate a parcelei care face obiectul PUD, iar circulațiile și parcajele în incintăcat și modul de amplasare și conformare a edificabilului propus este prezentat în planșa 5. „Reglementari urbanistice-zonificare” scara 1 :500.

Se propune un edificabil maxim admis ce va îngloba : o clădire compacta care v-a găzdui un magazin de tip Penny și doua corpuri in partea din spate a parcelei, un corp care va gazdui servicii comerciale de tip boxuri și un corp pentru spalatorie auto care va fi realizat într o etapa ulterioara, circulațiile pietonale și carosabile cat și platformele pentru parcaje și spațiile verzi .

Soluția urbanistică propusă cuprinde și echipamente edilitare : platforme pre colectare și depozitare deșeuri menajere, rețele edilitare, etc precum și alte amenajări : spații verzi, alei carosabile și pietonale, platforme betonate parcaje.

Se propune un edificabil maxim admis, retras față de limitele proprietății private ce va genera indicatorii urbanistici maximi admiși prin PUG: POT = 70% ; CUT=5.0adc/mp.teren ;

Edificabilul maxim admis conform planșei 5. „Reglementari urbanistice -zonificare „ are prevăzut următoarele retrageri minime impuse :

- retragere 5,00 m fata de limita proprietății spre est (aliniament propus, str. Călărași) ;
- retragere 3,00 m față de limita proprietății spre vest (teren proprietate publica);
- retragere 3,00 m față de limita proprietății spre nord și sud (teren proprietate privată) ;

Edificabilul maxim admis reprezintă suprafața componentă a parcelei beneficiarului, în interiorul căreia pot fi amplasate construcțiile propuse, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 republicat. Edificabilul maxim admis reprezintă suprafața pe care arhitectul poate construi , la faza DTAC pentru a realiza clădirile propuse.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SLOBOZIA

Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,

Nr. 2 din 06.03 2015

Arhitect - Șef

4.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIILOR

Accesul carosabil și pietonal pe parcela se asigură din spațiul public al str. Călărași, nemodernizată. Accesul asigură intrarea și ieșirea mijloacelor de transport pentru locuitorii ansamblului.

Nu există stații pentru mijloacele de transport în comun.

Ampriza drumului str. Călărași conform profilului transversal are 22,25 m cf. măsurătorilor: parte carosabilă de 7,5 m; spațiul verde 7,50 m și 7,50 m pe fiecare parte, .

Parcarea autovehiculelor clienți se va face pe parcela proprietate a beneficiarului; se propune platforme betonate cu rigolă de scurgere a apelor pluviale. Locurile de parcare amenajate respectă prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996, Anexa 5 " Parcaje " republicat și prevederile Normativului P-132-93 "Proiectarea Parcajelor de Autoturisme ".

Dimensiunile unui loc de parcare pentru mașini mici : 2,50 mx 5,0 m;

Necesarul de locuri de parcare o să fie satisfăcut prin realizarea a 87 locuri de parcare autoturisme în partea centrală a parcelei , fiind accesate din str Călărași.

4.4. REGIMUL JURIDIC

Prin amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor aferente nu se induc servituți pe parcelele învecinate și nici nu se condiționează construirea pe parcelele vecine nici funcțional, nici configurativ -spațial.

Amplasarea edificabilelor propuse pe parcela respectă Codul Civil cu privire la servitutea de vedere (art.611 – 614) și la servitutea de streșină (art. 612).

Prin soluția urbanistică propusă nu se afectează spațiul public al străzii ce delimitează parcela care face obiectul PUD, respectiv str. Călărași .

4.5. REGIMUL DE ALINIERE

Edificabilul propus conform planșei nr. 5. „Reglementari urbanistice - zonificare „ se va alinia astfel :

Alinierea frontală (est) – spre str. Călărași : se retrage cu **5,00 m**.

Aliniere laterală stânga (sub): se retrage cu minim **3,0 m** .

Aliniere laterală dreapta (nord): se retrage cu minim **3,0 m**.

Aliniere posterioară (vest): se retrage cu minim **3,0 m** .



4.6. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime propus a fost stabilit astfel :

$H_{\text{propus}} = P$;

$H_{\text{max}} = P + 8E$ (cf. PUG)

4.7. MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

Zona studiată are ca funcțiune zona de servicii găzduită în spații specifice (magazin Penny, boxuri comerciale, spalatorie auto self-service).

- Edificabilul propus va avea dimensiunile de aprox 78,75 m x 119,25 m și se va amplasa conform retragerilor.
- Se propune un acces carosabil pe parcelă din str. Călărași prin intermediul unor racorduri private ;
- Se amenajează accesele pietonale comun pentru automobile și pietoni (zona pietonală);
- Se amplasează platforme pentru deșeuri menajere pe proprietatea privată și se asigură evacuarea ritmică a deșeurilor menajere;
- Se propune amenajarea de spații verzi în proporție de aproximativ 15.00% din suprafața totală a proprietății private ;
- Se propune amenajarea de : spații verzi plantate, , platforme pre colectare deșeuri, alei pietonale, circulații carosabile, parcaje, cat și zona de acces din strada.
- Sistemizarea parcelei se va realiza astfel încât toate apele pluviale colectate de pe platformele betonate și învelitori să se scurgă spre spațiul verde prezent pe parcela cât și spre rețeaua publică de ape pluviale prin intermediul unor conducte colectoare.
- Se propune extinderea rețelei de energie electrică conform avizului gestionarului de rețea ;
- Au fost propuse 87 locuri de parcare ;
- Restul terenului, în afara edificabilului propus și amenajărilor aferente (circulații, platforme, parcaje, echipamente edilitare, trotuare de garda) se va agrementa cu spații verzi cu rol ambiental și de protecție.

BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

În funcție de parametrii de mai sus și de amplasarea clădirilor pe parcelă, rezultă:





BILANT TERITORIAL – PROPUȘ:	SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA TOTALA CARE FACE OBIECTUL PUZ, din care:	7777	100.00%
SUPRAFATA CONSTRUITA:	2650	34.07%
SUPRAFATA DESFASURATA:	2650	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIEI IN PARCELA, ALTE AMENAJARI:	3952	50.82%
SUPRAFATA AFERENTA SPATIILOR VERZI	1175	15.11%
INDICI URBANISTICI (valori maxime): POT=70%; CUT=5.0 ADC/mp.teren; NR. NIV. : P+8E		

În planșa nr. 5 "Reglementari urbanistice-zonificare", scara 1:500 sunt prezentate reglementările stabilite pentru parcela care au generat PUD.

Prin amplasarea construcțiilor și amenajărilor pe parcele și rezolvarea amenajărilor aferente nu se generează servituți pe parcelele învecinate indiferent de tipul de proprietate.

Documentația de urbanism respectă prevederile Codului Civil actualizat, respectă prevederile Legii nr. 50/1991 republicată și prevederile Legii nr. 350/2001 actualizată.

4.8. ECHIPAREA EDILITARA

Costurile pentru realizarea investiției vor fi realizate integral de către beneficiar, nu vor exista costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua publică de alimentare cu apă existentă la nivelul municipiului.

Canalizare menajera, canalizare pluviala

Atât canalizarea menajeră cât și cea pluvială se va realiza în rețelele de canalizare publice existente pe str. Călărași.

Alimentare cu energie electrică

Accesul la energie electrică se poate realiza prin bransare la rețeaua existentă pe str. Călărași.

Telecomunicații

Se va racorda la rețeaua existentă.

Alimentare cu energie termică

Nu este cazul.



4.9. ÎMPREJMUIRI

Se recomandă împrejmuire de tip transparent realizată din grilaj metalic, înălțimea împrejmuirii : maxim 2,0 m.

4.10.IGIENA , SALUBRITATE , PROTECTIA MEDIULUI

Se interzice depozitarea, împrăștierea deșeurilor menajere, stradale sau de alta natura în alte locuri decât cele amenajate în acest scop.

În curtea interioară, pe latura nord vestică se amenajează o platformă pentru amplasarea containerului în care se vor pre colecta deșeurile menajere/industriale.

Beneficiarul va încheia contract cu o firmă specializată pentru colectarea, transportul și depozitarea deșeurilor menajere la deponia de deșeuri controlată de administrația publică.

Sistematizarea verticală și profilele transversale propuse sunt de tip urban, echiparea edilitară făcându-se în sistem centralizat/privat pentru toate obiectivele.

5. CONCLUZII

Propunerile prezentului Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) vine ca o clarificare și o aliniere a investiției la reglementările legale în vigoare (prevederi PUG aprobat) și este un pas în vederea transpunerii în realitate a proiectului, respectând procedurile legale de avizare, autorizare care conduc firește la executarea acestuia răspunzând astfel la solicitările beneficiarului.

Prin modul de amplasare și conformare a obiectivului propus nu se generează servituți de nici un tip pe parcelele vecine.



1. INCADRARE IN TERITORIUL SI LOCALITATE

PUD - CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, INSTALATII AFERENTE, PLATFORME SI ALEI DE CIRCULATIE, ELEMENTE DE SEMNALISTICA, SI TOTEM PUBLICITAR.

INCADRARE UAT FETESTI IN TERITORIUL JUDETEAN

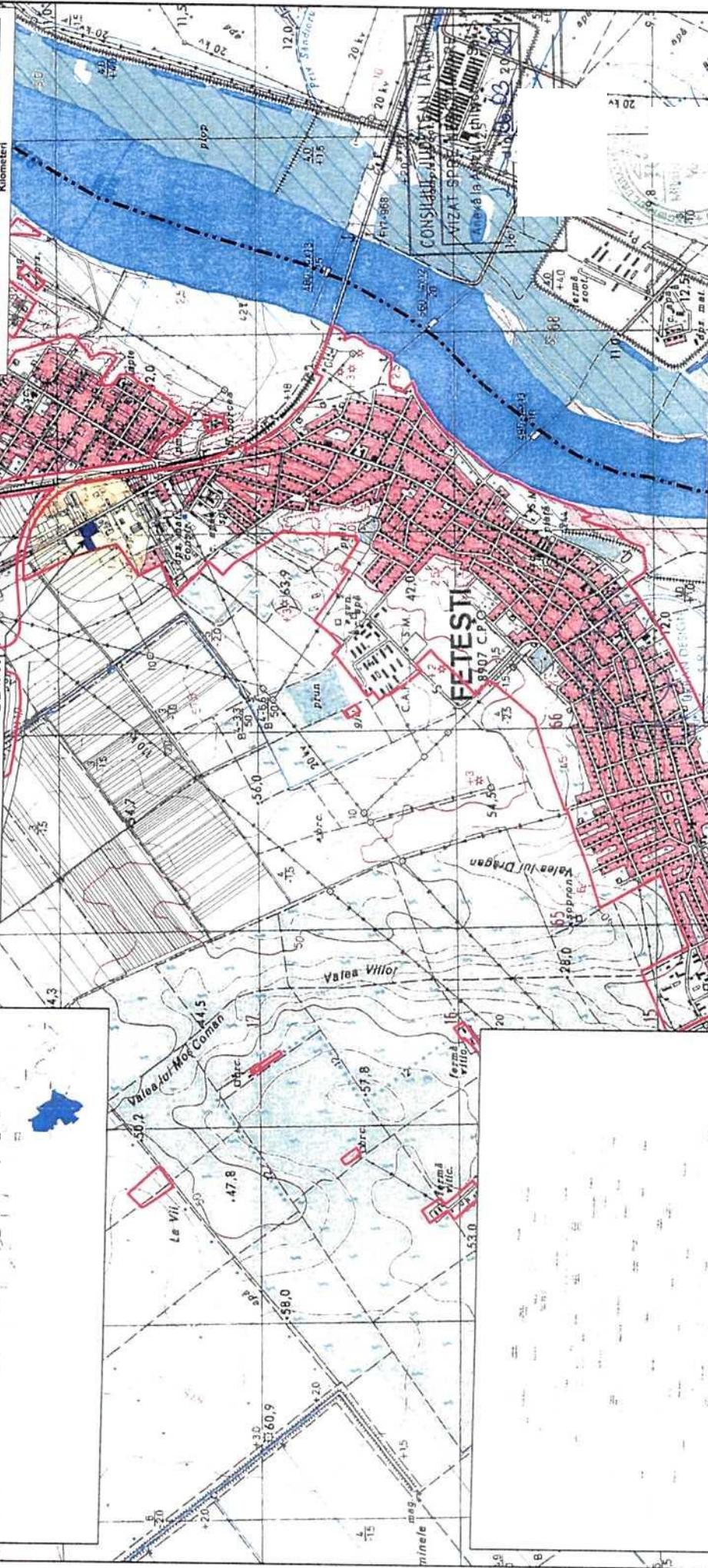


jud. Ialomita, mun. Fetesti, str. Calarasi, nr. 511

LEGENDA

SUPRAFATA DE TEREN CARE
FACE OBIECTUL PUD

AMPLASAMENTUL STUDIAT



MBA URBAN DESIGN S.R.L.
MUN. SLOBOZIA, JUDE. IALOMITA
Tel: +400763613432
Email: mardalemmah@gmail.com

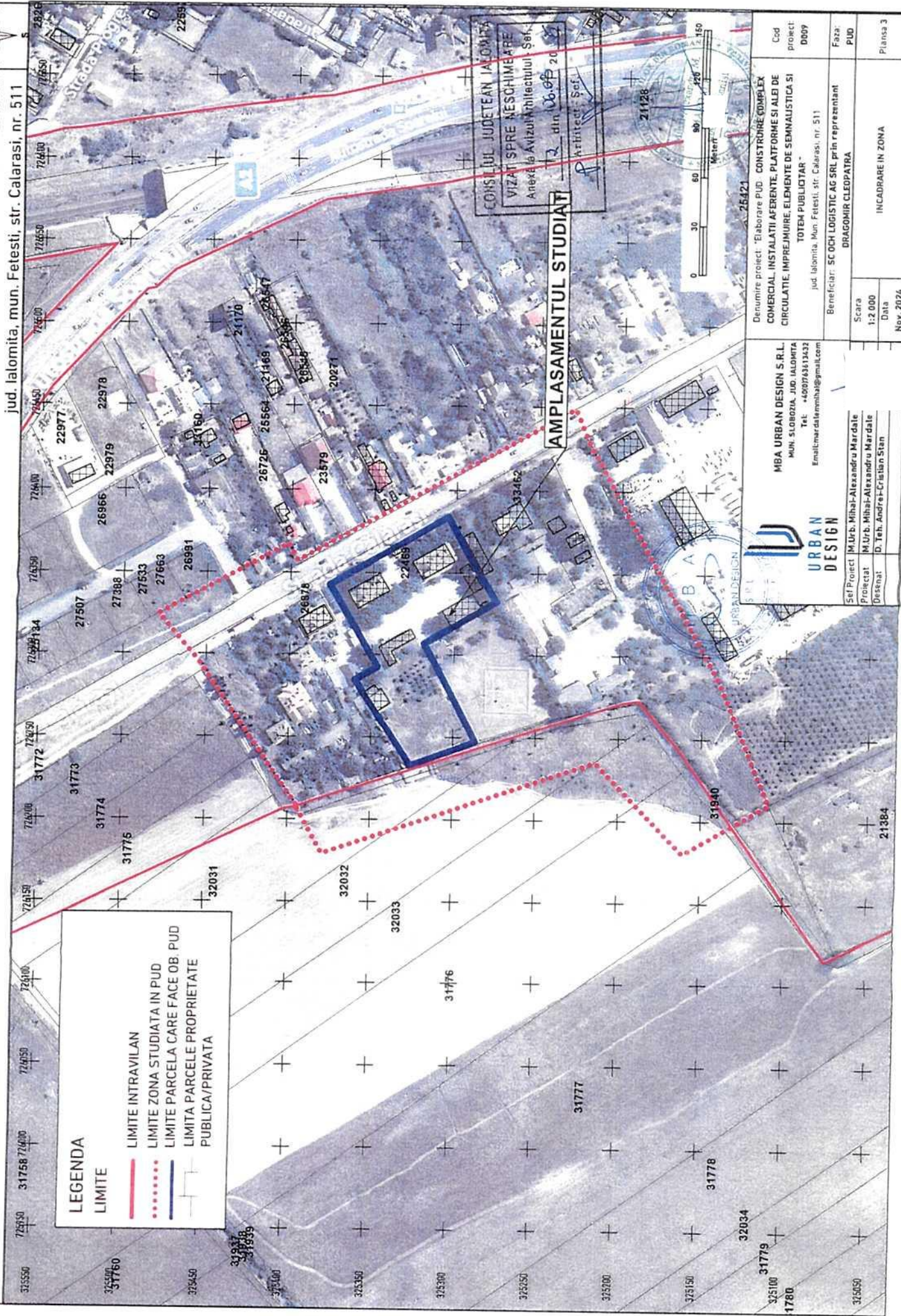
Sef Proiect: M.Urb. Mihai-Alexandru Mard
Proiectat: M.Urb. Mihai-Alexandru Mard
Desenat: D. Teh. Andrei-Cristian Stan

Denumire proiect: "Elaborare PUD - CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, INSTALATII AFERENTE, PLATFORME SI ALEI DE CIRCULATIE, IMPREJURIRE, ELEMENTE DE SEMNALISTICA SI TOTEM PUBLICITAR"		Cod proiect: D009
Beneficiar: SC OCH LOGISTIC AG SRL prin reprezentant jud. Ialomita, Mun. Fetesti, str. Calarasi, nr. 511		Faza: PUD
Beneficiar: SC OCH LOGISTIC AG SRL prin reprezentant DRAGOMIR CLEOPATRA		Planşa 1
Scara: 1:20 000	INCADRARE IN TERITORIUL SI LOCALITATE	
Data: Nov. 2024		

INCADRARE JUDET IALOMITA IN TERITORIUL NATIONAL

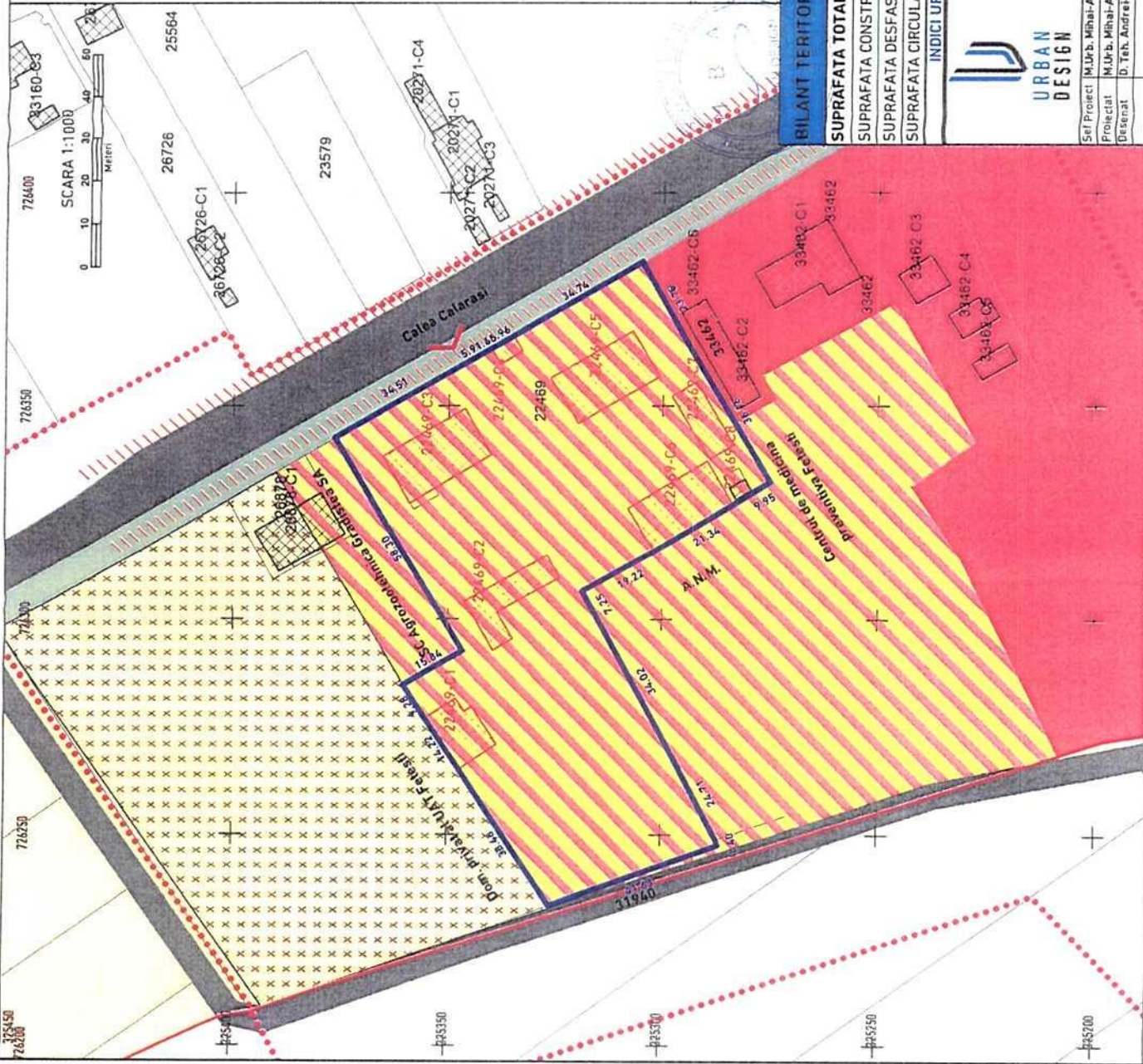
3. INCADRARE IN ZONA

PUD - CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, INSTALATII AFERENTE, PLATFORME SI ALEI DE CIRCULATIE, ELEMENTE DE SEMNALISTICA, SI TOTEM PUBLICITAR.



PUD - CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, INSTALATII AFERENTE, PLATFORME SI ALEI DE CIRCULATIE, ELEMENTE DE SEMNALISTICA, SI TOTEM PUBLICITAR

jud. Ialomița, mun. Fetești, str. Calarasi, nr. 511



LIMITE

LIMITE INTRAVILAN

LIMITE PARCELE CARE FAC OBIECTUL PUD

..... LIMITE ZONA STUDIATA

LIMITA PARCELI E PROPRIETATE PUURICA/PRIVATA

ZONIFICARE FUNZIONALE

 ZONA MIXTA - LOCUINTA COLLECTIVA SI SERVICII

ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII

_____ ZONA I OCUIRE SI EFICIENTI INI COMPLEIMENTARE

REGIM MIC DE INALTIME

☐ ZONA TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN

 ZONA SPATIU VERDE AFERENT CIRCUALTIILOR

ZONA CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE

CI ADIPI EVIDENTE IN VICINATATE

ORGANIZADO COPIAL UDS ANISTIA

CATEGORIA DE FOLOSINTĂ LA TEREN

CURTI CONSTRUCTII,

ACCES LA PARCELA DIN SPATIUL RU

511 NR. POSTAL

 CLADIRI CARE URMEAZA A FI DEMOCRATIE

DISEI INCONTI IN ITALIA

IPSA CIRCUITIE PIETONALE

COATLIN DECTONICAT

CONCLUSIONS

EXISTENT: EPIPHANY

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

1977	1977
1978	1978

TA:	1825
	1825

PALETTE SI SPATII VERZI:	6505
--------------------------	------

STATISTICS (EXISTENT) M2: POT=70%; CUT=5.0adc/mp.tere

COMERCIAL, INSTALATII AFERENTE,

MUN. SLOBOZIA, JUDE. IALOMITA

TEL: +400762612432
Email: mardalemmihai@gmail.com
Jud. Ialomița, Mun. Fetești, str. C.

Beneficiar: SC OCH LOGISTIC AG S

Scara	4.4.000
-------	---------

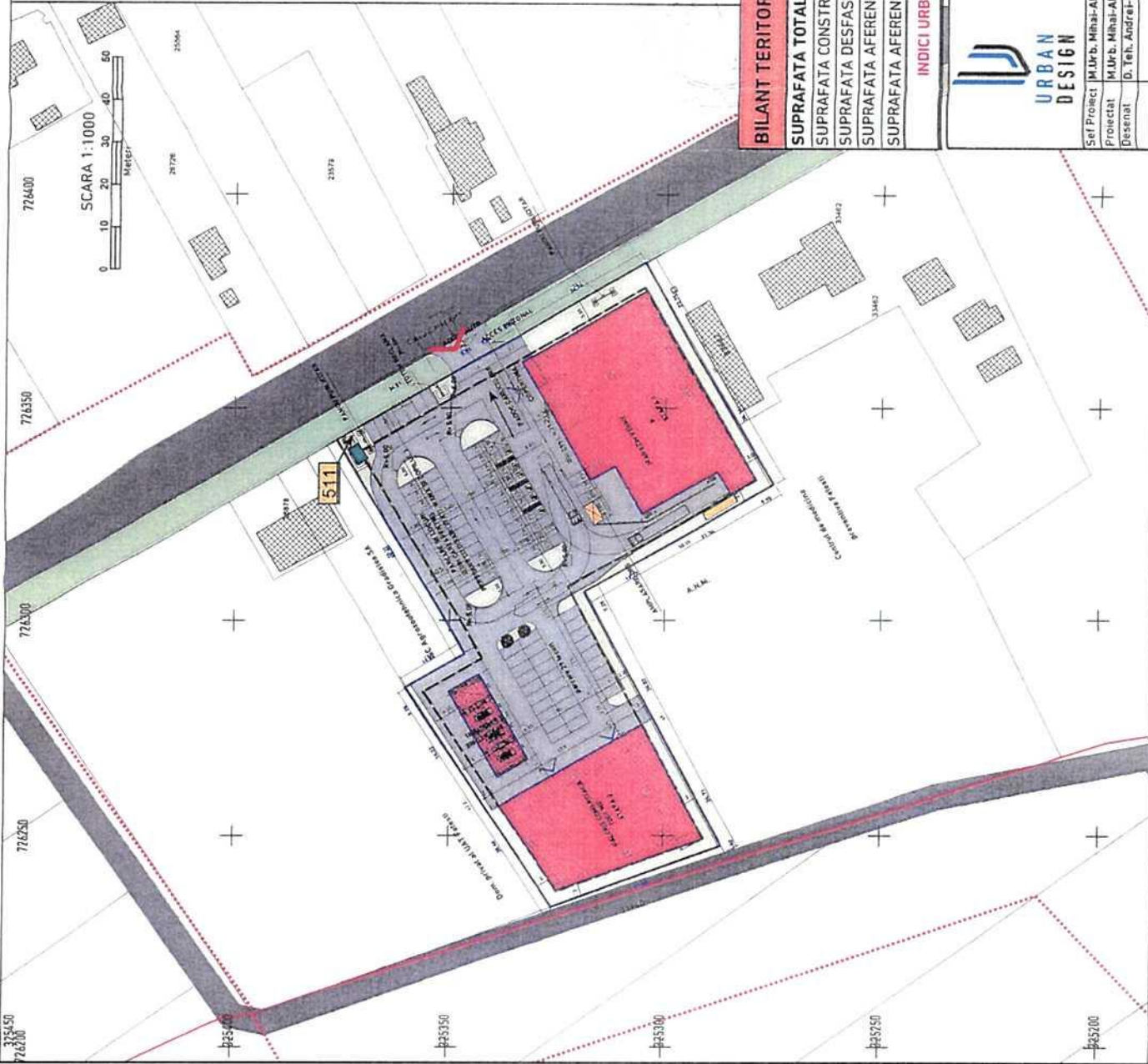
SITUATIE	
Data	

NOV. 2024

5. REGLEMENTARI URBANISTICE
ZONIFICARE

PUD - CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, INSTALATII AFERENTE, PLATFORME
SI ALEI DE CIRCULATIE, ELEMENTE DE SEMNALISTICA, SI TOTEM PUBLICITAR.

jud. Ialomita, mun. Fetesti, str. Calarasi, nr. 511



LEGENDA

LIMITE

- LIMITE INTRAVILAN
- LIMITE PARCELE CARE FAC OBIECTUL PUD
- LIMITE ZONA STUDIATA
- LIMITA PARCELE PROPRIETATE PUBLICA/PRIVATA

ORGANIZARE SPATIAL URBANISTICA

- ZONA SERVICII
- ZONA SPATIU VERDE
- ZONA CIRCULATIE CAROSABA SI PLATFORME IN INCINTA
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
- ZONA SPATIU VERDE PUBLIC
- ZONA EDIFICABILA
- CLADIRE PROPUSA
- CLADIRI EXISTENTE

ALTE REGLEMENTARI

P REGIM DE INALTIME CLADIRI PROPUSE

ACCES LA PARCELA DIN SPATIUL PUBLIC

ACCES CLADIRI

NR. POSTAL

DIRECTIE SCURGERE APE PLUVIALE

PLATFORMA PRECOLECTARE DESEURI MENAJERE

PUNCT RECICLARE PETURI

POST TRAFU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,

Nr. 2 din 06.03.20

Arhitect - Șef

BILANT TERITORIAL - PROPUIS:

SUPRAFATA TOTALA CARE FACE OBIECTUL PUD, din care:

SUPRAFATA CONSTRUITA:

SUPRAFATA DESFASURATA:

SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIEI IN PARCELA, ALTE

SUPRAFATA AFERENTA SPATIILOR VERZI

INDICI URBANISTICI (valori maxime): POT=70%; CUT=5.0 ADC/mp.teren; NR. NIV.: P+8E



MBA URBAN DESIGN S.R.L.
MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA
Tel: +400763613432
Email: mardalemihai@gmail.com

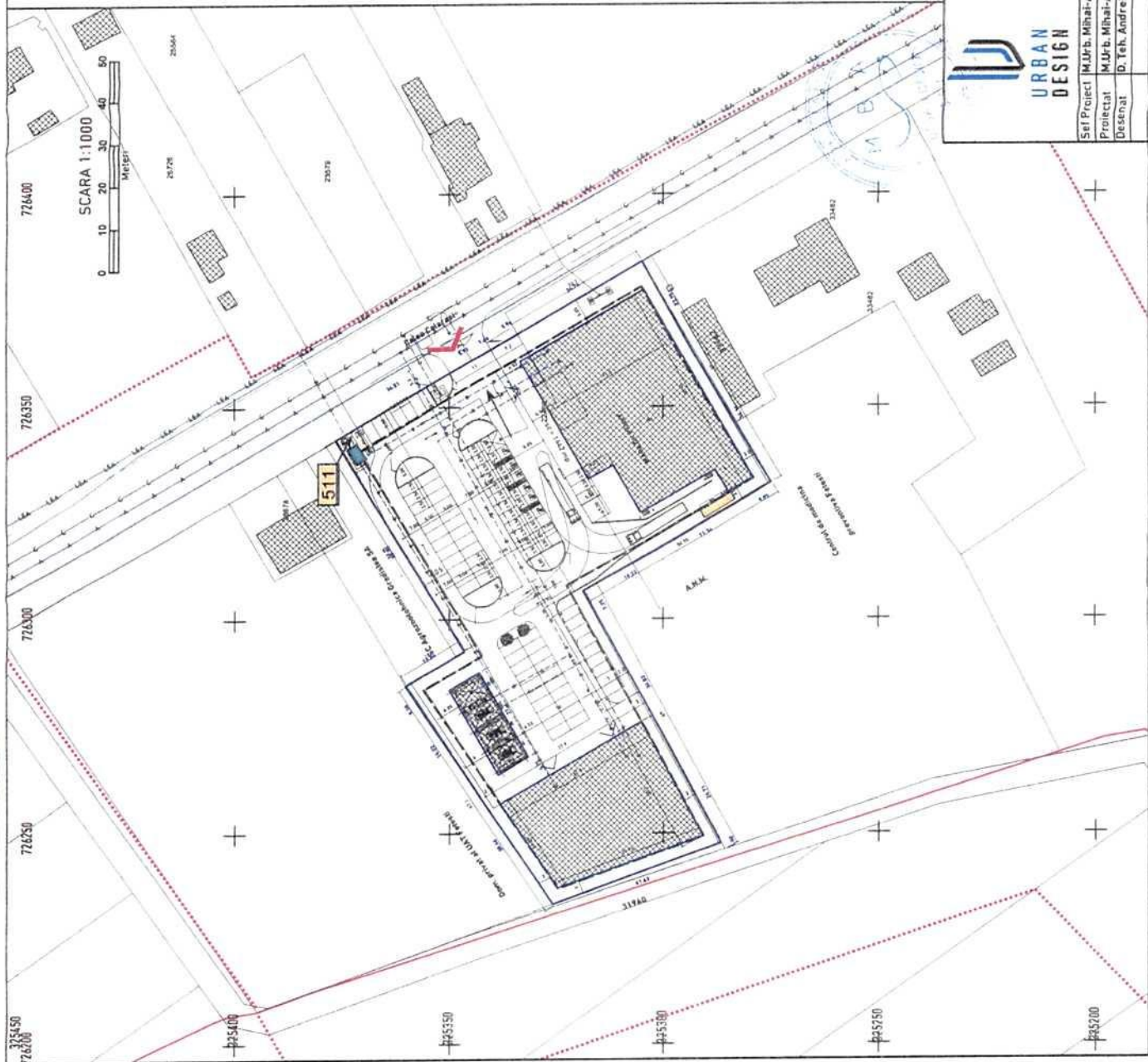
Self Project: M.Urb. Mihai-Alexandru Mardale
Proiectat: M.Urb. Mihai-Alexandru Mardale
Desenat: D. Teh. Andrei-Cristian Stan

Denumire proiect: "Elaborare PUD - CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, INSTALATII AFERENTE, PLATFORME SI ALEI DE CIRCULATIE, IMPREJUIRE, ELEMENTE DE SEMNALISTICA SI TOTEM PUBLICITAR"		Cod proiect: 0009
Beneficiar: SC DCH LOGISTIC AG SRL prin reprezentant jud. Ialomita, Mun. Fetesti, str. Calarasi, nr. 511		Faza PUD
Scara 1:1 000	DRAGOMIR CLOPATRA	
Data Nov. 2024	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	
Planşa 5		

6. REGLEMENTARI ECHIPARE
EDILITARA

PUD - CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, INSTALATII AFERENTE, PLATFORME
SI ALEI DE CIRCULATIE, ELEMENTE DE SEMNALISTICA, SI TOTEM PUBLICITAR.

jud. Ialomita, mun. Fetesti, str. Calarasi, nr. 511



LEGENDA

LIMITE

- LIMITE INTRAVILAN
- LIMITE PARCELE CARE FAC OBIECTUL PUD
- LIMITE ZONA STUDIATA
- LIMITA PARCELE PROPRIETATE PUBLICA/PRIVATA

ECHIPARE EDILITARA

- RETEA EXISTENTA DE ALIMENTARE CU APA
- RACORD PROPUS LA RETEAUA DE ALIMENTARE CU APA
- RETEA EXISTENTA DE CANALIZARE
- RACORD PROPUS LA RETEAUA DE CANALIZARE
- RETEA EXISTENTA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
- RACORD PROPUS LA RETEAUA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
- RETEA CANALIZARE PLUVIALA

ALTE REGLEMENTARI

- ZONA EDIFICABILA
- CLADIRE PROPUSA
- CLADIRI EXISTENTE
- REGIM DE INALTIME CLADIRI PROPUSE
- ACCES LA PARCELA DIN SPATIUL PUBLIC
- ACCES CLADIRI
- NR. POSTAL
- DIRECTIE SCURGERE APE PLUVIALE
- PLATFORMA PRECOLECTARE DESEURI MENAJERE
- POST TRAFU

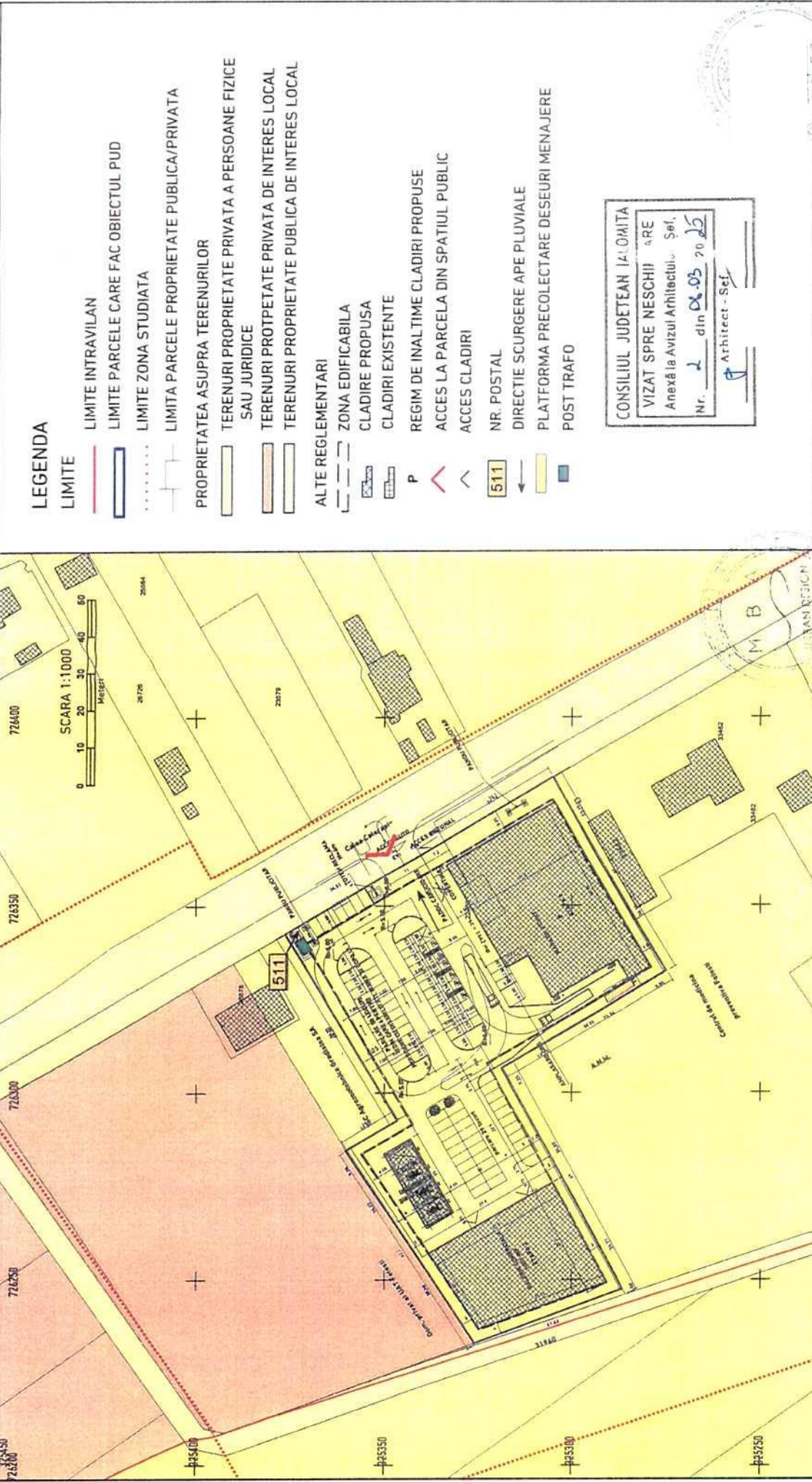
CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul Arhitectului - Șef,
Nr. 2 din 06.03.2025
PArhi



MBA URBAN DESIGN S.R.L.
MUN. SLOBOZIA, JUDE. IALOMITA
Tel. +400763613432
Email: mba.urbandesign@gmail.com

Sef Proiect: M.L.P.B. Mihai-Alexandru Mardale
Proiectat: M.L.P.B. Mihai-Alexandru Mardale
Desenat: D. Teh. Andrei-Cristian Stan

Denumire proiect: "Elaborare PUD - CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, INSTALATII AFERENTE, PLATFORME SI ALEI DE CIRCULATIE, IMPREJMUIRE, ELEMENTE DE SEMNALISTICA SI TOTEM PUBLICITAR"		Cod proiect: D009
Beneficiar: SC OCH LOGISTIC AG SRL prin reprezentant jud. Ialomita, Mun. Fetesti, str. Calarasi, nr. 511		Faza: PUD
Scara: 1:1 000	Data: Nov. 2024	
REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA		Plansa 6



LEGENDA

- LIMITE
- LIMITE INTRAVILAN
 - LIMITE PARCELE CARE FAC OBIECTUL PUD
 - LIMITE ZONA STUDIATA
 - LIMITA PARCELE PROPRIETATE PUBLICA/PRIVATA
- PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANE FIZICE SAU JURIDICE
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES LOCAL
 - TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
- ALTE REGLEMENTARI
- ZONA EDIFICABILA
 - CLADIRE PROPUSA
 - CLADIRI EXISTENTE
 - P
 - REGIM DE INALTIME CLADIRI PROPUSE
 - ACCES LA PARCELA DIN SPATIUL PUBLIC
 - ACCES CLADIRI
 - NR. POSTAL
 - DIRECTIE SCURGERE APE PLUVIALE
 - PLATFORMA PRECOLECTARE DESEURI MENAJERE
 - POST TRAFU

CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA

VIZAT SPRE NESCHII ARE

Anexă la Avizul Arhitectului Șef,

Nr. 2 din 06.05.2025

Arhitect - Șef

URBAN DESIGN

Ser Proiect: M.Urb. Mihai-Alexandru Mardale

Proiectat: M.Urb. Mihai-Alexandru Mardale

Desenat: D.Teh. Andrei-Cristian Stan

MBA URBAN DESIGN S.R.L.

MUN. SLOBOZIA, JUDE. IALOMITA

Tel: +400743813432

Email: mardalemihai@gmail.com

Denumire proiect: "Elaborare PUD - CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, INSTALATII AFERENTE, PLATFORME SI ALEI DE CIRCULATIE, IMPREJMUIRE, ELEMENTE DE SEMNALISTICA SI TOTEM PUBLICITAR"

Beneficiar: SC OCH LOGISTIC AG SRL prin reprezentant DRAGOMIR CLEOPATRA

Cod proiect: D009

Faza: PUD

Scara: 1:1 000

Data: Nov. 2024

Planşa 7

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR