

PLAN URBANISTIC ZONAL
P.U.Z. – Construire Parc Tematic de Reconstituire Istorica:
"PARC TEMATIC - CETATEA HELIS",
Strada Silozului, Nr. 8 si Nr. 10,
MUNICIPIUL FETESTI, Judetul Ialomita
[P.U.Z.- P 515/ 2019]

DENUMIRE PROIECT **CONSTRUIRE PARC TEMATIC DE RECONSTITUIRE
ISTORICA „CETATEA HELIS”**

ADRESA: **Str. Silozului, Nr. 8 si Nr. 10, Municipiul Fetesti**

PROIECT NR.: **Nr. 515 / 17 ianuarie 2019**

SPECIALITATE: **URBANISM**

FAZA DE PROIECTARE: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

BENEFICIAR: **UAT FETESTI, Judetul Ialomita**

PROIECTANT: **S.C. GRAPHIS SPOT S.R.L.**
Str. Matei Basarab, Nr. 65, Sector 3, BUCURESTI
Reg. Com. J40/27237/1993, Cod Fiscal R5393806

SEF PROIECT: **dr. arh. Cerasella CRĂCIUN**

PROIECTAT: **dr. urb. Adrian CIOANGHER**

DATA: **IANUARIE 2019**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

UTR 1 - "Parc Tematic - Cetatea Helis",

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona în care este amplasat lotul are în prezent un caracter mixt, producție depozitare și unități agricole. Conform PUG Municipiul Fetesti, terenul este încadrat în subzona: „**ID**” **zona pentru unități industriale și depozitare.**

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise următoarele utilizări:

- cetate (zona de spectacole);
- spații de depozitare;
- anexe gospodărești (adapost animale: grajduri, saivane, cotete, etc.)
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- spații plantate - scuaruri;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Sunt admise construcții de mici dimensiuni pentru asigurarea funcționării obiectivului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Suprafata minima a parcelei construibile este de 250 mp.
Terenul are o forma neregulata .

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ansamblul se va amplasa retras cu minim 100,0m fata de aliniamentul Strazii Silozului.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR (in conformitate cu planul de reglementari)

La nord: minim 5.00 m

La sud: min. 9.50m

La vest: partial 0.00m, respectiv min. 4.50 m in zona de nord

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

Cladirile sau ansamblurile vor fi amplasate la minim 2,0 m una fata de cealalta.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Accesul auto și pietonal se va realiza din Strada Silozului.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Staționarea autovehiculelor va fi realizată exclusiv la nivelul solului în interiorul parcelei de la nr. 10

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Inaltimea maxima a constructiilor nu va depasi 18,0 metri la cornisa

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se va realiza un ansamblu compozițional care va ține seama de specificul parcului tematic.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Pentru asigurarea functionarii obiectivului si pentru asigurarea protectiei la incendiu, ansamblul se va rorda la rețeaua electrica si va avea asigurat acces la apa.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața de spații verzi la nivelul solului va respecta normele în vigoare, acoperind un minim de 30% din suprafața terenului.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00m sau pot lipsi, incinta urmând a fi separată cu borduri sau cu garduri vii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim - 60,0%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,2 mp. ADC / mp. teren

UTR 2 - "Parc tematic - Servicii aferente Cetății Helis (atelier, zona turistică, servicii, anexe și parcare)"

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona în care este amplasat lotul are în prezent un caracter mixt, producție depozitare și unități agricole. Conform PUG Municipiul Fetesti, terenul este încadrat în subzona: „**ID**” **zona pentru unități industriale și depozitare.**

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise următoarele utilizări:

- templu;
- locuințe;
- comerț, servicii;
- zone exterioare amenajate (zona tabernacul, zona sezatoare, ceas solar, etc.);
- bucătării și spații de servire;
- spații de depozitare;
- anexe gospodărești (adapost animale: grajduri, saivane, cotete, etc.)
- atelier mică producție (atelier fierărie, atelier lucrător lut, atelier lucrători lemn, atelier împletituri, etc.)
- alimentație publică;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;

- spații plantate - scuaruri;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Sunt admise construcții de mici dimensiuni pentru asigurarea funcționării obiectivului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Suprafata minima a parcelei construibile este de 250 mp.

Terenul are o forma neregulata .

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirea se va amplasa retrasa cu minim 6,0m fata de aliniamentul Strazii Silozului.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR (in conformitate cu planul de reglementari)

La nord: minim 6.00 m

La sud: min. 6.00m

La vest: min. 2.00 m

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

Cladirile vor fi amplasate la minim 2,0 m una fata de cealalta.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Accesul auto și pietonal se va realiza din Strada Silozului.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Staționarea autovehiculelor va fi realizată exclusiv la nivelul solului în interiorul parcelei de la nr. 10

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 10,0 metri la cornișă

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se va realiza un ansamblu compozițional care va ține seama de specificul parcului tematic.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Pentru asigurarea funcționării obiectivului și pentru asigurarea protecției la incendiu, ansamblul se va conecta la rețeaua electrică și va avea asigurată accesul la apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața de spații verzi la nivelul solului va respecta normele în vigoare, acoperind un minim de 30% din suprafața terenului.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00m sau pot lipsi, incinta urmând a fi separată cu borduri sau cu garduri vii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim - 50,0%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,0 mp. ADC / mp. teren

UTR 3 – „Parcare aferenta Cetatii Helis”

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona în care este amplasat lotul are în prezent un caracter mixt, producție depozitare și unități agricole. Conform PUG Municipiul Fetesti, terenul este încadrat în subzona: „**ID**” **zona pentru unități industriale și depozitare.**

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise următoarele utilizări:

- servicii, birouri, spații administrative
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- spații plantate - scuaruri;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Sunt admise construcții de mici dimensiuni pentru asigurarea funcționării obiectivului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Suprafața minimă a parcelei construibile este de 250 mp.
Terenul are o formă neregulată .

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile se vor amplasa retras cu minim 6,0m fata de aliniamentul Strazii Silozului.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR (in conformitate cu planul de reglementari)

La nord: minim 5.00 m

La sud: min. 1.00m

La vest: min. 5.00 m

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

Cladirile sau ansamblurile vor fi amplasate la minim 2,0 m una fata de cealalta.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Accesul auto și pietonal se va realiza din Strada Silozului.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Staționarea autovehiculelor va fi realizată exclusiv la nivelul solului în interiorul parcelei.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Inaltimea maxima a constructiilor nu va depasi 10,0 metri la cornisa

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se va realiza un ansamblu compozițional care va ține seama de specificul parcului tematic.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Pentru asigurarea functionarii obiectivului si pentru asigurarea protectiei la incendiu, ansamblul se va rcorda la rețeaua electrica si va avea asigurat acces la apa.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața de spații verzi la nivelul solului va respecta normele in vigoare, acoperind un minim de 30% din suprafata terenului.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00m sau pot lipsi, incinta urmând a fi separata cu borduri sau cu garduri vii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim - 20,0%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,2 mp. ADC / mp. teren

Intocmit:
dr. urb. Adrian CIOANGHER

dr. arh. Cerasella CRĂCIUN

Ianuarie 2019