

PUZ SCHIMBARE DE FUNCTIUNE

PROIECTANT GENERAL: S.C. MART STUDIO S.R.L..
BENEFICIAR: Asociere in participatie reprezentata de
Dragomir Daniela-Georgiana

CUPRINS MEMORIU GENERAL:

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării

1.3. Surse documentare-documentații de urbanism aprobate anterior

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Evoluția zonei

2.2 Încadrare în localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.4. Circulația

2.5. Ocuparea terenului

2.6. Echipare edilitară

2.7 Probleme de mediu

2.8 Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale PUG pentru funcțiunea propusă

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulației

3.5. Zonificarea funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.7. Protecția mediului

3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII

5. ANEXE

**MEMORIU GENERAL
PUZ SCHIMBARE DE FUNCTIUNE
MUNICIPIUL FETEȘTI, STR. DEPOULUI LOTURILE 1-9,
JUDEȚUL IALOMIȚA**

**CAPITOLUL 1:
INTRODUCERE**

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:
PUZ SCHIMBARE DE FUNCTIUNE

Beneficiar: ASOCIERE IN PARTICIPATIE REPREZENTATA DE
DRAGOMIR DANIELA-GEORGIANA

Baza proiectării: *-Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ-ului*

-Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;

-Legea nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și a urbanismului;

-HGR 525/1996 republicat 2002 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;

-Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări;

-Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

-PUG municipiul Fetești, jud. Ialomița, aprobat cu HCL nr. 11/31.01.2018;

-Norma ANRM din 2006 și prescripții tehnice actualizate specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță a sistemului național de transport a țițeiului, gazolinei, condensatului și etanului;

-Norma tehnică din 2007, ANRE, privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță a capacităților energetice-revizia I;

-PE 101 A/85-instrucțiuni pentru stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste un kV, în raport cu alte construcții.

Proiectant: SC MART STUDIO SRL

Data elaborării: 08. 2019

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitarea principală a temei de program o reprezintă realizarea unui *Plan Urbanistic Zonal în vederea schimbarii funcțiunii admise, existente în zonă, din încadrarea actuala „Circulații CFR” în funcțiunea de „ Industrie nepoluanta si servicii”, precum si reglementarea indicatorilor urbanistici pe loturile ce fac obiectul prezentului studiu.*

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe imobile din intravilanul municipiului Fetești, având categoria de folosință-*teren curți construcții.*

Terenul studiat este alcatuit din noua imobile, avand numerele cadastrale: 27014 - 27022. Acestea sunt situate in vestul cartierului Fetești-Gară.

Pe loturile studiate, beneficiarii doresc sa realizeze constructii cu functiuni de industrie nepoluanta si servicii.

1.2.1. REGIM JURIDIC

Imobilele se compun din teren, fiind libere de construcții, și aparțin următorilor concesionari:

- **D-na Soldan Elena** – domiciliată în municipiul Fetesti, strada Calarasi, numarul 559E, judetul Ialomita, posesor al CI seria SZ nr. 487985, CNP1740925216207, **concesionara a lotului nr 1** in suprafata de 450 mp, inscris in cartea funciara nr 27014 a localitatii Fetesti, Contract de Concesiune Nr. 22088/20.05.2019;

- **D-na Covaci Ana-Maria** - domiciliata în municipiul Fetesti, Prl. Grausor, nr. 6, Bl F6, Sc. A, Et. 2, Ap. 10, posesoare al CI seria SZ nr. 463205 CNP2910714210016, **concesionara a lotului nr. 2** in suprafata de 450mp, inscris in cartea funciara nr. 27015 a municipiului fetesti **și a lotului nr. 3** in suprafata de 450mp, inscris in cartea funciara nr 27016 a localitatii Fetesti; Contract de Concesiune Nr. 22092/20.05.2019 (Lotul 2) respectiv Contract de Concesiune Nr. 22089/20.05.2019 (Lotul 3).

- **DI. Stanculescu Cristi** , in calitate de **concesionar al lotului nr. 4** in suprafata de 450 mp, inscris in cartea funciara nr. 27017 a municipiului Fetesti . DI Stanculescu Cristi este **reprezentat prin DI. Ion Ion** domiciliat în municipiul Fetesti, strada Calarasi, numarul 559E, judetul Ialomita, posesor al CI seria SZ nr. 487985, CNP1740925216207, in calitate de mandatar al lui Stanculescu Cristi.

- **D-na Chirica Mariana**, domiciliat în municipiul Fetesti, str. Promenadei, nr. 1A, Bl. G1, Sc. D, Et. 1, Ap. 3, posesoare al CI seria SZ nr.426204, CNP2740824134006, in calitate de **concesionara a lotului nr. 5** in suprafata de 450mp, inscris in cartea funciara nr 27018 a localitatii Fetesti; Contract de Concesiune Nr. 22069/20.05.2019

- **D-na Dragomir Daniela-Georgiana** domiciliat în municipiul Fetesti, str. Promenadei, nr. 1B, Bl. G2, Sc. A, Et. 1, ap. 4, posesoare al CI seria SZ nr. 397595 CNP2960704210021, in calitate de **concesionara a lotului nr. 6** in suprafata de 450mp, inscris in cartea funciara nr 27019 a localitatii Fetesti, prin Contract de Concesiune Nr. 22073/10.05.2019.

- **DI Chirea Daniel**, domiciliat în municipiul Fetesti, str. Parcului, nr. 8, posesor al CI seria SZ nr. 488341 CNP 1860826210021, in calitate de **concesionar al lotului nr. 7** in suprafata de 450mp, inscris in cartea funciara nr 27020 a localitatii Fetesti **și a lotului nr. 8**, in suprafata de 450mp, inscris in cartea funciara nr. 27021 a localitatii Fetesti; Contract de Concesiune Nr. 22082/10.05.2019 (Lotul 7),, respectiv Contract de Concesiune Nr. 22083/10.05.2019 (Lotul 8)

- **D-na Manea Mariana**, domiciliat în municipiul Fetesti, str. Calarasi, nr 191, judetul Calarasi, posesoare al CI seria SZ nr. 350651 CNP 2830824210015, **in calitate de concesionara a lotului nr. 9** in suprafata de 319mp, inscris in cartea funciara nr 27022 a localitatii Fetesti; Contract de Concesiune Nr. 22065/13.05.2019.

1.2.2. REGIMUL ECONOMIC

Categoria de folosință a terenurilor studiate este- *Curti Constructii*, conform extraselor de carte funciara.

Suprafața totala a ansamblului de parcele studiat este de 3919mp. Terenurile studiate sunt libere de construcții.

1.2.3. REGIMUL TEHNIC

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Fetesti, aprobat cu HCL nr. 11/31.01.2018, destinațiile stabilite pe suprafata parcelelor studiate sunt următoarele:

-zona pentru cai de comunicatie - C2 subzona pentru cai de comunicatie feroviare.

Zona de cai ferate cuprinde infrastructura feroviara, constructiile si instalatiile aferente exploatarii si intretinerii liniilor de cale ferata.

Zona este constituita din cladiri de interes public, platforme si caile ferate.

Utilități existente: în zonă există rețea de gaz , rețea de electricitate, rețea de apa și de canalizare .

Conform planurilor de amplasament și delimitare a imobilelor ce fac obiectul studiului , acestea se învecinează la sud cu str. Depoului (DN3A).

1.3. SURSE DOCUMENTARE - DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR

Legea 50/1991-republicată și Ordinul nr.91/1991 al M.L.P.A.T. de aprobare a formularelor, procedurii de autorizare și conținutului documentațiilor constituie cadrul legislativ reglementar pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului în baza cărora se pot emite Certificate de Urbanism și Autorizații de Construire.

Până în momentul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal nu a fost aprobat nici un alt plan urbanistic zonal care să impună anumite condiții de dezvoltare pentru terenurile ce au generat acest PUZ.

În documentația de față se vor respecta prevederile PUG - ului definitiv și al RLU-ului municipiului Fetești, județul Ialomița aprobate cu HCL nr. 11/31.01.2018.

Totodată la baza elaborării documentației de față au stat studii de fundamentare cu caracter analitic constând în :

- Aducerea la zi a suportului topografic- cadastral – studiu elaborat de ing Mihalache Nicolae (inginer de specialitate);

CAPITOLUL 2:

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Așezare polinucleară, municipiul Fetești este alcătuit din mai multe cartiere, constituite din vetre mai vechi, înșirate pe o lungime de 5 km pe malul stâng al Borcei la contactul cu lunca Dunării (Buliga, Fetesti-Oraș și Vlașca) și unul mai nou (Fetești-Gară), situat spre nord, pe câmpia înaltă, în apropierea nodului feroviar Fetești-Gară, (incluzând Fetești-Coloniști) unde sunt concentrate instituțiile administrative, social-culturale și principalele unități economice.

Municipiul Fetești este situat în sud-estul României, în județul Ialomița, între capitala țării – București – și Constanța, cel mai mare port al Mării Negre. În Europa, orașul Fetești se află pe cursul inferior al Dunării (sud-estul Europei Centrale), fluviu care formează împreună cu Rinul și cu canalele pe care le completează (Dunăre-Main-Rin, Dunăre-Marea Neagră) cea mai importantă artera navigabilă europeană (Marea Neagră-Marea Nordului).

Localitatea Fetești a devenit în 1868 comună, iar în 1934 oraș. Ca urmare a dezvoltării industriei în special ramurile alimentară și textilă, a sectorului construcțiilor începând din 1965, fiind realizate investiții în aceste sectoare, are loc o intensificare a structurii economiei zonei în favoarea industriei. În urma acestor transformări, localitatea a căpătat noi valențe sub aspectul dezvoltării social-economice și a devenit în 1995 municipiu.¹

Județul Ialomița are un relief de câmpie, incluzând Bărăganul de la sud sau Bărăganul propriu-zis și jumătatea sudică a Bărăganului central; la acestea se mai adaugă relieful de luncă și baltă, corespunzător văii Ialomiței, Dunării și Bălții Borcea. Relieful în zona municipiului Fetești este relativ neted, abrupt spre lunca Borcei.

2.1.1. EVOLUȚIA TERENULUI

Terenul studiat este amplasat în nord-vestul Municipiului Fetești, mai exact în vestul cartierului Fetești Gară. Din istoricul acestui teren reiese faptul că pe el nu s-au efectuat, în trecut, alte activități. Terenul se afla în extremitatea sudică a zonei de protecție a cailor ferate, reprezentând o fasie de teren de bordaj a Drumului National 3A, fasie de teren care a fost și până la momentul actual neconstruită.

2.1.2. VALORI DE PATRIMONIU CONSTRUIT ÎN PERIMETRUL PUZ

Pe ansamblul de loturi care face obiectul P.U.Z. nu este amplasată nicio construcție ce ar putea avea valoare de patrimoniu (terenul fiind liber de construcții și neexistând unele nici în evoluția sa anterioară) și nici nu există studii care să ateste existența unor vestigii arheologice.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată este poziționată în partea de nord-vest a municipiului Fetești, județul Ialomița.

Ansamblul loturilor care face obiectul PUZ, se află încadrat perimetral astfel:

La nord: teren aparținând Regionala CF Constanta NC 22142

La vest: teren aparținând Domeniului Privat UAT Fetesti, NC 24755, neconstruit.

La sud: strada Depoului (DN3A)

¹ Sursa documentară: <http://www.primariafetesti.ro>

La est: teren NC2018, aparținând Domeniului Privat al Consiliului Local Fetești, concesionat de către SC AUTO GAZ TRADING SRL CONSTANTA, ocupat de funcțiunea Stație GPL.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Privind raporturile dintre municipiu și cadrul natural, la scara regională se observă că acesta are o poziție de contact între Câmpia Bărăganului și Valea Dunării, poziție a cărei valoare a fost puternic modificată de realizarea unor importante căi terestre de comunicații - magistrala feroviară București-Constanța ce se intersectează cu linia ferată ce leagă o parte din estul Munteniei și Moldova cu Marea Neagră- precum și drumul național 3A care este continuat peste Dunăre de primul tronson din autostrada A2, prevăzută ca în momentul în care va fi terminată să lege capitala de litoral, autostradă care, la rândul ei, se intersectează cu o altă tot de rang național (3B) și al cărui traseu este paralel cu cel al brațului Borcea.

Municipiul Fetești este alcătuit din mai multe cartiere construite din vetre mai vechi, înșirate pe o lungime de 5 km pe malul stâng al brațului Borcea la contactul cu lunca Dunării (Buliga, Fetești-Oraș și Vlasca) și una mai nouă situată la nord pe câmpia înaltă în apropierea nodului feroviar Fetești-Gară (inclusiv Fetești-Coloniști) unde sunt concentrate instituțiile administrative, social-culturale și principalele unități economice.

Coordonatele geografice ale municipiului Fetești-44 grade, 23 minute latitudine nordică și 27 grade, 50 minute longitudine estică.

Terenul pe care este amplasat municipiul Fetești este constituit din prafuri nisipoase, argiloase, loessoide, în alternanță cu nisipuri prăfoase practice insensibile la umezire. Gradul de cunoaștere a zonei este relativ detaliat pentru zona Fetești Gară și practic inexistent pentru zona Fetești Oraș.

Nivelul hidrostatic al pânzei freatice este situat la adâncimi ce depășesc 25 m de la suprafața terenului natural.

Caracteristicile geotehnice impun utilizarea unor procedee de îmbunătățire a terenului ca teren de fundare, constând din coloane de pământ, perne de loess sau compactări cu amiul greu, având ca scop eliberarea sensibilității la umezire a terenului.

Adâncimea de îngheț conform conf. STAS 6054/77, în zonă este de 0,80m în intravilanul orașului și de 0,90m în afară.

Altitudinea zonei pe care este amplasat terenul studiat este între +56.36 și +57.31 m CTN-RMN.

Specificul climei municipiului Fetești se aseamănă cu specificul întregii părți de est a județului Ialomița, temperat-continentală, cu veri secetoase și ierni geroase.

Municipiul Fetești dispune de un potențial termic ridicat, ușor diferențiat local, în funcție de unitățile sale naturale – zona de luncă, baltă și câmpul Baraganului. Astfel, valorile medii anuale ale temperaturii aerului pe teritoriul județului sunt cuprinse între 10°C și 11°C.

Radiația solară este de 1450kWh/mp/an.

Duarata medie anuală de strălucire a soarelui este de 2200 h/an.

Ca și temperatura aerului, precipitațiile atmosferice au un caracter continental, producându-se diferențiat de la o lună la alta și de la un an la altul.

Iarna, din cauza întâlnirii aerului rece continental cu cel mai cald mediteranean sau oceanic, peste teritoriul județului se produc viscole. Cea mai ridicată grosime a stratului de zapadă, record pentru sec. nostru s-a înregistrat în iarna 1953 – 1954, când a atins, la Călărași, 173 cm. Tot atunci, la Fetești, a atins 91 cm.

De remarcat că, în ultimii ani, pe teritoriul municipiului Fetești și nu numai (și în zonele înconjurătoare) se face treptat trecerea de la o climă continental temperată către o climă continental excesivă.²

2.4. CIRCULAȚIA

Circulația în zonă este reprezentată de strada Depoului (DN3A), ce permite accesul prin sudul perimetrului studiat

În zona parcelei studiate, drumul național DN3A este cuprins între Km 77+830 și Km 77+985.

Pe sectorul studiat, drumul național DN3A are două benzi de circulație. Partea carosabilă a DN3A are lățimea de 7,0 m încadrată de acostamente de 0,5m lățime. Partea carosabilă este la nivel de asfalt. Marcajul rutier existent este linie continuă Tip "E". Pe acest sector de drum există un indicator pe partea stângă Km 78+117: indicator fig. C27 – depășirea interzisă. Limita de proprietate este situată între 7,50 m și 2,50 m pe partea dreaptă și între 3,00 m și 4,50 m pe partea stângă față de marginea părții carosabile a DN3A.

La Km 77+945 DN3A – Strada Depoului se interesează cu strada Industriilor.

Utilitățile existente în zonă:

- Conducta de apă (RAJA) la adâncimea de aproximativ 2.5 m. Conducta de apă este poziționată sub banda dreaptă a carosabilului DN3A;
- Conducta de gaze la adâncimea de aproximativ 2 m. Distanța de la conducta de gaze la limita carosabilului DN3C – partea dreaptă a drumului, este între 4,00 m și 2,00 m.

2.5. OCUPAREA TERENULUI

În prezent terenul studiat are categoria de folosință de curți construcții.

Suprafața totală însumată a loturilor studiate este de 3919 mp, conform măsurătorilor cadastrale.

Suprafața lotului nr.1 = 450 mp.

Suprafața lotului nr. 2 = 450 mp.

Suprafața lotului nr. 3 = 450 mp.

Suprafața lotului nr. 4 = 450 mp.

Suprafața lotului nr. 5 = 450 mp.

Suprafața lotului nr. 6 = 450 mp.

Suprafața lotului nr. 7 = 450 mp.

Suprafața lotului nr. 8 = 450 mp.

Suprafața lotului nr. 9 = 319 mp.

Pe terenurile studiate nu există nici o construcție în prezent și nici nu s-au realizat lucrări de sistematizare.

Terenurile sunt libere de sarcini. Toate cele 9 loturi sunt concesionate de către beneficiari pentru o perioadă de 25 de ani de la data încheierii contractelor de concesiune.

Bilanțul existent al tuturor terenurilor studiate este următorul:

Suprafața construită existentă= 0 mp;

² Sursa documentară: Studiu de fundamentare *Analiză geotehnică pentru teritoriul municipiului Fetești*, întocmit de SC BLOM ROMÂNIA SRL, 2009

POT= 0 %;

CUT= 0 %.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Fetești, aprobat cu HCL nr. 11/31.01.2018, destinațiile stabilite pe terenul studiat sunt următoarele:

- subzona C2 - pentru cai de comunicație feroviara, ce cuprinde infrastructura feroviara, constructiile si instalatiile aferente exploatarii si intretinerii liniilor de cale ferata.

Zona este constituita din cladiri de interes public, platforme si caile ferate.

Utilități existente: în zonă există rețea de gaz și rețea de electricitate .

Conform planurilor de amplasament si delimitare ale imobilelor , loturile se învecinează la sud cu str. Depoului (DN3A).

In ceea ce privește vecinătățile existente facem următoarele precizări:

- Zona din nord-ul terenului studiat este cuprinsă în subzona C2 - subzona cai de comunicație feroviara
- Zona din vest-ul terenului studiat - terenul apatinand UAT Fetesti, este de asemenea cuprins in subzona C2 - cai de comunicație feroviara, iar la vestul acestuia, se afla un perimetru apartinand ID - zonei de activitati industriale si depozitare.
- La nord, terenul studiat se învecinează cu strada Grinelor;
- La sud, terenul studiat, este limitat de strada Depoului (DN3A), iar la sudul strazii Depoului , avem functiuni de industrie nepoluanta si servicii .
- Zona din estul terenului studiat este cuprinsă în subzona C2 - subzona cai de comunicație feroviara, din care s-a desprins terenul apartinand Consiliului Local Fetesti, concesionat catre SC AUTO GAZ TRADING SRL Constanta.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentare cu apa :

Pe amplasamentul studiat, care a generat PUZ-ul, nu există rețele de alimentare cu apă.

În vecinatatea amplasamentului, in partea de sud, pe strada Depoului, există conductele de distribuție apă Dn.315mm PEHD, Dn. 219mm OL și colectoarele menajere Dn 350mm PVC-KG, Dn 800mm B.

Presiunea apei in zona este de 2 atm.

Canalizare :

Pe amplasamentul studiat, care a generat PUZ-ul, nu există rețele de canalizare.

Pe strada depoului există rețea de canalizare menajeră.

Alimentare cu energie electrica :

In zona studiata exista o linie electrica aeriana de medie tensiune, LEA 20 KV in partea de est a strazii Depoului - pana la intersectia cu strada Industriei, si pe aceasta din urma.

O a doua linie electrica aeriana de medie tensiune, LEA 20 KV se afla in partea de nord a terenurilor studiate, pe terenul apartinand Regionala CF Constanta.

Telecomunicatii :

In zona studiata nu exista retele de telefonie fixa, dar exista acoperire GSM pentru telefonie mobila si posibilitati de captare a emisiunilor de radio si televiziune.

Alimentare cu caldura :

Nu este cazul.

Alimentare cu gaze naturale :

In vecinatatea amplasamentului, pe strada Depoului, exista retea de distributie a gazelor naturale de redusa presiune (1,8 bar – presiunea de iesire din statia de reglare).
Conducta de gaze este amplasata de-a lungul starzii Depoului, montaj ingropat.

2.7. PROBLEME DE MEDIU ȘI RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE

2.7.1. DISFUNȚIONALITĂȚI ALE AMPLASAMENTULUI

Ca disfuncționalități ale amplasamentului, sunt de menționate:

- Terenurile studiate intersectează culoarul de interdicție de construire aferent DN - 13 m din axul drumului, de fiecare parte a acestuia, prin urmare retragerea construcțiilor propuse va trebui să respecte limita de interdicție de construire la drum național.
- Loturile ce fac obiectul PUZ-ului sunt incluse în culoarele de protecție ale căii ferate curente și ale căii ferate în conservare (100 m distanță de o parte și de alta a căii ferate), precum și în culoarul de protecție rutier aferent DN3A (22 m distanță înspre exterior, de la limita de siguranță DN).
- Vecinătatea estică a loturilor studiate este reprezentată de o stație GPL, ce reprezintă obiectiv cu risc foarte mare de incendiu.

Zona studiată nu se află pe lista siturilor naturale protejate SIT Natura 2000 și nici pe lista zonelor protejate de interes local.

2.7.2. RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE

Din punct de vedere geologic, municipiul Fetești aparține platformei Moesice, unde apar depozite cuaternare începând cu pleistocenul mediu.

Pleistocenul mediu - cu depozite ce se dispun peste stratele de Fetești. Aceste depozite, reprezentate prin argile cu intercalații nisipoase, apar în adâncime și sunt interceptate doar în forajele de adâncime. Acestea sunt dispuse peste stratele de Fetești.

În suprafață, pleistocenul mediu, reprezentat prin depozite loessoide, apare pe podișul Hagieni. Depozitele loessoide sunt constituite din nisipuri fin prafoase,

macroporice, gălbui, cu concreșățiuni calcaroase. Grosimea depozitelor este de 30 — 60 m și au fost atribuite unui interval stratigrafic ce include partea superioară a pleistocenului mediu și pleistocenul superior.

Pleistocenul superior

În cadrul Pleistocenului superior au fost separate 3 (trei) subdiviziuni.

Subdiviziunea inferioară este reprezentată printr-un orizont de nisipuri mărunte și fine, gălbui, necoezive cu concreșățiuni grezoase uneori cu nivele ce conțin concreșățiuni calcaroase rotunjite, sau lentile de concreșățiuni manganoase și feruginoase. Grosimea acestei subdiviziuni este de 10 — 25 m. Subdiviziunea medie a Pleistocenului superior este reprezentată prin depozitele loessoide de pe Câmpul Bărăganului ce stau direct peste nisipurile de Mostiștea și au o grosime de 20 — 25 m. Deschiderile naturale precum și forajele executate în regiune pun în evidență structura acestor depozite.

În general, în partea de vest a regiunii sunt alcătuite din prafuri nisipoase, argiloase, macroporice, gălbui cu concreșățiuni calcaroase. Spre est, depozitele loessoide devin mai nisipoase.

În cuprinsul depozitelor loessoide există 1 — 3 nivele de intercalații argiloase de culoare cărămidă roșcată cu grosimea de 0.50 — 3.00 m.

Subdiviziunii medii a Pleistocenului superior îi mai aparțin și aluviunile grosiere ale terasei superioare a Dunării (terasa Fetești), constituite din pietrișuri mărunte și nisipuri, cu o grosime de 3 — 5.00 m.

Subdiviziunea superioară a Pleistocenului superior este reprezentată prin depozitele loessoide care acoperă „terasa Fetești” cu grosimea de 15 — 20 m.

Holocenul inferior, este reprezentat prin aluviunile grosiere ale terasei joase a Dunării și Ialomiței. Depozitele terasei joase sunt alcătuite din pietrișuri și nisipuri groase de 5 — 8.00 m.

Holocenul superior

Depozitele loessoide care acoperă terasa joasă a Dunării și Ialomiței și aluviunile grosiere și fine ale luncilor au fost raportate holocenului superior. Depozitele loessoide sunt predominant nisipoase și slab prăfoase cu grosimi de 4 — 8.00 m. Depozitele aluvionare ale luncilor sunt alcătuite în bază din pietrișuri și nisipuri (4 — 10.00 m) iar către partea superioară din nisipuri, nisipuri argiloase, argile nisipoase și mълuri groase de 5 — 8.00 m. Holocenului superior i-au mai fost atribuite și depozitele de dune din partea de nord a interfluviului Dunăre — Ialomița³

Conform planșă încadrare în PUG municipiul Fetești anexată la prezenta documentație terenul care a generat PUZ nu se află în zonă inundabilă sau cu risc de instabilitate.

Singurii factori potențiali de poluare a zonei sunt depozitarea ilegală a deșeurilor și circulația rutieră și feroviara, aceasta neaflându-se în regim de rezervație naturală sau patrimoniu.

În vederea combaterii depozitării necontrolate a deșeurilor, pe terenurile studiate se vor amplasa pubele pvc pentru depozitarea gunoierului menajer, așezate pe platforme din beton și golite periodic prin contract cu o firmă de salubritate.

Pentru protecția împotriva factorilor poluanți ai apei freatică și ai solului, construcțiile și amenajările ce se vor realiza pe cele noua loturi studiate, vor respecta toate prevederile Ordinului nr. 119/2014 reactualizat.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Investițiile propuse prin PUZ-ul de față au drept impact direct ridicarea nivelului de utilizare a zonei. În scopul informării și consultării publicului, inițiatorul P.U.Z. a efectuat demersurile necesare, așa cum sunt prevăzute de Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 2010 pentru elaborarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și ale H.C.L. nr 76 din 30.06.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea și/sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului modificată cu H.C.L. nr. 103 din 28.07.2011.

³ Sursa documentară: Studiu de fundamentare *Analiză geotehnică pentru teritoriul municipiului Fetești*, întocmit de SC BLOM ROMÂNIA SRL, 2009

CAPITOLUL 3

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

- **Ridicarea topografică** a fost realizată de inginer topometrist Nicolae Mihalache. Conform studiului topografic, terenul studiat este alcătuit din noua imobile, având numerele cadastrale: 27014 (Lot 1), 27015 (Lot 2), 27016 (Lot 3), 27017 (Lot 4), 27018 (Lot 5), 27019 (Lot 6), 27020 (Lot 7), 27021 (Lot 8), 27022 (Lot 9).

Categoria de folosință a terenurilor studiate este *curti constructii*, conform extrase de carte funciară aferente.

Loturile 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 și 8 au suprafața de 450 mp. Lotul nr. 9 are suprafața de 319 mp.

În total, cele nouă loturi însumează suprafața studiată de 3919 mp.

Terenurile studiate sunt libere de construcții.

3.2. PREVEDERI PRIN PUG PENTRU FUNCȚIUNEA PROPUȘĂ

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se dorește:

- *trecerea Loturilor cu adresele: str. Depoului nr. 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9, Mun. Fetești, jud. Ialomița, din UTR-ul C2 - subzona circulație feroviara și amenajări aferente, în UTR-ul M5 - subzona mixta: unități industriale nepoluante și servicii, în scopul construirii terenurilor enumerate cu funcțiuni specifice aparținând subzonei M5 (ex: spalatorii auto, service-uri, vulcanizări, hale industriale nepoluante, e.t.c.);*

- *stabilirea indicilor urbanistici maximi pe loturile studiate: POT maxim - 72%, CUT maxim 7.2, Hmaxim - 15 m, RH maxim - P+I; Se solicită astfel, pentru perimetrul studiat, creșterea cu 20% a valorii CUT de 60% reglementată prin RLU al Municipiului Fetești, pentru subzona funcțională M5.*

- *stabilirea aliniamentului viitoarelor construcții - în perimetrul ce a generat prezentul PUZ - pe limita de interdicție de construire la DN3A (str. Depoului), adică la distanța de 13 m din axul DN3A;*

- *stabilirea regimului de construire pe fiecare lot în parte și a retragerilor laterale și posterioare minime conform planșei de Reglementări Urbanistice atasate.*

În abordarea sistematică a analizei teritoriului, în scopul valorificării potențialului terenului studiat, s-au avut în vedere:

- poziția în teritoriul Județului Ialomița și față de mun. Fetești;
- raportul cu sistemele de circulație majore ale localității;
- necesitățile funcționale ale investitorilor;
- necesitățile funcționale ale zonei și municipiului Fetești;
- definirea măsurilor de corectare ale zonei, pentru realizarea noilor soluții de urbanism propuse, odată cu menținerea elementelor favorizante;

Prin soluția propusă, s-a urmărit conturarea condițiilor urbanistice optime, în vederea realizării unor investiții private pe loturile ce fac obiectul studiului, de către concesionarii acestora. Cum terenurile concesionate au aparținut UAT Municipiului Fetești (în calitate de concedent), aflându-se încă în subzona C2 (cai de comunicație feroviara și amenajări aferente), funcțiunea zonală actuală nu putea corespunde posibilității investițiilor private. Totodată, localizarea perimetrului studiat și vecinătățile acestuia: amplasarea dealungul străzii Depoului (DN3A) în zona de ieșire vestică din cartierul Fetești-Gara, într-o

insiruire de functiuni ca: statia GPL, spalatorie-vulcanizare, IPSO Fetesti (furnizor echipamente agricole), salon Royal Fetesti (sala evenimente), spatii de productie (vis-a-vis de perimetrul studiat, Sectia Drumuri Nationale Fetesti), - face ca functiunile compatibile si oportune pentru amplasamentul studiat sa fie functiunile cuprinse in subzona M5 (subsona unitatilor industriale nepoluante si serviciilor). In consecinta, se propune trecerea perimetrului studiat ce include cele noua loturi (NC27014 - NC27022) din subzona C2 (circulatie feroviara si amenajari aferente) in subzona M5 (unitati industriale nepoluante si servicii).

Conform RLU aferent Plan Urbanistic General al Municipiului Fetesti, Jud. Ialomita, subzona **M5** – subzonă mixtă cuprinde activități industriale cu factor redus de poluare (parcuri fotovoltaice, parcuri logistice, parcuri tehnologice, sau alte tipuri de parcuri industriale pentru care nu se impune obtinerea autorizatiei/autorizatiei integrate de mediu sau care nu ating pragurile de capacitate precizate in anexa 1 din Legea nr. 278/2013, depozitare și servicii (birouri, sedii firme,etc.).

Funcțiuni admise Pentru subzona M5:

- activități industriale nepoluante și depozitare (parcuri fotovoltaice, parcuri logistice, parcuri tehnologice precum și alte tipuri de parcuri industriale pentru care nu este necesară evaluarea de mediu sau care nu ating pragurile de capacitate precizate în anexa 1 din Legea nr. 278/2013);
- hale de prezentare de tip „showroom”;
- comerț („ hypermarket”, „supermarket”, unități comerciale complexe de tip „mall”, magazine mici, etc)
- depozitare en-gros;
- activități manufacturiere;
- servicii (hotel, motel, restaurant, etc);
- birouri, sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- spatii verzi amenajate;
- spații libere pietonale.
- parcaje la sol si subterane;

Funcțiuni interzise Pentru subzona M5:

- locuirea (cu excepția locuințelor de serviciu) și funcțiuni complementare locuirii (unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA);
- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Regim de inaltime:

Regimul de inaltime propus prin documentatia prezenta pentru loturile studiate este **RH max. = P+1E** - si se inscrie in regimul de inaltime maxim prevazut de catre RLU al PUG Mun. Fetesti, jud. Ialomita pentru subzona M5 (RHmax= P+6E).

Inaltimea la cornisa:

Inaltimea maxima propusa prin documentatia prezenta este Hmax= 15 m , si corespunde inaltimei maxime prevazute conform RLU al Mun. Fetesti, jud. Ialomita

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

Indicatori urbanistici:

Se propune majorarea cu 20% a indicatorului CUT maxim prevazut pentru zona M5 conform RLU al Municipiului Fetesti, jud. Ialomita (CUT maxim=6) , rezultand urmatorii coeficienti propusi pentru perimetrul studiat:

POT maxim propus= 72%

CUT maxim propus = 6

Aliniament propus:

Aliniamentul prevazut in RLU aferent PUG Mun. Fetesti, jud. Ialomita pentru subzona M5 este de 6.00 m.

Se propune realizarea aliniamentului viitoarelor constructii pe terenurile NC27014 - NC27022 pe limita de interdictie de construire la strada Depoului (DN3A), adica la o distanta de **13 m din axul drumului national**. Acest lucru va duce la distante variabile intre aliniament si limita topografica la strada a parcelelor datorita lipsei de paralelism intre limita zonei de siguranta DN si axul central DN, inasa se va asigura o perceptie echidistanta a frontului de aliniament fata de axul DN3A.

Retrageri minime laterale si posterioare propuse:

Retragerea noilor constructii fata de limitele posterioare ale parcelelor studiate se propune a fi de 0.60 m .

Retragerile laterale propuse sunt personalizate pentru fiecare parcela studiată in parte si sunt : 0.00 m - la constructiile dispuse in regim insiruit, 3.00 m - pentru constructiile dispuse in regim cuplat (capat de constructii insiruite), 3.00 m laterala dreapta si 2.00 m laterala stanga - pentru constructiile dispuse in regim izolat. Retragerile laterale minime propuse si regimul de construire propus pentru fiecare parcela in parte sunt ilustrate pe plansa de Reglementari Urbanistice ale prezentei documentatii.

Regimul de construire si ansamblu:

Regimul de construire propus pe loturile studiate este atat cel insiruit cat si cel izolat pe lot. Astfel, in acord cu optiunile investitorilor :

- loturile 1,2 si 3 se propun a fi construite in regim insiruit,
- loturile 4 si 5 se propun spre construire in regim izolat,
- loturile 6,7,8 si 9 se propun spre construire de asemenea in regim insiruit cu posibilitatea realizarii unui gang de acces pe lotul 8.

Ansamblul se doreste a avea un aspect cat mai compact, omogen, unitar, desfasurat in lungul sectorului aferent al strazii Depoului.

În ceea ce privește vecinătățile se remarcă faptul că singura zonă pasibilă de incompatibilitate este cea amplasată în sud-estul terenului studiat cea care este cuprinsă în subzona L1 ce cuprinde subzona locuințe individuale cu maxim P+2E niveluri și dotări aferente situate în zone construite.

În prezent, această zonă este construită cu locuințe individuale și anexe gospodărești în regim de înălțime - parter.

Conform Ordinului MS nr 119/2014 : *Unitatile cu capacitate mica de productie, comerciale si de prestari servicii, precum spalatorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tamplarie etc., care pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort pentru populatie prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplaseaza in cladiri separate, la distanta de minimum 15 m de ferestrele locuintelor. Distanța se masoara intre fatada locuintei si perimetrul unitatii, reprezentand limita suprafetei unitatii respective. Pentru unitatile sus-mentionate se asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor, astfel incat sa se incadreze in normele din standardele in vigoare.*

Mentionam faptul ca distanta dintre aliniamentul propus pe loturile studiate si fatada la strada a celei mai apropiate locuinte este mai mare de 25 de metri.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Conform ridicării topografice, realizate de ing. Nicolae Mihalache, terenul studiat este aproape plat și nu necesită lucrări de sistematizare în vederea amenajării sale. Astfel, soluția arhitecturală propusă va utiliza toată suprafața terenului.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la terenul studiat se va realiza din drumul național DN3A. Accesul pe terenul studiat va fi atât auto cât și pietonal.

Sectorul de drum național DN3A in zona amplasamentului, este cuprins între Km 77+830 și Km 77+985.

Accesul rutier la cele 9 loturi, ce fac obiectul acestu PUZ, se va face dintr-un drum colector. Latimea drumului colector va fi de 3.50 m. Sistemul rutier a drumului colector se va realiza la nivel de asfalt. Circulația pe drumul colector se reglementează cu sens unic. Se va monta indicator “SENS UNIC”. Intrarea pe drumul colector se va face din DN3A – Strada Depoului la Km 77+945. Delimitarea între drumul național DN3A și drumul colector se va face printr-o bordura 20x25 cm. Iesirea de pe drumul colector in DN3A – Strada Depoului se va face printr-o racordare pe o lungime de 15.00 m la Km 77+830. La iesire se va monta indicatoarele “STOP” și “OBLIGATORIU LA DREAPTA”.

In incinta loturilor se vor amenaja Constructii P+1E. Distanța de la axul DN3A la viitoarele constructii se reglementează la 13.00 m.

Parcarile vor fi amenajate in interiorul loturilor.

Scurgerea apelor pluviale se vor organiza in cadrul loturilor.

Traficul generat de investitie nu va influenta semnificativ traficul existent pe DN3A.

Pe timpul executiei lucrarilor nu va fi influentat traficul rutier de pe DN3A.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. SOLUȚIE PROPUȘĂ ȘI ABORDARE ARHITECTURALĂ

Pe amplasamentul studiat se propun reglementarile urbanistice necesare pentru compunerea unui ansamblu de cladiri cu functiuni ce vor apartine subzonei M5. In general, investitorii concedenti ai celor 9 loturi care compun ansamblul doresc realizarea unor cladiri care sa deserveasca functiuni potentate si compatibile cu vecinatatea Drumului National DN3A (strada Depoului) : service-uri si spalatorii auto, fara a exclude posibilitatea realizarii si a altor functiuni permise in subzona M5 (industrie nepouanta si servicii).

Ansamblul suprafețelor construibile propuse va genera două volume compuse de cladiri înșiruite în extremitățile ansamblului, fiind propuse a se construi în regim înșiruit - loturile 1,2 și 3 - spre extremitatea vestică a ansamblului, respectiv loturile 6,7,8 și 9 - spre extremitatea estică a ansamblului. La mijlocul ansamblului se afla lotul 4 și lotul 5 - propuse spre construire în regim izolat.

Datorită specificului funcțional descris mai sus, se propune retragerea viitoarelor cladiri către laturile din spate ale terenurilor, ceea ce explică retragerea spate de 0.60 m solicitată prin prezentul PUZ: intenția investitorilor de a construi funcțiuni de deservire și reparații autoturismelor duce la necesitatea unor spații cât mai ample de manevră și așteptare a autoturismelor în suprafața aflată către strada a loturilor. Dealtfel, investițiile aflate în vecinătatea vestică a perimetrului studiat (ex: IPSO Fetesti) urmează același tipar: amplasarea construcției pe lot către spatele terenului, lăsând spațiu pentru garare mașini, manevră și depozitare în zona din față a lotului.

3.5.2. INDICI URBANISTICI PROPUȘI

Având în vedere soluția propusă, indicii urbanistici pentru loturile studiate sunt:

POT maxim = 72%

CUT maxim = 6

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentare cu apă :

În vederea alimentării cu apă a celor 9 loturi ce fac obiectul PUZ se propune racordarea la rețeaua de alimentare cu apă existentă în lungul străzii Depoului, rețea aflată în administrarea RAJA SA Constanța.

Se propune realizarea a câte unui racord pentru fiecare lot în parte, astfel încât să fie asigurată alimentarea cu apă potabilă a tuturor celor 9 loturi reglementate prin PUZ.

Distantele minime în plan orizontal dintre rețele exterioare de alimentare cu apă și alte rețele, elemente de construcții sau arbori:

- 3,0m față de rețele de canalizare
- 0,6m față de conducte de gaze
- 2,0m față de fundația clădirilor fără subsol
- 3,0m față de fundația clădirilor cu subsol
- 0,5m față de bordura, rigolă
- 0,7m față de rigolă cu guri de scurgere
- 1,5m față de arbori (axa arborilor)

În plan vertical, conductele de alimentare cu apă potabilă se amplasează deasupra canalelor de ape uzate, la distanța minimă de 0,4m.

Conductele de alimentare cu apă se amplasează sub canalizația telefonică.

Lucrările de alimentare cu apă se vor putea realiza numai după avizarea rețelelor de apă dimensionate corespunzător.

Utilizatorii celor 9 funcțiuni nou propuse și studiate prin PUZ (număr estimat total=27 persoane) vor fi tot din orașul Fetesti, deci nu va influența cerința de apă la sursă.

Alimentarea cu apă a spațiilor ce fac obiectul PUZ va fi parte integrantă a sistemului de alimentare cu apă a orașului Fetesti prin dezvoltarea rețelei de distribuție existentă.

Debitul de apă necesar pentru alimentarea funcțiilor nou propuse în PUZ se calculează în vederea stabilirii posibilităților de racordare la rețeaua de distribuție existentă.

Prin PUZ-ul de față au fost propuse, pe cele 9 loturi studiate, funcțiuni precum spații de servicii (care implică consumuri pentru personalul angajat 70 l/zi/om) sau locuințe de serviciu ($q_s = 180 \text{ l/om zi}$ - debitul specific în l/consumator și zi). La estimarea debitului necesar de apă s-a luat în calcul situația cea mai solicitantă pentru rețeaua de apă existentă- $q_s = 180 \text{ l/om zi}$.

Acte normative de bază- STAS 1343/1 – 2006
- STAS 1343/2 – 1989
-STAS 1476-1990

Elemente de calcul :

$N = 27$ persoane – numărul utilizatorilor

Suprafata maxima propusa= 2821mp

Calculul necesarului de apă pentru utilizatori :

$q_s = 180$ l/om zi - debitul specific în l/consumator și zi

$K_{zi} = 1,35$ – coeficient de variație zilnică a consumului de apă

$K_o = 1,35$ – coeficient de variație orară a consumului de apă

Necesarul de apă – debite caracteristice :

$Q_{zi\ med} = 1 : 1000 \times (27 \times 180) = 4,86$ mc/zi = $0,202$ mc/h = $0,0562$ l/s

$Q_{zi\ max} = 1 : 1000 \times (27 \times 180 \times 1,35) = 6,561$ mc/zi = $0,273$ mc/h = $0,076$ l/s

$Q_o\ max = 1 : 1000 \times 1 : 24 \times (27 \times 180 \times 1,35 \times 1,35) = 0,364$ mc/h = $0,101$ l/s

Calculul necesarului de apă pentru igienizat suprafețe interioare :

Norma de apă= $0,5$ l/mp/zi

Suprafața= 2821mp

Necesar igienizat suprafețe= $1,41$ mc/zi= $0,058$ mc/zi= $0,301$ l/s

Igienizarea se face o dată pe săptămână.

Canalizare :

Se propune racordarea loturilor studiate la colectoarele menajere existente pe strada Depoului. Apele pluviale de pe suprafețele construite nu se vor descărca în colectoarele menajere.

S-a apreciat că apele uzate menajere evacuate reprezintă 100% din volumul de apă de la folosințele menționate anterior.

Debitele caracteristice de apă uzată colectate de pe cele 9 loturi sunt :

$Q_{u\ zi\ med} = (4,86 + 1,41) \times 1,0 = 6,27$ mc/zi = $0,261$ mc/h = $0,072$ l/s

$Q_{u\ zi\ max} = 7,68 \times 1,0 = 7,68$ mc/zi = $0,32$ mc/h = $0,08$ l/s

Lucrările de canalizare se vor putea realiza numai după avizarea rețelelor de apă dimensionate corespunzător.

Pentru evacuarea apelor meteorice provenite din ploii și din topirea zăpezilor se vor amenaja, la suprafața terenului, șanțuri și rigole cu pante către șanțuri și canale existente.

Alimentarea cu energie electrică :

Alimentarea cu energie electrică a cladirilor propuse în PUZ se poate rezolva prin cuplarea la rețeaua de distribuție existentă în vecinătatea amplasamentului, LEA 0,4 KV amplasată de-a lungul străzii Depoului.

Distribuția energiei electrice în cadrul ansamblului de locuințe ce fac obiectul PUZ-ului se va face printr-o rețea de joasă tensiune montată subteran, LES 0,4 KV.

Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectului se va solicita la U.O. MTJT Fetesti aviz tehnic de racordare.

Proiectarea și execuția instalațiilor electrice se va face numai de către specialiști autorizați în domeniu.

Telecomunicații :

În zona studiată există acoperire GSM pentru telefonie mobilă și posibilități de captare a emisiunilor de radio și televiziune fără a fi nevoie de lucrări suplimentare la instalațiile de recepție – amplificare – emisie. Abonații își pot alege operatorul și serviciile oferite de acesta : telefonie fixă și mobilă, internet, emisiuni de radio și televiziune.

Serviciile postale vor fi asigurate de RA Posta Română.

Alimentare cu caldura :

Asigurarea confortului termic in timpul sezonului rece, se poate realiza cu centrale termice pe gaz sau cu aparate electrice.

Se recomanda anveloparea cladirilor cu izolatia termica (polistiren expandat) in vederea diminuarii pierderilor de caldura prin peretii exteriori ai cladirilor sau folosirea de sisteme cu anvelopanta cu termoizolatia inclusa (ex : panouri termoizolante tip sandwich).

Alimentare cu gaze naturale :

In vederea alimentarii cu gaze naturale se propune racordarea la reseaua publica de distributie a gazelor naturale de redusa presiune existenta in vecinatatea zonei studiate, amplasata in lungul strazii Depoului.

Bransamentele individuale vor fi prevazute cu posturi de reglare – masurare pentru reducerea presiunii gazelor de la redusa la joasa presiune, precum si pentru masurarea consumurilor.

Pentru conductele de redusa si medie presiune distanta minima normata – conform tabel (extras din NT-DPE-01/2004) :

Nr.crt	Instalatia, constructia sau obstacolul	Distanta minima in (m) la conducta de gaze din PE de :		Distanta minima in (m) la conducta de gaze din OL de :	
		PR	PM	PR	PM
1	Cladiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite	1	2	2	3
2	Cladiri fara subsoluri	0,5	1	1,5	2
3	Canale pentru retele termice, canale pentru instalatii telefonice	0,5	1	1,5	2
4	Conducte de canalizare	1	1,5	1	1,5
5	Conducte de apa, cabluri de forta, cabluri montate direct in sol sau caminele acestor instalatii	0,5	0,5	0,6	0,6
6	Camine pentru retele termice, telefonice si canalizare, statii sau camine subterane in constructii independente	0,5	1	1	1
7	Linii de tramvai pana la sina cea mai apropiata	0,5	0,5	1,2	1,2
8	Copaci	0,5	0,5	1,5	1,5
9	Stalpi	0,5	0,5	0,5	0,5
10	Linii de cale ferata, exclusiv cele din statii, triaje sau incinte industriale -in rambreu (de la piciorul taluzului)	1	1,5	2	2
	-in debleu, la nivelul terenului (din axul liniei de cale ferata)	3	3	5,5	5,5

Pentru autorizarea oricarei constructii sau extinderi, inclusiv drumuri, plantatii, platforme sau diverse canalizatii situate in zona conductelor de gaze, Primaria municipiului Fetesti va solicita in mod obligatoriu, prin certificatul de urbanism, AVIZUL de amplasare emis de SC DISTRIGAZ SUD SA in cazul retelelor de repartitie, SRS-urilor si retelelor de distributie.

Proiectarea si executia instalatiilor de gaze se va face numai de catre specialisti autorizati in domeniu.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru protectia impotriva factorilor poluanti ai apei freatiche si ai solului, constructiile si amenajarile ce se vor realiza pe cele noua loturi studiate, vor respecta toate prevederile Ordinului nr. 119/2014 reactualizat.

Pe durata lucrărilor de construire, constructorii vor lua toate măsurile necesare pentru eliminarea factorilor de disconfort (zgomot, praf, etc.) și încadrarea lucrărilor în standardele și legislația privind protecția mediului.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeuri colectate – se vor colecta deșeurile de către regia de colectare a deșeurilor a localității.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Bransamentele și racordurile la Rețelele de utilități edilitare se vor realiza prin grija investitorului.

Au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform Legii 213/1998 :

- terenuri proprietate privată de interes local (terenuri la dispoziția comisiei locale);
- terenuri care aparțin domeniului public de interes local (Consiliului Local Fetești) ;
- terenuri care aparțin domeniului public de interes național (DN3A) ;
- terenuri care aparțin domeniului privat de interes național (terenuri CFR) ;
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice printre care și loturile studiate.

CAPITOLUL 4

OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI PROPUSE, CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Modul de integrare în zonă a dezvoltării propuse

Modalitatea de integrare în zonă se realizează prin adaptarea la mediul urban, din punct de vedere urbanistic, funcțional, al spațiilor verzi și ecologice.

Prin prezentul P.U.Z. se urmărește adaptarea funcțiunilor permise și a coeficienților urbanistici maximi permisi pentru lotizarea existentă aferentă numerelor cadastrale NC27014 - 27022 înscrise în cartea funciara a Municipiului Fetesti, în vederea realizării unui ansamblu de clădiri cu funcțiuni de industrie nepoluantă și servicii, de către investitori privați în calitate de concesionari ai imobilelor descrise. Tiparul funcțional propus se pliază specificului zonei: însiruire de funcțiuni industriale nepoluante și servicii de-a lungul DN3A (str. Depoului) în capatul de ieșire vestica al acesteia din cartierul Fetesti Gara. Aceasta subzonă se articulează direct cu subzona circulațiilor feroviare și a amenajărilor aferente acesteia existentă în partea de nord a capatului vestic al străzii Depoului, din care perimetrul studiat face parte la momentul actual.

4.2. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință și la nivelul localității

În urma studiului efectuat, din punct de vedere economico- social investiția prezintă o serie de aspecte pozitive. Un prim aspect constă în introducerea unor noi tipuri de funcțiuni. Acest lucru facilitează atragerea unor alți investitori privați, oferind astfel localității și zonei posibilitatea de dezvoltare și creștere. Alte aspecte importante din punct de vedere socio- economic constau în: creșterea locurilor de muncă, asigurarea de servicii pentru deservirea necesităților populației.

4.3. Măsuri în continuare

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform propunere PUZ prezent :

- POT maxim = 72%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform propunere PUZ prezent:

- CUT maxim = 6 (ADC / mp.teren)

Prin soluția urbanistică și arhitecturală propusă pentru terenurile studiate se propune realizarea aliniamentului pe limita de interdicție de construibilitate la Drum National, respectiv la o distanță de 13 m din axul străzii Depoului. Retragera spate a loturilor studiate va fi de 0.60 m, iar retragerile laterale vor fi - conform planșei de reglementări urbanistice. Regimul de înălțime maxim va fi P+1E. Înălțimea maximă la cornișă va fi de 15 m.

Împrejmuirile la strada ale loturilor 1-9 se vor construi la limita dintre parcele și Drumul Colector propus, dar nu la mai puțin de 3.50 m distanță de la bordura de delimitare a drumului colector față de drumul național DN3A.

La implementarea soluției constructive se vor respecta toate condițiile de fundare impuse prin studiul geotehnic și prin legislația aflată în vigoare.

ÎNTOCMIT: Arh. ZĂGĂRIN MĂDĂLINA

Arh. POMIRLEANU IOANA