

REGULAMENT DE URBANISM
PLAN URBANISTIC ZONAL
- SCHIMBARE DE FUNCTIUNE-
MUNICIPIUL FETEȘTI, STR. DEPOULUI LOTURILE 1-9,
JUDEȚUL IALOMIȚA

CAP. I: PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT

1. ROLUL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic Zonal și are ca scop explicarea și detalierea sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal și se aprobă odată cu acesta.

Regulamentul este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului și de realizare și utilizare a construcțiilor în perimetrul aflat sub incidența Regulamentului, în suprafața de 3919 mp.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism, aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare/aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal au fost preluate și respectate prevederile Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. FETESTI referitor la UTR M5, respectiv zona funcțională în care se propune încadrarea terenului care a generat PUZ.

În baza concluziilor și recomandărilor reiesite din analiza situației existente, anexată la prezenta documentație, rezultă că terenul care a generat prezentul PUZ este construibil cu condiția încadrării în prevederile Regulamentului local de urbanism aferent prezentului PUZ, inclus în prezentul capitol al documentației. Prin regulamentul menționat s-a urmărit:

- Incurajarea amplasării în zona a unor funcțiuni compatibile: unități industriale nepoluante și servicii.
- Echiparea edilitară a terenului studiat.
- Organizarea compozițională urmărește proiectul tehnic.
- Construirea unor hale metalice dedicate activităților industriale nepoluante și diverselor servicii.
- Sunt propuși indicatori urbanistici și un bilanț teritorial corespunzător unei zone mixte ce cuprinde servicii și activități industriale nepoluante.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau:

- Legea nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și a urbanismului cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări;
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ-ului;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R nr. 525/1996, republicat 2002;
- PUG municipiul Fetești reactualizat, aprobat cu HCL nr. 11/31.01.2018;
- Regulamentul Local de Urbanism detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice comunei Borcea și a terenului ce face obiectul actualului PUZ.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

ARTICOLUL 1

Terenul ce a generat PUZ , situat în intravilanul municipiului Fetesti, este compus din noua imobile, libere de construcții și aparțin următorilor concesionari:

- D-na Soldan Elena – domiciliata în municipiul Fetesti, strada Calarasi, numarul 559E, judetul Ialomita, posesor al CI seria SZ nr. 487985, CNP1740925216207, concesionara a lotului nr 1 în suprafata de 450 mp, înscris în 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 în suprafata de 450mp, înscris în cartea funciara nr. 27015 a municipiului fetesti și a lotului nr. 3 în suprafata de 450mp, înscris în 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).

- Dl. Stanculescu Cristi , în calitate de concesionar al lotului nr. 4 în suprafata de 450 mp, înscris în cartea funciara nr. 27017 a municipiului Fetesti . Dl Stanculescu Cristi este reprezentat prin Dl. Ion Ion domiciliat în municipiul Fetesti, strada Calarasi, numarul 559E, judetul Ialomita, posesor al CI seria SZ nr. 487985, CNP1740925216207, în 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, in scris 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, in scris 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, in scris in cartea funciara nr 27020 a localitatii Fetesti si a lotului nr. 8, in suprafata de 450mp, in scris 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, in scris in cartea funciara nr 27022 a localitatii Fetesti; Contract de Concesiune Nr. 22065/13.05.2019.

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

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

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

- La nord: teren apartinand Regionala CF Constanta NC 22142;
- La vest: teren apartinand Domeniului Privat UAT Fetesti, NC 24755;
- La sud: strada Depoului (DN3A);
- La est: teren particular NC2018 ocupat de functiunea Statie GPL.
- La sud-est: drum public vicinal (iesire auto statie GPL).
-

Accesul rutier la amplasament se realizeaza din strada Depoului – DN 3A.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Fetești, 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.

Prin acest *Plan Urbanistic Zonal se dorește:*

- trecerea Loturilor cu adresele: str. Depoului nr. 1; 2;3;4;5;6;4;8;9, Mun. Fetesti, jud. Ialomita, din UTR-ul C2 -subzona circulatie feroviara si amenajari aferente , in UTR-ul M5 - subzona mixta: unitati industriale nepoluante si servicii, in scopul construirii terenurilor

enumerare cu funcțiuni specifice aparținând subzonei M5 (ex: spalatorii auto, service-uri, vulcanizari, hale industrie nepoluanta, e.t.c);

- stabilirea indicilor urbanistici maximi pe loturile studiate: POT maxim - 72%, CUT maxim 7.2, Hmaxim - 15 m, RH maxim - P+1; Se solicita astfel, pentru perimetrul studiat, cresterea cu 20% a valorii CUT de 60% reglementata prin RLU al Municipiului Fetesti, pentru subzona functionala M5.

- stabilirea aliniamentului viitoarelor constructii - in perimetrul ce a generat prezentul PUZ - pe limita de interdictie de construire la DN3A (str. Depoului) , adica la distanta de 13 m din axul DN3A;

- stabilirea regimului de construire pe fiecare lot in parte si a retragerilor laterale si posterioare minime conform plansei de Reglementari Urbanistice atasate.

4. CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE

ARTICOLUL 2

La nivel macroteritorial sunt preluate tendintele de dezvoltare majore prezente in cadrul documentatiei de amenajarea teritoriului elaborata pentru aceasta zona, respectiv **P.A.T.J. Ialomita**.

Incadrarea in PUG:

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.

Incadrarea in PUZ:

Pentru *suprafata integrala a terenului studiat* nu a mai fost elaborata anterior nici o documentatie de urbanism (PUZ,PUD).

Prezentul PUZ, realizat in vederea **schimbării funcțiunii admise în zonă**, se va incadra în PUG Fetesti, in UTR **M5 - SUBZONĂ MIXTĂ CE CUPRINDE UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE SI SERVICII**.

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.

Conform H.G.R nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, se va avea in vedere:

- păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, precum și depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu, conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit;
- protejarea zonelor cu valoare arheologică, ambientală, peisagistică, ecologică și sanitară;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică și realizarea lucrărilor cu caracter public.

5. DIVIZIUNEA TERITORIULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

ARTICOLUL 3

În cadrul PUZ aferent terenului amplasat în municipiul fetesti, județul Ialomița, numerele cadastrale 27014(Lot1), 27015(Lot2), 27016(Lot3), 27017(Lot4), 27018(Lot5), 27019(Lot6), 27020(Lot7), 27021(Lot8), 27022(Lot9), a fost delimitată și reglementată următoarea unitate teritorială de referință:

- **UTR M5** corespunzător: - SUBZONĂ MIXTĂ CE CUPRINDE UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE SI SERVICII.

SITUATII IN CARE SE POT ADMITE DEROGARI DE LA REGULAMENT

ARTICOLUL 4

Derogările de la prevederile prezentului Regulament se admit în cazuri justificate datorate naturii terenului sau unor descoperiri arheologice.

ARTICOLUL 5

Prevederile regulamentului au caracter obligatoriu la nivel **terenului care a generat PUZ.**

ARTICOLUL 6

Derogarea este posibilă prin elaborarea unei documentatii de urbanism PUD, ce va fi aprobată în condițiile legii, în cazul în care nu se modifică soluția circulațiilor propuse, alinierea, aliniamentul, regimul de înălțime, CUT, POT, încadrarea funcțională și relația cu restul teritoriului.

În cazul în care se dorește modificarea uneia din condițiile de construire: POT max, CUT max, H max, aliniere, rezolvarea circulațiilor în incintă, derogarea de la prezentul regulament se va face în condițiile elaborării și aprobării unei noi documentații de urbanism de tip PUZ, conform legislației în vigoare.

CAP. II PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

UTR M5

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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 obținerea autorizației/autorizației integrate de mediu sau care nu ating pragurile de capacitate precizate în anexa 1 din Legea nr. 278/2013), depozitare și servicii (birouri, sedii firme, etc.).

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

Funcțiuni admise ale zonei sunt:

- 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 metalice, de prezentare de tip „showroom”, spalatorii auto, service-uri auto;
- 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.;
- spații verzi amenajate;
- spații libere pietonale.
- parcaje la sol și subterane;
- locuințe de serviciu.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară conf. Ord. 119/2014 și conf. Planșă Reglementări Urbanistice aferentă acestei documentații.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- 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.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

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

- Suprafata lotului nr.1 = 450 mp.
- Suprafata lotului nr. 2 = 450 mp.
- Suprafata lotului nr. 3 = 450 mp.
- Suprafata lotului nr. 4 = 450 mp.
- Suprafata lotului nr. 5 = 450 mp.
- Suprafata lotului nr. 6 = 450 mp.
- Suprafata lotului nr. 7 = 450 mp.
- Suprafata lotului nr. 8 = 450 mp.
- Suprafata lotului nr. 9 = 319 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (axul strazii, limita trotuarului etc.).

Aliniere propusa:

Prin soluția urbanistică și arhitecturală propusă pentru construcțiile nou propuse pe loturile studiate se vor respecta următoarele retrageri față de limita din față:

- pentru lotul 1 se va respecta retragerea de 6.68m la colțul sud-vest, respectiv de 6,27 la colțul sud-est;
- pentru lotul 2 se va respecta retragerea de 6.27m la colțul sud-vest, respectiv de 6,21 la colțul sud-est;
- pentru lotul 3 se va respecta retragerea de 6.21m la colțul sud-vest, respectiv de 6,16 la colțul sud-est;
- pentru lotul 4 se va respecta retragerea de 6.16m la colțul sud-vest, respectiv de 6,21 la colțul sud-est;
- pentru lotul 5 se va respecta retragerea de 6.21m la colțul sud-vest, respectiv de 6,25 la colțul sud-est;
- pentru lotul 6 se va respecta retragerea de 6.13m la colțul sud-vest, respectiv de 5,41 la colțul sud-est;
- pentru lotul 7 se va respecta retragerea de 5,41m la colțul sud-vest, respectiv de 6,54 la colțul sud-est;

- pentru lotul 8 se va respecta retragerea de 6,54m la coltul sud-vest, respectiv 4,82m la coltul sud-est, fata de limita din fata;
- pentru lotul 9 se va respecta retragerea de 4,82m la coltul sud-vest, respectiv 2,17m la coltul sud-est, fata de limita din fata.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se va respecta retragerea de 0,60m fata de limita posterioara a parcelelor.

Se vor respecta retragerile minime marcate pe Planşa nr. 2 Reglementări urbanistice-zonificare funcţională:

- pentru lotul 1 se va respecta retragerea minima de 3m pentru limita dinspre vest, iar pe limita de est se poate construi cuplat la calcan;
- pentru lotul 2 edificabilul este prevazut pana la limita de parcela, atat la vest cat si la est, astfel incat este permisa construirea insiruita;
- pentru lotul 3 se poate construi la calcan pe limita de vest si se va respecta o retragere de minim 3m la limita de est;
- pentru lotul 4 se va respecta retragerea minima de 2m fata de limita laterala din vest, respective retragerea minima de 3m fata de limita laterala din est;
- pentru lotul 5 se va respecta retragerea minima de 2m fata de limita laterala din vest, respective retragerea minima de 3m fata de limita laterala din est;
- pentru lotul 6 se va respecta retragerea minima de 3m fata de limita laterala din vest si se va putea construi la calcan pe limita laterala din est;
- pentru lotul 7 edificabilul este prevazut pana la limita de parcela, atat la vest cat si la est, astfel incat este permisa construirea insiruita;
- pentru lotul 8 edificabilul este prevazut pana la limita de parcela, atat la vest cat si la est, astfel incat este permisa construirea insiruita;
- pentru lotul 9, pe limita de vest se va putea construi la calcan pe limita de vest si se va respecta o retragere minima de 3m fata de limita din est.

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

Se vor respecta edificabilul marcat pe Planşa nr. 2 Reglementări urbanistice-zonificare funcţională

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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 intre Km 77+830 si 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 intre drumul national DN3A si 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" si "OBLIGATORIU LA DREAPTA".

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarile vor fi amenajate in interiorul loturilor, pe zona din fata unde nu este permisa construirea.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

– regimul maxim de înălțime este P+1E

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **15m** la cornișă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile, în mod obligatoriu, vor fi racordate la rețeaua de electricitate.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor, pracașe și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie astfel făcută încât se evita producerea gheții pe trotuare.

Se va realiza conectarea la sistemul centralizat de apă și canalizare al municipiului.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII PLANTATE

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon.

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, va fi astfel amenajata incat să nu altereze aspectul general al zonei.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 2.00 metri, și pot fi dublate cu un gard viu. .

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Conform propunere PUZ prezent :

- POT maxim = 72%

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

Conform propunere PUZ prezent:

- CUT maxim =6

Intocmit,
Dr. Arh. Zagarin Madalina