

**ELABORARE PUZ – ANSAMBLU REZIDENTIAL**

**PROIECTANT GENERAL: S.C. MART STUDIO S.R.L..  
BENEFICIAR: DRUNCEA PAUL SI DRUNCEA IONICA**

**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**

**CAPITOLUL 1:**  
**INTRODUCERE**

**1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

Denumirea lucrării:  
ELABORARE PUZ – ANSAMBLU REZIDENTIAL

Beneficiar: DRUNCEA PAUL SI DRUNCEA IONICA

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: 04. 2019

**1.2. OBIECTUL LUCRĂRII**

Solicitarea principală a temei de program o reprezintă realizarea unui *Plan Urbanistic Zonal în vederea ridicării restricției de construire, existente în zonă, în vederea lotizării precum și în vederea realizării unei coerențe funcționale, pe terenul studiat, prin introducerea acestuia, în totalitate, în UTR-ul L3-subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+3E niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite.*

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

Terenul studiat este alcatuit din doua imobile, avand numerele cadastrale 22025, respectiv 22958, aflate in curs de alipire. Acestea sunt situate in nord-vestul cartierului Fetești-Gară.

Pe terenul studiat se intenționează a se realiza un ansamblu rezidențial.

### 1.2.1. REGIM JURIDIC

Imobilele se compun din teren, fiind liber de construcții, și aparțin soților Druncea Paul și Druncea Ionica, conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 205 din 29.04.2009 la Biroul notarilor publici asociați Stuparu Ion și Moraru Raluca Ana.

### 1.2.2. REGIMUL ECONOMIC

Categoria de folosință a terenului studiat este *teren arabil*, conform extras de carte funciară.

Suprafața terenului studiat este de 25000mp, respectiv 26665, însumând un total de 51665mp. Terenul studiat este liber de construcții.

### 1.2.3. REGIMUL TEHNIC

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

-subzona M5 ce 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 278/2013), depozitare și servicii (birouri, sedii firme etc.);

-subzona V1-zona spațiilor verzi, spații publice plantate;

-subzona L3—subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+3E niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite, cu interdicție de construire până la avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism (PUZ, PUD).

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

Conform planului de amplasament și delimitare a imobilului , imobilul se învecinează la nord cu str. Grinelor.

## 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 terenul ce a 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);
- Studiu geotehnic întocmit de ing. Mihai Petrescu.

## 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.<sup>1</sup>

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 nord-vestul cartierului Fetești Gară. Din istoricul acestui teren reiese faptul că pe el nu s-au efectuat, în trecut, alte activități decât cele agricole.

##### 2.1.2. VALORI DE PATRIMONIU CONSTRUIT ÎN PERIMETRUL PUZ

Pe terenul 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.

Terenul care face obiectul PUZ, se află încadrat perimetral astfel:

**La nord:** strada Grinelor;

**La vest:** drum de exploatare DE 222, imobil cu NC 27041 și NC27042;

**La sud:** proprietate particulară a dnului Zamfir Bită;

**La est:** proprietate particulară a dnului Stanciu Iordan și HC218.

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

## 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 alta 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 Fetesti 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 +52,5 și +55m 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 Călărăși, 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.<sup>2</sup>

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

## 2.4. CIRCULAȚIA

Circulația în zonă este reprezentată de drumul de strada Grinelor, ce permite accesul prin nordul terenului studiat și de drumul de exploatare DE 222. Terenul studiat are acces direct atât la DE222 cât și la str. Grinelor

Traficul în zonă este reprezentat de mașinile ce circula pe strada Grinelor și, mai rar, pe DE 222.

## 2.5. OCUPAREA TERENULUI

În prezent terenul studiat are categoria de folosință de teren arabil.

Suprafața totală a terenului studiat este de 51665mp, conform măsurătorilor cadastrale.

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

Terenul este liber de orice sarcini.

Bilanțul existent al terenului studiat sunt următorii:

Suprafața construită existentă= 0 mp;

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 M5 ce 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 278/2013), depozitare și servicii (birouri, sedii firme etc.);

-subzona V1-zona spațiilor verzi, spații publice plantate;

-subzona L3—subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+3E niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite, cu interdicție de construire până la avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism (PUZ, PUD).

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

Conform planului de amplasament și delimitare a imobilului , imobilul se învecinează la nord cu str. Grinelor.

În ceea ce privește vecinătățile existente facem următoarele precizări:

- Zona din nord-ul terenului studiat este cuprinsă în subzona M5 ce 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 278/2013), depozitare și servicii (birouri, sedii firme etc.). În prezent, această zonă este liberă de construcții. Totuși pe un teren de aproximativ 3000mp, ce face parte din această zonă, este propusă a se construi o unitate mică de producție, reprezentată de o fabrică de ulei obținut prin presarea la rece.
- Zona din vest-ul terenului studiat este cuprinsă în subzona Ag - zona activităților agrozootehnice. În prezent , pe aceste terenuri, sunt construite locuințe de servicii.
- La nord, terenul studiat se învecinează cu strada Grinelor;
- La sud, terenul studiat, este limitat de terenuri exploatare agricol (cultură mare), aflate în extravilan;
- Zona din estul terenului studiat este cuprinsă în subzona L3—subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+3E niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite, cu interdicție de construire până la avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism (PUZ, PUD).

Pentru acest UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

## **2.6. ECHIPARE EDILITARĂ**

### **Alimentarea cu apa:**

În zona studiată există rețea publică de alimentare cu apă, în lungul străzii Grinelor.

### **Canalizare:**

În zona studiată există rețea publică de canalizare, în lungul străzii Grinelor.

### **Alimentare cu energie electrică:**

În zona studiată, există o linie electrică aeriană de medie tensiune, LEA 20kV ce urmărește traseul drumului de exploatare DE222 și o linie electrică aeriană, de mică tensiune, LEA 0,4kV ce urmărește traseul străzii Grinelor .

### **Telecomunicații:**

În zonă nu există rețele de telecomunicație fixă.

### **Alimentare cu gaze naturale:**

În zonă nu există rețea de alimentare cu gaze naturale.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU ȘI RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE**

### **2.7.1. DISFUNCȚIONALITĂȚI ALE AMPLASAMENTULUI**

Ca disfuncționalități ale amplasamentului, sunt de menționate:

- existența unui culoar tehnic de protecție de 24m în lungul LEA 20kW ce urmărește traseul DE222;
- terenul de fundare este loessoid, macroporic, sensibil la umezire.

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 concreții grezoase uneori cu nivele ce conțin concreții calcaroase rotunjite, sau lentile de concreții 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 concrețiuni calcaroase. Spre est, depozitele loessoide devin mai nisipoase.

În cuprinsul depozitelor loessoide există 1 — 3 nivele de intercalații argiloase de culoare cărămizie 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 mături groase de 5 — 8.00 m. Holocenului superior i-au mai fost atribuite și depozitele de dune din partea de nord a interfluviului Dunăre — Ialomița<sup>3</sup>

**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.**

Urmărind datele geotehnice expuse mai sus, pentru fundarea construcțiilor pentru zonele cu loessuri groase pe versanți, uscate, grupa B - P.S.U., așa cum este cazul amplasamentului studiat, în funcție de caracteristicile constructive ale obiectivelor, se pot adopta următoarele soluții

- consolidare în suprafața cu covor (perne de loess) cu lamele bitumate, cu covor geotextil sau cu geogril Tensar.
- coloane de pamânt (loess);
- compactarea cu maiuri grele (la minimum 50m distanță de construcții)

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

În vederea combaterii depozitării necontrolate a deșeurilor, pe terenul studiat este prevăzut a se amplasa, în apropierea cabinei de poartă, pe o platformă de beton, special amenajată, un wc ecologic și o pubelă din pvc pentru depozitarea gunoierului menajer.

Riscurile antropice sunt cele legate de existența conductei subterane de transport gaze, dar care nu traversează terenul studiat ci are traseul în partea de nord a acestuia, la aproximativ 500m de terenul studiat.

## **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Investițiile propuse prin PUZ-ul de față au drept impact direct ridicarea nivelului de confort și de atractivitate 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.

<sup>3</sup> 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 Ion T. Nichiforov, având autorizație OCPI seria RO-IL-F nr. 0023.

Conform studiu topo terenul studiat, este alcătuit din două imobile, având numerele cadastrale 22025, respectiv 22958, aflate în curs de alipire.

Categoria de folosință a terenului studiat este *teren arabil*, conform extras de carte funciară.

Suprafața terenului studiat este de 25000mp, respectiv 26665, însumând un total de 51665mp.

Terenul studiat este liber de construcții.

#### 3.2. PREVEDERI PRIN PUG PENTRU FUNCȚIUNEA PROPUȘĂ

Prin acest *Plan Urbanistic Zonal se dorește ridicarea restricției de construire, existentă în zonă, lotizarea terenului studiat în vederea conturării unui ansamblu rezidențial, precum și obținerea unei coerențe funcționale, pe terenul studiat, prin introducerea acestuia, în totalitate, în UTR-ul L3-subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+3E niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite.*

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 investitorului ;
- 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 ;
- asigurarea unor condiții superioare de viață și standard funcțional superior;

Prin soluția de lotizare propusă au fost obținute 73 de loturi, în vederea construirii de locuințe individuale sau colective mici, având suprafețe cuprinse între 500 și 600mp. Totodată a mai fost prevăzut și un sistem de circulație stradal, echipat cu trotuare pietonale, șanțuri de preluare ape pluviale, spații verzi și scuaruri de întoarcere pentru mașini.

Conform PUG municipiului Fetești, pentru în UTR-ul L3 - subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+3 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite.

- Sunt permise următoarele funcțiuni:

- locuințe individuale și colective mici, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- anexe gospodărești;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale.

Sunt permise cu condiționări următoarele funcțiuni:

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 100 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

- în zonele de lotizări constituite, ce cuprind parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz);
- anexele gospodărești care produc murdăria (latrina, grajd, coteț etc.) se admit numai în următoarele condiții: (1) în gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curtile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 de pasari se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate; (2) în gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare, adăposturile de animale de cel mult două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de pasari se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate;
  - se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de **100 metri** de servicii și echipamente publice și de biserici;
  - pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.
    - Se interzic următoarele utilizări:
      - funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 100 mp ADC, care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22 sau produc poluare;
      - activități productive poluante (descrise conf. Anexa 1 din legea nr. 278/2013), cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
      - anexele pentru creșterea animalelor care: (1) în gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curtile persoanelor particulare, depășesc 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și 50 de pasari, sau care nu se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor; (2) în gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare, adăposturile de animale care depășesc două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de pasari și nu se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată;
      - depozitare en-gros;
      - depozitari de materiale re folosibile;
      - platforme de pre colectare a deșeurilor;
      - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
      - activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
      - stații de betoane;
      - autobaze;
      - stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
      - spălătorii chimice;
      - 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 rapidă a apelor meteorice;
      - orice lucrări de extindere la clădirile de locuit de pe loturi sub 500 mp, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

- Regimul maxim de înălțime va fi de **P+3E**;
- înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de maxim **12 metri**;
- se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului;
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

**POT maxim = 35%**

**CUT maxim = 1,0**

În ceea ce privește vecinătățile se remarcă faptul că singura zonă pasibilă de incompatibilitate este cea amplasată în nord-ul terenului studiat este cuprinsă în subzona M5 ce 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 278/2013), depozitare și servicii (birouri, sedii firme etc.). În prezent, această zonă este liberă de construcții. Totuși pe un teren de aproximativ 3000mp, ce face parte din această zonă, este propusă a se construi o unitate mică de producție, reprezentată de o fabrică de ulei obținut prin presarea la rece.

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. Distanta 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.*

Astfel, soluția de lotizare din cadrul noului ansamblu rezidențial a avut în vedere această impunere fiind prevăzută pe limita cu această zonă o stradă de acces, având un profil transversal cu o lățime de 10m. În plus, edificabilul mai impune o retragere de 3m față de limita la stradă a loturilor pentru zona de locuințe, respective o retragere de minim 6m pentru unitățile de producție amplasate în zona de servicii și industrie. Rezultă astfel, prin soluția de urbanism adoptată, o distanță de minim 19m între fabrica de ulei obținut prin presare la rece, aflată în curs de avizare, și noile locuințe propuse în cadrul Ansamblului rezidențial, respectându-se impunerile Ordinului MS nr 119/2014.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Conform ridicării topografice, realizate de ing. Ion T Nichiforov, parcela studiată este aproape plată și nu necesită lucrări de sistematizare în vederea amenajării sale. Astfel, soluția arhitecturală propusă utilizează toată suprafața terenului.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru terenul studiat se propune realizarea accesului din strada Grinelor, ce marginește terenul studiat pe latura sa de nord. Astfel, accesul carosabil și pietonal la obiectiv se va asigura direct din strada Grinelor.

Se va asigura scurgerea apelor pluviale prin continuitatea șanțurilor.

Parcarea mașinilor personale se va realiza numai pe terenul studiat, respectându-se astfel prevederile H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Anexa 1, art. 33.

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

#### **3.5.1. SOLUȚIE PROPUȘĂ ȘI ABORDARE ARHITECTURALĂ**

Pe amplasamentul studiat sunt propuse a se realiza un ansamblu rezidențial. Acesta va cuprinde un număr de 73 de loturi în vederea construirii de locuințe individuale, spații verzi, circulații auto, circulații pietonale precum și rețele de utilități

#### **3.5.2. INDICI URBANISTICI PROPUȘI**

Având în vedere soluția propusă indicii urbanistici pentru loturile de locuințe sunt:

**POT maxim = 35%**

**CUT maxim = 1,0**

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

#### **Alimentarea cu apă:**

În vederea alimentării cu apă se propune racordarea la rețeaua de alimentare cu apă, aflată în lungul străzii Grinelor, fiind în administrarea Raja SA. Se propune extinderea acestei rețele astfel încât să fie asigurată alimentarea tuturor loturilor nou propuse.

#### **Canalizare menajeră:**

În vederea apelor uzate menajere se propune branșarea la rețeaua de canalizare, aflată în lungul străzii Grinelor, fiind în administrarea Raja SA. Se propune extinderea acestei rețele astfel încât să deservească toate loturile nou propuse.

#### **Alimentare cu energie electrică:**

Alimentarea cu energie electrică a terenului studiat se va realiza din linia electrică aeriană, LEA 0.4kV, existentă în zonă, în partea de nord a terenului studiat. Linia electrică urmărește traseul unui străzii Grinelor.

Pentru avizul tehnic de racordare ATR, la SEN, se va întocmi, de către operatorul de rețea, un studiu de soluție.

#### **Telecomunicații:**

Nu este cazul pentru telefonie fixă; în zonă există semnal pentru telefonie mobilă.

#### **Alimentare cu gaze naturale:**

Nu este cazul.

#### **Instalații termice:**

În vederea asigurării confortului termic, obiectivele nou construite, vor fi prevăzute cu centrale termice.

### **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

Obiectivele constructive nou propuse, prin destinația lor, nu degajă noxe care ar dăuna mediului înconjurător și nici poluare sonoră.

Pe durata lucrărilor de construire, constructorul va 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**

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

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Lucrări de utilitate publică sunt rețelele de utilități propuse – constau în extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică.

Rețelele de utilități se vor realiza prin grija investitorului, din fonduri proprii sau finanțare comunitară.

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 proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice printre care și terenul studiat.

## 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 ridicarea confortului precum și a aspectului vizual în zonă. Astfel prin tipul de funcțiune, proiectul va aduce beneficii zonei.

#### 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, reducerea poluării mediului, ridicarea nivelului de viață în zonă.

O particularitate a soluției de față, așa cum reiese din planșa de reglementări, este posibilitatea dezvoltării urbane, economice a zonei și implicit a municipiului Fetești. Terenul studiat, înaintea propunerii de construire a unei locuințe individuale și a unui spațiu comercial pe el, era un teren compromis din punct de vedere funcțional prin situarea sa în imediata vecinătate a câmpului și a cimitirului, fiind afectat astfel de zona de rotecție a acesteia, Prin implementarea acestei investiții valoarea funcțională a terenului studiat crește considerabil. Mai mult decât atât, implementarea altor funcțiuni decât cea agricolă în zonă are puterea de a atrage alți investitori, ducând astfel la o dezvoltare urbanistică și economică a zonei, așa cum precizam mai sus.

#### 4.3. Măsuri în continuare

##### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform propunere PUZ prezent :

- POT maxim = 35%

##### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform propunere PUZ prezent:

- CUT maxim = 1 (ADC / mp.teren)

Prin soluția urbanistică și arhitecturală propusă pentru terenul studiat se va respecta aliniamentul de 3m, retragerile de 3m față de limitele laterale precum și retragerea de 5m față de limita din spate a loturilor nou propuse.

La implementarea soluției constructive se vor respecta toate condițiile de fundare pentru soluri loessoide, macroporice, sensibile la umezire impuse prin studiul geotehnic și prin legislația aflată în vigoare.

ÎNTOCMIT: Arh. Urb. ZĂGĂRIN MĂDĂLINA