

PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚ ȘI SPAȚIU COMERCIAL

PROIECTANT GENERAL: S.C. MART STUDIO S.R.L..

BENEFICIAR: PETRE VASILIC EUGEN I PETRE GINA-IONELIA

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. Opiniile populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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, bilanș 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 RECUNOA TERE A DOCUMENTA IEI

Denumirea lucr rii:

PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚ ȘI SPAȚIU COMERCIAL

Beneficiar: PETRE VASILIC -EUGEN I PETRE GINA-IONELIA

Baza proiect rii: *-Ghid privind metodologia de elaborare i con inutul cadru al PUZ-ului
-Ghid privind elaborarea i aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
-Legea nr. 350/2001 a amenaj rii teritoriului i a urbanismului;
-HGR 525/1996 republicat 2002 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
-Legea nr.50/1991 cu modific rile i complet rile ulterioare privind autorizarea execut rii construc iilor i unele m suri pentru realizarea locuin elor i complet ri;
-Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construc ii;
- PUG actualizat– municipiul Fete ti, jud. Ialomi a, aprobat cu HCL nr. 11/31.01.2018;
-Norma ANRM din 2006 i prescrip ii tehnice actualizate specifice zonelor de protec ie i zonelor de siguran a sistemului na ional de transport a i eiului, gazolinei, condensatului i etanului;
-Norma tehnic din 2007, ANRE, privind delimitarea zonelor de protec ie i siguran a capacit ilor energetice-revizia I;
-PE 101 A/85-instruc iuni pentru stabilirea distan elor normate de amplasare a instala iilor electrice cu tensiunea peste un kV, în raport cu alte construc ii.*

Proiectant: SC MART STUDIO SRL

Data elaborarii: 01. 2019

1.2. OBIECTUL LUCR RII

Solicitarea principal a temei de program o reprezint realizarea unui *Plan Urbanistic Zonal în vederea ridic rii restricției de construire, existente în zon , precum i în vederea schimb rii funcțiunii admise pe terenul studiat din L3-locuințe individuale și colective mici în M1- subzon mixt ce cuprinde locuin e individuale si servicii.*

Prezenta documenta ie serve te la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor, de amplasare a construc iilor i a amenaj rilor aferente acestora pe un teren din intravilanul municipiului Fete ti, având categoria de folosinț -arabil:

- terenul în suprafa de 3830 mp (conform masur tori cadastrale), situat în vestul localit ii, permite accesul atât din DE202 cât i dintr-un drum de acces vicinal.

Pe terenul studiat se intenționeaz a se realiza o locuinț individual i un spațiu comercial.

1.2.1. REGIM JURIDIC

Terenul ce a generat PUZ , situat în intravilanul municipiului Fete ti, tarlaua 201/69, jud. Ialomi a care apar tine domnilor Petre Vasilec -Eugen i Petre Gina-Ionelia conform contractului de vânzare-cump rare autentificat sub num rul 2304/17.10.2007.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Fete ti, aprobat cu HCL nr. 11/31.01.2018, terenul studiat este situat integral în zon cu interdicție de construire pîn la aprobarea unei documentații de urbanism (PUZ, PUD) i se g seste parțial în zona de protecție stabilit pe baza normelor sanitare (Cimitir Fete ti-Gar).

1.2.2. REGIMUL ECONOMIC

Categoria de folosință a terenului studiat este-*teren arabil*, conform extras de carte funciar .
Suprafața terenului studiat este de 3830mp. Terenul studiat este liber de construcții.

1.2.3. REGIMUL TEHNIC

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Fete ti, aprobat cu HCL nr. 11/31.01.2018, terenul studiat este situat în subzona L3-locuințe individuale și colective mici cu maxim P+3E niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite.

Utilități existente: în zon nu exist rețele de utilități care s permit bran area/racordarea direct a imobilului .

Conform planului de amplasament si delimitare a imobilului , imobilul se învecineaz cu DE202, drum propus spre l rgire i cu DS-strad nou propus .

1.3. SURSE DOCUMENTARE - DOCUMENTA II DE URBANISM APROBATE ANTERIOR

Legea 50/1991-republicat i Ordinul nr.91/1991 al M.L.P.A.T. de aprobare a formularelor, procedurii de autorizare i con inutul documenta iilor constituie cadrul legislativ reglementar pentru elaborarea documenta iilor de urbanism i amenajarea teritoriului în baza c rora se pot emite Certificate de Urbanism i Autoriza ii de Construire.

Pîn în momentul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal nu a fost aprobat nici un alt plan urbanistic zonal care s impun anumite condi ii de dezvoltare pentru terenul ce a generat acest PUZ.

În documenta ia de fa se vor respecta prevederile PUG - ului definitiv i al RLU-ului municipiului Fete ti, jude ul Ialomi a aprobate cu HCL nr. 11/31.01.2018.

Totodat la baza elabor rii documenta iei de fa 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

Azidarea polinucleară, municipiul Fetești este alcătuit din mai multe cartiere, constituite din vetre mai vechi, îngritate pe o lungime de 5 km pe malul stâng al Borcei la contactul cu lunca Dunării (Buliga, Fetesti-Orași Vlacă) și unul mai nou (Fetești-Gar), situat spre nord, pe câmpia înaltă, în apropierea nodului feroviar Fetești-Gar, (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 (Dunărea-Main-Rin, Dunărea-Marea Neagră) cea mai importantă arteră 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 Bârganul de la sud sau Bârganul propriu-zis și jumătatea sudică a Bârganului central; la acestea se mai adaugă relieful de luncă și baltă, corespunzător văii Ialomiței, Dunării și Bâlei Borcea. Relieful în zona municipiului Fetești este relativ neted, abrupt spre lunca Borcei.

2.1.1. EVOLUȚIA TERENULUI

Terenul studiat este amplasat în vestul Municipiului Fetești, mai exact în vestul cartierului Fetești Gar. Acest teren a fost, până în anul 2018, teren extravilan, agricol. Odată actualizarea Planului Urbanistic general al Municipiului Fetești, acest teren a fost introdus în intravilan.

În istoricul său nu s-au efectuat, pe acest teren, 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 vest a municipiului Fetești, județul Ialomița.

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

La nord: drum de exploatare DE 202, proprietăți particulare și Drum vicinal

La vest: drum de exploatare DE 202

La sud: proprietăți particulare

La est: proprietăți particulare

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Privind raporturile dintre municipiul Bârganului și cadrul natural, la scara regională se observă că acestea are o poziție de contact între Câmpia Bârganului 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 Dunărea de primul tronson din autostrada A2, prevăzută ca în momentul în care va fi terminată să lege capitala de litoral, autostrada care, la rândul ei, se intersectează cu o altă tot de rang național (3B) și al cărei traseu este paralel cu cel al brațului Borcea.

Municipiul Fetești este alcătuit din mai multe cartiere construite din vetre mai vechi, înirate pe o lungime de 5 km pe malul stâng al brațului Borcea la contactul cu lunca Dunării (Buliga, Fetești-Ora și Vlasca) și una mai nouă situată la nord pe câmpia înaltă în apropierea nodului feroviar Fetești-Gar (inclusiv Fetești-Coloniți) 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-Gar și practic inexistent pentru zona Fetești-Ora.

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 amiu 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-continental, cu veri secetoase și ierni geroase.

Municipiul Fetești dispune de un potențial termic ridicat, uor 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.

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

Căși 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 zăpadă, record pentru sec. nostru s-a înregistrat în iarna 1953 – 1954, când a atins, la Cărlași, 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 continentală temperată către o climă continentală excesivă.²

2.4. CIRCULAȚIA

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

Circulația în zonă este reprezentată de drumul de exploatare DE 202, propus spre lărgire, și de un drum vicinal, ce nu are încă acest statut în documentațiile cadastrale, fiind nou realizat sau propus spre realizare. Terenul studiat are acces direct atât la DE202 cât și la drumul vicinal, nou propus. Accesul, din aceste drumuri, se poate face prin nordul terenului studiat.

Drumul de exploatare DE202 prezintă un profil de 3 m cu o singură bandă de circulație, este un drum de pământ, fără soluții de preluare a apei pluviale și care, în anotimpurile ploioase, nu poate fi circulat.

Drumul nou înființat, prezintă un profil de aproximativ 10m, putând avea două benzi de circulație. În prezent, circulația pe acest drum este blocată de anexe gospodărești, câmpuri de fân și diverse atelaje depozitate necontrolat.

Traficul în zonă este rar și este în general reprezentat de utilaje agricole și de căruțe.

2.5. OCUPAREA TERENULUI

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

Suprafața terenului studiat este de 3830mp, 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 PUG - ului definitiv și al RLU-ului municipiului Fetești, județul Ialomița aprobată cu HCL nr. 11/31.01.2018, terenul studiat este situat 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 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 constructibilitate, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz);
- anexele gospodărești care produc murdărie (latrina, grajd, cote 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 curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 de pasări 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, adică posturile de animale de cel mult două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de păsări 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 mrfuri, 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 deeurile 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, adică posturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, depășesc 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și 50 de păsări, 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, adică posturile de animale care depășesc două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de păsări și nu se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată ;

- depozitare en-gros;

- depozitări de materiale refolosibile;

- platforme de pre colectare a deeurilor;

- 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;

- spații 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 a clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

POT maxim = 35%

CUT maxim = 1,0

2.6. ECHIPARE EDILITAR

Alimentarea cu apa:

În zona studiată nu există rețea de alimentare cu apă.

Canalizare:

În zona studiată nu există rețea de canalizare. Apele pluviale ajung direct pe sol.

Alimentare cu energie electrică :

În zona studiată, la aproximativ 60m față de terenul studiat, există o linie electrică aeriană, LEA 20kV. Linia electrică urmărește traseul unui drum de exploatare existent în partea de vest a terenului studiat, dincolo de canalul desecat cu care acesta se învecinează.

Telecomunicații:

În zonă nu există rețele de telecomunicații fixe.

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:

- Profilul necorespunzător și starea de întreținere proastă a DE202;
- Depozitarea necontrolată pe traseul drumului nou de acces în zonă;
- existența unei zone de protecție sanitară a cimitirului Fetești Gar, zonă de protecție de 50m ce se suprapune parțial peste terenul studiat;
- existența unui culoar tehnic de protecție de 24m în lungul LEA 20kV ce traversează terenul alăturat;
- 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 podiul Hagieni. Depozitele loessoide sunt constituite din nisipuri fine prafoase,

macroporice, glbui, cu concreții 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 medii și fine, glbui, 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 Bărganului ce stau direct peste nisipurile de Mostița 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, g l b u i cu concre i uni calcaroasee. Spre est, depozitele loessoide devin mai nisipoase.

În cuprinsul depozitelor loessoide exist 1 — 3 nivele de intercala ii argiloase de culoare c r m izie ro cat cu grosimea de 0.50 — 3.00 m.

Subdiviziunii medii a Pleistocenului superior îi mai apar în i aluviunile grosiere ale terasei superioare a Dun rii (terasa Fete ti), constituite din pietri uri m runte i nisipuri, cu o grosime de 3 — 5.00 m.

Subdiviziunea superioar a Pleistocenului superior este reprezentat prin depozitele loessoide care acoper „terasa Fete ti” cu grosimea de 15 — 20 m.

Holocenul inferior, este reprezentat prin aluviunile grosiere ale terasei joase a Dun rii i Ialomi ei. Depozitele terasei joase sunt alcătuite din pietri uri i nisipuri groase de 5 — 8.00 m.

Holocenul superior

Depozitele loessoide care acoper terasa joas a Dun rii i Ialomi ei i aluviunile grosiere i fine ale luncilor au fost raportate holocenului superior. Depozitele loessoide sunt predominant nisipoase i slab pr foase cu grosimi de 4 — 8.00 m. Depozitele aluvionare ale luncilor sunt alcătuite în baz din pietri uri i nisipuri (4 — 10.00 m) iar c tre partea superioar din nisipuri, nisipuri argiloase, argile nisipoase i mълuri groase de 5 — 8.00 m. Holocenului superior i-au mai fost atribuite i depozitele de dune din partea de nord a interfluviului Dun re — Ialomi a³

Conform plan încadrare în PUG municipiul Fete ti anexat la prezenta documenta ie terenul care a generat PUZ nu se afl în zon inundabil sau cu risc de instabilitate.

Urm rind datele geotehnice expuse mai sus, pentru fundarea construc iilor pentru zonele cu loessuri groase pe versan i, uscate, grupa B - P.S.U., a a cum este cazul amplasamentului studiat, în func ie de caracteristicile constructive ale obiectivelor, se pot adopta urm toarele solu ii

- consolidare în suprafa a 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 distan de construc ii)

În cazul panourilor fotovoltaice, construc ii cu caracter aparte, ce nu prezint exclusiv solu ia de fundare, se poate adopta solu ia de încastrare în p mânt cu ajutorul pilonilor metalici, la o adâncime suficient de mare (calculat i prev zut de speciali ti de rezisten) cât s nu prezinte nici un risc în ceea ce prive te stabilitatea panourilor sus inute.

Singurii factori poten iali de poluare a zonei sunt depozitarea ilegal a de eurilor i circula ia rutier , aceasta neaflându-se în regim de rezerva ie natural sau patrimoniu.

În vederea combaterii depozit rii necontrolate a de eurilor, pe terenul studiat este prev zut a se amplasa, în apropierea cabinei de poart , pe o platform de beton, special amenajat , un wc ecologic i o pubel din pvc pentru depozitarea gunoiului menajer.

Riscurile antropice sunt cele legate de existen a conductei subterane de transport i ei cu diametrul de 28 oli, respectiv de existen a re elei electrice aeriene LEA20kV care alimenteaz PTAB 6200 al sta iei de epurare Fete ti.

2.8. OP IUNI ALE POPULA IEI

Investi iile propuse prin PUZ-ul de faț au drept impact direct ridicarea nivelului de confort i de atractivitate a zonei.

³ Sursa documentar : Studiu de fundamentare *Analiz geotehnic pentru teritoriul municipiului Fete ti*, întocmit de SC BLOM ROMÂNIA SRL, 2009

CAPITOLUL 3

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTIC

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

- **Ridicarea topografică** a fost realizată de inginer topometrist Mihalache Gh. Nicolae, având autorizație OCPI seria RO-IL-F nr. 0027/2011.

Conform studiului topografic al terenului studiat, amplasat în parcela 201/69, terenul studiat are o suprafață de 3830mp. Acesta nu prezintă cderi mari de pantă, fiind aproximativ plat, astfel încât nu necesită sistematizări pe verticală.

- **Concluziile studiului geotehnic realizat de ing. Mihai Petrescu sunt următoarele:**

Pe amplasamentul cercetat, terenul de fundare este alcătuit din loess, încadrat în grupa B a PSU.

Terenul bun de fundare se consideră începând de la adâncimea de 1.10m și se menține pe toată adâncimea prospectată.

Date fiind condițiile amplasamentului, clădirii parter în vecinătate care nu permit lucrări de consolidare a terenului de fundare, s-a ales soluția de fundare direct pe stratul de praf loessoid.

În conformitate cu prevederile normativului NP125/2010, presiunea convențională pentru gruparea fundamentală este de 130KPa. Pentru gruparea specială, presiunea convențională este de 156KPa.

Presiunea convențională corespunde suprafeței terenului natural construit din PSU și este valabilă pentru orice lățime a fundației B.

Valoarea presiunii convenționale se va corecta în funcție numai de adâncimea de fundare cu valoarea D_f , care se adaugă la valoarea menționată.

Săpătură generală se va executa cu taluz vertical până la adâncimea de 2.00m. peste această adâncime, până la 3.00m, săpătura se va executa cu taluz cu panta 1:0.50.

Pe mântul rezultat din săpătură, după solul vegetal, se poate folosi pentru umpluturi.

Pentru sistematizarea verticală, normativul NP 125/2010 prevede:

...Atât în perioada de executare cât și în timpul exploatarea construcțiilor, se vor adopta obligatoriu măsuri specifice pentru protejarea terenului contra umezirii, astfel:

-Sistematizarea verticală și în plan a amplasamentului pentru asigurarea colectării și evacuării rapide către un emisar a apelor din precipitații, prin prevederea unor pante de minim 2%; se va realiza inițial sistematizarea necesară pentru lucrările de execuție, urmând ca celelalte lucrări de sistematizare să se termine odată cu punerea în funcțiune a obiectivului.

-Colectarea și evacuarea rapidă a apei din precipitații pe toată durata execuției săpăturilor prin amenajări adecvate (pante, puțuri, instalații de pompare etc); în situația în care la cota de fundare se constată existența unui strat de pământ afectat de precipitații, acesta va fi îndepărtat imediat înainte de turnarea betonului.

-Evitarea stagnerii apelor în jurul construcțiilor, atât în perioada execuției cât și pe toată durata exploatarea, prin soluții constructive adecvate (trotoare, compactarea terenului în jurul construcțiilor, executia de strate etanșe din argilă, pante corespunzătoare, rigole, cavaleri etc.).

În conformitate cu prevederile Normativului C 169/88 pentru săpătura executată cu taluz vertical se au în vedere următoarele prevederi din normativul menționat:

“4.1-menținerea echilibrului natural al terenului în jurul gropii de fundație sau în jurul fundațiilor existente pe o distanță suficientă, astfel încât să nu se periclitazeze instalațiile și construcțiile învecinate;

-când turnarea betonului în fundație nu se face imediat după executarea săpăturii, săpătura va fi oprită la o cota mai ridicată decât cota finală pentru a împiedica modificarea caracteristicilor fizico-chimice ale terenului de sub talpa fundației.- pentru pământurile loessoide 0,30m”

Pe parcursul execuției infrastructurii, constructorul este obligat să urmărească apariția și dezvoltarea crăpăturilor longitudinale paralele cu marginea săpăturii care pot indica începerea surparii malurilor și să ia măsuri de prevenire a accidentelor.

După modul de comportare a terenului la săpătura mecanizată, acesta se încadrează în categoria III, teren tare.

În execuție se vor lua măsuri de compactare a tuturor umpluturilor, la umiditate optimă și atingerea densității în stare uscată de minim 1.60 t/m^3 .

Se vor respecta prevederile normativului NP125/2010:

“În scopul asigurării unei bune comportări a construcțiilor fundate pe PSU, pe lângă măsurile de eliminare a sensibilității la umezire a terenului se pot adopta măsuri care conduc la micșorarea influenței deformațiilor neuniforme ale terenului asupra construcțiilor. Acestea constau din:

a. Forma în plan a construcțiilor va fi cât mai simplă, fără intranduri și iesinduri, ramificații etc. În cazul unor construcții cu suprafețe marisau cu o formă simplă, prin rosturi. Se va evita amplasarea alăturată a unor tronsoane de înălțime sau încărcări mult diferite.

b. Separarea construcțiilor în tronsoane delimitate prin rosturi de tasare; rapoartele dintre dimensiunile generale ale tronsonului se recomandă să se situeze între următoarele limite, dacă prin calcul și prevederea unor măsuri constructive specifice nu rezultă alte valori

$$\frac{b}{I} \geq \frac{1}{2}; \quad \frac{h_t}{I} \geq \frac{1}{2} \quad \text{în care}$$

b, I – lățimea și lungimea tronsonului,

h_t – înălțimea totală de la nivelul de fundare până la ultimul planșeu acoperis

Micșorarea sensibilității construcțiilor la deformațiile terenului sporindu-le rezistența și rigiditatea spațială prin utilizarea centurilor armate, separarea în tronsoane de lungime limitată prin rosturi de asare, întărirea și rigidizarea infrastructurii (subsol-fundații), alegerea unor forme în plan a construcțiilor cât mai simple; lungimea tronsoanelor se va stabili prin calcul în funcție de caracteristicile terenului de fundare și structura de rezistență a construcției.

Soluția de fundare directă, cu respectarea prevederilor normativului P7-ediciile 1992,200,2007, am aplicat-o pentru clădiri cu regim de înălțime P+1E în municipiul Fetești cu rezultate bune.

3.2. PREVEDERI PRIN PUG PENTRU FUNCȚIUNEA PROPUSĂ

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

- poziția în teritoriul Județului Ialomi și fața 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 planul urbanistic zonal se prevede reglementarea întregului teren în suprafață de cca. 3830 mp, cu scopul ridicării nivelului de exploatare urbană a terenului până la indicatorii admisi pentru o zonă funcțională **de activități mixte-locuințe individuale și servicii.**

Indicatorii urbanistici recomanda i prin prezentul REGULAMENT DE PUZ sunt în concordan cu prevederile regulamentului de urbanism stabili i prin PUG municipiul Fete ti pentru acest tip de func iune:

POTmax= 70%; CUTvolumetric max= 2,1.

Solu ia propusa a urmarit sa reglementeze din punct de vedere urbanistic teritoriul studiat.

- înând cont de faptul c asupra amplasamentului nu exist reglement ri urbanistice, acest proiect stabile te conform documenta iei amintite mai sus , urmatoarele :

UTR M1 - SUBZON MIXT CE CUPRINDE LOCUINŢE INDIVIDUALE ŞI SERVICII

• Utiliz ri admise:

- institu ii, servicii i echipamente publice, în condi iile respect rii ordinului M.S. 119/2014 cap. IV, cum ar fi:

- unit i de în mânt;
- unit i sanitare;
- unit i de cultur ;
- unit i de culte;
- unit i administrative.

- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultan în diferite domenii i alte servicii profesionale;

- servicii sociale, colective i personale;

- sedii ale unor organiza ii politice, profesionale etc.;

- l ca uri de cult;

- comer cu am nuntul;

- pensiuni, agen ii de turism;

- restaurante, baruri, cofet rii, cafenele etc;

- locuin e cu partiu obi nuit (individuale i/sau colective) în condi iile respect rii ordinului M.S. 119/2014 art, 17 i 18;

- locuin e cu partiu special care includ spa ii pentru profesii liberale în condi iile respect rii ordinului M.S. 119/2014 art, 17 i 18;

- sport i recreere în spa ii acoperite;

- spa ii verzi amenjate, spa ii de odihn , agrement, locuri de joac pentru copii.

• Utiliz ri admise cu condi ii:

-se permite conversia locuin elor în alte func iuni cu condi ia p str rii acestei func iuni în propor ie de minim 30% din aria construit desf urat .

- pentru orice utiliz ri se va ine seama de condi iile geotehnice i de zonare seismic .

• Utiliz ri interzise:

- activit i productive poluante (descrise în anexa 1 din Legea nr. 278/2013), cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- depozitare en-gros;

- sta ii de între inere auto cu capacitate de peste 5 ma ini;

- cur torii chimice;

- depozit ri de materiale re folosibile;

- platforme de pre colectare a de eurilor;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantit i mari de substan e inflamabile sau toxice;

- activit i care utilizeaz pentru depozitare i produc ie terenul vizibil din circula iile publice sau din institu iile publice;

- lucr ri de terasament de natur s afecteze amenaj rile din spa iile publice i construc iile 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.

P.O.T. maxim 70%.

CUT maxim = 2,1 mp.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Conform ridicării topografice, realizate de ing. Mihalache Nicolae, parcela studiată este aproape plată și nu necesită lucrări de sistematizare în vederea amenajării sale. Astfel, soluția arhitecturală propusă utilizează toată suprafața terenului, excepție făcând doar zona de protecție sanitară a cimitirului Fetești Gar care va fi amenajată drept zonă verde. Tot ca spații verzi vor fi amenajate și retragerile legale față de limitele terenului.

Prin implementarea proiectului se vor îndeplini toate condițiile de fundare prevăzute prin studiul geotehnic.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru terenul studiat se propune realizarea accesului din drumul de exploatare DE 202, ce mărginește terenul studiat pe latura sa de vest. În vederea facilitării circulației în zonă, precum și a accesului la lotul studiat acest drum este prevăzut să fie modernizat, realizându-se o parte carosabilă de 5m lățime (reprezentată de două benzi de circulație, câte o bandă pe fiecare sens), o zonă de acostament de 0.5m de o parte și de altă parte a carosabilului, șanțuri de preluare ape pluviale, de câte 1m lățime, de o parte și de altă parte a carosabilului precum și trotuare pietonale, de câte 1m lățime pe ambele părți ale drumului propus spre modernizare.

Se va asigura scurgerea apelor pluviale prin continuitatea anurilor.

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

3.5.1. SOLUȚIE PROPUSĂ ÎN ABORDARE ARHITECTURALĂ

Pe amplasamentul studiat sunt propuse să se construiască o locuință individuală și un spațiu comercial.

Toate funcțiunile nou propuse vor însuma un maxim de suprafață edificabilă de 2681mp.

Locuința nouă propusă va fi de tipul locuință unifamilială, individuală, având regimul de înălțime parter și o suprafață construită/deșfurată de 160mp. Astfel, toate funcțiunile propuse în cadrul acestei locuințe individuale se vor desfășura pe un singur nivel, pe parter și vor fi următoarele: sufragerie, loc de luat masă, bucatărie, dressing, trei dormitoare prevăzute cu baie proprie și un grup sanitar separat, spațiu de depozitare, precum și o terasă de 36mp, neacoperită.

Totodată locuința va fi deservită de funcțiuni anexă, garaj cu două locuri de parcare, central termic și spațiu tehnic, acestea fiind adăpostite în construcții amplasate separat pe terenul studiat.

Spațiul comercial va avea de asemenea regimul de înălțime parter, urmând să fie construit ulterior, în următorii 10 ani. Acesta va fi amplasat în zona de edificabil marcată pe Planșa nr 2-Reglementări urbanistice-zonificare funcțională.

3.5.2. INDICI URBANISTICI PROPUȘI

Având în vedere soluția propusă, indicii urbanistici propuși pentru terenul studiat sunt:

- Suprafața construită = 2681 mp;
- POT=70%;
- CUT=2.1;
- Rh=P+3E;
- Circulații auto și pietonale/Parcaje 383 mp;
- Spații verzi=766 mp

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPAMENTELOR EDILITARE

Alimentarea cu apă :

În vederea alimentării cu apă se va propune bransarea la rețeaua de alimentare cu apă, aflată în lungul străzii Taberei și fiind în administrarea Raja SA. Se propune extinderea acestei rețele astfel încât să fie asigurată alimentarea lotului studiat..

Canalizare menajeră :

Obiectivele nou construite, ce vor genera ape uzate menajere, vor fi prevăzute cu bazine vidanjabile.

Alimentare cu energie electrică :

Energia electrică produsă în parcul fotovoltaic și adusă la parametrii rețelei de medie tensiune, va fi livrată sistemului energetic național, SEN.

Pentru avizul tehnic de racordare, ATR, la SEN este necesar un studiu de soluție întocmit de operatorul de rețea.

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 ce vor funcționa pe pompe de aer.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Obiectivele constructive nou propuse, prin destinația lor, nu degajă noxe care ar dauna 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 deeurilor

Deeuri colectate – se vor colecta de euri de către regia de colectare a deeurilor a localității.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLIC

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 și dezvoltări 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 funcționare, 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 în 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 planurile 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 roțenie 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 precizăm mai sus.

4.3. Măsuri în continuare

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform propunere PUZ prezent :

- POT maxim = 70%

-

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform propunere PUZ prezent:

- CUT maxim = 2,1 (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 20.8m față de limita de vest a terenului studiat. Se va respecta astfel zona de protecție sanitară a cimitirului.

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. ZIGRIN Mădălina