

**REGULAMENT DE URBANISM**  
**PLAN URBANISTIC ZONAL- CONSTRUIRE LOCUINTA SI SPATIU COMERCIAL,**  
**MUNICIPIUL FETESTI, TARLAUA 201/69, PARCELA 1**  
**JUDEUL IALOMI A**

**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 3830 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 PUG MUN. FETESTI referitor la UTR M1, 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 constructibil cu condiția încadrării în prevederile Regulamentului local de urbanism aferent prezentului PUZ, inclus în prezentul capitol al documentației. Prin regulamentul menționat s-a urmărit:

- Încurajarea amplasării în zona a unor funcțiuni compatibile: locuințe și spații comerciale.
- Echiparea edilitară a terenului studiat.
- Organizarea compozițională urmărește proiectul tehnic .
- Amenajarea unor spații pentru circulație pietonală, platforme, spații verzi, care ar urma să răspundă cerințelor unei astfel de zone.
- Sunt propuși indicatori urbanistici și un bilanț teritorial corespunzător unei zone mixte ce cuprinde locuințe individuale și servicii.

## 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 Mun.Fetești 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 Fetești, tarla 201/69, jud. Ialomița care aparține domnilor Petre Vasiliu -Eugen și Petre Gina-Ionelia conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub numărul 2304/17.10.2007.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Fetești, aprobat cu HCL nr. 11/31.01.2018, terenul studiat este situat integral în zonă cu interdicție de construire până la aprobarea unei documentații de urbanism (PUZ, PUD) și se găsește parțial în zona de protecție stabilită pe baza normelor sanitare (Cimitir Fetești-Gar ).

Prezentul Regulament se aplică terenului care a generat PUZ, delimitat în Planșa de reglementări urbanistice, care este parte integrantă a prezentului regulament, după cum urmează:

**La nord:** drum de exploatare DE 202, proprietate particulară și Drum vicinal

**La vest:** drum de exploatare DE 202

**La sud:** proprietate particulară

**La est:** proprietate particulară

## 4. CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE

### ARTICOLUL 2

La nivel macroteritorial sunt preluate tendințele de dezvoltare majore prezente în cadrul documentației de amenajarea teritoriului elaborată pentru această zonă, respectiv **P.A.T.J. Ialomița**.

#### **Incadrarea in PUG:**

Conform PUG Mun. Fetesti (2018) terenul este situat in UTR-ul L3 - subzona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+3 niveluri situate in noile extinderi sau enclave neconstruite.

#### **Incadrarea in PUZ:**

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

Prezentul PUZ, realizat in vederea **ridicarea restrictiei de construire pe terenul studiat**, se va incadra in PUG Mun. Fetesti, in UTR **M1** - SUBZON MIXT CE CUPRINDE LOCUINTE INDIVIDUALE 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:

- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu, conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit;
- protejarea zonelor cu valoare arheologica, ambientala, peisagistica, ecologica si sanitara;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publica si realizarea lucrarilor cu caracter public.

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

### **ARTICOLUL 3**

In cadrul PUZ aferent tarlăua 201/69, parcela 1, Mun.Festesti, Judetul Ialomita, au fost definite urmatoarele Unitati Teritoriale de Referinta:

- **UTR M1** corespunzator: - SUBZON MIXT CE CUPRINDE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII.

## **SITUATII IN CARE SE POT ADMITE DEROGARI DE LA REGULAMENT**

### **ARTICOLUL 4**

Derogari de la prevederile prezentului Regulament se admit in cazuri justificate datorate naturii terenului, 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 documentații 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 ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### UTR M1

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

**M1** - Subzona mixtă ce cuprinde locuire individuală și funcțiuni de interes public, diverse categorii de activități comerciale, servicii aferente locuirii, amplasate în lungul principalelor artere de circulație.

Fondul construit este format în mare parte din clădiri de locuit; zona mixtă permite conversia locuințelor în alte funcțiuni admise conform PUG.

#### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni admise ale zonei sunt:

- instituții, servicii și echipamente publice, în condițiile respectării ordinului M.S. 119/2014 cap. IV, cum ar fi:
  - unități de învățământ;
  - unități sanitare;
  - unități de cultură;
  - unități de culte;
  - unități administrative.
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;

- pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- locuințe cu partiu obișnuit (individuale și/sau colective) în condițiile respectării ordinului M.S. 119/2014 art, 17 și 18;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale în condițiile respectării ordinului M.S. 119/2014 art, 17 și 18;
- sport și recreere în spații acoperite;
- spații verzi amenajate, spații de odihnă, agrement, locuri de joacă pentru copii.

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII**

- se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția păstrării acestei funcțiuni în proporție de minim 30% din aria construită desfășurată.
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de **100 metri** de servicii, de echipamente publice și de biserici.
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

- activități productive poluante (descrise în anexa 1 din Legea nr. 278/2013), cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curătorii chimice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 18.00 metri;

Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 150mp în cazul construcțiilor înșiruite și de minim 200 mp în cazul construcțiilor cuplate și independente. Se impune un front la stradă de minim 12,00 metri în cazul construcțiilor independente, 10m în cazul construcțiilor cuplate la un

calcan lateral și minim 8m în cazul construcțiilor în iruite; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

În cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 150 mp.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

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

Aliniere propusă:

Construcțiile vor fi retrase de la limitele de proprietate cu **minim 3 metri** și vor putea fi dispuse pe aliniament.

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

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale va fi de **3,0m**.

Retragerea construcțiilor față de limita posterioară va fi de **3,0m**.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

-pentru funcțiunile de interes public clădirile se vor amplasa pe același lot la distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

-pentru clădirile de locuințe distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3m, pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

-în ambele cazuri, mai sus enunțate, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;

- spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectiv vor fi situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituit, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Se va asigura accesul pentru transporturi agabaritice și grele.

Terenul studiat are **acces direct** la Drumul de exploatare (**De202**) care, în situația existentă, prezintă un profil neregulat, de aproximativ 3m, (conform ridicare topografică avizată OCPI și întocmit de ing. Mihalache Nicolae) și îmbrăcăminte de pământ.

Se propune păstrarea axului existent al drumului de exploatare (De202) - conform ridicării topografice, și realizarea unui profil de 8m.

## **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții, reparații, cât și în timpul funcționării construcțiilor, se va face în afara drumurilor publice, fiind prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având în lățimea de minimum 1,20m.

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLADIRILOR**

– regimul maxim de înălțime este P+3E

- în lățimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **12m** la cornișe.

## **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 se înseamne 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 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

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, prăcaje și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie astfel făcut încât se evita producerea gheții pe trotuare.

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

## **ARTICOLUL 13 - SPATII 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 sa nu altereze aspectul general al zonei.

Parcajele amenajate vor fi inconjurate cu un gard viu.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMURI**

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

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

### **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 = 70%

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

Conform propunere PUZ prezent:

- CUT maxim = 2.1

Conform propunere „Plansa Reglementari Urbanistice\_ Ilustrare de tema” :

#### **BILANT TERITORIAL PROPUȘ:**

<b>FUNCTIUNEA</b>	<b>SUPRAFATA (mp)</b>	<b>PROCENT (%)</b>
<b>SUPRAFATA CONSTRUITA</b>	<b>2681</b>	<b>70%</b>
<b>CIRCULATIIL AUTOSI PIETONALE, PARCAJE</b>	<b>383</b>	<b>10%</b>
<b>SPATIU VERDE</b>	<b>766</b>	<b>20%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3830</b>	<b>100%</b>

Intocmit,  
Dr. Arh. Zagarin Madalina