

**PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTE SI SPATII SERVICII
-PRIMA VERSIUNE A PLANULUI-**

**PROIECTANT GENERAL: S.C. MART STUDIO S.R.L..
BENEFICIAR: Dode Gheorghita**

**PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI SPATII
SERVICII**

-PRIMA VERSIUNE A PLANULUI

CUPRINS MEMORIU GENERAL:

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării

1.3. Surse documentare-documentații de urbanism aprobate anterior

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Evoluția zonei

2.2 Încadrare în localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.4. Circulația

2.5. Ocuparea terenului

2.6. Echipare edilitară

2.7 Probleme de mediu

2.8 Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale PUG pentru funcțiunea propusă

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulației

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.7. Protecția mediului

3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII

5. ANEXE

MEMORIU GENERAL
PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI
SPATII SERVICII
MUNICIPIUL FETEȘTI, TARLA 229/4, PARCELA 2,
JUDEȚUL IALOMIȚA

CAPITOLUL 1:
INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:

PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI SPATII SERVICII
-PRIMA VERSIUNE A PLANULUI

Beneficiar: Dode Gheorghita

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: 02. 2020

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitarea principală a temei de program o reprezintă realizarea unui *Plan Urbanistic Zonal în vederea includerii obiectivului in intravilanul Municipiului Fetesti, in vedera construirii cu functiuni aferente subzonei MI - Locuire individuala si servicii, precum si reglementarea indicatorilor urbanistici pe lotul ce face obiectul prezentului studiu.*

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe imobile din intravilanul municipiului Fetești.

Terenul studiat este alcatuit dintr-un singur imobil in suprafata de 18800 mp, avand numarul cadastral 3907, si este inscris in cartea funciara nr.6222 a municipiului Fetesti. Terenul se afla in extravilan, in partea de Vest a cartierului Fetesti-Gara, si se invecineaza pe doua laturi cu Limita de demarcatie a intravilanului Fetesti. La momentul actual categoria de folosinta este - teren arabil.

Pe lotul studiat, beneficiarul doreste sa realizeze includerea terenului in intravilanul Fetesti si construirea viitoare a terenului cu functiuni de locuire si servicii.

1.2.1. REGIM JURIDIC

Imobilul se compune din teren, extravilan, neimprejmuit, liber de constructii, si apartine D-lui Dode Gheorghita prin **Contract de Vanzare-Cumparare cu Incheiere de Autentificare nr. 732 din 07.10.2009.**

1.2.2. REGIMUL ECONOMIC

Categoria actuala de folosinta a terenului studiat este- *Teren arabil*, conform extrasului de carte funciara.

Suprafata totala a terenului este de 18800 mp, fiind liber de constructii.

1.2.3. REGIMUL TEHNIC EXISTENT

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Fetesti, aprobat cu HCL nr. 11/31.01.2018, destinatiile stabilite pe suprafata parcelei studiate sunt urmatoarele:

-Extravilan , teren agricol: constructii care servesc activitatilor agricole (adaposturi pentru animale, spatii de depozitare a recoltelor sau utilajelor agricole) - fara a primi delimitare ca trup al localitatii. In aceasta categorie nu pot fi incluse constructiile de locuinte, garaje sau alte amenajari cu caracter permanent.

Utilitati existente: in zona exista retea de electricitate.

Conform planurilor de amplasament si delimitare al imobilului , acesta se invecineaza la vest cu drumul De 222, prin care beneficiaza de acces auto.

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 Certificat 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 Fetesti, județul Ialomița aprobate cu HCL nr. 11/31.01.2018.

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

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

CAPITOLUL 2:

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

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

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

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

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

2.1.1. EVOLUȚIA TERENULUI

Terenul studiat este amplasat în nord-vestul Municipiului Fetești, mai exact în vestul cartierului Fetești Gară. Din istoricul acestui teren reiese faptul că pe el nu s-au efectuat, în trecut, alte activități.

2.1.2. VALORI DE PATRIMONIU CONSTRUIT ÎN PERIMETRUL PUZ

Pe lotul 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.

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

La nord-vest: De222 - drum de exploatare și acces auto

La nord-est: teren arabil extravilan, T229/4,P1, aparținând Gavrița Vasilica, neconstruit.

La sud: Canal de apă - Hc218

La sud-vest: teren intravilan cu funcțiunea Unități Agricole, aparținând VITIPOMICOLA FETESTI

¹ 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 altă tot de rang național (3B) și al cărui traseu este paralel cu cel al brațului Borcea.

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

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

Terenul pe care este amplasat municipiul Fetești este constituit din prafuri nisipoase, argiloase, loessoide, în alternanță cu nisipuri prăfoase practice insensibile la umezire. Gradul de cunoaștere a zonei este relativ detaliat pentru zona Fetești Gară și practic inexistent pentru zona 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 +56.36 și +57.31 m CTN-RMN.

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

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

Radiația solară este de 1450kWh/mp/an.

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

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

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

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

² 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 222, ce permite accesul prin nord-vestul perimetrului studiat . Lotul are acces direct la De222, drum de exploatare ce reprezinta o bretea de legatura între intersectia Strazii Granelor cu Dn3A si Autostrada Soarelui ce trece la o distanta de circa 530 m la sud-vestul terenului studiat.

Traficul în zonă este foarte scazut , fiind reprezentat de masinile ce circula pe drumul de exploatare De222.

2.5. OCUPAREA TERENULUI

În prezent terenul studiat are categoria de folosință de teren arabil. Terenul se afla in extravilan.

Suprafața lotului studiat este de 18800 mp, conform acte proprietate si masuratori cadastrale.

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

Terenul este liber de sarcini.

Bilanțul existent al terenului studiat este următorul:

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:

-Extravilan teren agricol: construcții care servesc activităților agricole (adăposturi pentru animale, spații de depozitare a recoltelor sau utilajelor agricole) - fără a primi delimitare ca trup al localității.

Utilități existente: rețea de electricitate .

In ceea ce privește vecinătățile existente facem următoarele precizări:

- Vecinatatile din nord-vest , vest si sud-vest ale terenului studiat sunt cuprinse în subzona A - zona activitati agrozootehnice, fiind cuprinse in intravilan. Acestea sunt:
La nord-vest: De222 - drum de exploatare si acces auto
La sud-vest: teren intravilan cu functiunea Unitati Agricole, apartinand VITIPOMICOLA FETESTI
- Zona din sud-ul , estul si nord-estul terenului studiat - se afla in extravilan, fiind terenuri agricole si canal de apa catre sud. Aceste vecinatati sunt:
La nord-est: teren arabil extravilan, T229/4,P1, apartinand Gavriila Vasilica, neconstruit.
La sud: Canal de apa - Hc218

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentare cu apa :

Nu exista retea publica de alimentare cu apa potabila

Canalizare :

In dreptul lotului studiat, nu exista retea edilitara de canalizare.

Alimentare cu energie electrica :

In zona studiata exista linii electrice aeriene de medie tensiune, LEA 20 KV.

Telecomunicatii :

In zona studiata nu exista retele de telefonie fixa.

Alimentare cu caldura :

Nu este cazul.

Alimentare cu gaze naturale :

In dreptul lotului studiat, nu exista retea edilitara de distributie gaze naturale.

Prin zona de sud a terenului, la o distanta de circa 103 m distanta, trece magistrala de gaze - gaz de inalta presiune Dn300.

2.7. PROBLEME DE MEDIU ȘI RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE

2.7.1. DISFUNȚIONALITĂȚI ALE AMPLASAMENTULUI

Ca disfuncționalități ale amplasamentului, sunt de menționate:

- Terenul studiat intersectează zona de protecție a magistralei de gaze, zona asupra careia s-a instituit un anumit regim de protecție sau restricție de construire, potrivit legii, în interiorul careia se va putea autoriza executia de lucrari de constructii numai cu avizul autoritatii care a instituit restrictia ori al administratorului zonei, dupa caz.
- Starea precara a drumului de acces auto Dn222
- Aflarea terenului în extravilan

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 concrețiuni 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 cărămidie 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 — Ialomița³

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

Singurii factori re risc sunt reprezentati de proximitatea la o distanta de peste 100 m a Magistralei de gaz si a conductelor de titei.

În vederea combaterii depozitării necontrolate a deșeurilor, pe terenul studiat se vor amplasa-pubele pvc pentru depozitarea gunoiului menajer, asezate pe platforme din beton si golite periodic prin contract cu o firma de salubritate.

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

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

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

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

CAPITOLUL 3

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

- **Ridicarea topografică** a fost realizată de inginer topometrist Nicolae Mihalache.

Conform studiu topo, terenul studiat este alcatuit din un imobil, având numărul cadastral: **3907**.

Categoria de folosință a terenului studiat este- *teren agricol*, conform extras de carte funciară aferent.

Lotul Tarla 229/4, parcela 2 are suprafața de 18800 mp.

Terenul studiat este extravilan, liber de construcții.

3.2. PREVEDERI PRIN PUG PENTRU FUNCȚIUNEA PROPUȘĂ

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se dorește:

- *trecerea Lotului cu adresa : Tarla 229/4, Parcela 2, Mun. Fetesti, jud. Ialomita, Extravilan , in INTRAVILAN - UTR-ul M1 - subzona mixta: subzonă mixtă ce cuprinde locuințe individuale si servicii, in scopul construirii terenului mentionat, cu functiuni specifice apartinand subzonei M1 (ex: locuire individuală, hale prestari servicii, garaje pentru masini, sedii firme, pensiuni, funcțiuni de interes public, diverse categorii de activități comerciale, servicii aferente locuirii, , e.t.c);*

- *stabilirea indicilor urbanistici maximi pe lotul studiat: POT maxim - 70%, CUT maxim 2.1, Hmaxim - 9 m, RH maxim - P+2 - reprezentand valorile indicilor urbanistici reglementati prin RLU al Municipiului Fetesti, pentru subzona functionala M1.*

- *stabilirea aliniamentului viitoarelor constructii pe lotul ce a generat prezentul PUZ la distanta de 3 m de la limita topografica la strada De222 a terenului;*

- *stabilirea retragerilor minime laterale: la 3.00 m fata de limita laterala sud-vest, la 2.00 m fata de limita laterala nord-est, la minim 5.00 m fata de limita posterioara a lotului.*

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 ;

Prin soluția propusă, s-a urmărit conturarea condițiilor urbanistice optime, în vederea realizării unei investiții private pe lotul ce face obiectul studiului, de către proprietarul acestuia. Cum terenul aflat în proprietatea beneficiarului se află în extravilan, acesta nu poate corespunde posibilității investițiilor în domeniul locuirii și al serviciilor. Totodată, localizarea terenului studiat și vecinătățile acestuia: amplasarea dealungul străzii De222, în zona de periferie vestică din cartierul Fetesti-Gara, într-o însoțire de funcțiuni ca: Ferma , terenuri Vitipomicola Fetesti, dar și în vecinătatea unui viitor cartier de locuințe preconizat la sudul străzii Granelor, - face ca funcțiunile compatibile și oportune pentru amplasamentul studiat să fie funcțiunile cuprinse în subzona M1 (subzona locuințe

individuale și servicii). În consecință, se propune trecerea terenului studiat, din Extravilan, în Intravilan, în Subzona M1.

Conform RLU aferent Plan Urbanistic General al Municipiului Fetesti, Jud. Ialomita, subzona **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

Funcțiuni admise Pentru subzona M1:

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 libere 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.

- hale prestări servicii, garaje pentru mașini.

Funcțiuni interzise Pentru subzona M1:

- 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;

- curățătorii chimice;

- depozități 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.

Regim de înălțime:

Regimul de înălțime propus prin documentația prezentă pentru loturile studiate este **RH max. = P+2E** - și se înscrie în regimul de înălțime maxim prevăzut de către RLU al PUG Mun. Fetesti, jud. Ialomita pentru subzona M1.

Inaltimea la cornisa:

Inaltimea maxima propusa prin documentatia prezenta este $H_{max} = 9$ m , si corespunde inaltimii maxime prevazute conform RLU al Mun. Fetesti, jud. Ialomita pentru subzona M1.

Indicatori urbanistici:

Se propune indicii urbanistici Maxim Admisi prevazuti de catre RLU al Municipiului Fetesti pentru subzona M1:

POT maxim propus = 70%

CUT maxim propus = 2.1

Aliniament propus:

Aliniamentul prevazut in RLU aferent PUG Mun. Fetesti, jud. Ialomita pentru subzona M1 : Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minimum 6,00m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente, dar nu mai puțin de 6,00 m față de axul drumului.

Se propune realizarea aliniamentului viitoarelor constructii pe terenul studiat la minim 3.00 m distanta de la limita topografica la strada De222 a acestuia.

Retrageri minime laterale si posterioare propuse:

Retragerea viitoarelor constructii edificate pe terenul studiat fata de limita posterioara ale se propune a fi de 5.00 m .

Retragerile laterale propuse sunt de minim 3.00 m fata de limita laterala sud-vestica, si de minim 2.00 m fata de limita laterala nord-est.

Regimul de construire si ansamblu:

Pe lotul studiat se vor putea realiza unul sau mai multe corpuri de cladire, inscrise in functiunile permise enumerate mai sus, realizate in regim izolat, cu pastrarea distantei minime de 5.00 m intre corpurile de cladire, si/sau se pot realiza corpuri de cladire alipite, in functie de compatibilitatea functionala si normele de siguranta la incendiu.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul rutier la lotul ce a generat prezenta documentatie se va realiza prin drumul de exploatare De222.

In incinta lotului se vor amenaja Constructii aferente functiunilor admise subzonei M1 - locuinte individuale si servicii de maxim P+2E, realizandu-se in acest scop, accese si platforme auto pe lot.

Parcarea mașinilor 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.

Scurgerea apelor pluviale se vor organiza în cadrul loturilor.

Traficul generat de investitie nu va influenta semnificativ traficul existent pe De222.

Pe timpul executiei lucrarilor nu va fi influentat traficul rutier de pe De222.

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

3.5.1. SOLUȚIE PROPUȘĂ ȘI ABORDARE ARHITECTURALĂ

Pe amplasamentul studiat se propun reglementările urbanistice necesare pentru construirea unui lot ce se dorește a trece din Extravilan, în Intravilan, în subzona M1. În urma acestui demers, investitorul dorește să construiască la adresa menționată - clădiri ce vor adăposti funcțiuni de locuire individuală și servicii, hale prestări servicii și garaje mașini.

Soluțiile arhitecturale și volumetrice se vor contura la fazele ulterioare : certificat de urbanism și autorizație de construire .

Corpurile de clădire propuse pe lot vor respecta aliniamentul, retragerile minime laterale și posterioare , regimul de înălțime maxim admis, înălțimea la cornișă maximă admisă, indicatorii maximi POT și CUT și distanțele minime între corpurile de clădire pe lot, avizate prin prezenta documentație:

- Aliniament propus: minim 3.00 m
- Retrageri laterale minime propuse: 3.00 m față de limita laterală sud-vest, 2.00 m față de limita laterală nord-est, 5.00 m față de limita posterioară
- Rh. maxim: P+2E
- H maxim: 9.00 m
- Distanța minimă între clădiri pe lot: minim 5.00 m, sau ansambluri de clădiri cuplate sau înșiruite în funcție de compatibilitatea funcțională și a siguranței la incendiu.

3.5.2. INDICI URBANISTICI PROPUȘI

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

POT maxim = 70%

CUT maxim = 1.2

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentare cu apă :

În vederea alimentării cu apă potabilă, se va construi put forat.

Canalizare :

Se va realiza fosa septică vidanjabilă .

Pentru evacuarea apelor meteorice provenite din ploie și din topirea zăpezilor se vor amenaja, la suprafața terenului, șanțuri și rigole , cu debusee pe terenul deținut de proprietar.

Alimentarea cu energie electrică :

Alimentarea cu energie electrică a clădirilor propuse pe imobilul studiat, se poate rezolva prin cuplarea la rețeaua de distribuție existentă în vecinătatea amplasamentului, LEA 20 KV.

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

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

Telecomunicatii :

In zona studiata exista acoperire GSM pentru telefonie mobila si posibilitati de captare a emisiunilor de radio si televiziune fara a fi nevoie de lucrari suplimentare la instalatiile de receptie – amplificare – emisie. Abonatii isi pot alege operatorul si serviciile oferite de acesta : telefonie fixa si mobila, internet, emisiuni de radio si televiziune.

Serviciile postale vor fi asigurate de RA Posta Romana.

Alimentare cu caldura :

Asigurarea confortului termic in timpul sezonului rece, se poate realiza cu centrale termice pe combustibil solid (lemn sau peleti), cu aparate electrice sau cu alte sisteme.

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

Alimentare cu gaze naturale :

La momentul actual nu exista retea de distributie edilitara de gaze naturale.

Cea mai apropiata zona acoperita de reseaua edilitara de gaze naturale se afla la strada Granelor, si strada Depoului , la o distanta de aproximativ 840 m fata de terenul studiat.

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

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

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru protectia impotriva factorilor poluanti ai apei freatice si ai solului, constructiile si amenajarile ce se vor realiza pe lotul studiat, vor respecta toate prevederile Ordinului nr. 119/2014 reactualizat.

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

Depozitarea controlata a deșeurilor

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

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

- terenuri care aparțin domeniului public de interes local (canal apa) ;
- terenuri care aparțin domeniului public de interes national (DN3A, Autostrada Soarelui) ;
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice printre care și lotul 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 adaptarea situației economice, a funcțiilor permise și a coeficienților urbanistici maximi permisi pentru posibilitatea construirii lotului cu Numarul Cadastral 3907, înscris în cartea funciara a Municipiului Fetesti cu Nr. 6222, în vederea realizării unui ansamblu de cladiri pe lot cu funcțiuni de locuire individuala și servicii, de către proprietarul imobilului.

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

În urma studiului efectuat, din punct de vedere economico- social investiția prezintă o serie de aspecte pozitive.

Un prim aspect constă în introducerea unor noi tipuri de funcțiuni. Acest lucru facilitează atragerea unor alți investitori privați, oferind astfel localității și zonei posibilitatea de dezvoltare și creștere.

Alte aspecte importante din punct de vedere socio- economic constau în: creșterea locurilor de muncă, asigurarea de servicii pentru deservirea necesitatilor populației.

4.3. Măsuri în continuare

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform propunere PUZ :

- POT maxim = 70%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform propunere PUZ:

- CUT maxim = 2.1 (ADC / mp.teren)

Prin soluția urbanistică și arhitecturală propusă pentru terenurile studiate se propune se propune : Realizarea aliniamentului viitoarelor construcții pe terenul studiat la minim 3.00 m distanța de la limita topografică la strada De222 a acestuia. Retragera viitoarelor construcții edificate pe terenul studiat față de limita posterioară va fi de minim 5.00 m . Retragerile laterale propuse sunt de minim 3.00 m față de limita laterală sud-vestică, și de minim 2.00 m față de limita laterală nord-est.

Pe lotul studiat se vor putea realiza unul sau mai multe corpuri de clădire, înscrise în funcțiunile permise subzonei M1, realizate fie în regim izolat, cu păstrarea distanței minime de 5.00 m între corpurile de clădire, fie se pot realiza corpuri de clădire alipite, în funcție de compatibilitatea funcțională și normele de siguranță la incendiu. Înălțimea maximă la cornișă va fi de 9.00 m, regimul maxim de înălțime P+2E.

Împrejurimile vor respecta conformația prevăzută în cadrul RLU pentru subzona M1. La implementarea soluției constructive se vor respecta toate condițiile de fundare impuse prin studiul geotehnic și prin legislația aflată în vigoare.

ÎNTOCMIT: Arh. ZĂGĂRIN MĂDĂLINA

Arh. POMIRLEANU IOANA