

## REGULAMENT DE URBANISM

### PLAN URBANISTIC DE DETALIU- SERVICE SI SPĂLĂTORIE AUTO, MUNICIPIUL FETEȘTI, STR. GRANELOR, NR 13, LOT 2, JUD IALOMITA

#### 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 3000 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 de detaliu au fost preluate și respectate prevederile Regulamentului local de urbanism aferent PUG MUN. FETESTI referitor la UTR M5–*subzonă mixtă cuprinde activități industriale cu factor redus de poluare (parcuri fotovoltaice, parcuri logistice, parcuri tehnologice, sau alte tipuri de parcuri industriale pentru care nu se impune obținerea autorizației/autorizației integrate de mediu sau care nu ating pragurile de capacitate precizate în anexa 1 din Legea nr. 278/2013), depozitare și servicii (birouri, sedii firme, etc.)*., respectiv zona funcțională în care încadrează terenului care a generat PUD-ul.

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

- Menținerea terenului în zona funcțională M5 așa cum apare ea definită și descrisă în PUG-ul Municipiului Fetesti.
- Reconsiderarea modului de amplasare a construcțiilor pe terenul studiat astfel încât să se respecte următoarele retrageri față de limitele terenului:
  - față de limita din nord-vest- 1m
  - fața de limita din sud-vest- 2m
  - față de limita din sud-est- 3m

Se menține aliniamentul de 6m, la strada Grânelor, conform prevederi PUG

## **2. BAZA LEGALA A ELABORARII**

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic

De detaliu 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 in conformitate cu conditiile specifice Mun.Fetesti si a terenului ce face obiectul actualului PUD.

## **3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI**

### **ARTICOLUL 1**

Terenul ce a generat PUD , situat în intravilanul municipiului Fetești, str. Grânelor,nr. 13, Lot 2, jud. Ialomița aparține domnului Chirea Daniel conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 832 din 13.03.2020 la Biroul notarilor publici asociați Stuparu Ion și Moraru Ialucă Ana.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Fetești, aprobat cu HCL nr. 11/31.01.2018, terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Fetesti, iar din punct de vedere functional se încadrează în:

-subzona M5 ce cuprinde activități industriale cu factor redus de poluare (parcuri fotovoltaice, parcuri logistice, parcuri tehnologice sau alte tipuri de parcuri industriale pentru care nu se impune obținerea autorizației/autorizației integrate de mediu sau care nu ating pragurile de capacitate precizate în Anexa 1 din Legea 278/2013), depozitare și servicii (birouri, sedii firme etc.);

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

**La nord-est:** pe o latura de 27,86m cu strada Grânelor;

**La sud-est:** pe o latura de 125,17m cu lot 1;

**La sud-vest:** pe o latura de 23,03m cu lot 1;

**La nord-vest:** pe o latura de 132,38m cu NC 1271, proprietate privată.

## 4. CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE

### ARTICOLUL 2

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

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

Conform PUG Mun. Fetesti (2018) terenul este situat in:

- UTR-ul M5 ce cuprinde activitati industriale cu factor redus de poluare (parcuri fotovoltaice, parcuri logistice, parcuri tehnologice sau alte tipuri de parcuri industriale pentru care nu se impune obtinerea autorizatiei/autorizatiei integrate de mediu sau care nu ating pragurile de capacitate precizate in Anexa 1 din Legea 278/2013), depozitare si servicii (birouri, sedii firme etc.);

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

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

Prezentul PUD, realizat in vederea **reconfigurarii modului de amplasare a constructiilor pe terenul studiat**, mentine prescriptiile functionale si coeficientii urbanistici prevazuti prin PUG-ul municipiului Fetesti.

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de amplasare a constructiilor pe terenul studiat.

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute prin certificatul de urbanism numarul 60/08.04.2019, emis de Primaria Fetesti.

Conform **H.G.R nr.525/1996** pentru aprobarea Regulamentului Local 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 PUD elaborat pe terenul amplasat pe str. Granelor, nr 13, Lotul 2, Judetul Ialomita, s-a mentinut UTR-ul existent, respectiv zona functionala

- **M5** ce cuprinde activitati industriale cu factor redus de poluare (parcuri fotovoltaice, parcuri logistice, parcuri tehnologice sau alte tipuri de parcuri industriale pentru care nu se impune obtinerea autorizatiei/autorizatiei integrate de mediu sau care nu ating pragurile de capacitate precizate in Anexa 1 din Legea 278/2013), depozitare si servicii (birouri, sedii firme etc.);

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

### **ARTICOLUL 4**

Derogarile 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 PUD**.

### **ARTICOLUL 6**

Derogarea este posibila prin elaborarea unei documentatii de urbanism PUD, ce va fi aprobata in conditiile legii, in cazul in care nu se modifica solutia circulatiilor propuse, alinierea, aliniamentul, regimul de inaltime, CUT, POT, incadrarea functionala si relatia cu restul teritoriului.

In cazul in care se doreste modificarea uneia din conditiile de construire: POT max, CUT max, H max, aliniere, rezolvarea circulatiilor in incinta, derogarea de la prezentul regulament, ce mentine POT-ul si CUT-ul prevazute prin PUG, se va face in conditiile elaborarii si aprobarii unei noi documentatii de urbanism de tip PUZ, conform legislatiei in vigoare.

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

### **UTR M5**

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

**M5** – subzonă mixtă cuprinde activități industriale cu factor redus de poluare (parcuri fotovoltaice, parcuri logistice, parcuri tehnologice, sau alte tipuri de parcuri industriale pentru care nu se impune obtinerea autorizatiei/autorizatiei integrate de mediu sau care nu ating pragurile de capacitate precizate in anexa 1 din Legea nr. 278/2013), depozitare și servicii (birouri, sedii firme,etc.).

Terenul studiat este, in prezent, liber de constructii.De asemenea terenurile invecinate sunt libere de constructii.

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

- activități industriale nepoluante și depozitare (parcuri fotovoltaice, parcuri logistice, parcuri tehnologice precum și alte tipuri de parcuri industriale pentru care nu este necesară evaluarea de mediu sau care nu ating pragurile de capacitate precizate în anexa 1 din Legea nr. 278/2013 )-inclusiv service si spalatorie auto;
- hale de prezentare de tip „showroom”;
- comerț („ hypermarket”, „supermarket”, unități comerciale complexe de tip „mall”, magazine mici, etc)
- depozitare en-gros;
- activități manufacturiere;
- servicii (hotel, motel, restaurant, etc);
- birouri, sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- spații verzi amenajate;
- spații libere pietonale.
- parcaje la sol si subterane;
- locuintele de serviciu.

### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITONARI

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

### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- locuirea (cu excepția locuințelor de serviciu) și funcțiuni complementare locuirii (unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA);
- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

- se consideră construibile parcelele care au suprafața de min.200mp.
- terenul studiat are o suprafața de 3000mp.

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

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

- -se mentine aliniamentul conf. PUG, implicand o retragere de minim 6m de la limita de proprietate dinspre str. Granelor.
- -se va respecta aliniamentul de 8.8m asa cum apare el marcat pe plansa de Reglementari Urbanistice.

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

Se vor respecta urmatoarele retrageri față de limitele terenului studiat astfel:

- față de limita din nord-vest- 1m
- fata de limita din sud-ves- 2m
- față de limita din sud-est- 3m

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

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi de minim 3m.

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

Accesul pe terenul studiat se va asigura din str. Granelor.

### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- necesarul de parcaje se va calcula conf. Anexa 5 la RGU.

### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- regimul maxim de înălțime va fi de **P+6E**;
- înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de maxim **15 metri**;

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

## ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

### *Alimentare cu apa :*

In vederea alimentarii cu apa a ansamblului de locuinte ce fac obiectul PUD se propune racordarea la rețeaua de alimentare cu apa existenta in lungul strazii Grânelor, rețea aflată in administrarea RAJA SA Constanta.

## NECESARUL ȘI CERINȚA DE APĂ

Acte normative de bază:

- STAS 1343/2-89 - Determinarea cantităților de apă de alimentare la unități industriale;
- STAS 1478-90 - Alimentarea cu apă la construcții civile și industriale.

## NECESARUL DE APĂ

- a) Calculul necesarului de apă pentru personal:
  - Normă necesară muncitor = 70 l/zi/om
  - Număr persoane = 2
  - **Necesar personal = 0,14 mc/zi = 0,004 l/s** (8 ore/zi)
  
- b) Calculul necesarului de apă pentru igienizat suprafețe interioare:
  - Ø Normă de apă = 0,5 l/mp/zi;
  - Ø S = 960 mp
  - Ø **Necesar igienizat suprafețe = 0,48 mc/zi, = 0,016 l/s**Igienizarea se face o dată pe săptămână.
  
- c) Calculul necesarului de apă pentru stropire spații verzi :
  - Ø Normă de apă = 0,5 l/zi/mp;

$$\emptyset S = 8198 \text{ mp}$$

$$\emptyset \text{ Necesari irigați spații verzi} = 4,09 \text{ mc/zi,} = 0,14 \text{ l/s}$$

$$\text{Necesar mediu total apă} = 4,71 \text{ mc/zi} = 0,16 \text{ l/s}$$

$$\text{Necesar maxim total apă} = 5,65 \text{ mc/zi} = 0,19 \text{ l/s}$$

Necesar calculat în zilele în care se irigă spațiile verzi.

## CERINȚA DE APĂ

- $K_p = 1,02$  - coeficientul pentru pierderile de apă tehnic admisibile în rețea;
- $K_s = 1,1$  - coeficientul pentru nevoile tehnologice ale rețelei de alimentare cu apă și canalizare;
- $Q_{\text{apă zi med}} = K_p \times K_s \times N_{\text{tot apă med}}$

Cerința totală de apă

- $Q_{\text{apă med}} = 1,02 \times 1,1 \times 4,71 = 5,28 \text{ mc/zi} = 0,18 \text{ l/s}$
- $Q_{\text{apă max}} = 1,02 \times 1,1 \times 5,65 = 6,33 \text{ mc/zi} = 0,22 \text{ l/s}$

### Canalizare :

Pentru evacuarea apelor uzate menajere se va utiliza un bazin vidanjabil etanș, ecologic.

S-a apreciat ca apele uzate menajere evacuate reprezintă 100% din volumul de apă de la folosințele menționate:

$Q_{\text{evacuat apă uzată men. med}} = (0,14 + 0,48) \times 1,0 = 0,62 \text{ mc/zi} = 0,02 \text{ l/s}$  (în ziua în care se realizează igienizarea spațiilor interioare)

$Q_{\text{evacuat apă uzată men. max}} = 0,74 \text{ mc/zi} = 0,025 \text{ l/s}$

## EVACUAREA APELOR PLUVIALE

Calculul debitelor pluviale s-a determinat conform STAS 1846-2/2007 și STAS 9470-73.



*Debitul de calcul:*

$$q_c = m \times i \times \varphi \times S \text{ [l/s, ha]}$$

**Unde:**

Ø  $i$  - intensitatea de calcul a ploii în l/s x ha ( $i = 145 \text{ l/sxha}$ )

Ø  $f$  – frecvența ploii în număr ploi maxime/ număr ani ( $f = 1/1$ )

Ø  $t$  - durata de calcul ( $t = 15$  minute)

Ø  $m$  – coeficient de reducere a debitului, prin acumularea acestuia în rețeaua de canalizare ( $m = 0,8$  pentru  $t < 40$  min)

Ø  $\varphi$  -coeficient de curgere a apei meteorice de pe suprafața respectivă

-  $\varphi = 0,95$  pentru suprafață învelitori

-  $\varphi = 0,9$  pentru suprafață betonată,

Ø  $S$  – suprafața de calcul de pe care se colectează apele meteorice

-  $S$  învelitori = 0,096 ha

-  $S$  betonată = 0,084

Pentru o intensitate maximă cu o durată  $T=15$  min/zi, debitul de ape pluviale este de:

$$q_i = 0,8 \times 145 \times 0,95 \times 0,096 = 0,83 \text{ l/s} = 10,5 \text{ mc/15 min}$$

$$q_b = 0,8 \times 145 \times 0,90 \times 0,084 = 0,83 \text{ l/s} = 8,7 \text{ mc/15 min}$$

apa pluvială se va infiltra în solul permeabil.

#### *Alimentarea cu energie electrica :*

Alimentarea cu energie electrica se poate rezolva prin cuplarea la rețeaua de distribuție existentă în vecinătatea amplasamentului, LEA 0,4 KV amplasată de-a lungul străzii Granelor.

#### *Telecomunicatii :*

În zona studiată există acoperire GSM pentru telefonie mobilă și posibilități de captare a emisiunilor de radio și televiziune fără a fi nevoie de lucrări suplimentare la instalațiile de recepție – amplificare – emisie. Abonații își pot alege operatorul și

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 zona de filtru sanitar se va realiza cu o centrala termica, murala, ce va functiona pe gaze..

*Alimentare cu gaze naturale :*

Se propune racordarea la reseaua de gaze existent ape strada Grânelor.

**ARTICOLUL 13 - SPATII PLANTATE**

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere de constructii, carosabil, din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

**ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimi de cca 2.00 metri. 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 = 60%

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

Conform propunere PUZ prezent:

- CUT maxim = 6

Conform propunere „Plansa Reglementari Urbanistice\_ Zonificare functionala” :

Intocmit,  
Dr. Arh. Zagarin Madalina