

ELABORARE PUD – SERVICE SI SPALATORIE AUTO

PROIECTANT GENERAL: S.C. MART STUDIO S.R.L..
BENEFICIAR: CHIREA DANIEL

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
ELABORARE PUD-SERVICE SI SPALATORIE AUTO
MUNICIPIUL FETEȘTI, STR. GRANELOR, NR 13, LOT 2, JUD IALOMITA

CAPITOLUL 1:
INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:
ELABORARE PUD – SERVICE SI SPALATORIE AUTO

Beneficiar: CHIREA DANIEL

Baza proiectării: -*Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUD-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: 05. 2020

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitarea principală a temei de program o reprezintă realizarea unui *Plan Urbanistic de detaliu* în vederea modificării retragerile construcțiilor fata de limitele de proprietate.

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe un imobil din intravilanul municipiului Fetești, strada Grânelor, nr. 13, Lot 2, județul Călărași, având categoria de folosință-*curți construcții*.

Terenul are o suprafață de 3000mp și este liber de construcții.

Pe terenul studiat se intenționează a se realiza un service și o spălătorie auto.

1.2.1. REGIM JURIDIC

Terenul studiat este proprietate a dnului Chirea Daniel, conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 832 din 13.03.2020 la Biroul notarilor publici asociați Stuparu Ion și Moraru raluca Ana.

1.2.2. REGIMUL ECONOMIC

Categoria de folosință a terenului studiat este-*curți construcții*, conform extras de carte funciară. Suprafața terenului studiat este de 3000mp. Terenul studiat este liber de construcții.

1.2.3. REGIMUL TEHNIC

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Fetești, aprobat cu HCL nr. 11/31.01.2018, destinația stabilită pe terenul studiat este următoarea:

-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.);

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

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

1.3. SURSE DOCUMENTARE - DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR

Legea 50/1991-republicată și Ordinul nr.91/1991 al M.L.P.A.T. de aprobare a formularelor, procedurii de autorizare și conținutului documentațiilor constituie cadrul legislativ reglementar pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului în baza cărora se pot emite Certificate de Urbanism și Autorizații de Construire.

Până în momentul întocmirii prezentului Plan Urbanistic de Detaliu nu a fost aprobat nici un alt plan urbanistic zonal sau de detaliu care să impună anumite condiții de dezvoltare pentru terenul ce a generat acest PUD.

În documentația de față se vor respecta prevederile PUG - ului definitiv și al RLU-ului municipiului Fetești, județul Ialomița aprobate cu HCL nr. 11/31.01.2018.

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

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

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

2.1.2. VALORI DE PATRIMONIU CONSTRUIT ÎN PERIMETRUL PUD

Pe terenul care face obiectul P.U.D. nu este amplasată nicio construcție ce ar putea avea valoare de patrimoniu (terenul fiind liber de construcții și neexistând unele nici în evoluția sa anterioară) și nici nu există studii care să ateste existența unor vestigii arheologice.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată este poziționată în partea de nord-vest a municipiului Fetești, județul Ialomița.

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

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.

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 +52,5 și +55m CTN-RMN.

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

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

Radiația solară este de 1450kWh/mp/an.

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

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

Iarna, din cauza întâlnirii aerului rece continental cu cel mai cald mediteranean sau oceanic, peste teritoriul județului se produc viscole. Cea mai ridicată grosime a stratului de zapadă, record pentru sec. nostru s-a înregistrat în iarna 1953 – 1954, când a atins, la 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 strada Grânelor, ce permite accesul prin nord-estul terenului studiat și de drumul de exploatare DE 222. Terenul studiat are acces direct doar din str. Grânelor

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

2.5. OCUPAREA TERENULUI

În prezent terenul studiat are categoria de folosință de *curți-construcții*.

Suprafața totală a terenului studiat este de 3000mp, conform măsurătorilor cadastrale.

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

Terenul este liber de orice sarcini.

Bilanțul existent al terenului studiat sunt următorii:

Suprafața construită existentă= 0 mp;

POT= 0 %;

CUT= 0 %.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Fetești, aprobat cu HCL nr. 11/31.01.2018, destinația stabilită pentru terenul studiat este următoarea:

-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.);

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

Conform planului de amplasament și delimitare a imobilului , imobilul studiat are acces din str. Grânelor.

În ceea ce privește vecinătățile existente facem următoarele precizări:

- Zona din nord-ul terenului studiat este cuprinsă în subzona M5 ce cuprinde activități industriale cu factor redus de poluare (parcuri fotovoltaice, parcuri logistice, parcuri tehnologice sau alte tipuri de parcuri industriale pentru care nu se impune obținerea autorizației/autorizației integrate de mediu sau care nu ating pragurile de capacitate precizate în Anexa 1 din Legea 278/2013), depozitare și servicii (birouri, sedii firme etc.). În prezent, această zonă este liberă de construcții.
- Zona din vest-ul terenului studiat este cuprinsă în subzona Ag - zona activităților agrozootehnice. În prezent , pe aceste terenuri, sunt construite locuințe de servicii.
- La nord-est, terenul studiat se învecinează cu strada Grinelor;
- Zona din sud-ul terenului studiat este cuprinsă în subzona M5 ce cuprinde activități industriale cu factor redus de poluare (parcuri fotovoltaice, parcuri logistice, parcuri tehnologice sau alte tipuri de parcuri industriale pentru care nu se impune obținerea autorizației/autorizației integrate de mediu sau care nu ating pragurile de capacitate precizate în Anexa 1 din Legea 278/2013), depozitare și servicii (birouri, sedii firme etc.). În prezent, această zonă este liberă de construcții.

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

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentare cu apa :

Pe amplasamentul studiat, care a generat PUD-ul, nu există rețele de alimentare cu apă potabilă.

În vecinătatea amplasamentului, în partea de NE, pe strada Grânelor, există două conducte de distribuție a apei potabile : o conductă Dn 315mm, PEHD, pozată îngropat de-a lungul străzii la 1,5m adâncime și o conductă Dn 250mm, OL, pozată îngropat de-a lungul străzii la 1,2m adâncime.

Presiunea apei în zonă este de 2 atm (20,66m H₂O).

Canalizare :

Pe amplasamentul studiat nu există rețele de canalizare menajeră și nici amenajări pentru evacuarea apelor pluviale.

Un colector menajer existent este amplasat de-a lungul strazii Sirenei. Colectorul are diametrul DN 300mm, este din azbociment și poate prelua debite suplimentare de apă uzată menajera.

Un alt colector, în zonă, este amplasat în lungul străzii Depoului.

Alimentare cu energie electrică :

În zona studiată există o linie electrică aeriană de medie tensiune, LEA 20 KV, ce urmărește traseul drumului de exploatare DE 222 și o linie electrică aeriană de joasă tensiune, LEA 0,4 KV, amplasată de-a lungul străzii Grânelor și este parte componentă a rețelei electrice de distribuție în cartierul Fetești Gară.

Telecomunicații :

În zona studiată nu există rețele de telefonie fixă, dar există acoperire GSM pentru telefonie mobilă și posibilități de captare a emisiunilor de radio și televiziune.

Alimentare cu caldura :

Nu este cazul.

Alimentare cu gaze naturale :

Pe amplasamentul studiat nu există rețele sau alte instalații de gaze naturale.

În vecinătatea amplasamentului, pe strada Grânelor, există rețeaua de distribuție a gazelor naturale de redusă presiune (1,8 bar – presiunea de ieșire din stația de reglare).

Conducta de gaze este amplasată de-a lungul străzii Grânelor, montaj îngropat.

2.7. PROBLEME DE MEDIU ȘI RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE

2.7.1. DISFUNȚIONALITĂȚI ALE AMPLASAMENTULUI

Ca disfuncționalități ale amplasamentului, sunt de menționate:

- terenul de fundare este loessoid, macroporic, sensibil la umezire.

Zona studiată nu se află pe lista siturilor naturale protejate SIT Natura 2000 și nici pe lista zonelor protejate de interes local.

2.7.2. RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE

Din punct de vedere geologic, municipiul Fetești aparține platformei Moesice, unde apar depozite cuaternare începând cu pleistocenul mediu.

Pleistocenul mediu - cu depozite ce se dispun peste stratele de Fetești. Aceste depozite, reprezentate prin argile cu intercalații nisipoase, apar în adâncime și sunt interceptate doar în forajele de adâncime. Acestea sunt dispuse peste stratele de Fetești.

În suprafață, pleistocenul mediu, reprezentat prin depozite loessoide, apare pe podișul Hagieni. Depozitele loessoide sunt constituite din nisipuri fin prafoase, macroporice, gălbui, cu concreșățiuni calcaroase. Grosimea depozitelor este de 30 — 60 m și au fost atribuite unui interval stratigrafic ce include partea superioară a pleistocenului mediu și pleistocenul superior.

Pleistocenul superior

În cadrul Pleistocenului superior au fost separate 3 (trei) subdiviziuni.

Subdiviziunea inferioară este reprezentată printr-un orizont de nisipuri mărunte și fine, gălbui, necoezive cu concreșățiuni grezoase uneori cu nivele ce conțin concreșățiuni calcaroase rotunjite, sau lentile de concreșățiuni 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 concreșățiuni calcaroase. Spre est, depozitele loessoide devin mai nisipoase.

În cuprinsul depozitelor loessoide există 1 — 3 nivele de intercalații argiloase de culoare cărămizie roșcată cu grosimea de 0.50 — 3.00 m.

Subdiviziunii medii a Pleistocenului superior îi mai aparțin și aluviunile grosiere ale terasei superioare a Dunării (terasa Fetești), constituite din pietrișuri mărunte și nisipuri, cu o grosime de 3 — 5.00 m.

Subdiviziunea superioară a Pleistocenului superior este reprezentată prin depozitele loessoide care acoperă „terasa Fetești” cu grosimea de 15 — 20 m.

Holocenul inferior, este reprezentat prin aluviunile grosiere ale terasei joase a Dunării și Ialomiței. Depozitele terasei joase sunt alcătuite din pietrișuri și nisipuri groase de 5 — 8.00 m.

Holocenul superior

Depozitele loessoide care acoperă terasa joasă a Dunării și Ialomiței și aluviunile grosiere și fine ale luncilor au fost raportate holocenului superior. Depozitele loessoide sunt predominant nisipoase și slab prafoase 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 PUD nu se află în zonă inundabilă sau cu risc de instabilitate.

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

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

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

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

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

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

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Investițiile propuse prin PUD-ul de față au drept impact direct ridicarea nivelului de confort și de atractivitate a zonei. În scopul informării și consultării publicului, inițiatorul P.U.D. 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.

CAPITOLUL 3

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

- **Ridicarea topografică** a fost realizată de inginer topometrist Mihalache Nicolae. Terenul studiat este liber de construcții, aproximativ plat și nu necesită sistematizări.

3.2. PREVEDERI PRIN PUG PENTRU FUNCȚIUNEA PROPUȘĂ

Prin acest *Plan Urbanistic de Detaliu se dorește modificarea retragerilor construcțiilor propuse față de limitele terenului studiat.*

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

- poziția în teritoriul Județului Ialomița și față de mun Fetești;
- raportul cu sistemele de circulație majore ale localității ;
- necesitățile funcționale ale investitorului ;
- necesitățile funcționale ale zonei și municipiului Fetești;
- definirea măsurilor de corectare ale zonei, pentru realizarea noilor soluții de urbanism propuse, odată cu menținerea elementelor favorizante ;
- asigurarea unor condiții superioare de viață și standard funcțional superior.

Prin PUG-ul municipiului Fetești pentru subzona M5 sunt prevăzute următoarele:

Utilizări 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);
- 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 și subterane;

Utilizări permise cu condiționări:

- 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.

Utilizări interzise:

- 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.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

P.O.T. maxim 60%

CUT maxim = 6,0mp

Având în vedere soluția de amplasare propusă se dorește modificarea retragerilor 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

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

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.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

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

Se va asigura scurgerea apelor pluviale prin continuitatea șanțurilor.

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

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

3.5.1. SOLUȚIE PROPUȘĂ ȘI ABORDARE ARHITECTURALĂ

Pe amplasamentul studiat este propus a se realiza un service și o spălătorie auto.
Construcția ce va adăposti service-ul auto va avea dimensiunile în plan 10 x 50m.

3.5.2. INDICI URBANISTICI PROPUȘI

Având în vedere soluția de amplasare propusă se dorește modificarea retragerilor 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

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

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentare cu apa :

În vederea alimentării cu apă a ansamblului de locuințe ce fac obiectul PUD se propune racordarea la rețeaua de alimentare cu apă existentă în lungul străzii Grânelor, rețea aflată în 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;

Ø S = 8198 mp

Ø **Necesar irigat spații verzi = 4,09 mc/zi, = 0,14 l/s**

Necesar mediu total apă = 4,71 mc/zi = 0,16 l/s

Necesar maxim total apă = 5,65 mc/zi = 0,19 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:

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

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 ($t = 15 \text{ minute}$)

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

\emptyset φ -coeficient de curgere a apei meteorice de pe suprafața respectivă

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

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

\emptyset 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.

Telecomunicații :

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 fixă și mobilă, internet, emisiuni de radio și televiziune.

Serviciile postale vor fi asigurate de RA Posta Română.

Alimentare cu caldura :

Asigurarea confortului termic în zona de filtru sanitar se va realiza cu o centrală termică, murală, ce va funcționa pe gaze..

Alimentare cu gaze naturale :

Se propune racordarea la rețeaua de gaze existentă pe strada Granelor.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Obiectivele constructive nou propuse, prin amplasarea lor și retragerea față de zona rezidențială a orașului, nu degajă noxe care ar dăuna mediului înconjurător și nici poluare sonoră.

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

Depozitarea controlată a deșeurilor

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

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

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

- terenuri proprietate privată de interes local (terenuri la dispoziția comisiei locale);
- terenuri care aparțin domeniului public de interes local (Consiliului Local Fetești) ;
- terenuri care aparțin domeniului public de interes national (canal Anif) ;
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice printre care și terenul studiat.

CAPITOLUL 4

OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI PROPUSE, CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Modul de integrare în zonă a dezvoltării propuse

Modalitatea de integrare în zonă se realizează prin adaptarea la mediul urban, din punct de vedere urbanistic, funcțional, al spațiilor verzi și ecologice.

Prin prezentul P.U.D. se urmărește modificarea retragerilor construcțiilor nou propuse fata de limitele parcelei studiate, astfel incat sa se poata construe un service si o spalatorie auto. Prin aceasta investitie se va asigura ridicarea confortului precum și a aspectului visual în zonă. Astfel prin tipul de funcțiune, proiectul va aduce beneficii zonei.

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

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

Un prim aspect constă în realizarea de investiții cu impact economic într-o zonă neatractivă și neconstruită. Acest lucru facilitează atragerea unor alți investitori privați, oferind astfel localității și zonei posibilitatea de dezvoltare și creștere.

Alte aspecte importante din punct de vedere socio- economic constau în: creșterea locurilor de muncă, reducerea poluării mediului, ridicarea nivelului de viață în zonă.

ÎNTOCMIT: Arh. ZĂGĂRIN MĂDĂLINA