

**PLAN URBANISTIC ZONAL-**

**“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTIONS SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

*Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.*

**MEMORIU DE PREZENTARE**

**Titlu Proiect :**

**“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTIONS SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

**Adresa:**

**str. Fermierilor, nr 4, cod. postal 927115, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.**

**Faza :**

**PLAN URBANISTIC DE ZONA - P.U.Z.**

**Beneficiar :**

**SC EXE PACKAGING SOLUTIONS SRL**

**Proiectant general:**

**SC XLINE BIROU DE ARHITECTURA SRL**

**PLAN URBANISTIC ZONAL-**

**“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE  
PACKAGING SOLUTIONS SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII  
AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

*Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.*

**MEMORIU DE PREZENTARE**

**OPIS**

PARTE SCRISA:

- MEMORIU DE PREZENTARE
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PARTE DESENATA:

- U01. INCADRARE IN TERITORIUL JUDETEAN
- U02. INCADRARE IN ZONA
- U03. INCADRARE IN PUG FIERBINTI-TARG
- U1. SITUATIE EXISTENTA, SC 1:500
- U2. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR, SC 1:500
- U3. RETELE EDILITARE, SC 1:500
- U4. REGLEMENTARI-PROPUNERI, ZONIFICARE SC 1:500
- U5. PLAN DE SITUATIE, ILUSTRARE DE TEMA, SC 1:500

**PLAN URBANISTIC ZONAL-**  
**“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE  
PACKAGING SOLUTIONS SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII  
AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

*Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.*

**MEMORIU DE PREZENTARE**

**MEMORIU DE PREZENTARE**

**1. INTRODUCERE**

**1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

**Titlu Proiect :**

**“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII  
INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTIONS SRL PENTRU  
INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR  
BIODEGRADABILE”**

**Adresa: str. Fermierilor, nr 4, cod. postal 927115, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ,  
jud. Ialomita.**

**Faza :**

**PLAN URBANISTIC DE ZONA - P.U.Z.**

**Beneficiar :**

**SC EXE PACKAGING SOLUTIONS SRL**

**Proiectant:**

**SC XLINE BIROU DE ARHITECTURA SRL**

**PLAN URBANISTIC ZONAL-**

**“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTIONS SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

*Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.*

**MEMORIU DE PREZENTARE**

Prezenta documentație servește la reglementarea și zonificarea funcțională a zonei studiate aflat în zona de SUD a trupului principal de intravilan Fierbinti-Targ, oras Fierbinti-Targ, judetul Ialomita.

**1.2 OBIECTUL LUCRARII**

Legea 50 / 1991 și Ordinul MLPAT nr. 91 / 1991 constituie cadrul legislativ reglementar pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse.

Ca urmare, prezenta documentație are ca obiect elaborarea Planului Urbanistic de Zonă pentru terenul aflat în intravilanul trupului principal de intravilan Fierbinti-Targ, oras Fierbinti-Targ si are ca scop definirea noilor funcțiuni, reglementarea urbanistică a teritoriului.

P.U.Z este necesar in vederea realizării investitiei “AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTIONS SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”

pe terenul studiat, teren care are categoria de folosinta actuala de arabil in intravilan conform Planului de Amplasament si Delimitare a imobilului si Certificatului de Urbanism nr. 23 din 28.05.2020. Destinatia actuala a terenului conform PUG, zona unitatilor agricole.

Lucrarea cuprinde documentația premergătoare elaborării proiectelor de investiții pentru echiparea zonei cu rețele edilitare, drumuri și echipamente.

Având în vedere specificul acestei investiții, terenul studiat va cuprinde, conform plansei “PLAN DE SITUATIE, ILUSTRARE DE TEMA”:

- Zona construita: constructii de tip hala si constructii anexa ;
- Circulatii interioare auto si pietonale.
- Spatii verzi amenajate.

**1.3 SURSE DOCUMENTARE**

Pentru intocmirea prezentului P.U.Z. au fost consultate urmatoarele surse:

- Planul Urbanistic General oras Fierbinti-Targ.
- Planul topografic al imobilului.

**PLAN URBANISTIC ZONAL-**

**“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTIONS SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

*Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.*

**MEMORIU DE PREZENTARE**

**2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

**2.1 EVOLUTIA ZONEI**

Obiectivul PUZ este constituit dintr-un teren avand o forma regulata, de forma unui dreptunghi. Terenul este liber, avand categoria de folosinta arabil. Terenul se afla in intravilan conform PUG oras Fierbinti-Targ.

Terenul studiat, obiectul prezentei documentatii, are o suprafata de 5000 mp, cu adresa, **str. Fermierilor, nr 4, cod. postal 927115, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita** si are posibilitati de acces de pe latura de Nord si din Est din D.E. 313/2 - str.

Fermierilor. Terenul studiat apartine domeniului privat, proprietar SC EXE PACKAGING SOLUTIONS SRL .

Pe acest teren nu se afla in prezent nici-o constructie.

Terenul are urmatoarele vecinatati si dimensiuni:

- La Nord, DE 313/2-str. Fermierilor,,pe o latura de 89.76 ml.
- La Est, DE 313/2-str. Fermierilor,pe o latura de 55.85 ml.
- la Sud, IE 22595, pe latura de 74.94+15.46 ml.
- la Vest, SC AGROINVEST si teren cu constructie rezidentiala nr cad 167, – pe o latura de 55.22 ml.

In prezent terenul studiat este situat in intravilan, conform P.U.G.- oras Fierbinti-Targ.

Terenul este liber de orice sarcină juridica. In prezent terenul este neimprejmuit.

**2.2 INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV AL LOCALITATII**

### **PLAN URBANISTIC ZONAL-**

#### **“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTIONS SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

*Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.*

### **MEMORIU DE PREZENTARE**

Teritoriul administrativ al oras Fierbinti-Targ este situata in zona de vest a judetului Ialomita, la limita teritoriala a acestuia cu Sectorul Agricol Ilfov. Din punct de vedere urbanistic, intravilanul orasului Fierbinti-Targ este format din trupul principal de intravilan Fierbinti-Targ, trupul secundar de intravilan Fierbintii de Jos si alte cateva trupuri izolate de intravilan aflate dispersat in teritoriul administrativ.

Situat geografic in S-E Romaniei, la interferenta unor vechi si importante drumuri comerciale, judetul Ialomita are, ca vecinatati, urmatoarele unitati administrativ-teritoriale: la est, judetul Constanta, la nord judetele Buzau si Braila, la nord-vest – judetul Prahova, la vest, Sectorul Agricol Ilfov, iar la sud, judetul Calarasi.

Judetul Ialomita este conformat intr-o forma alungita, urmarind cursul raului Ialomita. La nord de raul Ialomita, paralel cu directia cursul raului se afla pozitionat drumul national DN 2A, drum national care face legatura intre municipiul Urziceni si resedinta de judet Sobozia.

Din acest drum national se face legatura cu teritoriul administrativ al orasului Fierbinti-Targ, prin intermediul drumului judetean DJ 302, drum care pleaca din localitatea Movilita, drum judetean care se intersecteaza cu DJ 101 in localitatea Dridu.

Prin comuna Dridu trece drumul judetean DJ 101, longitudinal, drum care trece spre est prin orasul Fierbinti, in mod asemnator, longitudinal. Mai departe, spre vest, prin teritoriul administrativ al oras Fierbinti-Targ, DJ 101 face legatura cu caile de comunicatie din SAI, Sectorul Agricol Ilfov. Din centrul trupului principal de intravilan Fierbinti-Targ, pleaca spre nord, trecand prin Fierbintii de Jos, DJ 101U spre comuna Maia

Astfel orasul Fierbinti-Targ, dispune de legaturi rutiere modernizate cu localitatile apropiate, respectiv cu municipiul Urziceni si comunele invecinate. Orasul Fierbinti Targ are intravilanul trupului principal lipit de intravilanul trupului principal al comunei Dridu ambele fiind traversate de drumul judetean DJ 101. Aceasta situatie de alipire aduce avantaje pentru ambele localitati, atragerea de investitii si proiect comune, un exemplu ar fi dezvoltarea retelei de canalizare in ambele localitati in conditiile in care statia de epurare este comuna.

De asemenea, o legatura importanta, care sustine dezvoltarea orasului Fierbinti-Targ, este calea ferata. Orasul are legatura la calea ferata Bucuresti-Urziceni si statie de calatori, statia Greci, aflata in sudul trupul principal de intravilan, zona Greci.

La terenul studiat, care este situat în sudul trupului principal de intravilan Fierbinti-Targ, se ajunge prin intermediul DE 313/2-str. Fermierilor, aflat la limita de Nord a terenului, drum care merge spre vest in strada Silozului, strada care duce spre nord in DJ 101, intersectie apropiata de zona centrala a trupului principal de intravilan Fierbinti-Targ.

Se mentioneaza ca zona in care se afla terenul studiat este o zona dinamica, in continua dezvoltare, aici se gasesc activitati de tipul unitatilor agricole, industriale, depozitare, servicii. Este, de fapt, principala zona de acest tip a orasului Fierbinti-Targ.

## **PLAN URBANISTIC ZONAL-**

### **“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTIONS SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

*Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.*

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

Tinand cont de cele precizate, se poate trage concluzia ca zona in care se afla terenul studiat, este o zona care in scurt timp se va dezvolta, avand toate premisele sa devina o zona solicitata, cu dotari edilitare, va deveni o zona atractiva pentru investitii.

### **2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

#### **-Caracteristicile reliefului**

Terenul prezintă caracteristicile reliefului de câmpie și are mici diferențe între cotele de nivel,

#### **-Reteaua hidrografica**

Reteaua hidrografica este reprezentata in principal de raul Ialomita, care se afla in partea de nord a terenului studiat. Nu s-au semnalat pana in prezent inundatii in zona amplasamentului studiat.

#### **-Clima**

Amplasamentul studiat se inscrie intr-o zona cu climat continental-moderat cu temperatura medie anuala de 11°C. Zona se caracterizeaza prin vanturi aspre, preponderente din nord-est (Crivatul), uscate-preponderent dinspre sud-vest (Australul) si umede dinspre sud (Baltaretul).

#### **-Geologie**

Din punct de vedere geologic-structural, amplasamentul situat in marea unitate a Campiei Romane-subunitatea Campia Baraganului, se caracterizeaza prin prezenta formatiunilor loessoide de varsta cuaternara, cu grosimi in jur de 30.00m. Acest orizont este asezat peste formatiuni levantine, alcatuite din pietrisuri si nisipuri.

#### **-Riscuri naturale**

La nivelul zonei studiate nu sunt evidentiata zone cu riscuri naturale.

### **2.4 CIRCULATIA**

Asa cum a mai fost mentionat la terenul studiat, care este situat în sudul trupului principal de intravilan Fierbinti-Targ, se ajunge prin intermediul DE 313/2-str. Fermierilor, aflat la limita de Nord si Est a terenului, drum care merge spre vest in strada Silozului, strada care duce spre nord in DJ 101, intersectie apropiata de zona centrala a trupului principal de intravilan Fierbinti-Targ.

Accesul pietonal si auto se propune a se face din strada DE 313/2-str. Fermierilor. DE 313/2-str. Fermierilor este o cale de circulatie nemodernizata, partial pietruita.

### **2.5 OCUPAREA TERENURILOR**

## **PLAN URBANISTIC ZONAL-**

### **“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTIONS SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

*Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.*

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

Amplasamentul prezentului Plan urbanistic zonal (PUZ) este situat in partea de sud a trupul principal de intravilan Fierbinti-Targ. Terenul studiat se in intravilan si are functiunea de arabil. In prezent terenul este liber.

## **2.6 ECHIPAREA EDILITARA**

### **-Echipare hidroedilitara - situatia existenta**

#### **1. Alimentarea cu apa**

In zona studiata nu exista retele de apa amplasate pe reseaua stradala, respectiv pe strada DE 313/2-str. Fermierilor.

Se mentioneaza faptul ca in orasul Fierbinti-Targ exista retea de apa stradala, insa aceasta nu este extinsa pe toate strazile. Sistemul de alimentare cu apa al orasul Fierbinti-Targ este gestionat de catre SC RAJA SA. Cea mai apropiata retea de apa se afla la intersectia strazii Silozului cu strada Plopului, vezi planșa RETELE EDILITARE.

#### **2. Canalizare - situatia existenta**

In zona studiata nu exista retele de canalizare pe strada DE 313/2-str. Fermierilor. Se mentioneaza faptul ca in orasul Fierbinti-Targ exista retea de canalizare stradala, insa aceasta nu este extinsa pe toate strazile. Sistemul de canalizare al orasul Fierbinti-Targ este gestionat de catre SC RAJA SA. Cea mai apropiata retea de canalizare se afla la intersectia strazii Silozului cu strada FERIMERILOR, vezi planșa RETELE EDILITARE, retea tip PVC-KG Dn 250.

#### **3. Alimentarea cu caldura - Situatie existenta**

In zona studiata nu exista sursa de incalzire in sistem centralizat.

#### **4. Alimentare cu energie electrica – situatia existenta**

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din reseaua electrica stradala, conform solutiei data de ENEL in baza cererii de racordare, inaintata de beneficiar.

#### **5. Alimentarea cu gaze naturale - situatia existenta**

In zona studiata nu exista retea de distributie gaze naturale.

### **a. PROBLEME DE MEDIU**



## **PLAN URBANISTIC ZONAL-**

### **“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTIONS SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

*Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.*

#### **MEMORIU DE PREZENTARE**

In aceasta zona nu s-au inregistrat riscuri naturale, respective alunecari de teren, inundatii si nici riscuri antropice.

#### **b. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

In conditiile in care se preconizeaza dezvoltarea zonei, realizarea unei constructii cu functiune de – unitati industriale, respectiv “AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTIONS SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”, este oportuna, in conditiile in care aceasta functiune este necesara pentru dezvoltarea orasului, crearea unor locuri noi de munca.

De asemeni se urmareste si integrarea din punct de vedere volumetric constructiei prin inaltime si amplasare.

In concluzie obiectul investitiei de fata se incadreaza in spiritul zonei si o consideram oportuna.

Pentru dezvoltarea localitatii si cresterii calitatii vietii, se desprind urmatoarele cerinte majore:

- Dezvoltarea activitatilor de investitii pentru completarea si modernizarea dotarilor si serviciilor publice.
- Dezvoltarea infrastructurii zonei, retelei de distributie a energiei electrice, retele telefonice, etc.

## **5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Terenul studiat, obiectul prezentei documentatii, are o suprafata de 5000 mp, cu adresa, str. Fermierilor, nr 4, cod. postal 927115, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita, are posibilitati de acces de pe latura de Nord si Est din DE 313/2-str. Fermierilor.

Terenul studiat apartine domeniului privat, al SC EXE PACKAGING SOLUTIONS SRL.

Pe acest teren nu se afla in prezent nici-o constructie.

Terenul are urmatoarele vecinatati si dimensiuni:

- La Nord, DE 313/2-str. Fermierilor,,pe o latura de 89.76 ml.
- La Est, DE 313/2-str. Fermierilor,pe o latura de 55.85 ml.
- la Sud, IE 22595, pe latura de 74.94+15.46 ml.
- la Vest, SC AGROINVEST si teren cu constructie rezidentiala nr cad 167, – pe o latura de 55.22 ml.

**PLAN URBANISTIC ZONAL-**

**“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTIONS SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

*Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.*

**MEMORIU DE PREZENTARE**

Avand in vedere pozitia avantajoasa in care se gaseste terenul in teritoriul administrativ al orasului Fierbinti-Targ, respectiv in localitatea Fierbinti-Targ, cu legaturi favorabile prin caile de comunicatie, se doreste si se propune ca acest cadru favorabil sa fie folosit la amplasarea unei investitii denumita “AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTIONS SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”

Pentru realizarea obiectivului propus sunt de rezolvat urmatoarele probleme:

- imbunatatirea circulatiei carosabile
- ridicarea confortului edilitar si imbunatatirea retelelor edilitare.

**3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.**

Planul Urbanistic General al orasului Fierbinti-Targ, este elaborat de SC XLINE ATELIER DE ARHITECTURA SRL. Terenul studiat se afla in sudul trupului principal de intravilan Fierbinti-Targ si se afla in intravilan in intravilan. Categoria de folosinta a terenului studiat este de arabil.

**3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Cadrul natural va fi pus in valoare prin lucrari de amenajare a terenului ocupat care va proteja mediul inconjurator. Prin natura ocuparii terenului, cadrul natural nu va influentat in mod negativ.

**3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Accesul pietonal si carosabil pe terenul studiat este propus a se face din strada din nordul terenului studiat, din DE 313/2-str. Fermierilor, in prezent drum partial pietruit.

Calea de circulatie care margineste terenul la nord si la est, respectiv DE 313/2-str. Fermierilor. va fi modernizata. Strada Fermierilor va avea doua fire de circulatie asfaltate, santuri-colectoare pluviale, trotuare, profilul propus va avea 9.00m, vezi plansa PLAN DE SITUATIE ILUSTRARE DE TEMA. Acolo unde distanta dintre loturi este mai mare decat profilul stradal propus, respectiv pe latura de nord a terenului studiat, spatiul rezultat va fi tratat ca spatiu verde.

Pe latura de est a terenului studiat, distanta dintre proprietati distanta este de cca. 6.00, distanta masurata intre limita de est a terenului studiat si imprejmuirea existenta pe teren a terenului vecin. Pentru a se realiza profilul propus pentru modernizarea DE 313/2-str. Fermierilor, profil cu latimea de 9.00m fiecare proprietar va ceda o zona de teren, diferenta pana la 9.00m, in mod egal, respectiv cca. 1.50 pe lungimea terenului. Axul profilului strazii

**PLAN URBANISTIC ZONAL-**

**“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTIONS SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

*Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.*

**MEMORIU DE PREZENTARE**

propuse de 9.00 va pozitionat la distanta egala fata de proprietati si va fi folosit pe toata lungimea DE 313/2-str. Fermierilor.

Aceasta situatie legata introducerea profilului stradal propus, pentru modernizarea DE 313/2-str. Fermierilor, este materializata in plansele REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE SI PLAN DE SITUATIE, ILUSTRARE DE TEMA.

In plansa PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR, vor fi marcate zonele de teren care sunt propuse sa treaca din domeniul privat in domeniul public, zone rezultate prin implementarea profilului stradal mentionat, necesar moderizarii DE 313/2-str. Fermierilor.

Pe terenul studiat se vor realiza cai de acces dimensionate corespunzator, alei de circulatie auto si pietonale, din limita de nord a terenului studiat, din DE 313/2-str. Fermierilor.

In interiorul terenului studiat vor fi organizate parcaje si spatii de manevra, astfel incat circulatia din zona nu va fi niciodata perturbata datorita stationarilor nepermise.

Suprafata incintei va fi pavata si sistematizata vertical astfel incat apele meteorice sa fie directionate prin rigole colectoare la bazinul de retentie pluviala.

**3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

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

- poziția în teritoriul administrativ al orasului;
- raportul cu sistemul de circulație al zonei ;
- necesitățile funcționale ale beneficiarului ;
- necesitățile funcționale ale zonei ;

- definirea măsurilor de corectare ale zonei , pentru realizarea noilor soluții de urbanism propuse, odată cu menținerea elementelor favorizante;

Amenajarea propusă va duce la creșterea potențialului acestei zone, prin definirea noilor funcțiuni rezultate din acest studiu.

**Descrierea lucrarilor.**

**Solutia urbanistica.**

Intregul ansamblu este tratat ca o singura incinta in care se va edifica un corp de cladire cu functiunea propusa.

Din punct de vedere al alinierilor constructiilor se propune o aliniere minima de 5.00m fata de limita de proprietate de la nord (DE 313/2 -strada Fermierilor) respectiv 6.51m fata de limita de proprietate de la est (DE 313/2 -strada Fermierilor).

Fata de celelate limite de proprietate, respectiv vest si sud se vor face o retrageri de minimum 6 respectiv 5 metri, retrageri care tin cont de propunerea facuta pe terenul studiat, de

**PLAN URBANISTIC ZONAL-**

**“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTIONS SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

*Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.*

**MEMORIU DE PREZENTARE**

natura functiunii. Retragera de 6 metri fata de limita de proprietate din vest a fost facuta pentru ca terenul studiat se invecineaza, partial, cu teren pe care se afla o constructie rezidentiala.

Din aceste retregeri precizate rezulta zona de edificabil, zona in care se pot amplasa constructii pe terenul studiat. Edificabilul este marcat pe plansa U4. REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE.

In interiorul lotului se vor realiza, pe terenul ramas neocupat de constructii, alei auto si pietonale, spatii destinate parcajului, spatii verzi amenajate. Se va realiza un acces, auto si pietonal, din limita de proprietate de la nord (DE 313/2 -strada Fermierilor).

Propunerea continuta in prezenta documentatie a raspuns cerintelor continute in tema beneficiarului si doreste sa aduca un aport urbanistic si arhitectural important pentru a consolida caracterul prognozat al zonei.

**Solutii constructive si de arhitectura.**

Pe acest terenul studiat se vor amplasa constructii, cu functiuna propusa – unitati industriale, respectiv “AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTIONS SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”.

Procesul tehnologic consta, intr-o descriere sumara, in prelucrarea unei materii prime, pe baza de lemn, paie sau altele asemanatoare, prin terecerea prin diferite echipamente pentru aducerea acestei materii prime la o nivel de prelucrare, nivel ce va fi facut ulterior prin turnare in forma ceruta, taiere, dezinfectare si ulterior ambalare. Se obtin ambalaje de tipul farfurii si pahare de unica folosinta, ambalaje de tip tava pentru mancare etc. Necesarul de personal pentru un schimb la o linie este de 4...5 oameni. Conform unei fise tehnologice este necesara apa in procesul de fabricatie de 200...300 l/h si o putere instalata de 480kw daca procesul tehnologic se bazeaza exclusive pe energie electrica. Se mentioneaza ca in proces apa este reciclata. Materia prima necesara pentru o linie de productie este de 100...130kg/ora. O linie de productie are capacitate de 90...120kg/ora.

Constructiile propuse vor fi de tip hala, cu regim de inaltime parter, parter si etaj.

Costructiile propuse vor realiza in etape diferite de realizare, respectiv Corp C1 se va realiza in Faza 1 de dezvoltare si Corp C2 se va realiza in Faza 2 de dezvoltare. Cele doua

**PLAN URBANISTIC ZONAL-**

**“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTIONS SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

*Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.*

**MEMORIU DE PREZENTARE**

doua corpuri de cladire se vor realiza alipit, asa cum este prezentat in plansa PLAN DE SITUATIE, ILUSTRARE DE TEMA.

Corpul C1, are o forma propusa rectangulara, cu dimensiunile de aprox. 20.00x58.00m, si are o zona dominanta cu regim de inaltime parter destinata procesului tehnologic si o zona parte si etaj destinata personalului. In zona destinata personalului se vor realiza birouri, grupuri sanitare, vestiare cu grupuri sanitare, zona de luat masa pentru personal. Accesul atat pietonal cat si auto, este propus a se face pe latura ingusta, dinpre est, a corpului C1.

Corpul C2, propus a se realiza in Faza 2 de dezvoltare, va avea dimensiuni de aprox.20.00x76.90m, va avea un regim de inaltime parter destinata procesului tehnologic, partial cu supanta, pentru alte necesitati functionale.

Asa cum a fost mentionat, cele doua corpuri de cladire, C1 si C2, se vor realiza alipit, pe o latura lunga, in conditiile in care in partea de nord-est, asa cum sunt ele amplasate pe teren se va realiza o platforma destinata circulatiei pietonale si auto, spatiu de manevra pentru vehicule mari de transport si aprovizionare. De asemenea se vor realiza intre corpul C1 si limita de nord a terenului o zona de parcaj, cca. 14 locuri de parcare, pentru birouri si personalul angajat.

Pe terenul studiat se vor realiza si alte mici constructii sau dotari edilitare, materializate in plansa PLAN DE SITUATIE, ILUSTRARE DE TEMA, acestea sunt de tipul cabina de poarta.

Alimentarea cu apa se va realiza prin racordarea la reseaua de apa a localitatii, in cazul in care acest lucru nu va fi posibil se va realiza un put forat cu hidrofor, amplasat langa cabina de poarta, respectiv langa limita de proprietate din nord a terenului.

Canalizarea se va rezolva prin prin racordarea la reseaua de canalizare a localitatii. In cazul in care acest lucru nu va fi posibil, se va realiza un bazin vidanjabil pentru colectarea apelor uzate menajere. Se va realiza si un bazin de retentie a apelor pluviale, acesta cat si bazinul vidanjabil se vor amplasa langa limita de proprietate din nord a terenului. (DE 313/2 -strada Fermierilor). In aceeasi zona se va amplasa si un separator de hidrocarburi, prevazut datorita prezentei masinilor din parcaj si a vehiculelor de aprovizionare si transport.

Datorita naturii functiunii se amplasa si un bazin-rezerva intangibila de incendiu, in coltul din nord-vest al terenului, langa limita de proprietate din nord a terenului. (DE 313/2 -strada Fermierilor).

Pentru colectarea deseurilor menajere, se va organiza o platforma cu europubele amplasata intre corpul C1 si limita de proprietate din nord, in capatul zonei de parcare.

Din punct de vedere structural, cladirile propuse a se construi, vor adopta un sistemul structural specific halelor, cu structura metalica sau din beton armat, cu pereti de compartimentare usori (gipsacarton sau asemanator), pe o fundatie de beton armat cu placa din beton armat peste pamant.

Inchiderile exterioare se vor realiza din panouri multistrat cu termoizolatie la interior, atat pentru pereti cat si pentru acoperis. Acoperirea constructiei va fi rezolvata in sarpanta cu invelitoare din panouri multistrat cu termoizolatie.

**PLAN URBANISTIC ZONAL-**

**“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTIONS SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

*Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.*

**MEMORIU DE PREZENTARE**

Se mentioneaza faptul ca planul de situatie din PUZ este o ilustrare de tema, el poate suferi modificari pe parcursul realizarii si avizarii proiectului.

**Plastica arhitecturala**

Se propune realizarea unor constructii moderne prin folosirea unor elemente de compozitie si de vocabular de arhitectura contemporane, cu o volumetrie realizata prin compunere de volume simple si prin raportari la plinuri si suprafete vitrate in armonie.

Spatiul interior amenajat al incintei va fi amenajat in ideea realizarii unui ansamblu care se va integra si va completa in mod armonios situl din zona.

Rezolvarile arhitecturale se doresc a fi unitare cu situl inconjurator, ca stil si cromatica. Din punct de vedere volumetric, zona construita din incinta, va prezenta o compozitie din volume simple rectangulare care raspund naturii functiunii.

Imprejmuirea terenului se va realiza cu plasa din sarma bordurata pe stalpi metalici, inaltimea gardului va fi de cca. 2 metri.

Amplasamentul studiat se afla in afara zonelor de interes arheologic. In cazul in care se descopera, in timpul lucrarilor de fundare a pilonilor, indicii care presupun existenta unor noi situri arheologice, lucrarile vor fi intrerupte si vor fi anuntate organele abilitate care vor decide desfasurarea ulterioara a lucrarilor.

**-Regim de aliniere, retrageri, indici urbanistici:**

Dimensiunile constructiilor propuse sunt urmatoarele, descrise pe faze de realizare:

-Faza 1, constructie cu dimensiunile de aproximativ 58 x 20 metri, regim de inaltime max. P+E, cu o inaltime Hmax=15.00m.

-Faza 2, constructie cu dimensiunile de aproximativ 76.90 x 20 metri, regim de inaltime max. P+E, cu o inaltime Hmax=15.00m

Au fost definite distante de retrageri si aliniere obligatorii minimale pentru terenul studiat. Fata de marginile terenului studiat, amplasarea constructiei se doreste a se face dupa cum urmeaza:

-5.00 m fata de o limita de proprietate de la Nord, DE 313/2-str. Fermierilor, de unde se face si accesul pietonal si auto pe teren,

-6.51 m fata de limita de proprietate de la Est, la DE 313/2-str. Fermierilor ,

-5.00 m fata de limita de proprietate din SUD,

-6.00 m fata de limita de proprietate de la Vest.

Prin materializarea retragerilor pe terenul studiat rezulta suprafata edificabilului.

**PLAN URBANISTIC ZONAL-**

**“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTIONS SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

*Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.*

**MEMORIU DE PREZENTARE**

In plansa U5. PLAN DE SITUATIE se observa ca amplasarea constructiilor propuse, fata de limitele terenului studiat, respecta aceste distante minimale precizate in plansa U4. REGLEMENTARI-PROPUNERI, ZONIFICARE, mai prcis:

-retragere fata de limita de proprietate de la Nord: cca. 10.24 metri fata de corpul C1.

-retragere fata de limita de proprietate de la Est: cca. 24.64 metri pentru corpul C1 si 6.60 metri fata de corpul C2.

-retragere fata de limita de proprietate de la Vest: 6 metri, fata de corpul C1 si C2.

-retragere fata de limita de proprietate de la Sud: 5 metri fata de corpul C2.

Retragerile constructiilor, pe terenul studiat, fata de pozitia viitoare a imprejmuirii (gardului) rezultata in urma propunerii de modernizare a De 313/2- str. Fermierilor, sunt urmatoarele: cca. 23.26 metri - retragere corp C1 si 5.15 metri – retragere corp C2.

Se mentioneaza retragerile mentionate se refera la cele doua corpuri de cladire C1 si C2, dotarile edilitare, cabina poarta sau altele asemanatoare se pot amplasa si in afara zonei edificabilului.

-Situatie existenta : teren intravilan, conform PUG oras Fierbinti-Targ, categoria de folosinta: arabil. Destinatia terenului conform PUG: zona unitati agricole.

-Situatie propusa : destinata terenului - unitati industriale.

In cadrul Planului Urbanistic de Zona, prezenta documentatie, modul de utilizare al terenului cuprins in limitele studiate, bilantul de suprafete, este prezentat in continuare.

Bilantul teritorial al suprafetelor din zona studziata la situatia existenta, este cuprins in tabelul de mai jos:

**Bilant teritorial comparativ- existent**

	<b>Mp</b>	<b>%</b>
<b>Suprafata studziata</b>	18400.00	100
Suprafata locuinte	3007.18	16.35
Suprafata circulatii si spatii aferente	2508.68	13.63
Suprafata unitati agricole	12884.14	70.02

Bilantul teritorial al suprafetelor din zona studziata la situatia propusa, este

**PLAN URBANISTIC ZONAL-**  
**“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE**  
**PACKAGING SOLUTIONS SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII**  
**AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

*Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.*

**MEMORIU DE PREZENTARE**

cuprins in tabelul de mai jos:

**Bilant teritorial comparativ- propus**

	<b>Mp</b>	<b>%</b>
<b>Suprafata studiata</b>	18400.00	100
Suprafata locuinte	2885.36	15.68
Suprafata circulatii si spatii aferente	2743.80	14.91
Suprafata unitati agricole	7852.20	42.67
Suprafata unitati industriale	4918.64	26.74

Se mentioneaza faptul ca suprafetele din bilant sunt orientative, au valoare doar pentru analiza urbanistica.

**Indici urbanistici, existenti si propusi prin P.U.Z. :**

- Procent de ocupare maximă a terenului – existent  
P.O.T. max = 0 %
- Coeficient de utilizare a terenului – existent  
C.U.T. max = 0

Pe terenul studiat a fost realizat un plan de situatie, in care sunt amplasate constructiile propuse, circulatii carosabile si pietonale, spatii verzi amenajate.

Bilantul suprafetelor in cadrul terenului studiat, pe planul de situatie propus, este urmatorul :

	<b>mp</b>	<b>%</b>
<b>Suprafata teren</b>	5000.00	100
Suprafata constructii propuse	2708.01	54.16
Suprafata circulatii interioare auto si pietonale	1327.68	26.55
Suprafata spatiu verde amenajat	883.02	17.66
Suprafata teren care va trece din domeniu privat in domeniu public, la cai de comunicatii-strazi, ca urmare a modernizarii strazii Fermierilor.	81.29	1.63



**PLAN URBANISTIC ZONAL-**  
**“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE  
PACKAGING SOLUTIONS SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII  
AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

*Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.*

**MEMORIU DE PREZENTARE**

**-Indici urbanistici realizati in propunerea facuta sunt urmatoarii :**

- Procent de ocupare maximă a terenului – propus  
P.O.T. max = 70%
- Coeficient de utilizare a terenului – propus  
C.U.T. max = 1.4
- Suprafata propusa pentru spatii verzi =17.66%

**-Regim de inaltime:**

- Regimul de inaltime propus este de P+E (parter si etaj).
- Inaltimea maxima propusa nu va depasi Hmax=15.00m.
- Inaltimea maxima la cornisa va fi Hcmax=10.00m.

Problemele legate de accesele carosabile și parcări se vor rezolva exclusiv în interiorul incintei.

### **3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

Pentru realizarea și exploatarea investitiei “AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTIONS SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR”, propusa in terenul studiat din localitatea Fierbinti-Targ, in locatia descrisa, vor fi asigurate urmatoarele utilități

:

#### **Energia electrică**

Racordarea la rețeaua electrică se va realiza, in principiu, din zona liniei electrice aeriene aflată în vecinătatea amplasamentului. Racordarea se va face în baza avizului emis de administratorul rețelei ENEL România.

Se mentioneaza ca este nevoie, conform fisei tehnologice a liniei de productie, de o putere instalata de 480kw in varianta in care procesul tehnologic se bazeaza exclusiv pe energie electrica

#### **Alimentarea cu apă.**

Se mentioneaza faptul ca in orasul Fierbinti-Targ exista retea de apa stradala, insa aceasta nu este extinsa pe toate strazile. Sistemul de alimentare cu apa al orasul Fierbinti-Targ este gestionat de catre SC RAJA SA.

Cea mai apropiata retea de apa se afla la intersectia strazii Silozului cu strada Plopului, vezi planșa RETELE EDILITARE. Se va solicita racordarea, de catre beneficiar, la rețeaua de apa a obiectivului propus, solicitare care se va face catre SC

### **PLAN URBANISTIC ZONAL-**

#### **“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTIONS SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

*Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.*

#### **MEMORIU DE PREZENTARE**

RAJA SA. Beneficiarul se obliga sa prelungasca reseaua existenta de pe strada Silozului, daca aceasta are capacitatea necesara. In cazul imposibilitatii asigurarii utilitatilor la parametri necesari si in lipsa unui aviz favorabil din partea operatorului pentru extindere retea, se vor realiza solutii alternative de asigurare a utilitatilor, in cazul de fata, alimentarea cu apa va fi asigurata prin realizarea unui put forat, amplasat conform PLANULUI DE SITUATIE, ILUSTRARE DE TEMA.

Atunci cand se va realiza reseaua cu apa pe DE 313/2- str. Fermierilor, se vor realiza si hidranti stradali.

Apele meteorice vor fi preluate prin sistematizarea terenului si rigole de colectare catre un bazin de retentie-pluviale, amplasat conform planului de situatie.

Datorita naturii functiunii se va amplasa si un bazin-rezerva intangibila de incendiu, in coltul din nord-vest al terenului, langa limita de proprietate din nord a terenului. (DE 313/2 -strada Fermierilor).

#### **Gaze naturale.**

In localitatea Fierbinti-Targ nu exista retele de distributie a gazelor naturale.

#### **d) Salubritate.**

Investitia “AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTIONS SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR”, propusa in terenul studiat din localitatea Fierbinti-Targ, nu produce decat deseuri menajere.

In consecinta vor fi necesare serviciile de salubritate specializate ale orasului, care urmeaza a fi contractate pe toata durata de exploatare.

#### **Canalizare.**

Se mentioneaza faptul ca in orasul Fierbinti-Targ exista retea de canalizare stradala, insa aceasta nu este extinsa pe toate strazile. Sistemul de canalizare al orasul Fierbinti-Targ este gestionat de catre SC RAJA SA.

Cea mai apropiata retea de canalizare se afla la intersectia strazii Silozului cu strada FERIMERILOR, vezi plansa RETELE EDILITARE, retea tip PVC-KG Dn 250. Se va solicita racordarea, de catre beneficiar, la reseaua de canalizare a obiectivului propus, solicitare care se va face catre SC RAJA SA. Beneficiarul se obliga sa prelungasca reseaua existenta de pe strada Silozului, daca aceasta are capacitatea necesara. In cazul imposibilitatii asigurarii utilitatilor la parametri necesari si in lipsa unui aviz favorabil din partea operatorului pentru extindere retea, se vor realiza solutii alternative de asigurare a utilitatilor, in cazul de fata, canalizarea va fi asigurata prin realizarea unui bazin vidanjabil, etans, amplasat conform PLANULUI DE SITUATIE, ILUSTRARE DE TEMA.

**PLAN URBANISTIC ZONAL-**  
**“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE  
PACKAGING SOLUTIONS SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII  
AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

*Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.*

**MEMORIU DE PREZENTARE**

Odata cu extinderea rețelei și obiectivul propus se va racorda la rețeaua de canalizare a localității.

În aceeași zonă în care se va amplasa bazinul vidanjabil, vezi PLAN DE SITUATIE, ILUSTRARE DE TEMA, se va amplasa și un separator de hidrocarburi, prevăzut datorită prezentei mașinilor din parcaj și a vehiculelor de aprovizionare și transport.

**Energie termica**

Construcția propusă va fi încălzită în sistem propriu, electric, centrală termică cu rețea de radiatoare sau pe altă soluție care se bazează pe energie electrică. Pe amplasament sau în vecinătatea acestuia nu se află rețele de transport/distribuție a energiei termice.

**3.CONCLUZII și RECOMANDARI**

-Pentru lucrările edilitare propuse în prezenta documentație este necesar a se obține avizele de principiu a detinatorilor de gospodării subterane existente în zonă.

**c.Standardde și normative de referință**

STAS 1343/1-91-Alimentari cu apă . Determinarea cantitatilor de apă potabilă pentru localități

STAS 1478/90-Alimentare cu apă la construcții civile și industriale

STAS 4163/1,2,3-ALimentari cu apă-Retele de distribuție

STAS 1795—Canalizare interioară-Preșcripții fundamentale de proiectare

STAS 1846-Canalizari exterioare –Determinarea de apă de canalizare

STAS 3051/91- Sisteme de canalizare Canale ale rețelelor exterioare de canalizare

STAS 8591/1-91-Amplasarea în localitatea rețelelor edilitare subterane executate în săpătură

I 9 /90 -Normativ pentru proiectarea instalațiilor sanitare

I22/99 -Normativ pentru proiectarea conductelor de apă și canalizare ale localităților

P7/2000 -Normativ privind proiectarea și executarea construcțiilor fundate pe pământuri sensibile la umezire

P118/2001-Normativ de siguranță la foc a construcțiilor

C56/85 -Normativ pentru verificarea calității lucrărilor de construcțiilor și instalațiilor

**3.7 PROTECȚIA MEDIULUI, PROTECȚIE SANITARA**

În vederea protecției mediului se va acționa pe următoarele criterii:

- diminuarea până la eliminare a surselor poluante (emisii, deversări).
- prevenirea producerii riscurilor naturale.

**PLAN URBANISTIC ZONAL-**

**“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTIONS SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

*Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.*

**MEMORIU DE PREZENTARE**

- depozitarea controlata a deseurilor.
- organizarea sistemelor de spatii verzi.
- refacerea peisagistica si reabilitarea urbana.

Pentru mentinerea cadrului natural existent si pentru imbunatatirea acestuia se propun protectii impotriva traficului si protectii impotriva zgomotului. Lucrarile prevazute pentru realizarea investitiei prezentului PUZ, se adreseaza reducerii poluarii sonore, amenajarii pentru scurgerea apelor.

**Protectia calitatii apelor.** Nu se produc ape neepurate care necesita masuri speciale de protectie.

**Protectia aerului.** Se vor folosi echipamente moderne ale caror emisii respecta prevederile legislatiei in vigoare. Echipamentele vor fi intretinute corespunzator pentru a mentine calitatea aerului. Prin natura procesului tehnologic, conform fisei tehnologice, constructia propusa nu poleaza mediul inconjurator.

**Protectia solului.** Constructia propusa prin functiunea ei nu produce elemente care ar putea deteriora solul.

**Protectii impotriva radiatiilor.** Nu se folosesc surse de radiatii.

**Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor.** Constructia propusa prin functiunea ei nu produce zgomot sau vibratii.

**Gospodarirea deseurilor.** Prin natura functiunii propuse, “AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTIONS SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”, nu se vor produce decat deseuri menajere. Deseurile menajere vor fi colectate in europubele care vor fi depozitate pe o rampa betonata. Se va asigura o colectare selectiva a deseurilor. Deseurile vor fi gestionate de catre serviciile specializate ale orasului Fierbinti-Targ, pe baza unui contract.

**3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

Obiectivele de utilitate publica sunt:

**PLAN URBANISTIC ZONAL-**

**“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTIONS SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

*Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.*

**MEMORIU DE PREZENTARE**

-cresterea nivelului de dotare al teritoriului administrativ al orasului prin realizarea unei functiuni oportune.

-

**4. CONCLUZII-MASURI IN CONTINUARE**

Prezentul P.U.Z. vine in sprijinul prevederilor P.U.G. al orasului Fierbinti-Targ pentru zonei studiate. Avand in vedere ca beneficiarul doreste sa realizeze o investitie dotata corespunzator, consideram ca acest proiect este un punct important de pornire pentru o buna dezvoltare din punct de vedere urbanistic si economic.

Pe baza analizelor efectuate si a propunerilor de amenajare si dezvoltare a teritoriului ce face obiectul prezentului P.U.Z. se pot desprinde urmatoarele concluzii:

- Se va realiza o zona functionala, unitati industriale, oportuna pentru comunitate, aspect benefic pentru orasul Fierbinti-Targ.
- Vor apare noi dotari, edilitare, se vor extinde retelele edilitare si stradale.

-Solicitarile de construire neconforme cu prevederile prezentului P.U.Z. vor fi respinse pana la realizarea, avizarea si aprobarea unor documentatii de urbanism care sa modifice prevederile prezentului PUZ.

-Elaborarea documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire se vor realiza cu respectarea regimului de aliniere si inaltime aprobat prin prezentul P.U.Z. si in conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent, care face parte integranta din prezentul P.U.Z.

-Funciunea propusa, “AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTIONS SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR”, nu este nociva pentru mediul inconjurator.

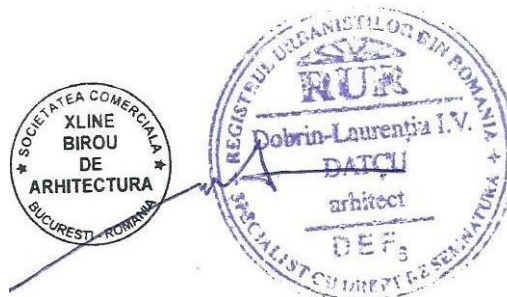
Intocmit  
Arh. Dobrin Datcu

**PLAN URBANISTIC ZONAL-**

**“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE  
PACKAGING SOLUTIONS SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII  
AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

**Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.**

**MEMORIU DE PREZENTARE**



**PLAN URBANISTIC ZONAL-**  
**“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE  
PACKAGING SOLUTION SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII  
AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

*Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.*  
**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
afereent Planului Urbanistic Zonal

**CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE**

**1.1 Rolul regulamentului local de urbanism**

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent Planului urbanistic zonal, in suprafata de **5000 mp.**

Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul “AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTION SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR BIODEGRADABILE” de pe teritoriul orasului Fierbinti-Targ din judetul Ialomita.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 - legea amenajarii teritoriului si urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului , cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

**Baza legala a elaborarii**

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal, sta Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

**PLAN URBANISTIC ZONAL-**

**“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE  
PACKAGING SOLUTION SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII  
AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

*Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.*

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

De asemenea, a fost avut in vedere „ Ghidul cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea Reguamentului local de urbanism”.

Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care mentionam:

- Constitutia Romaniei;
- Codul Civil ;
- legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului ;
- Legea nr. 18/1991 privind asigurarea sanatatii populatiei;
- Legea.nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea G.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 26/1996 - Codul Silvic;
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea PATN ;
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr. 106/1996 privind protectia civila;
- Legea nr 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii ;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea si sanctionarea contravențiilor la normele legale de igiena si sanatate publica;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul imobiliar si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 41/1995 privind protejarea patrimoniului cultural national;
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului (republicata) ;
- H.G.R. nr. 119/2014 - Norme speciale privind protectia sanitara;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000, indicativ GM - 010-2000 privind Ghidul - metodologia de elaborare si continut - cadru al PUZ.
- Legea drumurilor nr. 13/1974 si H.G.R. nr. 36/1996 (anexe) ;
- Ordinul ministrului sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul nr. 214/RT/16NN/ martie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarilor Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului.

In cadrul Regulamentului local de urbanism pentru se preiau prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

Printre acestea se inscrie si Planul urbanistic general al orasului Fierbinti-Targ aprobat cu HCL de catre Consiliul orasului Fierbinti-Targ.



## **PLAN URBANISTIC ZONAL-**

### **“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTION SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

*Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.*

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism**

Prevederile din cadrul Regulamentului local de urbanism se aplica pe orice categorii de terenuri din intravilan, in limitele teritoriului studiat prin PUZ.

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in PUZ a fost asimilat intr-o singura unitate teritoriala de referinta (**UTR**), cu prescriptii specifice.

UTR- ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona cu functiune predominanta de locuire, cu omogenitate teritoriala si functionala, delimitata in general prin axele strazilor principale si/sau limitele cadastrale sau naturale.

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local si constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Aprobarea se face pe baza avize lor obtinute si a acordurilor prevazute de lege. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism PUZ se schimba conceptia generala initiala care a stat la baza intocmirii PUZ, este necesara modificarea acestuia, conform legii.

Modificarea Regulamentului de Urbanism se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificari ale PUZ si a Regulamentului aferent se poate face numai cu respectarea procedurilor initiale.

La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind ocuparea terenurilor, cuprinse in acte normative, (legi sau norme departamentale) care statueaza utilizarea si ocuparea terenurilor.

Conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, se va avea in vedere:

- protejarea zonelor cu valoare arheologica , ambientala, peisagistica, ecologica si sanitara;
- securitatea constructiilor si realizarea acestora conform normelor privind calitatea in constructii;
- 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;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publica si realizarea lucrarilor cu caracter public.

### **Capitolul 2: REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului

**PLAN URBANISTIC ZONAL-**

**“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU ÎMBUNĂTĂȚIREA COMPETITIVITĂȚII ÎN ÎNTRINDERII SC EXE  
PACKAGING SOLUTION SRL PENTRU ÎNFIINȚAREA UNEI NOI ACTIVITĂȚI ÎN DOMENIUL FABRICĂRII  
AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

*Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomița.*

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

- înscrierea funcțiunii solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze clădirile
- respectarea condițiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior
- existența tuturor pieselor scrise și desenate prevăzute de Ordinul nr.1943/2001 al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificată și completată, în documentația de execuție
- respectarea aliniamentelor, distanțelor, regimului de înălțime, POT - ul și CUT-ul, prevăzute în documentație;
- respectarea executării clădirilor și amenajărilor din materiale durabile;
- asigurarea bransării clădirilor la rețelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93;
- toate clădirile vor respecta recomandările studiului geotehnic.

**2.1 Reglementări privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Utilizarea funcțională a terenurilor se reprezintă grafic în documentațiile de urbanism prin planșa : REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE.

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice, în scopul menținerii integrității albiilor minore pentru efectuarea intervențiilor operative în situații excepționale, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor și prizelor, precum și celorlalte lucrări hidrotehnice, se instituie zone de protecție conform Legii apelor nr. 107/1996 - Anexa 2. Modul de folosire a terenului va fi comunicat detinatorilor de terenuri și înscrși în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Aplicarea regimului restricțional de folosire a terenurilor din zona de protecție se asigură de către Administrația Națională Apele Române, cu consultarea detinatorilor acestor terenuri în concordanță cu metodologia elaborată de Ministerul Apelor și Protecției Mediului.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol- plin, materiale utilizate, învelițoare, paleta cromatică, etc.- depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin PUG, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

**PLAN URBANISTIC ZONAL-**

**“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTION SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

*Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.*

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Autorizarea constructiilor in zona sau vecinatatea siturilor arheologice se va face numai dupa descarcarea acestuia de sarcini specifice si numai cu avizul prealabil al Directiei pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural al judetului Ialomita.

**In lista monumentelor istorice din România actualizată, anexă la Ordinul Ministrului Culturii, nr. 2.828/2015,, publicat în Monitorul Oficial al României, Nr. 113 bis, 15.02.2016, si având un caracter oficial și legal, pe terenul studiat nu exista nici –un sit arheologic cu caracter de monument istoric.**

**IN CONDITIILE IN CARE SE DESCOPERA INDICII CARE AU LEGATURA CU SITURILE ARHEOLOGICE, INDICII SEMNALATE DE CATRE CONSTRUCTORII IN URMA LUCRARILOR DE AMENAJARE SI CONSTRUIRE, AUTORITATILE LOCALE AU DATORIA SA ANUNTE AUTORITATEA COMPETENTA IN DOMENIU SI SA URMEZE PROCEDURA LEGALA SPECIFICA.**

Colectarea deseurilor se va face la nivel de zona, prin pubele cu rotile sau cu saci din material plastic. La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei. Se vor evita de asemenea depozitarile intamplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele plantate. In caz contrar, se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic, conform legilor in vigoare.

De asemenea, activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze cadrul ambietal si imaginea civilizata.

**2.2. Reglementari privind siguranta constructiilor si apararea interesului public**

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatii si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform art. 11 - RG.U.

Asigurarea echiparii tehnico- edilitare in zona se va face conform art. 13 RG.U. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominantă a zonei conform art. 14 - RG.U.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si CUT stabiliti prin documentatiile de urbanism.

**PLAN URBANISTIC ZONAL-**  
**“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE  
PACKAGING SOLUTION SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII  
AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

*Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.*  
**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de Urbanism aprobate si conform art. 16 – R.G.U.

Indicii P.O.T. si C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului - **P.O.T.** reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol ( construita) si suprafata terenului considerat.

Practic POT- ul arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate. Coeficientul de utilizare - **C.U.T.** reprezinta raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat.

Valorile mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcelar, regim de inaltime, echipare tehnice- edilitara etc.

**2.3 Reglementari privind amplasarea si retragerile minime obligatorii ale constructiilor**

- Orientarea fata de punctele cardinale

Amplasarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandari lor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 din R.G.U. Pentru constructiile de locuinte se recomanda evitarea orientarii nord a dormitoarelor.

- Amplasarea fata de drumuri publice

Amplasarea si autorizarea executarii constructiilor si altor tipuri de lucrari (infrastructura, parcaje etc.) in zona drumurilor publice se va face conform art. 18 R.G.U. Amplasarea constructiilor si autorizarea acestora in zona de protectie a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia.

- Distanțe minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei, prevazute in documentatiile urbanistice, conform art. 24 - R.G.U. si Codului Civil.

- Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeasi parcela. Distanțe minime obligatorii

Distanțele dintre cladirile alaturate, pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism etc.

**PLAN URBANISTIC ZONAL-**

**“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTION SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

**Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**2.4. Reglementari cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.  
Drumuri si accese**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor - vezi art. 25 si Anexa nr. 4 - RG.U.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei conform art. 26 - RG.U.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatia urbanistica P.U.Z.

**2.5. Reglementari privind echiparea tehnico- edilitara**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la retelele propuse de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica conform art. 27 - RG.U.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 - RG.U.

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare este stabilita ca fiind publica a statului, daca legea nu dispune altfel, conform art. 29 - RG.U.

**2.6. Reglementari privind forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

**- Regimul de inaltime admis**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice, conform art. 31 - RG.U.

**- Aspectul exterior al constructiilor**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - vezi art. 32 - R.G.U.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor din cadrul ansamblului ( finisaje, ritmari plin- gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.), imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale traditionale sau noi - moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

**PLAN URBANISTIC ZONAL-**

**“ AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTION SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

*Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.*

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**2.7. Reglementari privind parcajele, spatiile verzi si imprejmuirile**

**- Parcaje**

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se permite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Parcajele vor fi configurate spatial in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane - P132/1993 ( si proiect nr. 6970/N/1992 - URBANPROIECT) si cu respectarea prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 - R.G.U.

**- Spatii verzi si plantate**

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform art. 34 si Anexa nr. 6 - R.G.U.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200 m de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe minim 35% din suprafata dintre aliniament si cladiri.

**- Imprejmuiri**

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile art. 35 - din R.G.U.

**PLAN URBANISTIC ZONAL-**

**“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTION SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

*Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.*

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**CAPITOLUL 3: ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

**- Destinatia terenurilor si constructiilor**

Conf. art. 37 - R.G.U. prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conf. functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

**- Generalitati: Caracterul zonei : UNITATI INDUSTRIALE**

In cadrul terenului studiat se identifica urmatoarele zone functionale:

**ID. ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE**

**CAPITOLUL 1**

**Generalitati**

Zona cu caracter industrial.

**Art 1 - Subzone functionale:**

- subzona unitatilor industriale – ID

**Art 2 - Functiunea dominanta a zonei**

- intreprinderi industriale.
- Zona cu caracter industrial, predomina unitati industriale, depozite si servicii, mica industrie, agroindustriale) ;
- Functiunea predominanta a zonei se propune a fi industrie nepoluanta, mai ales in vecinatatea zonelor de locuit, activitati de depozitare si prelucrare a produselor vegetale si animaliere.

-

**Art 3 - Functiuni complementare admise de zone**

- constructii destinate depozitarii, stocarii, ambalarii si trierii;
- cai de comunicatie rutiere, feroviare si constructii aferente;
- constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare de deservire;
- servicii compatibile functiunilor zonei.

**PLAN URBANISTIC ZONAL-**

**“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTION SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

*Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.*

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## **CAPITOLUL 2**

### **Utilizare functionala a terenurilor**

#### **Art 4 - Utilizari permise**

- unitati de mica industrie nepoluanta
- unitati agroindustriale
- depozitare;
- activitati agricole productive fara poluarea mediului inconjurator.
- firme de constructii, de transporturi
- activitati manufacturiere;
- depozite comerciale / comert;
- servicii pentru intreprinderi, proiectare;
- servicii pentru zona industriala, transporturi, depozitare comerciala,
- servicii comerciale legate de transporturi si depozitare
- servicii pentru intreprinderi, comert cu ridicata, comert cu amanuntul
- activitati compatibile (alimentatie publica pentru angajati, birouri)

#### **Art 5 - Utilizari permise cu conditii**

- se admit activitati productive agroindustriale cu conditia incadrarii si respectarii normelor de protectia mediului privind nivelul admisibil al poluarii;
- Construirea de locuinte de serviciu.

#### **Art 6 – Utilizari interzise**

- realizarea de microferme pentru cresterea porcinelor in afara intreprinderilor agricole organizate in zone functionale amenajate si echipate special pentru a evita poluarea aerului , solului si a panzei de apa freatica, cu respectarea normelor sanitare in vigoare;
- unitati a caror poluare depaseste limitele parcelei; amplasarea spre strada a activitatilor care prin natura lor au un aspect neplacut: depozit de deseuri cu exceptia platformelor de deseuri menajere colectate in recipient specifici, combustibili solizi, etc; astfel de unitati vor fi mascate prin perdele de protectie, respectiv vegetatie medie si inalta.
- se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia locuintelor de serviciu.



**PLAN URBANISTIC ZONAL-**

**“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTION SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

*Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.*

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## **CAPITOLUL 3**

### **Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

#### **3.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

##### **Art. 7 - Orientarea fata de punctele cardinale**

- orientarea fata de punctele cardinale, pentru toate subzonele, se va realiza, prin dispunerea constructiilor in conformitate cu normele tehnice tehnologice specifice activitatii industriale ce urmeaza a se desfasura.

##### **Art. 8 - Amplasarea fata de drumurile publice**

- amplasarea constructiilor fata de drumul public se va face la min. 9.50 m din axul strazii, mai putin pentru constructii de tipul cabina poarta, echipamente tehnice, dotari edilitare sau altele asemanatoare.

- in cazul constructiilor de tip extindere sau constructii noi in cadrul incintei proprii, spre strada, se vor evita realizarea de activitati care prin natura lor au un aspect dezagreabil: depozite de deseuri, combustibili solizi etc. Astfel de constructii vor fi retrase de la circulatiile principale si vor fi mascate prin perdele de protective vegetale.

##### **Art. 9 - Amplasarea fata de aliniament**

- fata de aliniament, se propune un regim de aliniere retras cu min. 5 m.  
- se recomanda sa se asigure coerenta fronturilor stradale, prin luarea in considerare a situarii vecinilor imediati si a caracterului general al strazii;

##### **Art.11 - Amplasarea in interiorul parcelei**

- constructiile noi si toate extinderile si vor respecta o distanta minima obligatorie fata de limita laterala din vest de 6.00 m si fata de limita posterioara a parcelei, de minimum 5,0 m. Fata de limita laterala de proprietate din est, retragerea de 5 metri se va considera fata de limita profilului stradal propus (supralargirea DE 313/2 strada Fermierilor). Aceste retrageri nu se refera la constructii de tipul cabina poarta, echipamente tehnice, dotari edilitare sau altele asemanatoare.

- distantele dintre cladirile nealaturate de pe aceiasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si eliminarea oricaror inconveniente in utilizarea constructiilor: iluminare naturala, insorire, salubritate, securitate, etc. Distanta minima obligatorie intre corpurile distincte de cladiri de pe aceiasi parcela va fi H/2 (jumatate din inaltimea la cornisa) dar nu mai putin de 4,00 m.

**PLAN URBANISTIC ZONAL-**

**“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE PACKAGING SOLUTION SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

*Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.*

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Art. 12 - Accese carosabile**

- toate cladirile trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulatie publica in conditiile in care sa fie permisa actiunea mijloacelor de interventie in caz de incendiu;

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minimum 3.5 m dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

Stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

**Art.13 - Accese pietonale**

- Toate constructiile vor avea asigurate accese pietonale dintr-un drum public si posibilitati de conformare dupa caz, a accesului persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

**3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

**Art. 14. Racordarea la retele tehnico-edilitare existente**

- conform art. 27 din RGU

-constructiile noi destinate activitatilor productive industriale trebuie sa fie racordate la reseaua publica de distributie a apei potabile, de canalizare a apelor menajere si la retelele electrice din zona. Procesele tehnologice specifice impun restul echiparii edilitare.

**Art 15 - Realizarea de retele tehnico-edilitare**

- extinderea sau marirea capacitatilor retelelor tehnico-edilitare publice se realizeaza fie de catre beneficiar (sau de catre investitor) fie prin contracte incheiate cu orasul Fierbinti-Targ iar lucrarile de racordare bransare se realizeaza de catre beneficiar (sau investitor).

- In momentul de fata este realizata o alimentarea centralizata cu apă a localității insa reseaua de apa nu este prezenta pe toate strazile.

- In momentul de fata este realizata o retea de canalizare a localității insa reseaua de apa nu este prezenta pe toate strazile.

- Reteaua de gaze este in prezent inexistentă.

**Art 16 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare** -conform art. 29 din

RGU

- retele de apa, canalizare, alimentare cu energie termica, care deservesc activitatile sunt proprietate publica a orasul Fierbinti-Targ;

**PLAN URBANISTIC ZONAL-**

**“AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII INTREPRINDERII SC EXE  
PACKAGING SOLUTION SRL PENTRU INFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITATI IN DOMENIUL FABRICARII  
AMBALAJELOR BIODEGRADABILE”**

*Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomita.*

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

- rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului.

### **3.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului constructiilor**

#### **Art 17. Inaltimea constructiilor** -conform art. 31 din RGU

Inaltimea constructiilor se propune a fi limitata la 15m. In cazuri bine justificate de motive tehnologice, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al autoritatii locale, inaltimea poate fi depasita.

Inaltimea maxima la cornisa va fi  $H_{cmax}=10.00m$ .

#### **Art. 18. Aspectul exterior al constructiilor** -conform art. 32 din RGU

- autorizarea constructiilor care prin aspect arhitectural - conformare si amplasarea golurilor (ferestre, usi, etc.), materiale, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului - este interzisa;

- constructiile vor avea un aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmari ca noile constructii sa se armonizeze cu cladirile invecinate.

#### **Art.19 - Procentul de ocupare a terenului** conform art. 15 din RGU

- Procent maxim de ocupare a terenului , **P.O.T.max = 70%** si
- Coeficient maxim de utilizare a terenului, **C.U.T. max = 1.4.**

### **3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri**

#### **Art.20 – Parcaje** conform art. 33 si anexa 5 din RGU

-vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatilor - conf. Anexei 5 la R.G.U.;

#### **Art 21. Spatii verzi**

- se vor prevedea spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria constructiilor, dar nu mai mult de 20% din suprafata totala a terenului;

Se va acorda o atentie speciala zonei din terenurilor vizibile dintr-o cale de comunicatie publica. Acestea vor fi amenajate corespunzator imaginii generale a localitatii. Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori, formand pe cat posibil o perdea de vegetatie pe frontul incintei. Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

**PLAN URBANISTIC ZONAL-**

**“ AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU ÎMBUNĂTĂȚIREA COMPETITIVITĂȚII ÎNȚREPRINDERII SC EXE  
PACKAGING SOLUTION SRL PENTRU ÎNFIINTAREA UNEI NOI ACTIVITĂȚI ÎN DOMENIUL FABRICĂRII  
AMBALAJELOR BIODEGRADĂBILE”**

*Adresa: str. Fermierilor, nr 4, nr cad 21358, or. Fierbinti-Targ, jud. Ialomița.*

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**Art. 24 Împrejmuiri** conform art. 35 din RGU și anexelor 5 și 6 din HG 525/1996.

Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace, mai înalte de 2.50m. Porțile se vor deschide spre incintă.

**NOTA 4.** *Prevederea obligativității efectuării a Sudiului Geotehnic în Certificatele de Urbanism emise în vederea realizării de construcții noi și/sau extindere a celor existente. Acesta va fi obligatoriu pentru toate categoriile de construcții (mai puțin cele de importanță redusă (D)).*

Intocmit  
Arh. Dobrin Datcu