

AVIZE / ACORDURI

URBAN
open GIS

PLAN URBANISTIC ZONAL
ÎNFIINȚARE UNITATE DE PRODUCȚIE
ORAȘ FIERBINȚI-TÂRG, JUDEȚ IALOMIȚA

B E N E F I C I A R :

SC CROMATEC PLUS SRL
Comuna Snagov, Județ Ilfov
Sat Tâncăbești, Strada
Petre Ispirescu, nr.1
CUI 11347189
j23/2208/30.06.2015

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IALOMITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slobozia

Adresa BCPI: LOC: SLOBOZIA, STR CUZA VODA NR. 5 COD POSTAL: 920057 TEL: 0243/211307,
0243/233319

AVIZ DE ÎNCEPERE A LUCRĂRII
Nr. 143 / 2021

Către **Sandru Iulian**, în calitate de executant:

Analizând solicitarea dumneavoastră înregistrată la OCPI **IALOMITA** cu nr. **47141** din data 22/02/2021, se emite avizul de începere a lucrării PLAN TOPOGRAFIC SUPORT PENTRU P.U.Z. pentru imobilul teren - situat în Județul Ialomița, UAT Fierbinti-Targ, Tarla 279/1, Parcela 25, Numar Cadastral 28032

1. Datele principale ale lucrărilor prevăzute a se executa:

- *) Obiectivul lucrării: Realizare PUZ
- *) Amplasamentele pentru care se solicită avizul sunt:
 - suprafața totală: 1,52 ha;
 - termenul de execuție: 15.08.2021

2. Documentare: Recomandam sa fie utilizate și integrate lucrările executate anterior în zona: (cele obtinute prin cererea de solicitare de informatii). Pentru încadrarea lucrării în sistemul național de referință veți folosi puncte din rețeaua națională, sistem de proiecție Stereografic 1970.

3. Condiții tehnice pentru executarea lucrărilor: Documentația se va întocmi pe suport analogic și digital (fisier tip .dxf). Suportul digital va conține informațiile pe straturi tematice. Alte observații și recomandări: La realizarea lucrărilor se vor respecta următoarele acte normative : - Ordinul Directorului General al A.N.C.P.I. nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară - Normele tehnice pentru introducerea cadastrului general, aprobate prin Ordinul nr. 534/2001 al ministrului administrației publice ; - Legea 350/2001 pentru amenajarea teritoriului și urbanismului; - Legii fondului funciar nr. 18/1991; - Ordonanța de urgență nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.

4. Recepția lucrării: DOCUMENTAȚIA FINALĂ VA CONTINE:

- borderoul;
- dovada achitării tarifelor legale;
- cererea de recepție;
- copia avizului de începere a lucrării;
- certificatul de urbanism pentru aprobarea investiției;
- inventarul de coordonate ale punctelor de inflexiune care definesc limita puz- ului, în format digital;
- calculul analitic al suprafeței delimitate prin puz;
- memoriul tehnic, care va cuprinde: metodele de lucru, instrumente utilizate, prelucrarea și modul de stocare, organizare și reprezentare a datelor, preciziile obținute, suprafața pe care se execută lucrarea (în ha);
 - planul topografic (în format analogic și digital - dxf), scara 1:5.000-1:500, pe care se vor evidenția limitele puz- ului și limitele imobilelor din interiorul puz cărora le-au fost acordate numere cadastrale;
 - planul de încadrare în zonă, la o scară convenabilă, pe care se va evidenția limita puz față de limita intravilanului existent, în cazul puz- urilor executate în extravilan.

Inspector
IULIANA DRAGUTA VASILESCU

Iuliana-Draguta
Vasilescu

Semnat digital de Iuliana-Draguta
Vasilescu
Data: 2021.04.08 15:42:47 +03'00'

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 458 / 2021

Întocmit astăzi, **26/05/2021**, privind cererea **82614** din **26/04/2021**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: CROMATEC PLUS SRL

2. Executant: Sandru Iulian

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Realizare PUZ pentru imobilul teren

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară IALOMITA conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
143	08.04.2021	act administrativ	OCPI IALOMITA
20213591531	26.04.2021	inscris sub semnatura privata	SANDRU IULIAN
20213591531	26.04.2021	inscris sub semnatura privata	SANDRU IULIAN
69	27.11.2020	act administrativ	PRIMARIA ORASULUI
117706	24.11.2020	act administrativ	OCPI IALOMITA
20213591531	26.04.2021	inscris sub semnatura privata	SANDRU IULIAN

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 458 au fost recepționate 1 propuneri:

- * - Se receptioneaza plan topografic conform art. 262, lit. a ("planurile topografice, care stau la baza întocmirii planurilor urbanistice zonale"), din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara aprobat prin Ordinul Directorului General al Agentiei Nationale de cadastru si Publicitate Imobiliara nr. 700/2014, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Mentionam ca aceasta receptie nu confera drept de proprietate si nici opozabilitate fata de evidentele cadastral juridice ale institutiei noastre. Persoana autorizata raspunde pentru masurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentatiei, corespondenta acesteia cu realitatea din teren si cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispozitie de catre proprietar.
- Zona studiata este inregistrata in baza de date grafica cu numarul cadastral: 28032/Fierbinti Tirg.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
Nu există erori topologice.		

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
IULIANA DRAGUTA VASILESCU

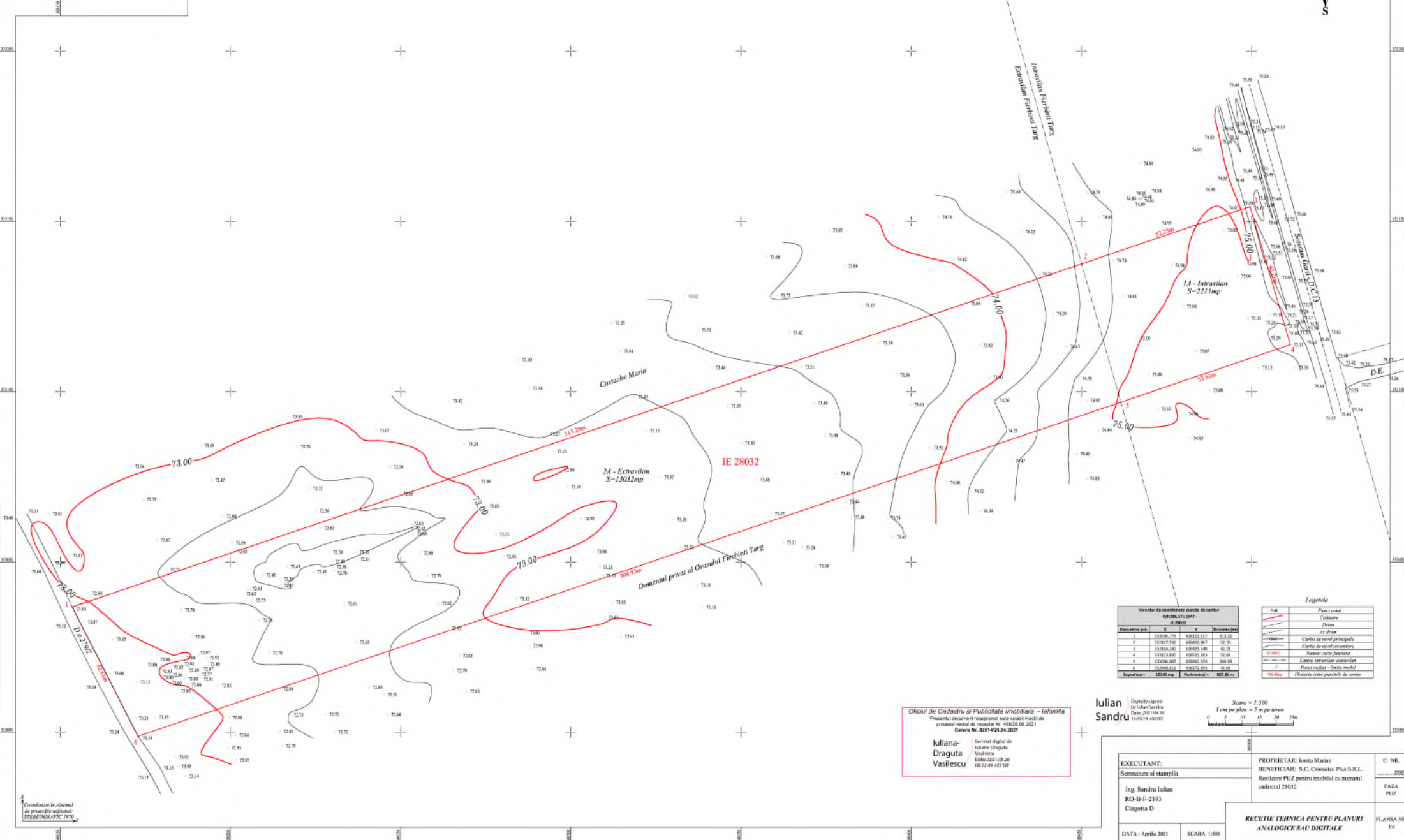
Iuliana-Draguta
Vasilescu

Semnat digital de Iuliana-
Draguta Vasilescu
Data: 2021.05.26 08:20:51
+03'00'

Plan topografic
Scara 1-500

Adresa imobilului:
Localitatea Fierbintu-Targ, Jud. Ialomita, Urba 2701, Parcela 25

Beneficiar:
S.C. CHROMATEC PLUS S.R.L.



Inventar de coordonate puncte de comor

Coordonate	X	Y	(Metrage)
1	101026.775	100113.127	111.20
2	101017.130	100050.007	102.20
3	101034.340	100095.540	43.11
4	101013.830	100013.203	52.01
5	101006.907	100061.174	39.00
6	101009.813	100171.875	40.01

Suprafata = 1240 mp Perimetrul = 887.80 m

Legenda

	Puncte interes
	Contururi
	Drum
	de drum
	Calea de rind principala
	Calea de rind secundara
	Numele carii de drum
	Limele marilor si micilor
	Plantei caului - limbi masurati
	Distanta catre punctele de comor

Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara - Ialomita
 "Prezentul document cadastru este valabil inalt de
 precizie" art. 10 din Legea nr. 455/26.05.2021
 Carenza Nr. 82814/24.04.2021

Serviciu digital de
 Iuliana Draguta
 Vasilescu
 Data: 2021.05.20
 100.22.91 +01.107

Julian Sandru
 Digitally signed by Julian Sandru
 Date: 2021.05.20 10:45:19 +0300

Scara = 1:500
 1 cm pe plan = 5 m pe teren

EXECUTANT: Semnatura si stampila Ing. Sandru Iulian RO-B-4-2193 Categorie D	PROPRIETAR: Iuliana Marian BENEFICIAR: S.C. Chromatec Plus S.R.L. Realizare PUZ pentru imobilul cu numarul cadastral 28032	C. NR.2022 FAZA PUZ
DATA : Aprilie 2021	SCARA : 1:500	RECETIE TEHNICA PENTRU PLANURI ANALOGICE SAU DIGITALE

PLANSĂ NR.
1/1

Coordonate în sistemul
de proiecție națională
STEREOGRAFIC 1970



Ministerul Mediului, Apelor și Padurilor
Agencia Națională pentru Protecția Mediului
Agencia pentru Protecția Mediului Ialomita



DECIZIE ETAPA DE INCADRARE
Nr.15/12.07.2021

Urmare a notificarii adresate de **SC CROMATEC PLUS SRL** cu sediul in com.Snagov, sat.Tancabesti, str.Petre Ispirescu, nr.1, jud.Ifov, inregistrata la APM Ialomita la nr.4096/12.05.2021, in conformitate cu prevederile: HG 1000/2012 privind reorganizarea si functionarea Agentiei Nationale pentru Protectia Mediului si a institutiilor publice aflate in subordonea acesteia, HG 1076/2004 si Ordinul MMP 19/2010, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, Ordinul MMGA 995/2006 pentru aprobarea listei planurilor si programelor care intra sub incidenta HG 1076/2004, la planul:

A.P.M. Ialomita decide, ca urmare a consultarilor desfasurate in cadrul sedintei Comitetului Special Constituit din data de 17.06.2021 - etapa de incadrare, ca: **PUZ „Infiintare unitate de productie”** propus a fi amplasat in oras Fierbinti Targ, sos.Garii, nr.cadastral.28032 jud.Ialomita, **nu este necesara evaluarea de mediu, planul urmand a fi supus procedurii de adoptare fara aviz de mediu;**

Motivele care au stat la baza luarii deciziei:

-Recomandarea Comitetului Special Constituit (CSC) la nivel local in baza Deciziei nr.1/08.01.2013, a Directorului Executiv al APM Ialomita;

-In conformitate cu HG 1076, art.11 si luand in considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potentiale prevazute in Anexa 1 a aceluiasi act normativ, planul nu ridica probleme din punct de vedere al protectiei mediului asupra factorilor de mediu si nu prezinta efecte probabile asupra zonei;

Zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal face parte din teritoriul administrativ al orașului Fierbinți-Târg, terenul cu suprafața de 2211 mp fiind amplasat în intravilan și terenul cu suprafața de 13032 mp fiind amplasat în extravilanul orașului Fierbinți-Târg, și sunt învecinate astfel :

- la est- drumul comunal DC13 (Soseaua Garii)
- la vest- drumul de exploatare DE 279/2
- la nord- proprietate privată Mahfouz Khaled
- la sud- domeniul privat al orașului Fierbinți-Târg

Zona considerată face parte din teritoriul administrativ al orașului Fierbinți-Târg, are o suprafață de 15243 mp, este liber de construcții și are acces direct din drumul comunal DC13. Conform Planului Urbanistic General al Orașului Fierbinți-Târg, pe traseul drumului comunal DC13, reglementările urbanistice prevăd dezvoltarea unei zone rezidențiale. De la momentul aprobării Planului Urbanistic General până în prezent, în aceasta zona nu s-au construit locuințe, așa cum prevede documentația de urbanism menționată. Terenurile din imediata vecinătate a amplasamentului care face obiectul PUZ sunt libere de construcții și sunt terenuri arabile.

Prin prezentul PUZ se propune schimbarea utilizării funcționale pentru terenul cu suprafață de 15243 mp, cu categoria de folosință arabil, din care 2211 mp sunt amplasați în intravilanul orașului și 13032 mp sunt amplasați în extravilan, conform extras de carte funciară nr.28032/27.11.2020. Conform PUG Oraș Fierbinți-Târg, terenul din intravilanul orașului este situat în zona funcțională-zonă rezidențială, iar terenul situat în extravilan este situat în zona funcțională cu destinație agricolă.

Prin prezentul PUZ se propune introducerea în intravilan a terenului cu suprafața de 13032 mp, cu categoria de folosință arabil, conform extrasului de carte funciară nr.28032/27.11.2020.

Calea de acces auto la amplasament este reprezentată de Drumul Comunal DC13 care conferă acces direct prin partea de est. Prin prezentul PUZ se propune realizarea unui drum de incintă pentru a asigura accesul către toate construcțiile propuse, precum și amenajarea locurilor de parcare pentru autovehicule.

Prin tema de proiectare, beneficiarul a solicitat atingerea următoarelor obiective:



AGENCIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI IALOMITA

Strada Mihai Viteazul, nr. 1, Slobozia, Ialomita, cod 920083

Tel: 0243-232971, Fax: 0243-215949, e-mail : office@apmil.anprm.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- schimbări în folosința terenului
- introducerea unei suprafețe de teren în intravilan
- scoaterea din circuitul agricol al terenurilor amplasate în extravilan
- realizarea unor construcții care să servească scopul dorit
- stabilirea indicatorilor urbanistici pentru terenurile propuse
- realizarea rețelelor edilitare în sistem propriu
- lucrări de protejare și conservarea mediului
- amenajarea unor spații de recreere în aer liber

Pe terenul în suprafață totală de 15243 mp se propune înființarea unei unități de producție, care va cuprinde următoarele :

- Spații care să asigure producția și prepararea produselor finite
- Spații pentru depozitare materie primă și extract finit
- Spații pentru ambalarea și livrarea produselor finite
- Spații dedicate laboratoarelor fizico-chimice și microbiologice
- Birouri administrative, săli de sedințe și de întâlniri
- Spații tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare
- Alei carosabile și alei pietonale
- Spații verzi amenajate
- Parcaje

În etapa de informare, pe care a realizat-o titularul de plan prin publicare în ziarul Jurnalul din data de 12.05.2021 și din data de 17.05.2021, nu s-au primit comentarii și propuneri din partea publicului.

Membrii CSC au transmis la APM Ialomița puncte de vedere privind documentația depusă de către titular, cu următoarele mențiuni:

- DSP Ialomița- titularul de plan deține Notificarea nr.768/15.12.2020;
- Direcția pentru Agricultură Județeană Ialomița-punct de vedere fără obiecțiuni;
- SGA Ialomița- punct de vedere fără obiecțiuni;
- Direcția pentru Cultură Ialomița- punct de vedere favorabil;
- Direcția Silvică Ialomița-punct de vedere fără obiecțiuni, deoarece nu este afectat fondul forestier;
- GNM CJ Ialomița-punct de vedere fără obiecțiuni;
- Consiliul Județean Ialomița- punct de vedere favorabil;
- OSPA Ialomița-titularul de plan trebuie să depună documentația necesară realizării unui studiu pedologic în vederea stabilirii notei de bonitare și a clasei de calitate pentru suprafața în cauză.
- ISU Ialomița-pentru planul propus nu este necesar în această etapă obținerea avizului de securitate la incendiu., Se vor respecta prevederile HGR 525/1996 modificată și completată de HGR 855/2001, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (asigurarea căilor de acces și de intervenție în caz de incendiu și ale distanțelor dintre construcții în interiorul parcelelor). În perspectiva realizării unor instalații de alimentare cu apă se vor respecta prevederile Normativului NP133/2013 privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților și STAS-urilor nr.1343 și 1478 referitoare la asigurarea posibilităților de stingere a incendiilor din exterior, prin realizarea instalațiilor de hidranți stradali de incendiu. Pentru o astfel de investiție se va solicita și obține autorizația de securitate la incendiu conform Anexă 2, art.1, lit.e) din HGR 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Primăria Fierbinti Targ- lipsa punct de vedere;

Informarea și participarea publicului:

În etapa de informare, pe care a realizat-o titularul de plan prin publicare în ziarul Independent din data de 18.11.2020 și din data de 24.11.2020, nu s-au primit comentarii și propuneri din partea publicului.

Planul este supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu, cu respectarea următoarelor condiții :

Se vor respecta legislația de mediu în vigoare și condițiile impuse prin avizele emise de alte autorități:

- Certificat de urbanism nr.69/27.11.2020, emis de Primăria Fierbinti Targ;
- Plata plata tarif achitat cu OP nr.41/10.05.2021;
- Certificat de înregistrare CUI 11347189, J23/2208/2015, emis de ORC Ilfov;

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI IALOMIȚA

Strada Mihai Viteazul, nr. 1, Slobozia, Ialomița, cod 920083

Tel: 0243-232971, Fax: 0243-215949, e-mail : office@apmit.anpm.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- Contract de constituire a dreptului de superficie, autentificat cu nhr.1930/23.11.2020;
- Extras de carte funciara pentru informarenr.87355/10.05.2021;
- Incheiere nr.117706/24.11.2020, emisa de OCPI Ialomita;
- Respectarea cu strictete a limitelor amplasamentului si a zonelor functionale precizate in documentatia tehnica;

Titularul planului are obligatia sa respecte prevederile urmatoarelor acte normative:

- OUG 195/2005 privind protectia mediului aprobata de Legea 265/2006 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 226/15.07.2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea si completarea OUG 195/2005 privind protectia mediului;
- Legea 140/2020 pentru modificarea si completarea OUG 195/2005 privind protectia mediului;
- OUG 68/2007 privind raspunderea de mediu cu referire la prevenirea si repararea prejudiciului asupra mediului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea apelor 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Normativul NTPA 002/2002, privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare ale localitatilor si direct in statiile de epurare, aprobat de HG 188/2002, modificata si completata de HG 352/2005;
- Legea 211/2011 privind regimul deseurilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ord MS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;

Prezenta nu tine loc de acord de mediu pentru obtinerea autorizatiei de construire. Parcurgerea procedurii in conformitate cu prevederile H.G.1076/2004 - privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe nu exclude aplicarea procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, prevazuta pentru proiecte, conform legislatiei in vigoare, art. 39 alin.(1) din H.G. mai sus mentionat.

Inaintea demararii investitiei privind lucrarile propuse in prezentul PUZ, se va depune la APM Ialomita documentatia tehnica necesara in vederea obtinerii acordului de mediu, in conformitate cu Ordinul 135/2010, privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluarii impactului asupra mediului pentru proiecte publice si private.

Raspunderea pentru corectitudinea informatiilor puse la dispozitia APM Ialomita si a publicului revine titularului planului, iar raspunderea pentru corectitudinea studiilor si evaluarilor revine autorilor acestora, conform art.21 din OUG 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare;

Titularul de plan este obligat sa notifice in scris APM Ialomita daca intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii actului de reglementare, precum si asupra oricaror modificari ale conditiilor care au stat la baza emiterii actului de reglementare, inainte de realizarea modificarilor. Autoritatea competent pentru protectia mediului va decide, dupa caz, pe baza notificarii titularului, mentinerea actului de reglementare sau necesitatea revizuirii acestuia, informand titularul cu privire la aceasta decizie.

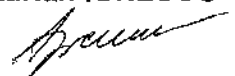
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii, pe toata perioada de valabilitate a planului, daca nu intervin modificari ale acestuia.

Decizia APM Ialomita poate face obiectul unei actiuni in justitie in baza Legii contenciosului administrativ nr. 544/2004 .

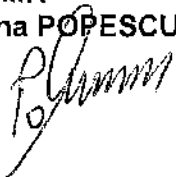
DIRECTOR EXECUTIV
Laurențiu CHIABRŪ



p.SEF SERVICIU AAA,
Adrian IONESCU



INTOCMIT
Marilena POPESCU




AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI IALOMIȚA

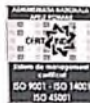
Strada Mihai Viteazul, nr. 1, Slobozia, Ialomița, cod 920083

Tel: 0243-232971, Fax: 0243-215949, e-mail : office@apmil.anpm.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ
BUZĂU – IALOMIȚA



F-AA-14

Nr. 10112 / C.R. / 28.06.2021

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

Nr. 90 din 28.06 2021

Privind proiectul:

PUZ - "ÎNFIINȚARE UNITATE DE PRODUCȚIE",

Șoseaua Gării, nr. cadastral 28032, oraș Fierbinți-Târg, județul Ialomița

Bazinul hidrografic: Ialomița
Cod cadastral: XI-1.000.00.00.00.0. – curs de apă: râul Ialomița

DATE GENERALE

Solicitantul avizului:

S.C. CROMATEC PLUS S.R.L.

Cod unic de înregistrare: RO 11347189

Reg. Comerțului: J 23 / 2208 / 2015

strada Petre Ispirescu, nr. 1, sat Tâncăbești, comuna Snagov,
județul Ilfov

Telefon: 021-316.28.77; Fax: 021-316.28.76.

Beneficiarul de investiție:

S.C. CROMATEC PLUS S.R.L.

Cod unic de înregistrare: RO 11347189

Reg. Comerțului: J 23 / 2208 / 2015

strada Petre Ispirescu, nr. 1, sat Tâncăbești, comuna Snagov,
județul Ilfov

Telefon: 021-316.28.77; Fax: 021-316.28.76.

Proiectant de specialitate:

S.C. VIREO ENVIROCONSULT S.R.L.

Str. Bogdan Gheorghe Tudor, nr. 7, bl. 21, sc. A, et. 2,
ap. 13, sector 3, București.

Telefon: 0746-061.906.

Amplasamentul lucrării:

În intravilanul comunei - pe teritoriul administrativ al
oraș Fierbinți-Târg, județul Ialomița

Situația inundabilității terenului:

Zona neinundabilă.

I. CARACTERIZAREA ZONEI DE AMPLASARE

Terenul cu suprafața totală de 15.243 mp, care a generat PUZ, este format din două suprafețe, una de 2.211 mp – teren intravilan arabil și una de 13.032 mp – teren extravilan, și este amplasat în zona de sud a localității Fierbinți-Târg, la aprox. 970 m de malul drept al râului Cociovaliștea, respectiv la aprox. 1,7 km de malul drept al râului Ialomița.

Teritoriul administrativ al orașului se găsește în bazinul hidrografic al râului Ialomița (bazin hidrografic de ord. I, cod XI-1), pe malul drept al acestuia, în cadrul Câmpiei Române Orientale la limita dintre subunitățile internă și externă.

Adresă de corespondență:

str. Bucegi, nr. 20 bis, C.P. 120208, Buzău, jud. Buzău

Tel: +4 0238 725 446 | +4 0238 725 447

Fax: +4 0238 427 237

Email: dispecer@daib.rowater.ro



Cod Fiscal: RO 23706189 / 01.01.2007

Cod IBAN: RO57 TREZ 1665 0220 1X01 1198

Trezoreria Buzău

Răul Ialomita este baraj în dreptul comunei Dridu, unde este construit un baraj, formându-se lacul de acumulare Dridu, care se întinde și pe teritoriul administrativ al orașului Fierbinți-Târg.

Conform PUG Oraș Fierbinți-Târg, terenul din intravilanul orașului este situat în zona funcțională - zona rezidențială, iar terenul din extravilan este situat în zona funcțională cu destinație agricolă.

Accesul la obiectivul de investiție se realizează din drumul comunal DC 13, pe latura de est a terenului.

II. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul este proprietatea d-lui Ionita Marian, care a constituit drept de suprafață în favoarea societății CROMATEC PLUS S.R.L., conform contractului de constituire a dreptului de suprafață autentificat sub nr. 1930/23.11.2020.

Terenul este înscris în cartea funciara nr. 28032 cu nr. cadastral 28032, având vecinătățile:

- est: drumul comunal DC13 (Soseaua Garii)
- vest: drumul de exploatare DE 279/2
- nord: proprietate privată (Mahfouz Khaled)
- sud: domeniul privat al orașului Fierbinți-Târg

În prezent terenul este liber de construcții și nu este deservit de rețele tehnico-edilitare.

III. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Prin PUZ se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 13.032 mp și schimbarea utilizării funcționale și reglementarea din punct de vedere urbanistic pentru întreg terenul cu suprafața de 15243 mp, cu categoria de folosință arabil, în vederea construirii unei unități de producție produse fitoterapeutice din substanțe biotehnice.

IV. ELEMENTE DE CORELARE ȘI COORDONARE

- Certificat de Urbanism nr. 69 din 27.11.2020, eliberat de Primăriei orașului Fierbinți-Târg, județul Ialomița, în scopul PUZ - "Înființare unitate de producție".
- Informare publică a intențiilor privind activitatea propusă, publicată într-un ziar local, conform Ordinului nr. 1044/2005.
- Informare publică privind activitatea propusă afișată la sediul Primăriei orașului Fierbinți-Târg, înregistrată sub nr. 3708/20.05.2021, conform Ordinului nr. 1044/2005.
- Regulament local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, întocmit de S.C. URBAN OPEN GIS S.R.L.
- Aviz de oportunitate nr. 2465/01.04.2021 emis de Primăriei orașului Fierbinți-Târg, județul Ialomița.

Conform STAS 4273-83, construcțiile propuse se încadrează în Clasa a IV-a de importanță "Construcții de importanță secundară" (construcții hidrotehnice a căror avariere are o influență redusă asupra altor obiective social economice).

Urmare solicitării și documentației tehnice înaintate cu adresa F.N./25.05.2021, înregistrate la Administrația Bazinală de Apă Buzău-Ialomița la nr. 10112 / 25.05.2021, a completărilor înregistrate la Administrația Bazinală de Apă Buzău - Ialomița la nr. 11081/08.06.2021, în conformitate cu prevederile Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, al O.U.G. nr. 107/2002 privind înființarea Administrației Naționale "Apele Române" modificată și completată cu O.U.G. nr. 73/2005, aprobate prin Legile nr. 404/2003 și 400/2005 și ale Ordinului nr. 828/2019 al Ministrului apelor și pădurilor, privind aprobarea Procedurii și competențelor de emitere, modificare, retragere a avizului de gospodărire a apelor, se emite:



AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

privind:

PUZ - "ÎNFIINȚARE UNITATE DE PRODUCȚIE",

Șoseaua Gării, nr. cadastral 28032, oraș Fierbinți-Târg, județul Ialomița

care, conform documentației, prevede:

I. Organizarea arhitectural urbanistică:

În cadrul P.U.Z se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 13.032 mp și schimbarea utilizării funcționale și reglementarea din punct de vedere urbanistic pentru întreg terenul cu suprafața de 15243 mp, cu categoria de folosință arabil, în vederea construirii unei unități de producție produse fitoterapeutice din substanțe biotehnice, care va cuprinde următoarele:

- spații care să asigure producția și prepararea produselor finite
- spații pentru depozitare materie primă și extract finit
- spații pentru ambalarea și livrarea produselor finite
- spații dedicate laboratoarelor fizico-chimice și microbiologice
- birouri administrative, săli de sedințe și de întâlniri
- spații tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare
- alei carosabile și alei pietonale
- spații verzi amenajate
- parcaje.

Bilanț teritorial existent și propus:

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	Intravilan (mp)	Extravilan (mp)	Intravilan (mp)	Extravilan (mp)
Zona teren arabil (Agricol)	2.211	13.032	0	0
Zona - suprafața construibilă	0	0	3.285,53	0
Zona - suprafața betonată - circulație de incintă	0	0	3.306,58	0
Spații verzi amenajate	0	0	3.609,74	0
Spații libere amenajate	0	0	4.928,30	0
Zona gospodărie comunală	0	0	112,85	0
TOTAL	2.211	13.032	15.243	0
TOTAL GENERAL - Suprafața P.U.Z.	15.243		15.243	

Indicatori urbanistici propuși sunt următorii:

P.O.T. max. = 40 %

C.U.T. max. = 0,80

Regimul de înălțime: H.max = 12 m

DOTARILE HIDROEDILITARE

ALIMENTARE CU APĂ

Alimentarea cu apă se va asigura din subteran, prin intermediul unui foraj, pentru care la faza de investiție (DTAC) se va întocmi un studiu hidrogeologic preliminar și se va obține expertiza INHGA.



Apa preluata din foraj va fi utilizata in scop igienico-sanitar si pentru refacerea rezervei intangibile de incendiu.

Reteaua de alimentare cu apa propusa se va executa din conducte PEHD, cu lungimea aprox. L = 300 m.

Pe amplasament se va amenaja o gospodarie de apa, care va cuprinde rezervor de apa si statie de pompare, pentru asigurarea unei rezerve intangibile de incendiu. Volumul rezervei intangibile de incendiu se va stabili la faza de investitie (DTAC).

Pentru monitorizarea volumelor de apa preluate, forajul va fi echipat cu un apometru verificat metrologic.

EVACUAREA APELOR UZATE

Evacuarea apelor uzate menajere - pana la extinderea retelei publice de canalizare aferenta orasului Fierbinți-Târg, apele uzate menajere rezultate din cadrul obiectivului se vor colecta in patru bazine vidanjabile, etanse, din beton armat, fiecare cu capacitatea V = 10 mc.

Reteaua de canalizare menajera propusa se va executa din conducte PVC-KG, cu lungimea totala aprox. L = 12 m.

Apele uzate colectate in bazinele vidanjabile vor respecta limitele maxime admise de catre NTPA 002/2005, si vor fi preluate doar de firme autorizate.

Evacuarea apelor uzate tehnologice - apele uzate tehnologice rezultate din cadrul obiectivului (posibile scurgeri de la procesele tehnologice) se vor colecta intr-un bazin vidanjabil, etans, din beton armat, cu capacitatea V = 10 mc.

Rețeaua de canalizare ape uzate tehnologice propusă se va executa din conducte PVC-KG, cu lungimea totala aprox. L = 210 m.

Apele uzate colectate in bazinul vidanjabil vor fi preluate doar de firme autorizate.

APELE METEORICE:

Apele pluviale de pe platformele betonate (accese auto, parcuri) vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, iar apoi vor fi colectate într-un bazin de retenție propus, etanș, cu capacitatea de aproximativ 150 mc, de unde vor fi utilizate la intretinerea spatiilor verzi din incinta.

Rețeaua de canalizare menajera propusa se va executa din conducte PVC-KG, cu lungimea L = 350 m.

Apele pluviale de pe acoperisurile cladirilor vor fi date liber la teren.

ZONE CU RESTRICTII/INTERDICTII DE CONSTRUIRE

Nu se vor executa constructii (clădiri, instalații de orice fel, împrejuriri, anexe, etc.) în zonele de protectie:

- ale surselor si sistemelor de alimentare cu apă conform H.G. nr. 930/2005.

AVIZUL DE GOSPODĂRIREA APELOR SE EMITE CU URMĂTOARELE CONDIȚII:

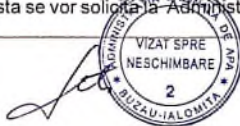
- Beneficiarul este obligat sa obtina toate avizele, acordurile si autorizatiile prevazute de legislatie inainte de inceperea executiei lucrarilor avizate prin prezentul.

- Prezentul aviz nu se refera la partea de rezistenta si stabilitate a lucrarilor.

- Avizul se emite in vederea avizarii Planului Urbanistic Zonal pentru - "Înființare unitate de producție", șoseaua Gării, nr. cadastral 28032, oraș Fierbinți-Târg, județul Ialomița.

- Înainte de începerea executiei lucrarilor cuprinse in Planul Urbanistic Zonal, pentru lucrarile in legatura cu apele - executie foraj și bazin vidanjabil - beneficiarul prezentului aviz este obligat sa solicite si sa obtina avizul de gospodarie a apelor, cu respectarea prevederilor Legii apelor nr. 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare, ale Ordinului ministrului apelor si padurilor nr. 828/2019.

-Conform Legii apelor nr. 107/1997, cu modificarile si completarile ulterioare, punerea în funcțiune si exploatarea lucrarilor construite pe ape sau care au legatura cu apele se poate realiza numai după obținerea autorizației de gospodărire a apelor. Aceasta se vor solicita la Administrația Bazinală



de Apa Buzău-Ialomița pe baza unei documentații tehnice întocmite conform Ordinului nr. 891/2019 al Ministerului Apelor și Pădurilor privind procedura și competențele de emiteri, modificare, retragere și suspendare temporară a autorizațiilor de gospodărire a apelor, de un proiectant atestat de Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor.

- Titularul va lua toate măsurile necesare pentru prevenirea patrunderii oricaror substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile în apele subterane.
- Nu se vor realiza construcții pe hotar.
- Se vor respecta zonele de protecție sanitară și de protecție hidrogeologică, în conformitate cu prevederile H.G. nr. 930/2005.
- Să întocmească un Registru de evidență a documentelor în care să treacă volumele și calitatea apelor uzate vidanțate și transportate la stația de epurare (conținând: dată descărcare la stația de epurare, nr. înmatriculare și deținător vidanță, cantitate apă vidanțată și descărcată, factura).
- Rețeaua de canalizare internă a obiectivului se va racorda obligatoriu la rețeaua de canalizare a localității, când aceasta se va realiza în zonă.

Nerespectarea prevederilor prezentului aviz, atrage răspunderea administrativă, civilă sau penală, după caz, conform prevederilor Legii apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația tehnică de fundamentare a avizului de gospodărire a apelor, vizată spre neschimbare, face parte integrantă din prezentul aviz de gospodărire a apelor. Un exemplar din documentație, s-a transmis solicitantului, împreună cu un exemplar din aviz.

Răspunderea privind informațiile, datele, calculele și piesele desenate, încorporate în solicitarea și documentația tehnică de fundamentare a avizului de gospodărire a apelor revine integral elaboratorului documentației, respectiv S.C. VIREO ENVIROCONSULT S.R.L., și beneficiarului S.C. CROMATEC PLUS S.R.L..

DIRECTOR,

Ing. Adriana PETICU



ȘEF SERVICIU A.A.,

Ing. Cornelia RADU

ȘEF BIROU JURIDIC

Jurist Denisa TRIFAN

Întocmit,

Ing. Daniela DASCĂLU





MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare
IALOMIȚA

Str. Cuza Vodă, Nr.5,
Slobozia, România
CIF 29496094
www.anif.ro

Tel. 024.321.30.23
Fax. 024.321.50.88
ialomita@anif.ro



Nr. 18 / 25.05.2021

Către: SC CROMATEC PLUS SRL

Referitor: Aviz PUZ

În urma analizării documentației depusă de dumneavoastră, înregistrată la ANIF - Filiala de îmbunătățiri funciare Ialomița cu nr. 20 din 06.05.2021 pentru obținerea Avizului ANIF PUZ, privind lucrarea „PUZ-INFIINTARE UNITATE DE PRODUCTIE”, din localitatea Fierbinți Târg, județul Ialomița, se constată următoarele:

Prin proiect se prevăd următoarele :

-Terenul în suprafață de 15 243 mp cu categoria de folosința arabil din care 2211 mp în intravilan iar 13 032 mp sunt amplasați în extravilanul localității Fierbinți Târg în tarlăua 279/1 , parcela 25, CF 28032.

- terenul este situat în amenajarea de îmbunătățiri funciare Mostiștea II.

Față de cele de mai sus, ANIF - Filiala teritorială de îmbunătățiri funciare Ialomița este de acord cu avizarea proiectului „PUZ-INFIINTARE UNITATE DE PRODUCTIE” din localitatea Fierbinti Târg județul Ialomița cu îndeplinirea următoarelor condiții :

1.La proiectarea lucrărilor se va respecta legislația și normativele în vigoare privitoare la proiectarea și execuția lucrărilor de îmbunătățiri funciare: Legea 138 / 2004 - Legea îmbunătățirilor funciare; Legea nr. 18/1991; Ordinul 227 / 2006 - privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare;

2.Beneficiarul de aviz va fi direct răspunzător, conform legislației în vigoare, pentru nefuncționarea în condiții normale a amenajărilor de îmbunătățiri funciare din zonă;

3. Pentru obținerea autorizației de construire beneficiarul va veni cu o nouă documentație pentru obținerea acordului tehnic ANIF.



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare
IALOMIȚA

Str. Cuza Vodă, Nr.5,
Slobozia, România
CIF 29496094
www.anif.ro

Tel. 024.321.30.23
Fax. 024.321.50.88
ialomita@anif.ro



4. Conform Legii 138/2004 - republicată:

„Faptele prevăzute la art. 83, alin. (1), lit. a - k, constituie contravenții la normele privind exploatarea, întreținerea, reparațiile și protecția amenajărilor de îmbunătățiri funciare și se sancționează conform art. 83 alin. (2) și (3)”.

Prezentul aviz este valabil 12 luni numai pentru soluțiile și amplasamentele prezentate în proiect nr DU36/2021 proiectant S.C. URBAN OPEN GIS SRL , orice modificare de soluție sau amplasament ducând la anularea prezentului aviz și obligativitatea solicitării unui nou aviz .

Cu stimă,

Director Filiala,
Jur. Sorin FUEREA





ORASULUI FIERBINTI-TARG
Orasul FIERBINTI TARG, Județul IALOMITA
Calea Bucuresti , nr.14,tel:0243280038
e-mail: primariafierbinti@yahoo.com



ACORD
nr. 3925 /31.05.2021
de amplasare si executie lucrari in zona drumurilor stradale

Beneficiar lucrare : SC CROMATEC PLUS SRL

In conformitate cu Ordonanta Guvernului nr.43/1997 privind regimul drumurilor , republicata , in baza certificatului de urbanism nr . 69/27.11.2020 si a documentatiei depuse , se elibereaza prezentul acord prealabil pentru lucrarea : **PUZ -"INFIINȚARE UNITATE DE PRODUCȚIE"**, in urmatoarele conditii:

- Amplasarea obiectivului in zona drumului stradal – Soseaua Gării (DC 13) , se va face cu respectarea OG. 43/1997 privind regimul drumurilor , republicata cu modificarile si completarile ulterioare si cu respectarea Planului Urbanistic General si a Regulamentului local de urbanism , aprobate de Consiliul local prin Hotararea nr. 26/29.10.2015;

- Amplasarea unor constructii , instalatii , amenajarea cailor de acces , precum si executia lucrarilor in zona drumului public se realizeaza cu asigurarea desfasurarii fluente si in conditii de siguranta a traficului rutier Accesul din Soseaua Gării, in incinta proprietatii , se va realiza prin grija beneficiarului , asigurandu-se scurgerea apelor pluviale de pe partea carosabila;

- In conformitate cu studiul de circulatie din Planul Urbanistic General al orasului , distanta dintre axul drumului si limita constructii va fi de minim 20 m , iar distanta dintre axul drumului si limita de proprietate va fi de minim 9 m.

- La stabilirea amplasarii trebuie sa se asigure , acolo unde este posibil , spatiile de dezvoltare viitoare ale drumului , cu respectarea conditiilor de vizibilitate pe drum;

- In scopul asigurarii calitatii spatiului public , a protectiei mediului si sigurantei sanatatii locuitorilor , precum si pentru cresterea gradului de securitate a retelelor edilitare in zona drumurilor publice situate in intravilanul localitatii , lucrarile de constructii pentru realizarea/extinderea retelelor edilitare, inclusiv traversarea de catre acestea a drumurilor publice, se executa in varianta de amplasare subterana , respectand reglementarile tehnice specifice in vigoare.Traversarea drumului public se face prin foraj orizontal , pentru a nu fi afectata partea carosabila;

- Terenul din zona drumului public , va fi adus la starea initiala dupa executia lucrarilor de bransamente si racordari la utilitatile publice ;

- Constructorul are obligatia sa asigure semnalizarea rutiera corespunzatoare in zona afectata de lucrare si raspunde de orice accident de munca sau de circulatie intamplat in timpul si din cauza executiei lucrarilor;

- Beneficiarul si constructorul au obligatia de a solicita prealabil executiei , asistenta din partea detinatorilor de retele aeriene sau subterane din zona afectata , pe perioada desfasurarii lucrarilor;

- In timpul executiei lucrarilor se interzice depozitarea pe platforma drumurilor publice si acostamentelor a oricaror materiale , utilaje , unelte, pamant.Pamantul rezultat in urma excavatiilor va fi imediat incarcat si transportat in locurile stabilite de Primaria localitatii;

Prezentul Acord prealabil eliberat la solicitarea nr.3878/28.05.2021 a **SC CROMATEC PLUS SRL** , pentru **PUZ -"INFIINȚARE UNITATE DE PRODUCȚIE"** , este valabil 12 luni , de la data emiterii.

PRIMAR ,
IUSEIN IUKSEL



Intocmit ,
Consilier
ing.Maria Constantinescu

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Maria Constantinescu".



MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECTIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ IALOMIȚA
Slobozia, str. Aleea Cosminului, nr. 4, judetul Ialomita
tel. 0243-230280; fax. 0243-232384
e-mail : dsp.ialomita@dspialomita.ro

NOTIFICARE

Nr. 363 din 27.05.2021

- I. Datele de identificare a solicitantului si calitatea acestuia:
Nume **Bobica**, prenume **Adrian**, BI/CI seria RK nr.693842, eliberat de SPCEP Sector 1 Bucuresti la data de 12.04.2021, in calitate de Administrator al **S.C CROMATEC PLUS S.R.L.**, cu sediul in Comuna Snagov, Sat Tancabesti, Strada Petre Ispirescu, Nr.1, judetul Ilfov.
- II. Datele de identificare a obiectivului notificat:
S.C CROMATEC PLUS S.R.L., cu punct de lucru in Fierbinti -Targ, Sos.Garii, nr. Cadastral 28032, judetul Ialomita.
- III. Activitatea/activitatile pentru care este notificat obiectivul: **P.U.Z – INFIINTARE UNITATE DE PRODUCTIE situat in Fierbinti -Targ, Sos.Garii, nr. Cadastral 28032, judetul Ialomita.**
- IV. Se vor respecta prevederile Ordinului MS nr. 119/2014 (actualizat).
- V. Numarul 799 din data de 27.05.2021 al referatului de evaluare incheiat de catre Ungureanu Sofia , in calitate de medic specialist igiena la Directia de Sanatate Publica Ialomita.

**DIRECTOR EXECUTIV,
DAN NOBLE**





CĂTRE,

S.C. CROMATEC PLUS S.R.L.

comuna Snagov, sat Tâncăbești, strada Petre Ispirescu, nr. 1, județul Ilfov

În atenția doamnei Pîrvu Georgiana

Urmare a solicitării dumneavoastră din 06.05.2021 înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Barbu Catargiu" al județului Ialomița cu nr. 3311524 din 06.05.2021, referitoare la necesitatea obținerii avizului/autorizației de securitate la incendiu la faza PUZ pentru obiectivul de investiție "ÎNFIINȚARE UNITATE DE PRODUCȚIE", ce urmează a se realiza în județul Ialomița, orașul Fierbinți – Târg, șoseaua Gării, nr. cadastral 28032, vă comunicăm următoarele:

1. Obiectivul de investiție, menționat anterior, intră în categoriile de construcții și amenajări care se supun avizării/autorizării privind securitatea la incendiu conform prevederilor anexei nr. 1, din Hotărârea Guvernului României nr. 571/2016.

2. Referitor la necesitatea obținerii avizului de securitate la incendiu pentru faza PUZ a obiectivului de investiție, vă comunicăm că în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, nu este necesară pentru această etapă.

3. În conformitate cu prevederile art. 2.2.2 din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor P118/9, se vor asigura distanțele de siguranță în vederea limitării propagării unui eventual incendiu față de construcțiile învecinate.

4. Totodată, se va asigura respectarea prevederilor H.G.R. nr. 525/1996, modificată și completată cu H.G.R. nr. 855/2001, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (asigurarea căilor de acces și de intervenție în caz de incendiu și ale distanțelor dintre construcții în interiorul parcelelor);

Prezenta adresă nu reprezintă aviz/autorizație de securitate la incendiu sau de protecție civilă și nu poate fi folosită decât în măsura în care cele declarate de dumneavoastră se susțin.

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF

Colonel

BĂCU LAURENȚIU

PIESE SCRISE

URBAN
SARINERZ
HOLDINGS
BUCHAREST
open GIS
VOLUME 1003
NR. 2, IACOVIA

PLAN URBANISTIC ZONAL

ÎNFIINȚARE UNITATE DE PRODUCȚIE
ORAȘ FIERBINȚI-TÂRG, JUDEȚ IALOMIȚA

B E N E F I C I A R :

SC CROMATEC PLUS SRL
Comuna Snagov, Județ Ilfov
Sat Tâncăbești, Strada
Petre Ispirescu, nr.1
CUI 11347189
j23/2208/30.06.2015

P.U.Z.- ÎNFIINȚARE UNITATE DE PRODUCȚIE
Oraș Fierbinți-Târg, Județul Ialomița

Memoriu de prezentare pentru

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL- ÎNFIINȚARE UNITATE DE
PRODUCȚIE**

DATA ELABORARE:	AUGUST 2021
BENEFICIAR:	SC CROMATEC PLUS SRL
PROIECT NR.	DU36/2021
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL	SC URBAN OPEN GIS SRL
- șef de proiect-	Urbanist Georgiana PÎRVU
Proiectat. Desenat	Urbanist Andreea BĂCANU

Cuprins

1	INTRODUCERE	4
1.1	DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	4
1.2	OBIECTUL LUCRĂRII.....	4
1.3	SURSE DOCUMENTARE :	5
2	SITUAȚIA EXISTENTA	6
2.1	EVOLUȚIA ZONEI.....	6
2.2	ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.....	6
2.3	CONDIȚII FIZICO-GEOGRAFICE	6
2.3.1	RELIEFUL.....	6
2.3.2	GEOLOGIA(LITOLOGIA DEPOZITELOR DE SUPRAFAȚĂ).....	7
2.3.3	DATE HIDROGEOLOGICE.....	8
2.3.4	DATE CLIMATICE.....	9
2.3.5	VEGETAȚIA	11
2.3.6	SOLURILE.....	12
2.4	CLASA DE CALITATE A TERENULUI	13
2.5	PATRIMONIU CONSTRUIT	13
2.6	CIRCULAȚIA.....	14
2.7	OCUPAREA TERENURILOR. LIMITELE SI VECINATAȚI.....	14
2.8	SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUIȚE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE.....	15
2.9	REGLEMENTĂRI ÎN VIGOARE	15
2.10	CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL, URBANISTIC.	15
2.11	TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI.....	15
2.12	ECHIPARE EDILITARA.....	15
2.13	PROBLEME DE MEDIU	15
3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.....	16
3.1	OBIECTIVE NOI, SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM.....	16
3.2	DETALII PRIVIND FLUXUL TEHNOLOGIC	16
3.3	ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI	19
3.4	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, INDICATORI URBANISTICI 19	
3.4.1	ZONIFICAREA TERITORIULUI.....	19
3.4.2	PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI	20
3.4.3	INDICATORI URBANISTICI	20
3.4.4	REGIMUL DE ALINIERE.....	20
3.5	ECHIPAREA EDILITARA.....	20
3.5.1	ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ.....	20
3.5.2	ALIMENTAREA CU APĂ.....	21
3.5.3	CANALIZAREA.....	22

P.U.Z. ÎNFIINȚARE UNITATE DE PRODUCȚIE

3.5.4	ÎNCĂLZIREA	23
3.6	PROTECȚIA MEDIULUI	23
3.6.1	POLUAREA AERULUI.....	23
3.6.2	POLUAREA SONORĂ.....	23
3.6.3	POLUAREA APEI DE SUPRAFAȚĂ ȘI A PÂNZEI DE APĂ FREATICĂ.....	23
3.6.4	POLUAREA SOLULUI	23
3.6.5	DEȘEURILE.....	24
3.7	ARII NATURALE PROTEJATE.....	24
3.8	ZONE DE RISC NATURAL – ALUNECĂRI DE TEREN ȘI INUNDAȚII.....	24
3.9	CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE.....	24
3.10	CATEGORII DE COSTURI.....	24
3.11	ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI.....	25
4	CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE.....	26

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIRE	PLAN URBANISTIC ZONAL ÎNFIINȚARE UNITATE DE PRODUCȚIE
BENEFICIAR	SC CROMATEC PLUS SRL
PROIECTANT	URBAN OPEN GIS SRL Str. Petre Tina, nr.2, Bl. L9B, Sector 3, București
PROIECT NR.	DU36/2021
DATA ELABORARE	AUGUST 2021

1.2 OBIECTUL LUCRARI

Obiectul lucrării este elaborarea PUZ-ului pentru terenul amplasat în zona de Sud a Orașului Fierbinți Târg din Județul Ialomița, teren care are ca beneficiar pe CROMATEC PLUS SRL pentru care solicită înființare unei unități de producție în Orașul Fierbinți-Târg.

Prin prezentul PUZ se propune **schimbarea utilizării funcționale** pentru terenul cu suprafață de 15243 mp, cu categoria de folosință arabil, din care 2211 mp sunt amplasați în intravilanul orașului și 13032 mp sunt amplasați în extravilan, conform extras de **carte funciară nr.28032/27.11.2020**. Conform PUG Oraș Fierbinți-Târg, terenul din intravilanul orașului este situat în zona funcțională-zonă rezidențială, iar terenul situat în extravilan este situat în zona funcțională cu destinație agricolă.

Prin prezentul PUZ se propune **introducerea în intravilan** a terenului cu suprafața de 13032 mp, cu categoria de folosință arabil, conform extrasului de **carte funciară nr.28032/27.11.2020**.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal îl constituie rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice de pe amplasament, determinarea condițiilor de amplasare, rezolvarea problemelor urbanistice, propunerea de zonificare și reglementare a acestei zone cuprinzând elemente tehnice și urbanistice, ce vor sta la baza întocmirii documentației pentru obținerea Autorizației de Construire, respectiv:

- regimul juridic, economic și tehnic al terenului și construcțiilor;
- modul de ocupare și utilizare a terenului P.O.T. și C.U.T.
- relații funcționale și estetice cu vecinătatea;
- permisivități și constrângeri urbanistice;
- rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale și a echipării tehnico-edilitare;
- dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor și amenajărilor exterioare;

P.U.Z. ÎNFIINȚARE UNITATE DE PRODUCȚIE

- parcaje
- zone verzi;

1.3 SURSE DOCUMENTARE :**Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior sau concomitent PUZ :**

- Planul de Amenajarea Teritoriului National (P.A.T.N.), elaborat de URBANPROIET intre anii 1994-2001
- Plan de Amenajare a teritoriului Judetean Ialomița
- Plan Urbanistic General al Orașului Fierbinți-Târg
- Planul topografic realizat in sistem de referinta stereo 70 nivelment Marea Neagra

Surse de informatii utilizate

- Documentatiile cadastrale ale terenurilor studiate
- Date culese de proiectant in teren

Metodologia utilizata

- Metodologia utilizata este in conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.
- Proiectul are la baza legile, normele si normativele in vigoare la data intocmirii prezentei documentatii.

2 SITUAȚIA EXISTENTA

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Terenul pentru care se solicită întocmirea P.U.Z., se situează în partea de sud a orașului, cu acces direct din drumul comunal DC 13. Terenul beneficiază de accesibilitate crescută prin amplasarea acestuia în apropierea gării Fierbinți.

Terenul este compus din :

- imobilul cu nr. cadastral **nr.28032**, înscris în cartea funciară **nr.28032/27.11.2020** Oraș Fierbinți-Târg, amplasat în Șoseaua Gării ,cod postal 927115(T279/1, P25), în suprafață de 15243 mp, având categoria de folosință arabil.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal face parte din teritoriul administrativ al orașului Fierbinți-Târg, terenul cu suprafața de 2211 mp fiind amplasat în intravilan și terenul cu suprafața de 13032 mp fiind amplasat în extravilanul orașului Fierbinți-Târg, și este învecinat astfel :

- la est- drumul comunal DC13 (Șoseaua Gării)
- la vest- drumul de exploatare DE 279/2
- la nord- proprietate privată Mahfouz Khaled
- la sud- domeniul privat al orașului Fierbinți-Târg

2.3 CONDIȚII FIZICO-GEOGRAFICE

2.3.1 RELIEFUL

Teritoriul administrativ al orașului Fierbinți-Târg este situat în zona centrală a Câmpiei Române, subunitatea Câmpia Vlăsiei. În cuprinsul teritoriului se disting două unități geomorfologice: câmpia și lunca Ialomiței.

Câmpia Vlăsiei reprezintă o câmpie piemontan-terminală compusă prin unirea a două conuri de dejecție complexe, unul format de râurile Argeș și Dâmbovița și celălalt de râurile Ialomița și Cricovul Dulce.

Câmpia se prezintă în general plană, dar apar și depresiuni de formă lenticulară mai mult sau mai puțin întinse, care constituie mici colectoare de acumulare a apelor de precipitații.

În extremitatea sudică a teritoriului, suprafața câmpiei este întreruptă de ultimile ramificații ale văii Colgeagului, mărginite de versanții simetrici cu înclinări slabe, care a favorizat meandrarea puternică, cu meandre largi, iar cursul de apă este barat din loc în loc, prezentându-se ca o salbă de lacuri. Paralel cu hotarul vestic al teritoriului apar alte trei ramificații de văi, mai puțin adânci cu apa pedofreatică la mică adâncime.

MEMORIU DE PREZENTARE

Lunca Ialomiței traversează câmpia în treimea nordică a teritoriului. Prezintă suprafața în general ondulată ca rezultat al dispunerii neuniforme a aluviunilor depuse de apele de revărsare a căror textură este mijlocie-fină. Lunca este separată de câmpie prin versanți slab înclinați, pe care s-a manifestat evident procesul de eroziune a solurilor.

Are în general aspect plan cu altitudine medie absolută de 55-58 m, cu mici depresiuni închise în care stagnează apa în zona de sub terasă. În cadrul acesteia se poate vorbi de o diferențiere de microrelief, suprafețe pozitive sub formă de grind, ce corespund cu depunerile aluviale mai grosiere și suprafețe negative în care se găsesc depuneri aluviale mai fine. Ca forme de microrelief mai apar cursuri părăsite, lacuri de luncă propriu-zise cu preponderență pe partea dreaptă cuibărite sub fruntea câmpului înconjurată de vegetația acvatică și zone mlăștinoase.

Procesele geomorfologice actuale sunt reprezentate în cea mai mare parte de procesele de tasare și sufoziune, care amplificate de utilizarea irigației au dat naștere la forme negative de relief, dar la fel de importante sunt și deflația eoliană și mai ales în incintele de irigații-desecare-drenaj apare procesul de colmatare (Bălțeanu D., 1983).

2.3.2 GEOLOGIA(LITOLOGIA DEPOZITELOR DE SUPRAFAȚĂ)

Din punct de vedere geologic teritoriul studiat este format din două compartimente distincte, respectiv: Platforma Moesică, continuarea în România a Platformei Prebalcanice și o cuvertura sedimentară groasă care o acoperă.

Fundamentul cristalin al platformei este de vârstă Proterozoic superior și cuprinde șisturi epimetamorfice cloritoase. Conform studiilor stratigrafice au fost stabilite mai multe cicluri majore de sedimentare.

Ciclurile de sedimentare paleozoice sunt de vârstă Ordovician-Carbonifer și Permian, predominant detritice și discontinue ca întindere. În mezozoic au fost depuse depozite sedimentare formate în principal din calcare de vârstă triasică, jurasică și cretacică, iar în Neozoic depozite sedimentare diverse.

Formațiunile litologice cuaternare din zona orașului Fierbinți-Târg sunt următoarele: formațiunea „Stratelor de Frățești”; formațiunea „Complexului Marnos”; formațiunea „Nisipurilor de Mostiștea” și formațiunea depozitelor loessoide.

Formațiunea „**Stratelor de Frățești**” este de vârstă pleistocen inferior, originea depozitelor fiind aluvial-lacustră, care apare la adâncimi cuprinse între 249 m și 386 m, având grosimi de cca 140 m.

Formațiunea „**Complexului Marnos**” este constituită din depozite de vârstă pleistocen mediu depuse în mediu lacustru și este constituită din: marne, argile și într-o proporție foarte mică, din nisipuri și pietrișuri. Depozitele au o grosime mai mare decât Stratele de Frățești, iar intervalul de adâncime la care pot fi întâlnite în cadrul teritoriului studiat este cuprins între 88 m și 249 m.

Formațiunea „**Nisipurilor de Mostiștea**” prezintă grosimi de 88 m, iar vârsta acestei formațiuni corespunde pleistocenului superior. Sedimentele au o granulație specifică nisipurilor fine, cu mici intercalații de pietrișuri.

Formațiunea „**Depozitelor loessoide**” este de origine deluvial-proluvială și eoliană, deseori aceste depozite fiind remaniate și având o vârstă pleistocen superior - holocen inferior.

Atât sub raport genetic, cât și din punct de vedere al alcătuirii granulometrice, ca materiale parentale de sol se întâlnesc în teritoriu depozite de loess și depozite fluviatile. Primele, depozitele de loess, apar atât în cadrul câmpiei, cât și în limitele terasei. Grosimea lor atinge între 3-4 m pe terasă și depășește 6 m în câmp.

Depozitele aluviale sunt caracteristice luncii Ialomiței și apar reprezentate în cea mai mare parte prin argile și argile nisipoase a căror grosime rar depășește 1,5 m.

2.3.3 DATE HIDROGEOLOGICE

Din punct de vedere hidrografic, teritoriul cercetat se află situat în bazinul hidrografic al râului Ialomița. O mare parte din cuva lacului de acumulare Dridu se află pe teritoriul localității Fierbinți-Târg.

Ialomița izvorăște din Carpații Meridionali (Munții Bucegi). Este un râu de dimensiuni mari, de la izvor și până la vărsare se întinde pe o lungime de 414 km, iar suprafața bazinului hidrografic însumează 10.430 km². Cele mai importante localități de pe cursul Ialomiței sunt Târgoviște, Urziceni și Slobozia. De-a lungul traseului, Ialomița culege apele a 145 de cursuri cu lungimea de 313 km.

Limita bazinului hidrografic Ialomița, în zona superioară (cumpăna apelor) o constituie crestele masivelor muntoase Leoata, Bucegi, Clăbucet și Ciucaș din Carpații Meridionali și dealurile subcarpatice. În zona inferioară, delimitarea bazinului hidrografic Ialomița este realizată la vest și sud de înălțimile din Câmpia Vlăsiei și Mostiștei, iar spre nord de culmea Istriței.

Panta foarte mică și debitul de aluviuni în suspensie foarte mare au determinat intense procese de aluvionare, care au dus la formarea unei lunci largi, cu un pronunțat caracter de asimetrie.

Cursul râului Ialomița în sectorul respectiv este domol, cu numeroase meandre, cu debit variabil în funcție de anotimp. Astfel, în sezonul rece, precum și în timpul primăverii, debitele la ieșirea din regiune sunt ceva mai mari față de cele de la intrare, ca urmare a topirii zăpezilor și a aportului văilor secundare. În sezonul cald, debitele la ieșire sunt mai mici față de cele de la intrare, datorită pierderilor suferite prin evaporația directă de la suprafața apei și a cantităților prelevate de om pentru diferite folosințe, în special pentru irigații.

Ialomița are la Slobozia debitul mediu multianual de 44,7 m³/s. Debitul maxim se diminuează ca urmare a atenuării undei de viitură, așa cum s-a întâmplat în 1975, la Slobozia s-au înregistrat 960 m³/s.

Valea Ialomiței traversează de la izvoare și până la vărsarea în Dunăre trei trepte majore de relief, etajate de la nord spre sud și sud-est. Acestor trepte le corespund tot atâtea zone cu caractere fizico-geografice specifice.

Trebuie precizat că inițial Ialomița, precum și celelalte râuri din sudul țării, își vărsau apele în bazinul lacustru de la periferia sudică a zonei muntoase. Aglomerarea și suprapunerea aluviunilor (la finele pliocenului și în decursul cuaternarului) depuse în zona de formare a conurilor de dejecție au condus atât la împingerea țărmului lacustru înspre sud și sud-est, cât și la o supraîncărcare a acestei zone; datorită greutatei sporite a straturilor de aluviuni s-a produs o scufundare în nord-estul actualei Câmpii Române. Ca urmare a acestei scufundări, câmpia a început să se încline spre est și nord-est.

În trecut, Lunca Ialomiței era în general inundată la debite și nivele maxime, în special primăvara, ca urmare a topirii zăpezilor, precum și a ploilor abundente. Mai este de remarcat faptul că, în timpul sezonului cald, debitul minim se micșorează pe traseul inferior al Ialomiței între Coșereni și confluența cu Dunărea, datorită condițiilor climatice, care devenind din ce în ce mai aride cu cât înaintăm spre est, favorizează o evaporație din ce în ce mai accentuată, precum și pe seama infiltrațiilor și a irigațiilor din zona de luncă.

În luncă apa freatică se află la o adâncime mică. În perioadele cu precipitații mari ridicându-se aproape de suprafață, manifestându-se exces de umiditate temporar.

Râul Ialomița a avut și are un rol important în evoluția solurilor din luncă.

Apa freatică se află la o adâncime ce oscilează de la 1m la 3m în cea mai mare parte a teritoriului de luncă, influențând însușirile fizice și chimice ale solului. Adâncimea apei freactice oscilează de la un an la altul și chiar sezonier. Oscilațiile se datorează în sens pozitiv precipitațiilor din unii ani, iar în sens negativ succesiunii unor ani secetoși și evapotranspirației.

Apa râului Ialomița prezintă un conținut scăzut de săruri cu rezidul fix de 1,1 g/litru, încadrându-se în clasa apelor mijlociu sălcii, cu adâncimea apei freactice de 3-9 m. În zona de câmpie gradul de mineralizare al apei freactice este normal încadrându-se după scara N. Florea, în funcție de reziduul secundar (0,9 g/l) în categoria "slab sălcie".

2.3.4 DATE CLIMATICE

Clima reprezintă o sinteză a stărilor de timp dintr-un lung șir de ani și constituie unul din principalii factori de formare și răspândire a vegetației și solurilor și tot ea este aceea care direct sau indirect imprimă reliefului unele particularități.

Prin poziția fizico-geografică ca și prin particularitățile de circulație atmosferică, teritoriul studiat se caracterizează printr-un climat temperat continental excesiv.

Pentru caracterizarea climatică a zonei studiate s-au folosit datele preluate de la Stațiile meteorologice Armășești și Urziceni.

Temperatura medie anuală este de 10,4 °C la Stația Armășești. Cele mai mari valori medii lunare de temperatură s-au înregistrat în luna iulie (22,4°C) la Stația Armășești.

Valoarea medie a temperaturilor maxime anuale în perioada 1896-1955 a fost de 37,0°C la Stația Armășești. Mediile temperaturilor maxime lunare au fost cuprinse între 8,3°C, respectiv 8,6°C în ianuarie la Stația Armășești și 36,1°C, respectiv, 35,5°C în luna iulie.

Valoarea medie a temperaturilor minime anuale în același interval a fost de -21,1 °C la Stația Armășești, iar mediile minimelor lunare au fost cuprinse între -17,3°C, respectiv, -17,5°C în luna ianuarie și 11,5°C, respectiv, 10,3°C în luna iulie.

Temperatura maximă absolută anuală a fost de 41,1°C la data de 20.08.1945 la Stația Armășești. Temperaturile maxime absolute lunare în lunile de iarnă au avut cele mai mari valori în februarie, de 23,0°C la Stația Armășești.

Temperatura minimă absolută anuală a avut valori de -32,5°C la Stația Armășești, la data de 25.01.1942. Temperaturile minime absolute lunare din lunile de vară au fost cuprinse, între 3,9°C, respectiv, 3,5°C în iunie și 8,4°C în iulie, la Armășești.

Din înregistrările privind temperaturile decadale rezultă că culturile din prima epocă se pot însămânța începând cu prima decadă a lunii martie, iar cele mai exigente la un anumit

regim termic, începând cu a doua decadă a lunii aprilie sau când în sol se realizează temperaturile de 8-10°C.

Regimul precipitațiilor

Referitor la precipitații putem spune că și acestea prezintă aceeași influență continentală ca și temperatura aerului, ele fiind predominant sub formă de ploi, dar repartizate neuniform.

Cantitățile medii anuale de precipitații la Stația Meteo Armășești au valoarea de 466 mm. Analizate lunar cantitățile de precipitații căzute în general nu satisfac deopotrivă cerințele plantelor agricole.

Astfel, în perioada de vegetație (aprilie-octombrie) cad între 300-400 mm, iar din noiembrie până în martie mult mai puțin (140-250 mm). Spre sfârșitul primăverii (mai) se înregistrează cel mult 70 mm (50-70 mm), în mijlocul verii (iulie) între 50-70 mm și până la 85 mm (60-85 mm) în primele luni de toamnă (Stația Urziceni).

Valorile medii lunare ale precipitațiilor, înregistrate în perioada 1960-2000, arată, pentru Stația Urziceni, un maxim în mai-iunie (67,4, respectiv 69 mm) și un minim în ianuarie-februarie (21,2, respectiv 24,1 mm).

În anii deficitari din punct de vedere al precipitațiilor, valoarea evapotranspirației potențiale anuale, este mai mare decât cea corespunzătoare intervalului optim de umiditate din sol, astfel că apare necesară irigația. Astfel, mare parte din apa căzută se evaporă și nu are răgazul să se infiltreze în sol, pentru a fi folosită integral de plante.

Parametrii climatici pe baza cărora se determină perioadele de interdicție pentru aplicarea îngrășămintelor organice sunt apariția primului îngheț (toamnă-iarnă) și cea a ultimului îngheț (primăvara).

Parametrii de stres termici se caracterizează prin valori ce confirmă caracterul mai secetos al părții sud-estice a teritoriului. Astfel, suma temperaturilor critice (< 32°C) pe perioada mai- septembrie este cuprinsă între 30-50°C, iar a celor de ger de la -10 la -30°C.

Înghețul și dezghețul sunt fenomene care interesează teritoriul de care ne-am ocupat, întrucât primăvara și toamna pun în pericol mai ales plantele legumicole.

Primul îngheț de toamnă se înregistrează în perioada 21 -25 octombrie, iar temperaturi sub -2°C apar după 15 noiembrie. În ceea ce privește *ultimul îngheț de primăvară* probabilitatea se prelungește până în a doua decadă a lunii aprilie (11-16 aprilie). Numărul de zile cu umiditate relativ scăzută mai mică de 30% (% din numărul zilelor) în perioada aprilie-august este 40-45 (Stația Urziceni).

Umiditatea atmosferică este condiționată de originea maselor de aer, de frecvența precipitațiilor și de natura suprafeței subiacente active.

Evapotranspirația potențială înregistrează valori de 700 mm, ceea ce explică valoarea ridicată a deficitului de umiditate de 234 mm. Deoarece deficitul de umiditate apare numai în perioada de vegetație a plantelor de câmp, el ar trebui să fie compensat prin irigații. Astfel, deficitul de precipitații în perioada activă de vegetație a plantelor de cultură este principala limitare luată în considerație în aprecierea favorabilității acestor terenuri pentru principalele culturi și folosințe cultivate.

Nebulozitatea

Sub aspect natural, nebulozitatea prezintă unele particularități, fiind în strânsă corelație cu circulația aerului atmosferic. Numărul mediu anual de zile cu cer acoperit este de 120 zile.

Astfel, numărul mediu al zilelor cu cerul acoperit, în luna iulie nu depășește media 4, în timp ce în luna ianuarie numărul zilelor cu cer acoperit este de cca 20-22 de zile în Lunca Ialomiței.

Bruma este un fenomen caracteristic anotimpurilor de primăvară și toamnă.

Primele zile cu brumă apar în luna octombrie (în ultima decadă a lunii), iar ultima zi poate apărea chiar în luna aprilie (în prima decadă a lunii).

Brumele și zilele cu îngheț sunt frecvente în martie și începutul lui aprilie, mai rar după 15 aprilie.

Regimul vânturilor

Vânturile contribuie într-o bună măsură la repartizarea temperaturilor și precipitațiilor. Regimul eolian influențează direct pierderile de apă prin evaporare, accentuând deficitul de umiditate din sol.

Teritoriul administrativ Fierbinți-Târg se găsește într-o regiune geografică caracterizată de un regim eolian destul de activ.

Cea mai mare frecvență o au vânturile din direcția nord-est și est, aceasta corespunzând cu direcția Crivățului. Acest vânt produce toamna și iarna scăderi bruște de temperatură, iar vara este cald și uscat, mărinde evaporotranspirația.

Din sectorul vestic și nord-vestic suflă Austrul, care deseori vara este cald și uscat provocând secetă. Din sectorul sudic și sud-vestic suflă Băltărețul ce provoacă de cele mai multe ori precipitații.

Viscolul constituie un fenomen de risc climatic de iarnă la producerea căruia concură două elemente importante, și anume viteza vântului și cantitatea de zăpadă căzută. Riscul climatic este dat, în primul rând, de vitezele mari ale vântului: peste 11 m/s, caracteristice viscoalelor puternice și 15 m/s, caracteristice viscoalelor violente. În al doilea rând, acesta depinde de cantitatea de zăpadă căzută, care poate forma un strat continuu de 25-50 cm sau troiene de 1-4 m înălțime (exemplu: viscolul din 3-6.II. 1954), care provoacă mari pagube și dezechilibre de mediu (Geografia României, Vol. V).

2.3.5 VEGETAȚIA

Din datele referitoare la vegetația țării noastre rezultă că regiunea studiată aparține zonei de stepă. În prezent suprafețele cu vegetație naturală au fost înlocuite cu terenuri agricole. Astfel, extinderea culturilor agricole a făcut ca, pe mari suprafețe, pădurile să fie înlăturate sau să se mai păstreze doar sub formă de pâlcuri.

Vegetația ierboasă este alcătuită din specii adaptate la condiții de uscăciune, și anume: bărboasă (*Botriochloa ischaeum*), păiușul de stepă (*Festuca valesiaca*), pirul crestă (*Agropyron cristatum*), firuța cu bulbi (*Poa bulbosa*), pelinița de stepă (*Artemisia austriaca*), pirul gros (*Cynodon dactylon*), colilia (*Stipa lessingiana*), negara (*Stipa capillata*), trifoiul roșu (*Trifolium pratense*), culbeceasa (*Medicago falcata*), sulfina (*Melilotus officinalis*).

MEMORIU DE PREZENTARE

De-a lungul Ialomiței se întâlnesc zăvoaie alcătuite din arbori cu lemn moale, reprezentați prin plopi (*Populus alba*, *P. nigra*, *P. canescens*), sălcii (*Salix alba*, *S. purpurea*, *S. fragilis*), arinul (*Alnus glutinosa*) și cu totul local stejarul (*Quercus robur*), frasinul (*Fraxinus excelsior*), ulmul (*Ulmus minor*).

Vegetația de locuri cu exces umiditate este alcătuită din asociații de *Juncus sp.*, *Mentha pulegium*, *Eleocharis palustris*, *Phragmites communis*, *Typha latifolia*, *Salix viminalis*, etc.

Vegetația segetală se întâlnește în culturile agricole (păioase, prășitoare). Astfel, în culturile de grâu dominante sunt: macul de câmp (*Papaver rhoeas*), muștarul sălbatic (*Sinapis arvensis*), albăstrița (*Centaurea cyanus*), cicoarea (*Cichorium intybus*).

În culturile prășitoare se remarcă: iarba bărboasă (*Echinochloa crus-galli*), pălămida (*Cirsium arvense*), mohorul (*Setaria glauca*), știrul sălbatic (*Amaranthus retroflexus*), spanacul sălbatic (*Chenopodium album*), volbura (*Convolvulus arvensis*), costreiu (*Sorghum halepense*).

Vegetația ruderală este formată din buruieni care se dezvoltă pe marginea drumurilor, pe terenurile virane, fiind alcătuită din: troscotul (*Polygonum aviculare*), pătlagina mare (*Plantago major*), coada șoricelului (*Achillea millefolium*), mușetelul (*Matricaria matricarioides*), bozul (*Sambucus ebulus*), iarba de gazon (*Lolium perenne*), etc.

Cu totul local, apar tufărișuri cu arbuști de stepă, și anume: porumbarul (*Primus spinosa*), măceșul (*Rosa canina*), murul (*Rubus caesius*) și vișinul pitic (*Cerasus fruticosa*).

Cât privește pădurile din cuprinsul câmpului, acestea sunt alcătuite din salcâm (*Robinia pseudocacia*), cer (*Quercus cerris*), gârnița (*Quercus frainetto*), tei (*Tilia tomentosa*) și jugastru (*Acer campestre*).

2.3.6 SOLURILE

Învelișul de soluri din cadrul teritoriului administrativ al localității Fierbinți-Târg este reprezentat de soluri cu fertilitate naturală mijlocie (cernisoluri).

Intensitatea proceselor de solificare se manifestă diferit, în funcție de natura materialului parental, de formele de relief, de vârsta unităților geomorfologice, precum și de vegetația naturală din zonă.

Harta solurilor (fig. 1) subliniază complexitatea teritoriului, conform metodologiei de elaborare a studiilor pedologice, teritoriul luat în studiu prezentând categoria de complexitate II.

Vegetația ierboasă și lemnoasă a avut rolul de furnizare a materiei organice și de biomasă, pentru ca regimul hidric deficitar, dar mai ales substratul litologic să dirijeze solificarea spre tipuri și subtipuri caracteristice clasei cernisoluri.

În funcție de condițiile și factorii care au contribuit la formarea învelișului de sol, în cadrul teritoriului cercetat a fost identificată o singură clasă de soluri, și anume cernisolurile.

Cernisolurile sunt reprezentate în teritoriul cercetat prin cernoziomuri cambice (CZcb-TT/TT).

Caracteristic pentru cernisoluri este acumularea evidentă de materie organică (relativ saturată în baze) în partea superioară a profilului de sol, având ca orizont diagnostic un orizont de tip A *molie* (*Am*) continuat cu orizont intermediar (AB, AC, Bv) având culori de

orizont molie, cel puțin în partea superioară (pe minimum 10-15 cm) și cel puțin pe fețele agregatelor structurale (SRTS, 2012).

Cernoziomurile cambice (CZcb-TT/TT) s-au format în condițiile unui relief de câmpie, pe suprafețe cvasiorizontale (cu înclinare predominant între 1-2%), cu denivelări între 10-20 cm, pe depozite loessoide, adâncimea apei freatice situându-se între 5-6 m.

Prezintă un profil de tipul *Am-AB-Bv-Ck* sau *Cea* bine dezvoltat.

Textura este lutoargiloasă, iar reacția solului slab acidă (pH=6,08). Porozitatea de aerație și permeabilitatea prezintă valori scăzute. Conținutul în humus este mijlociu, iar asigurarea solului cu azot mijlocie. Aprovizionarea solului cu fosfor mobil este mijlocie (25,6 ppm), iar cea cu potasiu mobil mare (280 ppm).

2.4 CLASA DE CALITATE A TERENULUI

Suprafața propusă a fi introdusă în intravilan pe clase de calitate pentru categoria de folosință actuală

Nr. crt.	Categoria de folosință	Clasa de calitate	Suprafața propusă a fi introdusă în intravilan (m ²)
1.	Arabil	II	13032,00
	TOTAL agricol		13032,00

Scopul studiului pedologie a fost caracterizarea învelișului de sol al terenului în suprafață totală de 15243 m², localizat pe teritoriul orașului Fierbinți-Târg, Județul Ialomița în vederea întocmirii Planului Urbanistic Zonal (PUZ).

Suprafața de teren propusă pentru a fi introdusă în intravilanul orașului Fierbinți-Târg și care face obiectul studiului însumează 13032 m², cu folosința actuală arabil.

Încadrarea în clasa de calitate a zonei studiate s-a făcut prin metoda bonitării terenurilor agricole, în condiții naturale și a fost evaluată cu 63 puncte de bonitare, ceea ce o încadrează în clasa a II-a de calitate, cu potențial agricol ridicat.

Limitările pedologice ale învelișului de soluri al teritoriului studiat sunt determinate de condițiile climatice, textura în orizontul de suprafață, porozitatea totală și rezerva de humus pe adâncimea de 0-50 cm.

Având în vedere natura factorilor limitativi și gradul lor de intensitate, se poate considera că acest teren poate fi trecut în intravilan.

2.5 PATRIMONIU CONSTRUIT

Conform *Listei Monumentelor Istorice din România 2015* (Anexa la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2 828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și cultelor nr. 2 314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 113 bis din 15.02.2016) pe teritoriul orașului Fierbinți-Târg, județul Ialomița se află înscrise următoarele monumente istorice de importanță locală:

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Localitate	Datare
43	IL - I - s - B -14046	Situl arheologic de la Fierbinți	oraș FIERBINȚI -TÂRG	sec. III - IV p. Chr
44	IL - I - m - B -14046.01	Necropolă	oraș FIERBINȚI -TÂRG	sec. XVI - XVIII
45	IL - I - m - B -14046.02	Necropolă	oraș FIERBINȚI -TÂRG	sec. III - IV p. Chr.
146	IL-II-m-B-20199	Biserica "Sf. Nicolae"	sat aparținător FIERBINȚII DE JOS; oraș FIERBINȚI-TÂRG	1854
147	IL-II-m-B-14125	Biserica "Adormirea Maicii Domnului"	sat aparținător FIERBINȚII DE SUS; oraș FIERBINȚI-TÂRG	1842
148	IL-II-m-B-14124	Casa Alexe Tănase	sat aparținător FIERBINȚII DE SUS; oraș FIERBINȚI-TÂRG	1922
149	IL-II-m-B-14127	Primăria	oraș FIERBINȚI-TÂRG	1929
150	IL-II-m-B-14126	Biserica "Sf. Gheorghe"	oraș FIERBINȚI-TÂRG	1863, ref. 1915
152	L-II-m-A-14129	Biserica "Sf. Maria"	sat aparținător GRECII DE JOS; oraș FIERBINȚI-TÂRG	1754
221	IL-IV-m-B-14177	Mormântul generalului Eraclie Arion	sat aparținător FIERBINȚII DE SUS; oraș FIERBINȚI-TÂRG	sf. sec. XIX

Terenul supus studiului nu face parte din patrimoniul construit al orașului înscris în Lista Monumentelor Istorice din România 2015 și nici nu se afla amplasată în zona de protecție a vreunui dintre obiectivele înscrise în LMI 2015. De asemenea, terenul nu este înscris în Repertoriul Arheologic National.

2.6 CIRCULAȚIA

La terenul studiat se ajunge din drumul județean DJ237(drum care asigură legătura pe direcția est-vest între Comuna Jilavele, județul Ialomița și Comuna Balotești, județul Ilfov) prin drumul comunal DC 13, din care terenul beneficiază de acces direct.

2.7 OCUPAREA TERENURILOR. LIMITELE ȘI VECINATĂȚI

Zona considerată face parte din teritoriul administrativ al orașului Fierbinți-Târg, terenul cu suprafața de 2211 mp fiind amplasat în intravilan și terenul cu suprafața de 13032 mp fiind amplasat în extravilanul orașului Fierbinți-Târg. Terenul din intravilan are destinația de zonă rezidențială și terenul din extravilan are destinație agricolă, conform PUG Oraș Fierbinți aprobat cu HCL nr.26/2015. La momentul actual terenul este liber de construcții.

2.8 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Zona considerată face parte din teritoriul administrativ al orașului Fierbinți-Târg, are o suprafață de 15243 mp , este liber de construcții și are acces direct din drumul comunal DC13. Conform Planului Urbanistic General al Orașului Fierbinți-Târg, pe traseul drumului comunal DC13, reglementările urbanistice prevăd dezvoltarea unei zone rezidențiale. De la momentul aprobării Planului Urbanistic General până în prezent, în această zonă nu s-au construit locuințe, așa cum prevede documentația de urbanism menționată. De asemenea, terenurile din imediata vecinătate a amplasamentului care face obiectul PUZ sunt libere de construcții și sunt terenuri arabile.

2.9 REGLEMENTĂRI ÎN VIGOARE

Conform PUG Oraș Fierbinți-Târg, terenul în suprafață de 15243 mp , o suprafață de 2211 mp este amplasată în intravilanul orașului și are funcțiunea de zonă rezidențială, iar suprafața de 13032 mp este amplasată în extravilanul orașului cu funcțiune agricolă.

2.10 CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL, URBANISTIC.

Zona studiată și terenurile învecinate sunt caracterizate de o densitate scăzută a fondului construit, în partea de nord și de sud țesutul este caracterizat de terenuri agricole.

2.11 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI

Terenul supus studiului este aparține lui Ioniță Marian , care a constituit drept de suprafață în favoarea lui CROMATEC PLUS SRL , conform contractului de constituire a dreptului de suprafață autentificat sub nr. 1930/23.11.2020 de notar public Nitu Cristina Emilia.

Terenurile învecinate sunt proprietăți private ale unor persoane fizice.

2.12 ECHIPARE EDILITARA

La momentul actual terenul nu este deservit de rețele tehnico-edilitare.

2.13 PROBLEME DE MEDIU

Din punct de vedere al mediului se poate aprecia că zona studiată nu este la momentul actual sub influența unor factori poluanți sau perturbatori de mediu.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 OBIECTIVE NOI, SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Prin tema de proiectare, beneficiarul a solicitat atingerea următoarelor obiective:

- schimbări în folosința terenului
- introducerea unei suprafețe de teren în intravilan
- scoaterea din circuitul agricol al terenurilor amplasate în extravilan
- realizarea unor construcții care să servească scopul dorit
- stabilirea indicatorilor urbanistici pentru terenurile propuse
- realizarea rețelelor edilitare în sistem propriu
- lucrări de protejarea și conservarea mediului

Modul de integrare al investiției în contextul dezvoltării actuale a Orașului Fierbinți-Târg și consecințele economice și sociale implementării proiectului :

- diversificarea activităților la nivelul orașului
- dezvoltarea sectorului de producție din zonă și valorificarea domeniului la nivel județen
- creșterea ofertei de muncă pe piața locală
- contribuția la bugetul local

3.2 DETALII PRIVIND FLUXUL TEHNOLOGIC

Etapile fluxului tehnologic în producția produselor fitoterapeutice din substanțe biotehnice sunt:

- Aprovizionare și recepția materiilor prime și materialelor;
- Asigurarea controlului calității materiilor prime;
- Depozitare materie prime și materiale
- Conditionarea materiilor prime;
- Extracția cu fluide supercritice;
- Prepararea produselor finite;
- Ambalarea, depozitarea și livrarea produselor finite.

În cadrul unității de producție se vor utiliza diferite tipuri de materii prime și materiale destinate diferitelor etape ale fluxului tehnologic, astfel:

Principalele materii prime necesare în fluxul de producție sunt:

- *Materii prime destinate procesului de obținere extractelor uleioase:* în special materii prime de natură biovegetală cum ar fi plante, frunze, semințe, părți de plante (flori, muguri etc.) sau părți de fructe (coji, samburi etc.). Acestea vor fi furnizate de producători specializați din domeniul vegetal sau horticol sau procesatori din industria alimentară. Toți furnizorii vor trebui să respecte standardele de Bună Practică Agricolă și de Colectare.. Datorită naturii complexe și

variabile, controlul materiilor vegetale, depozitarea acestora și procesare prezintă o importanță deosebită pentru calitatea și siguranța produsului finit destinat consumului uman. Materia primă este furnizată ambalată în saci de hârtie sau baloți, big-baguri, cutii sau saci de plastic, etichetată în mod corespunzător.

- *Materii prime pentru fabricarea produselor finite:* sunt excipienți și adjuvanți pentru forme semisolide și solide, de calitate corespunzătoare. Materiile prime vor fi aprovizionate de la furnizori și/sau producători specializați în acest sens. Calitatea acestora trebuie să corespundă standardelor aplicabile, impuse pentru fiecare categorie de produs fabricată. Materiile prime vor fi furnizate ambalate, conform procedurilor interne ale producătorului, în saci, butoaie sau în vrac, funcție de tipul fiecărui material aprovizionat;

Principalele materiale necesare în fluxul de producție sunt:

- *Materiale destinate procesului de obținere a extractului:* dioxidul de carbon utilizat în cadrul procesului de extracție va fi aprovizionat în rezervoare speciale (butelii de CO₂) de la furnizori de gaze industriale și de gaze speciale;
- *Materii utilizate la fabricarea produselor finite:*
 - Materiale de ambalare primară utilizate în cadrul unității vor fi flacoane de sticlă prevăzute cu capac și/sau sistem de picurare, flacoane de plastic prevăzute cu capac, folie PVC/Al pentru blisterizare. Acestea vor fi aprovizionate în conformitate cu fiecare tip de produs fabricat (semisolide sau solide) și adaptate echipamentelor de fabricație pentru etapa de ambalare primară a produselor. Materialele de ambalare primară vor fi furnizate de producători/furnizori specializați, ambalate în baxuri sau cutii, funcție de tipul acestora.
 - Materiale de ambalare secundară și colectivă. Pentru ambalarea secundară și colectivă a produsului, în cadrul unității vor fi aprovizionate următoarele tipuri de ambalaje: etichete autocolante, cutii de carton individuale și colective. Materialele de ambalare secundară vor fi aprovizionate de la furnizori specializați pentru fiecare tip de ambalaj în parte.

Principalele materii prime/materiale utilizate în cadrul fluxului tehnologic:

- **Materii prime destinate procesului de obținere a extractelor din plante:**
 - *Fructe de cătină uscate cu umiditate de cca. 15-16%*
 - *Semințe și coji de struguri uscate cu umiditate de cca. 15-16%*
 - *Coji de roșii uscate cu umiditate de cca. 15-16%*
 - *Flori de armurari uscate cu umiditate de cca. 15-16%*

- **Materii prime pentru fabricarea produselor finite**
 - **Extract uleios:**
 - Extract uleios de catina
 - Extract uleios din seminte de struguri
 - Extract uleios din coji de rosii
 - Extract uleios din armurariu
 - **Excipienți**
 - Ulei de cocos
 - Ulei de palmier
 - Glicerina vegetala
 - Vitamina E (tocoferol)
 - Viatamina A palmitat
 - Apa purificata
 - Ulei de masline
 - **Adjuvanti**
 - Dioxid de siliciu coloidal
 - Stearat de magneziu
 - Trigliceride de semisinteza
 - Acid hyaluronic (sare de sodiu)
 - Monostearat de gliceril
 - Sorbitol
 - Alcool cetilic
 - Isopropil Miristate
 - Dermosoft OMP
 - Carbomer
 - Sedefos 75
- **Materiale destinate procesului de obtinere a uleiurilor esentiale**
 - Dioxid de carbon
- **Materiale utilizate la fabricarea produselor finite:**
 - **Materiale de ambalare primara**
 - Tub din polietilena laminata
 - Flacon închis cu capac
 - Blistere
 - **Materiale de ambalare secundara si colectiva**
 - etichete autocolante
 - cutii pliante de carton individuale
 - cutii pliante de carton colective

- **Materiale utilizate pentru realizarea determinarilor in cadrul analizelor de laborator**
 - **Fizico-chimice**
 - Sticlărie de laborator
 - Reactivi
 - Solvenți
 - Substanțe etalon
 - Materiale de unica folosință
 - Consumabile echipamente
 - **Microbiologie**
 - Sticlărie de laborator
 - Reactivi
 - Medii de cultura
 - Materiale de unica folosință
 - Consumabile echipamente

3.3 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Calea de acces auto la amplasament este reprezentata de Drumul Comunal DC13 care confera acces direct prin partea de est. Prin prezentul PUZ se propune realizarea unui drum de incintă pentru a asigura accesul către toate construcțiile propuse, precum și amenajarea locurilor de parcare pentru autovehicule .

Constructorul are obligația să asigure semnalizarea rutieră corespunzătoare în zona afectată de lucrare și răspunde de orice accident de muncă sau de circulație întâmplat în timpul și din cauza execuției lucrărilor.

3.4 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, INDICATORI URBANISTICI

3.4.1 ZONIFICAREA TERITORIULUI

Pe terenul in suprafață totală de 15243 mp se propune inființarea unei unități de producție, care va cuprinde urmatoarele :

- Spatii care sa asigure productia si prepararea produselor finite
- Spatii pentru depozitare materie prima si extract finit
- Spatii pentru ambalarea si livrarea produselor finite
- Spatii dedicate laboratoarelor fizico-chimice si microbiologice
- Birouri administrative, sali de sedinte si de intalniri
- Spatii tehnice aferente retelelor tehnico-edilitare
- Alei carosabile si alei pietonale
- Spații verzi amenajate
- Parcaje

P.U.Z. ÎNFIINȚARE UNITATE DE PRODUCȚIE

Criteriile principale de organizare arhitectural urbanistică a zonei au fost în principal următoarele :

- asigurarea amenajărilor necesare pentru noua investiție stabilită de acord cu beneficiarul lucrării
- optimizarea circulației carosabile și pietonale
- integrarea și armonizarea noilor construcții

3.4.2 PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Criteriile principale de organizare arhitectural urbanistică a zonei au fost în principal următoarele :

- asigurarea amenajărilor necesare pentru noua investiție stabilită de acord cu beneficiarul lucrării
- optimizarea circulației carosabile și pietonale
- integrarea și armonizarea noilor construcții
- realizarea infrastructurii tehnico-edilitare

3.4.3 INDICATORI URBANISTICI

POT max= 40%

CUT max= 0,8

Rh max= P+1 (12m la atic)

3.4.4 REGIMUL DE ALINIERE

Criteriile care au stat la baza determinării regimului de aliniere al construcțiilor, stabilit prin regulament, au fost următoarele:

- regimul de înălțime al construcțiilor propuse
- profilul transversal caracteristic al căilor de circulație
- efecte compoziționale
- regimul de aliniere al construcțiilor

Astfel, se propun pentru zona ID:

- retragere de la limita de nord: min. 5,00 m
- retragere de la drumul comunal DC 13: 20,00 m din axul drumului
- retragere de la limita de sud se va realiza între 5,00 m și 17,50 m, geometria fiind realizată în funcție de drumul de acces și de parcaje

3.5 ECHIPAREA EDILITARA**3.5.1 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețeaua publică existentă. Prin planul urbanistic zonal se propun următoarele:

- iluminat de incintă
- alimentarea cu energie electrică a clădirilor propuse a se amenaja

Suplimentar se recomanda si utilizarea sistemelor autonome de asigurare a energiei electrice din surse regenerabile.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localității, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv traversarea de către acestea a drumurilor publice, se executa în varianta de amplasare subterana, respectand reglementările tehnice specifice în vigoare. Traversarea drumului public se face prin foraj orizontal, pentru a nu fi afectată partea carosabilă.

Terenul din zona drumului public, va fi adus la starea inițială după execuția lucrărilor de branșamente și racordări la utilitățile publice.

Beneficiarul și constructorul au obligația de a solicita prealabil execuției, asistență din partea deținătorilor de rețele aeriene sau subterane din zona afectată, pe perioada desfășurării lucrărilor.

3.5.2 ALIMENTAREA CU APĂ

La momentul actual orasul Fierbinti-Targ dispune de sistem de alimentare cu apa , inasa acesta nu acopera intregul teritoriu al intravilanului aprobat, situatie in care se afla si terenul pentru care se elaboreaza Planul Urbanistic Zonal de fata (pe traseul Soselei Garii nu a fost inca extinsa reteaua publica).

Alimentarea cu apă se va realiza în sistem propriu, in prima faza, ca varianta provizorie. Sistemul de alimentare cu apa propus se compune din conductele de alimentare cu apa si gospodaria de apa. Realizarea rețelei de alimentare cu apă în sistem propriu este o soluție provizorie, urmand a se racorda la sistemul central al orașului după ce acesta va fi extins si pe Soseaua Garii.

Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea alimentarii cu apa se va face pe baza unui proiect de executie intocmit de o firma de specialitate cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare, precum si a avizelor necesare, in etape ulterioare prezentului PUZ.

Se prevede realizarea unei rezerve de apă necesară stingerii incendiilor, într-un bazin ce se va dimensiona în etape ulterioare Planului Urbanistic Zonal.

Alimentarea cu apă se va asigura din subteran, prin intermediul unui foraj, pentru care la faza de investiție (DTAC) se va întocmi un studiu hidrogeologic preliminar și se va obține expertiza INHGA.

Apa preluată din foraj va fi utilizată în scop igienico-sanitar și pentru refacerea rezervei intangibile de incendiu.

Rețeaua de alimentare cu apă propusă se va executa din conducte PEHD, cu lungimea aprox. L=300 m.

Pe amplasament se va amenaja o gospodărie de apă, care va cuprinde rezervor de apă și stație de pompare, pentru asigurarea unei rezerve intangibile de incendiu. Volumul rezervei intangibile de incendiu se va stabili la faza de investiție (DTAC).

Pentru monitorizarea volumelor de apă preluate, forajul va fi echipat cu un apometru verificat metrologic.

3.5.3 CANALIZAREA

La momentul actual orașul Fierbinti-Targ dispune de sistem de canalizare și stație de epurare, însă acesta nu acoperă întregul teritoriu al intravilanului aprobat, situație în care se afla și terenul pentru care se elaborează Planul Urbanistic Zonal de față (pe traseul Soselei Garii nu a fost încă extinsă rețeaua publică).

Evacuarea apelor uzate se va realiza în sistem propriu, în prima fază, ca variantă provizorie. Sistemul de canalizare propus se compune din conductele de canalizare, bazine vidanjabile ape menajere, bazine vidanjabile ape chimice și bazine de retenție pentru apele pluviale.

Realizarea rețelei de canalizare în sistem propriu este o soluție provizorie, urmând a se racorda la sistemul central al orașului după ce acesta va fi extins și pe Soseaua Garii.

Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea canalizării apelor uzate se va face pe baza unui proiect de execuție întocmit de o firmă de specialitate cu respectarea legislației și normativelor în vigoare, precum și a avizelor necesare, în etape ulterioare prezentului PUZ.

Evacuarea apelor uzate

Evacuarea apelor uzate menajere – până la extinderea rețelei publice de canalizare aferentă orașului Fierbinti-Târg, apele uzate menajere rezultate din cadrul obiectivului se vor colecta în patru bazine vidanjabile, etanșe, din beton armat, fiecare cu capacitatea $V=10\text{mc}$.

Rețeaua de canalizare menajeră propusă se va executa din conducte PVC-KG, cu lungimea totală aprox. $L=12\text{m}$.

Apele uzate colectate în bazinele vidanjabile vor respecta limitele maxime admise de către NTPA 002/2015, și vor fi preluate doar de firme autorizate.

Evacuarea apelor uzate tehnologice propusă se va executa din conducte PVC-KG, cu lungimea totală aprox. $L=210\text{ m}$.

Apele uzate colectate în bazinul vidanjabil vor fi preluate doar de firme autorizate.

Apele meteorice

Apele pluviale de pe platformele betonate (accese auto, parcări) vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, iar apoi vor fi colectate într-un bazin de retenție propus, etanș, cu capacitatea de aproximativ 150 mc , de unde vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi din incintă.

Rețeaua de canalizare menajeră propusă se va executa din conducte PVC-KG, cu lungimea $L=350\text{ m}$.

Apele pluviale de pe acoperișurile clădirilor vor fi date liber la teren.

MEMORIU DE PREZENTARE

3.5.4 ÎNCĂLZIREA

Datorita avantajelor pe care le prezinta folosirea gazelor naturale fata de folosirea combustibilului solid sau lichid se propune alimentarea cu gaze.

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face dupa infiintarea rețelei de distributie de gaze naturale in oraș.

Pana la aprobarea si executia rețelei de distributie încălzirea se va realiza în sistem propriu.

3.6 PROTECȚIA MEDIULUI

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in:

- Impact ce are loc in timpul constructiei
- Impact ce are loc in timpul exploatarii acestuia.

Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum: praf, zgomot si vibratii. Aceste efecte sunt temporare.

3.6.1 POLUAREA AERULUI

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere

Calitatea aerului va fi foarte putin afectata de functionarea masinilor si utilajelor care sunt utilizate la constructii.

Pe parcursul executiei constructiei se propaga in aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplacute etc.

Faza de exploatare

In timpul exploatarii, factori ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi reduși trebuie estimati.

Efectul produs de autovehiculele ce tranziteaza incinta este redus.

3.6.2 POLUAREA SONORĂ

Nu este cazul.

3.6.3 POLUAREA APEI DE SUPRAFAȚĂ ȘI A PÂNZEI DE APĂ FREATICĂ.

Prin lucrarile propuse in proiect nu se preconizeaza a fi afectata calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freaticice, in conditiile in care prin proiect se propun atat bazine vidanjabile pentru apele meajere cat si bazine vidanjabile pentru apele chimice rezultate in urma procesului de obtinere a produselor finite.

Poluarea biologica a apelor poate fi provocata de agenti patogeni sau germeni de fermentatie.

3.6.4 POLUAREA SOLULUI

Definitor la impactul asupra solului:

- evitarea poluarii cu substante petroliere sau alte substante nocive;

MEMORIU DE PREZENTARE

P.U.Z. ÎNFIINȚARE UNITATE DE PRODUCȚIE

- pentru lucrarile ce se executa, depozitarea materialelor de constructii se va face in spatii clar delimitate, fara a se recurge la distrugerea solului;
- amenajarea cailor de circulatie pentru mijloacele de transport in vederea limitarii tasarii si distrugerii solului;

3.6.5 DEȘEURILE

In timpul construcției, o mare cantitate de deseuri va rezulta din constructia santierului, din santierele provizorii de montaj, precum si din materialele de constructii ramase.

În timpul executării lucrărilor se interzice depozitarea pe platforma drumurilor publice și acostamentelor a oricăror materiale,utilaje, unelte, pământ.

Deseurile rezultate in timpul constructiei, precum si cele rezultate în faza de exploatare (deseuri menajere si deseuri rezultate în urma producției) trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al orașului. Pământul rezultat în urma excavațiilor va fi imediat încărcat și transportat în locurile stabilite de Primăria localității.

3.7 ARII NATURALE PROTEJATE

In zona supusa studiului nu se gasesc arii naturale protejate.

3.8 ZONE DE RISC NATURAL – ALUNECĂRI DE TEREN ȘI INUNDAȚII

- teritoriul studiat nu este afectat de fenomene de risc natural de tipul inundatiilor si alunecarilor de teren:
- terenurile sunt stabile (relief de campie, panta mica, nivelul apei freatice la cca. 10 m)
- nu sunt afectate de procese geomorfologice de tipul alunecarilor de teren si eroziunilor;
- terenurile nu prezinta riscuri de supraumezire prin ridicarea nivelului freatic.

3.9 CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE

Nu vor fi produse efecte negative de genul: deplasarilor de populatie, pierderii unui fond de locuinte, perturbarii alimentarii cu apa din reseaua locala/urbana sau din sursa individuala, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectarii unor obiective de interes public. Consecințele sociale și economice vor fi pozitive, investitia fiind un posibil motor economic pentru zona.

3.10 CATEGORII DE COSTURI

Investitia se va realiza etapizat, pe etape stabilite de catre investitori si se vor folosi fonduri europene. In sarcina administratiei publice locale cade modernizarea infrastructurii de circulatie existente, intretinerea acestora precum si extinderea rețelilor de alimentare cu apa si canalizare in zona supusa studiului.

3.11 ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI

Sistemul de spații verzi va cuprinde două tipuri de plantații:

- plantații ornamentale situate în vecinătatea clădirilor din incintă, cu rol de înfrumusețare a zonei;
- plantații de vegetație înaltă (cu rol de protecție împotriva zgomotului, poluării aerului, etc).

BILANT TERITORIAL

Funcțiune	Suprafață	
	mp	%
Suprafață construită	3285.53	22
Circulații(inclusiv parcări)	3306,58	22
Spații libere amenajate	4928.30	32
Spații verzi amenajate	3609.74	24
Zone gospodarie comuna	112.85	1
Total	15243,00	100

4 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Obiectivul realizării unității de producție nu se înscrie în propunerile PUG – Oraș Fierbinți-Târg, motiv pentru care a fost necesară elaborarea documentației urbanistice de față.

Realizarea acesteia se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investiției care se va stabili împreună cu beneficiarul lucrării.

Prezenta documentație a fost elaborată ținând seama de solicitările beneficiarului.

Pentru concretizarea reglementărilor prevăzute sunt necesare, în continuare, următoarele măsuri (în baza PUZ-ului avizat și aprobat):

- realizarea documentației de investiție pentru realizarea obiectivului, pe baza unui program dezvoltat;
- autorizarea executării în zonă a construcțiilor înscrise condițiilor de funcționalitate prevăzute;
- respingerea unor solicitări de construire în zonă, neconforme cu prevederile prezentului PUZ.

Întocmit,
Urb. Georgiana PÎRVU

P.U.Z.- ÎNFIINȚARE UNITATE DE PRODUCȚIE
Oraș Fierbinți-Târg, Județul Ialomița

Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal

DATA ELABORARE:	AUGUST 2021
BENEFICIAR:	SC CROMATEC PLUS SRL
PROIECT NR.	DU36/2021
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL	SC URBAN OPEN GIS SRL
- șef de proiect- Proiectat. Desenat	Urbanist Georgiana PÎRVU Urbanist Andreea BĂCANU

P.U.Z. ÎNFIINȚARE UNITATE DE PRODUCȚIE**CUPRINS**

1	DISPOZITII GENERALE.....	3
1.1	Rolul regulamentului local de urbanism	3
1.2	Baza legala a elaborarii	3
1.3	Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism	3
2	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	5
2.1	Reglementari privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit	5
2.2	Reglementari privind siguranta constructiilor si apararea interesului public	6
2.3	Indicii P.O.T . si C.U.T.....	6
2.4	Reglementari privind amplasarea si retragerile minime obligatorii ale constructiilor	6
2.5	Reglementari cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	8
2.6	Reglementari privind echiparea tehnico- edilitara	8
2.7	Reglementari privind forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii	8
2.8	Reglementari privind amplasarea de parcaje, spati verzi si imprejmuiiri	8
3	PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	10
3.1	Generalitati: Caracterul zonei.....	10
3.2	Utilizare functionala	10
3.3	Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor	10
3.4	Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului (P.O.T.).....	12
3.5	Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT).....	12

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 15243 mp.

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

Prezentul Regulament local de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal pentru *Înființare unitate de producție* de pe teritoriul orașului Fierbinți-Târg din județul Ialomița.

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.

1.2 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. 4/26.04.2000, ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

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 Orașului Fierbinți-Târg .

1.3 Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe orice categorii de terenuri atat in intravilan cat si in extravilan, in limitele teritoriului studiat prin PUZ.

UTR- ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona cu functiune predominanta, 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 avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.

Conform H.G.R. nr. 4/26.04.2000 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism , se va avea in vedere :

P.U.Z. ÎNFIINȚARE UNITATE DE PRODUCȚIE

- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit ;
- protejarea zonelor cu valoare arheologica , ambientala, peisagistica, ecologica si sanitara ;

2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Cladirile de orice natura, drumurile, rețelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejuririle etc. se vor realiza numai in intravilanul aprobat al orașului, 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 ;
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile.
- respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior
- existenta tuturor pieselor scrise si desenate prevazute de Ordinul nr.839/2009 al M.D.R.L. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificata si completata, in documentatia de executie
- respectarea aliniamentelor, distantelor, regimului de inaltime, POT- ul si CUT- ul, prevazute in documentatie.
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la rețelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93;
- asigurarea platformelor de intoarcere;

Cladirile pot avea subsol, cota + 0,00 fiind situata la min. -0,30 m peste cota terenului sistematizat.

Toate cladirile vor fi prevazute cu fundatii la min.1.20 m adancime, cu respectarea recomandarilor avizului geotehnic anexat.

2.1 Reglementari privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Utilizarea functionala a terenurilor se reprezinta grafic in documentatiile de urbanism prin PLANSELE DE REGLEMENTARI URBANISTICE – Zonificare functionala, cai de comunicatie, restrictii tehnice, etc.

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apa si la lucrarile hidrotehnice, in scopul mentinerii integritatii albiilor minore pentru efectuarea interventiilor operative in situatii exceptionale, in jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor si prizelor, precum si celorlalte lucrari hidrotehnice, se instituie zone de protectie conform Legii apelor nr. 107/1996 – Anexa 2.

Protecția infrastructurii de îmbunătățiri funciare se realizează potrivit Ordinului MAPDR nr.227/2006 cu modificarile ulterioare.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc.- depreciaza valoarea peisajului este interzisa (art.8 din R.G.U.)

P.U.Z. ÎNFIINȚARE UNITATE DE PRODUCȚIE

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii.

Autorizarea construcțiilor în zona sau vecinătatea siturilor arheologice se va face numai după descarcarea acestuia de sarcini specifice și numai cu avizul prealabil al Direcției pentru Cultura, Culte și Patrimoniu Cultural al județului Ialomița.

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zonă, prin activități de salubritate care vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambietal și imaginea civilizată.

2.2 Reglementări privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Asigurarea echipării tehnico- edilitare în zonă se va face conform art. 13 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform art. 14 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conform art. 16 – R.G.U.

2.3 Indicii P.O.T. și C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezintă raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat.

Valorile menționate în documentațiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de parcelar, regim de înălțime, echipare tehnico- edilitară etc.

2.4 Reglementări privind amplasarea și retragerile minime obligatorii ale construcțiilor**Orientarea față de punctele cardinale**

Amplasarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 din R.G.U.

Amplasarea față de drumuri publice

Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de drumurile publice sau de interes public se face ținând seama de condițiile cuprinse la articolul 18 din Regulamentul general de urbanism, de prevederile Ordonanței guvernului nr.43/1997, cu modificările ulterioare, de alte reglementări specifice precum și de alineatele următoare.

P.U.Z. ÎNFIINȚARE UNITATE DE PRODUCȚIE

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei străzii, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților adiacente. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.

Zona de siguranță stabilită prin prezenta documentație cuprinde integral trotuarele străzilor, potrivit planșelor de reglementări. În suprafața drumurilor și a zonelor de siguranță a acestora, în afară de semnalizări rutiere, plantații de aliniament și alte lucrări de siguranță circulației ori protecții proprietăților adiacente se pot amplasa elemente ale infrastructurii tehnico-edilitare – exclusiv în varianta subterană de amplasare, cu excepția rețelelor de comunicații electronice.

Execuția lucrărilor admise în zona de siguranță a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia.

Amplasarea construcțiilor și autorizarea acestora în zona de protecție a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentația de față urbanistică, conform art. 23 – R.G.U.

Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații:

- pe aliniament;
- retras de la aliniament.

Prin prezenta documentație amplasarea construcțiilor se propune a se face retrasă de la aliniament.

Distante minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei, prevăzute în documentațiile urbanistice, conform art. 24 – R.G.U. și Codului Civil.

Retragerea minimă față de limitele laterale este de 5m.

P.U.Z. ÎNFIINȚARE UNITATE DE PRODUCȚIE**Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeasi parcela.****Distante minime obligatorii**

Distantele 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.

Distantele minime acceptate sunt egale inaltimea la atic a cladirii celei mai inalte.

2.5 Reglementari cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importanței si destinatiei constructiei conform art. 26 – R.G.U.

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

2.6 Reglementari privind echiparea tehnico- edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la rețelele de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica conform R.G.U.

2.7 Reglementari privind forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**Regimul de inaltime**

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

Cladirile noi propuse nu vor depasi P+1 (12m la atic) .

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 compositional si architectural 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.

2.8 Reglementari privind amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi**Parcaje**

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

P.U.Z. ÎNFIINȚARE UNITATE DE PRODUCȚIE

Parcajele vor fi configurate spațial în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P132/1993 (și proiect nr.6970/N/1992 – URBANPROIECT) și cu respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 – R.G.U.

Spații verzi și plantate

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției conform art. 34 și Anexa nr. 6 – R.G.U.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 m de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații plantate în zona destinată spațiilor verzi .

Împrejmuiri

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta de regulă prevederile art. 35 – din R.G.U.

Zone cu restricții/interdicții de construire

Nu se vor executa construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejmuiri, anexe, etc) în zonele de protecție ale surselor și sistemelor de alimentare cu apă conform HG nr. 930/2005

Se vor respecta OG 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată cu modificările și completările ulterioare și respectarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului local de urbanism , aprobat prin HCL 26/29.10.2015.

3 PRESCRIȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

3.1 Generalitati: Caracterul zonei

- In cadrul intravilanului propus pentru amplasamentul studiat se identifica o singura unitate teritoriala de referinta: UTR 1, definita ca Zona functionala ID – Unitate de producție

3.2 Utilizare functionala

ZONA ID – UNITATE DE PRODUCȚIE

Utilizari admise:

- Spatii care sa asigure productia si prepararea produselor finite
- Spatii pentru depozitare materie prima si extract finit
- Spatii pentru ambalarea si livrarea produselor finite
- Spatii dedicate laboratoarelor fizico-chimice si microbiologice
- Birouri administrative, sali de sedinte si de intalniri
- Spatii tehnice aferente retelelor tehnico-edilitare
- Alei carosabile si alei pietonale
- Spații verzi amenajate
- Parcaje

Utilizari interzise

- oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele anterioare
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurand arhitectura și deteriorand finisajul acestora;
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

3.3 Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Caracteristici ale parcelelor

- Suprafata minima a parcelei este de 2000 mp

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Cladirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristica strazii, respectiv DC13
- retragerea fata de aliniament este de minim 10,60 m

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

In principal, la autorizarea constructiilor se va urmari:

P.U.Z. ÎNFIINȚARE UNITATE DE PRODUCȚIE

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la atic, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5 m .
- retragerea față de limita laterală de nord a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la atic, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5 m .
- retragerea față de limita laterală de sud a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la atic, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5 m . Geometria față de retragerea limitei laterale de sud se va realiza în funcție de drumul de acces și de parcaje și va fi cuprinsă între 5,00 m și 17,50 m .

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la atic a clădirii celei mai înalte.

Circulații și accese

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 3,50 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut pe una din proprietățile învecinate. În cazul de față terenul are asigurat accesul carosabil din drumul comunal DC13;

Stationarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se va realiza pe parcela care face obiectul PUZ

Înălțimea maximă admisibilă a cladirilor

- Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 12,00 m la atic (P+1)

Aspectul exterior al cladirilor

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și eventualelor anexe.
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei destinată pentru activități de producție
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor.
- culorile de contrast nu vor ocupa mai mult de 15% din fiecare fatadă.

Condiții de echipare edilitară

Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului Agenției de Protecție a Mediului, după cum urmează :

- alimentarea cu apă necesară consumului în zonă se va asigura în sistem propriu, ca variantă provizorie până la extinderea rețelei de alimentare cu apă în zonă de

P.U.Z. ÎNFIINȚARE UNITATE DE PRODUCȚIE

studiu . Dupa extinderea rețelei de alimentare cu apă pe drumul comunal DC13, se recomanda racordarea la rețeaua publica de alimentare cu apa.

- apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre bazinele vidanjabile propuse prin proiect ca varianta provizorie pana la extinderea rețelei de canalizare in zona de studiu. Dupa extinderea rețelei de canalizare pe drumul comunal DC13, se recomanda racordarea la rețeaua publica de canalizare.
- apele pluviale de pe platformele betonate (accese auto, parcări) vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, iar apoi vor fi colectate într-un bazin de retenție propus, etanș, de unde vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi din incintă.
- apele chimice rezultate in urma productiei se vor dirijate spre bazinele vidanjabile pentru ape chimice propuse prin proiect
- alimentarea cu energie electrica a noilor constructii se va realiza din rețeaua de medie tensiune ce alimenteaza orașul Fierbinți-Târg.
- se recomanda si utilizarea sistemelor autonome de asigurare a energiei electrice din surse regenerabile
- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se va face prin racordarea la rețeaua de distributie de gaze naturale, dupa implemnetarea acesteia in orașul Fierbnti-Târg.

Spatii libere si spatii plantate

- spatiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafata incintelor si se vor orienta obligatoriu spre vecinatatea protejata (pe latura de Sud si pe latura de Nord a terenul se recomanda utilizarea vegetatie inalta cu rol de protectie)
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Imprejmuiri

- se recomanda imprejmuiri opace cu inaltimea de 1,80-2,20 m.

3.4 Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului (P.O.T.)

POT max= 40%

3.5 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max= 0,8

Întocmit,
Urb. Georgiana PÎRVU

PIESE DESENATE

URBAN
SARINERZ
HOLDINGS
PROJEKTI
open GIS
VOLUME 1003
NR. 2, IACOVIA

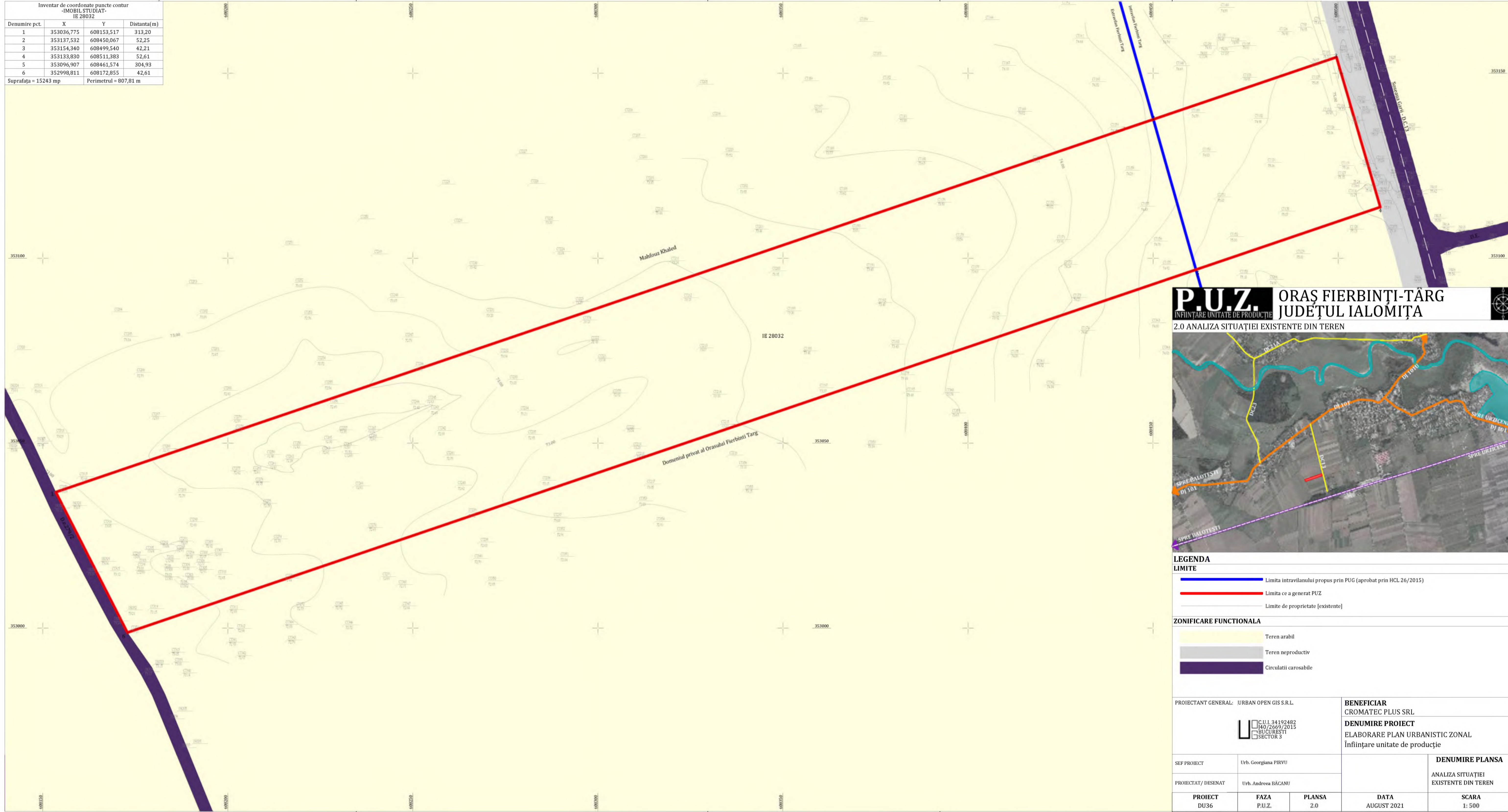
PLAN URBANISTIC ZONAL

ÎNFIINȚARE UNITATE DE PRODUCȚIE
ORAȘ FIERBINȚI-TÂRG, JUDEȚ IALOMIȚA

B E N E F I C I A R :

SC CROMATEC PLUS SRL
Comuna Snagov, Județ Ilfov
Sat Tâncăbești, Strada
Petre Ispirescu, nr.1
CUI 11347189
j23/2208/30.06.2015

Inventar de coordonate puncte contur -IMOBIL STUDIAT- IE 28032			
Denumire pct.	X	Y	Distanta(m)
1	353036,775	608153,517	313,20
2	353137,532	608450,067	52,25
3	353154,340	608499,540	42,21
4	353133,830	608511,383	52,61
5	353096,907	608461,574	304,93
6	352998,811	608172,855	42,61
Suprafata = 15243 mp		Perimetrul = 807,81 m	



P.U.Z. ORAȘ FIERBINȚI-TÂRG
JUDEȚUL IALOMIȚA
2.0 ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE DIN TEREN



LEGENDA
LIMITE

- Limita intravilanului propus prin PUG (aprobat prin HCL 26/2015)
- Limita ce a generat PUZ
- Limite de proprietate [existente]

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Teren arabil
- Teren neproductiv
- Circulatii carosabile

PROIECTANT GENERAL: URBAN OPEN GIS S.R.L.

BENEFICIAR
CROMATEC PLUS SRL



DENUMIRE PROIECT
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
Înființare unitate de producție

SEF PROIECT

Urb. Georgiana PIRVU

DENUMIRE PLANSA

PROIECTAT/ DESENAT

Urb. Andreea BĂCANU

ANALIZA SITUAȚIEI
EXISTENTE DIN TEREN

PROIECT
DU36

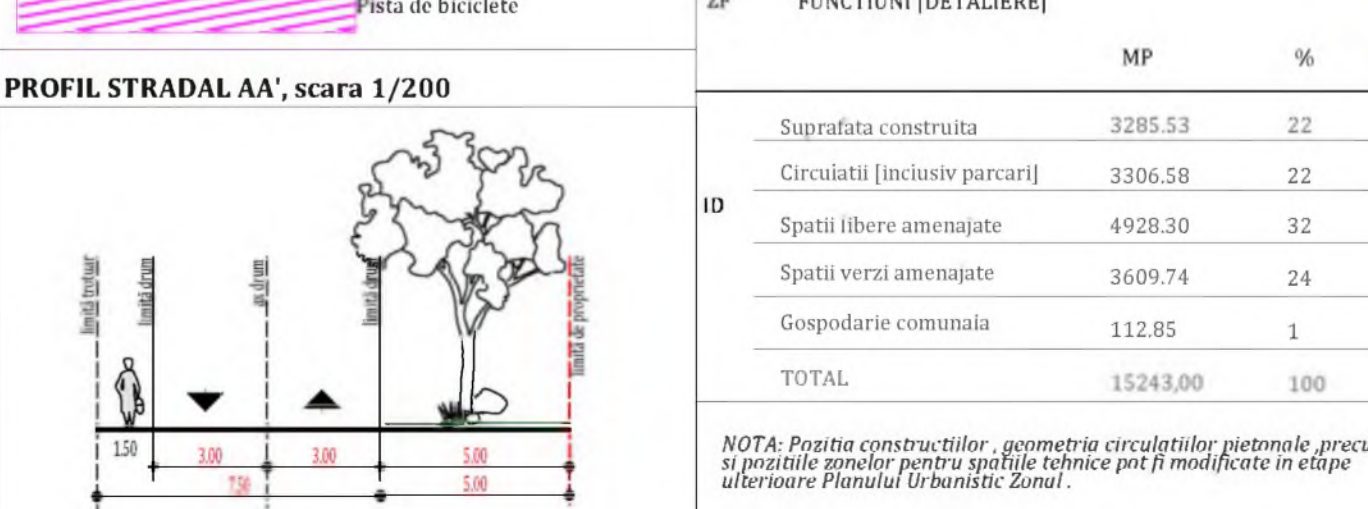
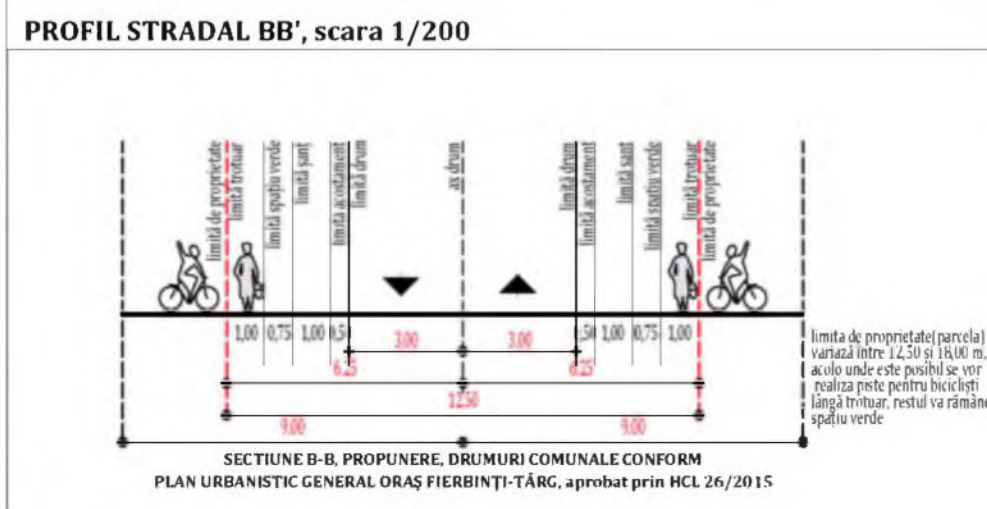
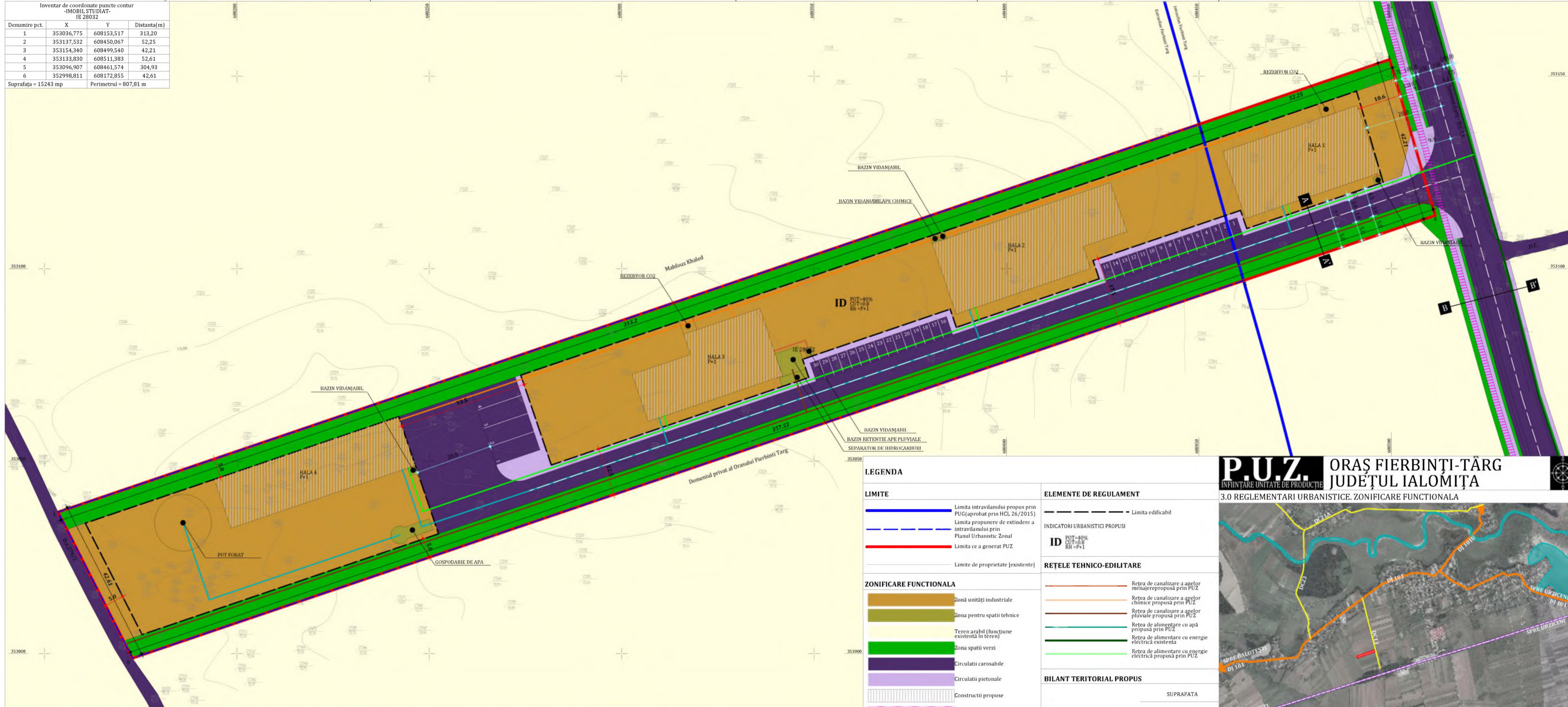
FAZA
P.U.Z.

PLANSA
2.0

DATA
AUGUST 2021

SCARA
1: 500

Inventar de coordonate puncte contur -IMOBIL STUDIAT- IE 28032			
Denumire pct.	X	Y	Distanța(m)
1	353036,775	608153,517	313,20
2	353137,532	608450,067	52,25
3	353154,340	608499,540	42,21
4	353133,830	608511,383	52,61
5	353096,907	608461,574	304,93
6	352998,811	608172,855	42,61
Suprafața = 15243 mp		Perimetrul = 807,81 m	



LEGENDA

LIMITE	ELEMENTE DE REGULAMENT
	Limita intravilanului propus prin PUG (aprobat prin HCL 26/2015)
	Limita propunere de extindere a intravilanului prin Planul Urbanistic Zonal
	Limita ce a generat PUZ
	Limite de proprietate [existente]

ZONIFICARE FUNCTIONALA

	Zonă unități industriale
	Zonă pentru spații tehnice
	Teren arabil (funcțiune existentă în teren)
	Zonă spații verzi
	Circulații carosabile
	Circulații pietonale
	Construcții propuse
	Pista de biciclete

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

ID POT=40%
CIT=0.8
RH=P+1

REȚELE TEHNICO-EDILITARE

- Rețea de canalizare a apelor menajere propusă prin PUZ
- Rețea de canalizare a apelor chimice propusă prin PUZ
- Rețea de canalizare a apelor pluviale propusă prin PUZ
- Rețea de alimentare cu apă propusă prin PUZ
- Rețea de alimentare cu energie electrică existentă
- Rețea de alimentare cu energie electrică propusă prin PUZ

BILANT TERITORIAL PROPUȘI

ZF	FUNCTIONII [DETALIERE]	SUPRAFATA	MP	%
	Suprafata construita	3285.53		22
	Circulatii [inclusiv parcar]	3306.58		22
	Spatii libere amenajate	4928.30		32
	Spatii verzi amenajate	3609.74		24
	Gospodarie comunală	112.85		1
	TOTAL	15243,00		100

P.U.Z. ORAȘ FIERBINȚI-TÂRG JUDEȚUL IALOMIȚA
INFINȚARE UNITATE DE PRODUCȚIE
3.0 REGLEMENTARI URBANISTICE. ZONIFICARE FUNCTIONALA



PROIECTANT GENERAL: URBAN OPEN GIS S.R.L.		BENEFICIAR: CROMATEC PLUS SRL	
		DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL Infintare unitate de productie	
SEF PROIECT: Urb. Georgiana PIRVI	PROIECTAT/ DESENAT: Urb. Andreea DĂCANU	DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTĂRI URBANISTICE. ZONIFICARE FUNCTIONALA	SCARA: 1: 500
PROIECT DU36	FAZA P.U.Z.	PLANSA 3.0	DATA AUGUST 2021

Inventar de coordonate puncte contur -MOBIL STUDIAT- IE 28032			
Denumire pct.	X	Y	Distanta(m)
1	353036,775	608153,517	313,20
2	353137,532	608450,067	52,25
3	353154,340	608499,540	42,21
4	353133,830	608511,383	52,61
5	353096,907	608461,574	304,93
6	352998,811	608172,855	42,61
Suprafata = 15243 mp		Perimetrul = 807,81 m	



LEGENDA

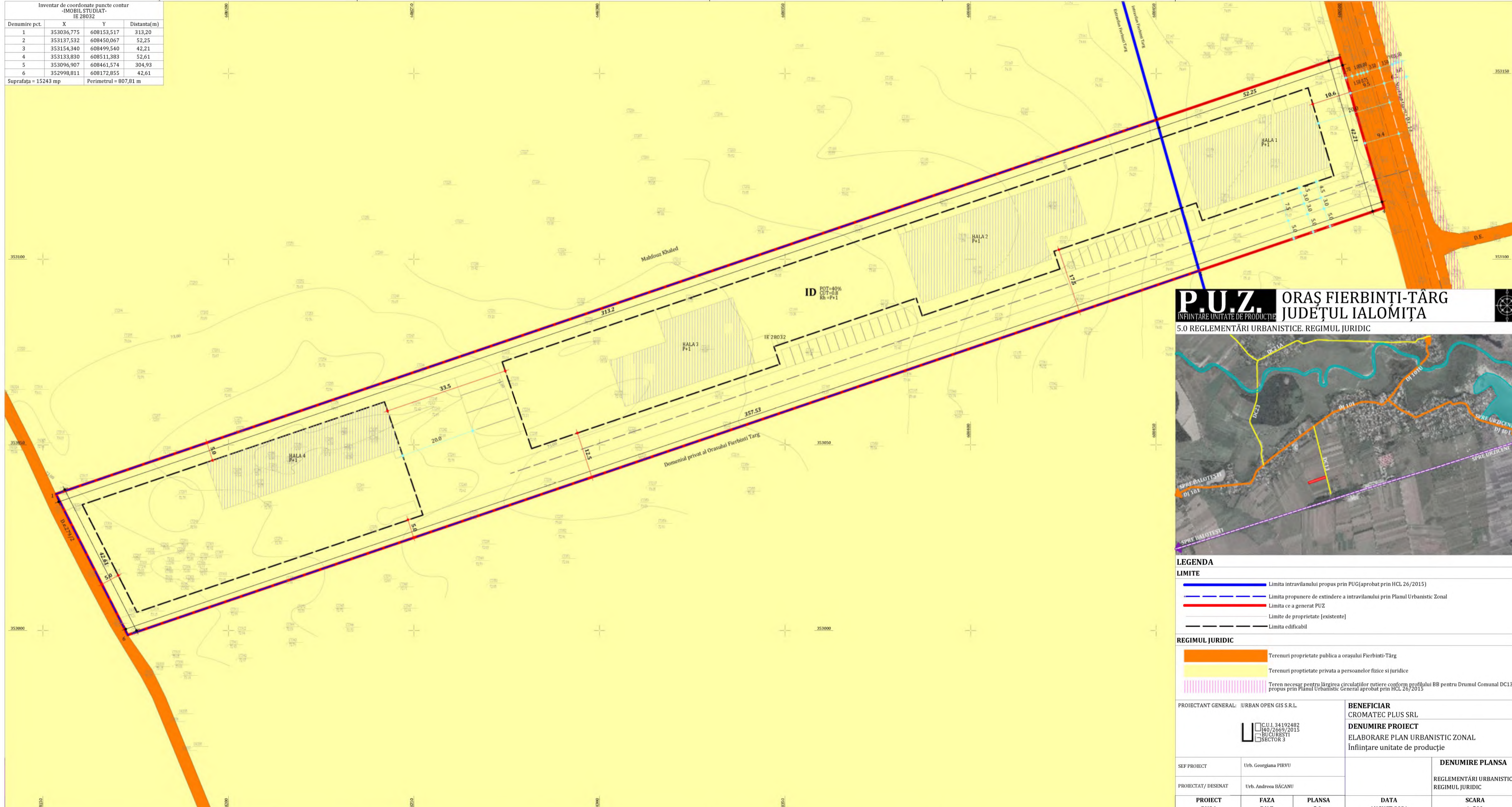
LIMITE	ELEMENTE DE REGULAMENT
Limita intravilanului propus prin PUG (aprobat prin HCL 26/2015)	Limita edificabil
Limita propunerii de extindere a intravilanului prin Planul Urbanistic Zonal	INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
Limita ce a generat PUZ	ID POT=40% CUT=0.8 RH=P+1
Limite de proprietate [existente]	
ZONIFICARE FUNCTIONALA	REȚELE TEHNICO-EDILITARE
Zona spatii verzi	Rețea de canalizare a apelor menajerepropusă prin PUZ
Zona pentru spatii tehnice	Rețea de canalizare a apelor chimice propusă prin PUZ
Circulații carosabile	Rețea de canalizare a apelor pluviale propusă prin PUZ
Circulații pietonale	Rețea de alimentare cu apă propusă prin PUZ
Construcții propuse	Rețea de alimentare cu energie electrică existentă
Teren arabil (funcțiune existentă în teren)	Rețea de alimentare cu energie electrică propusă prin PUZ
Vegetație înaltă	
	PROFIL STRADAL AA', scara 1/200

NOTA: Planul ilustrativ are rol exemplificativ, poziția construcțiilor, geometria circulațiilor pietonale, precum și pozițiile zonelor pentru spațiile tehnice pot fi modificate în etape ulterioare Planului Urbanistic Zonal.

P.U.Z. ORAȘ FIERBINȚI-TÂRG JUDEȚUL IALOMIȚA
 INFINȚARE UNITATE DE PRODUCȚIE
 4.0 REGLEMENTARI URBANISTICE. PLAN ILUSTRATIV. REȚELE TEHNICO-EDILITARE

PROIECTANT GENERAL: URBAN OPEN GIS S.R.L.		BENEFICIAR: CROMATEC PLUS SRL	
		DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL	
SEF PROIECT: Urb. Georgiana PIRVU		Infințare unitate de producție	
PROIECTAT/ DESENAT: Urb. Andreea BĂCANU		DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTĂRI URBANISTICE. PLAN ILUSTRATIV. REȚELE TEHNICO-EDILITARE	
PROIECT DU36	FAZA P.U.Z.	PLANSA 4.0	DATA AUGUST 2021
			SCARA 1: 500

Inventar de coordonate puncte contur -IMOBIL STUDIAT- IE 28032			
Denumire pct.	X	Y	Distanța(m)
1	353036,775	608153,517	313,20
2	353137,532	608450,067	52,25
3	353154,340	608499,540	42,21
4	353133,830	608511,383	52,61
5	353096,907	608461,574	304,93
6	352998,811	608172,855	42,61
Suprafața = 15243 mp		Perimetrul = 807,81 m	



P.U.Z. ORAȘ FIERBINTI-TÂRG
INFINTARE UNITATE DE PRODUCȚIE JUDEȚUL IALOMIȚA
 5.0 REGLEMENTĂRI URBANISTICE. REGIMUL JURIDIC



LEGENDA

LIMITE

- Limita intravilanului propus prin PUG(aprobat prin HCL 26/2015)
- - - Limita propunere de extindere a intravilanului prin Planul Urbanistic Zonal
- Limita ce a generat PUZ
- Limite de proprietate [existente]
- - - Limita edificabil

REGIMUL JURIDIC

- Terenuri proprietate publica a orașului Fierbinti-Targ
- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice
- Teren necesar pentru lărgirea circulațiilor rutiere conform profilului BB pentru Drumul Comunal DC13, propus prin Planul Urbanistic General aprobat prin HCL 26/2015

PROIECTANT GENERAL: URBAN OPEN GIS S.R.L.		BENEFICIAR CROMATEC PLUS SRL	
		DENUMIRE PROIECT ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL Înființare unitate de producție	
SEF PROIECT	Urb. Georgiana PIRVU	DATA AUGUST 2021	DENUMIRE PLANSA REGLEMENTĂRI URBANISTICE. REGIMUL JURIDIC
PROIECTAT/ DESENAT	Urb. Andreea BĂCANU		
PROIECT DU36	FAZA P.U.Z.	PLANSA 5.0	SCARA 1: 500