



**R O M Ȃ N I A**  
**MUNICIPIUL CĂLĂRAȘI**  
**JUDEȚUL CĂLĂRAȘI**



910058: Călărași, str. București, nr. 140A, Tel.: 0242.31.10.05, Fax: 0242/31.85.74  
web: [www.primariacalarasi.ro](http://www.primariacalarasi.ro), email: [office@primariacalarasi.ro](mailto:office@primariacalarasi.ro)

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**  
Privind aprobarea PUZ pentru  
**“LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P / P+2 SI FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE”**

*Consiliul Local al municipiului Călărași*  
*Având în vedere:*

- Raportul de specialitate al Direcției de Urbanism nr. 82381/05.09.2023, prin care se propune aprobarea P.U.Z pentru investiția **“LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P / P+2 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”**, Mun.Calarasi, jud.Calarasi;
- proiect nr.1936/2023, elaborat de SC GENERAL CONCEPT SRL;
- referatul de aprobare al primarului municipiului Calarasi, nr.82383/05.09.2023;
- Avizul Arhitectului șef al județului nr.25/10.08.2023
- Raportul privind intenția de elaborare PUZ pentru **“LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P / P+2 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”**, Mun.Calarasi, jud.Calarasi, nr.58799/06.09.2021;
- proces verbal de afisare pe site privind intenția de elaborare nr.54284/19.08.2021;
- proces verbal de afisare anunt public privind intenția de elaborare nr.54287/19.08.2021;
- Raport privind propunerile preliminare pentru elaborare PUZ pentru **„LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P/P+2 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”**, Mun.Calarasi, jud.Calarasi, nr. 111510/29.11.2022;
- proces verbal de afisare pe site privind propunerile preliminare nr.58802/06.09.2021;
- proces verbal de afisare anunt public privind propunerile preliminare nr.58805/06.09.2021;
- notificare vecini nr.58808/06.09.2021;
- Raport de informare si consultare (final) privind elaborare PUZ **“LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P / P+2 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”**, Mun.Calarasi, jud.Calarasi, nr.43023/10.05.2023;
- prevederile art. 4, art. 5, art. 6 din anexa 1, art. 34, art. 36, art. 37, art. 38, art. 39, art. 40 din Ordinul nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- prevederile art. 25 alin. 1, art. 27<sup>1</sup>, lit. c, art. 37, alin 1<sup>2</sup> și 1<sup>3</sup>, art. 56 , alin. 6, 7, art. 56 <sup>1</sup> din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Ordinului M.L.P.T.L. nr. 176/2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutului-cadru al planului urbanistic zonal”- indicativ GM-010-2000;
- prevederile art. 1, alin. 1, 2 din anexa 1, art. 36 din Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 - Regulamentul General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 129, alin. 2, lit. c din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art. 139 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal **“LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P / P+2 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”**, Mun.Calarasi, jud.Calarasi, privind propunerea de lotizare si ridicarea partiala a interdicției temporare de construire, in vederea unei faze premergatoare realizarii unui ansamblu urbanistic care sa creeze un cadru ambiental personalizat deosebit de confortabil si implicit atractiv.

Terenul studiat are suprafață de 24.319 mp - proprietate privata;



**ROMÂNIA**  
**MUNICIPIUL CĂLĂRAȘI**  
**JUDEȚUL CĂLĂRAȘI**

910058: Călărași, str. București, nr. 140A, Tel: 0242.31.10.05, Fax: 0242/31.85.74  
web: [www.primariacalarasi.ro](http://www.primariacalarasi.ro), email: [office@primariacalarasi.ro](mailto:office@primariacalarasi.ro)



**Se propun trei zone functionale si indicatori urbanistici:**

-Zona functionala Lm – locuinte individuale (lotul 1 ÷47)

**P.O.T. max.admis =30 % C.U.T.max admis = 0,9**

**Regim de inaltime max. P, P+1, P+2 H.max.admis = 12,00m**

-Zona functionala IS –Dotari -comert, prestari, servicii (lotul 48)

**P.O.T. max.admis =25 % C.U.T.max admis = 0,8**

**Regim de inaltime max. P, P+1, P+2 H.max.admis = 12,00m**

-Zona functionala Ag+Is+Sp -agrement, dotari, (comert, prestari servicii), Sport si Spatii verzi (lotul 49)

**P.O.T. max.admis =25 % C.U.T.max admis = 0,8**

**Regim de inaltime max. P, P+1, P+2 H.max.admis = 12,00m**

Amplasamentul studiat prin PUZ este liber de constructii sau amenajari.

**Terenul** este proprietate privata Decora Rezident SRL, Stratan Larisa Catalina, Stratan Larisa Catalina PFA, Ionescu Laurentiu-Dan, Ionescu Laurentia.

Dupa aprobarea PUZ, se vor obtine certificate de urbanism prin care vor fi stabilite avizele si acordurile necesare construirii si in baza carora se va autoriza executarea lucrărilor în baza prevederilor Legii nr. 50/1991, republicata privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

**PRIMAR,**  
Ing. Marius Grigore DULCE



**ROMANIA**  
**MUNICIPIUL CĂLĂRAȘI**  
**JUDEȚUL CĂLĂRAȘI**



910058: Călărași, str. București, nr. 140A, Tel.:0242.31.10.05, Fax: 0242/31.85.74  
web: [www.primariacalarasi.ro](http://www.primariacalarasi.ro), email: [office@primariacalarasi.ro](mailto:office@primariacalarasi.ro)

Nr.105460/17.05.2024

APROBAT,  
PRIMAR  
Ing. DULCE MARIUS GRIGORE

**RAPORT de SPECIALITATE**  
**privind aprobarea**  
**PLANULUI URBANISTIC ZONAL**  
**“LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P / P+2 SI FUNCTIUNI**  
**COMPLEMENTARE”**, Mun.Calarasi, jud.Calarasi

Avand in vedere comanda sociala, care impune in prezent dar si in perspectiva, o dezvoltare a localitatii prin realizarea de locuinte individuale, se intentioneaza realizarea unui micro-cartier in care pe langa spatiile aferente locuirii se amplaseaza si un centru de cartier cu spatii comerciale/prestari servicii, piateta pietonala, spatii verzi publice; (zona agrement cu bazin inot, teren de sport, spatii verzi de ambientalizari si o mica cladire in care se asigura serviciile accesorii, precum si un mic bar-caffenea.)

Avand in vedere pozitionarea terenului si dezvoltarea zonei de locuinte (rezidentiala), si faptul ca zonificarea existenta/mentinuta are un caracter nepoluant, se poate aprecia ca implementarea unor proiecte viitoare, in conditiile respectarii legislatiei in vigoare, nu va intra in divergenta cu zonele si functiunile invecinate, ci poate chiar reprezenta o evolutie fireasca a dezvoltarii functional – urbanistice a zonei.

Terenurile se află in intravilanul municipiului Călărași.

PUZ-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare investitiilor. Ca atare, aceste prevederi se realizeaza etapizat, in functie de fondurile puse la dispozitie, dar inscrise coordonat in prevederile PUZ.

Primaria municipiului Calarasi, supune dezbaterii Consiliului Local o documentatie de urbanism ce vine in sprijinul beneficiarilor, realizand un cadru legal necesar autorizarii de constructii in zona, prin ridicarea interdictiei de construire si a realizarii in intravilanul localitatii a unei zone de locuinte si functiuni complementare.

Suprafata terenului studiat este compusa din terenuri in suprafata totala de 24.319 mp, **proprietati private** cu numerele cadastrale :

- 32184,32190,32191,25662,25663,25664,25665,25666,32182,32183,32185,32186,32187,32188,32189,32192,32193,23372,23373,23374 - Municipiul Călărași;

**Se propun trei zone functionale cu urmatoarele caracteristici:**

-Zona functionala Lm – locuinte individuale (lot 1 ÷47)

**P.O.T. max. admis =30 %**                      **C.U.T.max admis = 0,9**  
**Regim de inaltime : P, P+1, P+2**        **H.max.admis = 12,00m**

-Zona functionala IS –Dotari -comert, prestari, servicii (lotul 48)

**P.O.T. max. admis =25 %**                      **C.U.T.max admis = 0,8**  
**Regim de inaltime : P, P+1, P+2**        **H.max.admis = 12,00m**

-Zona functionala Ag+Is+Sp -agrement, dotari, (comert, prestari servicii), Sport si Spatii verzi (lotul 49)

**P.O.T. max.admis =25 %**                      **C.U.T.max admis = 0,8**  
**Regim de inaltime max. P, P+1, P+2**    **H.max.admis = 12,00m**



ROMÂNIA  
MUNICIPIUL CĂLĂRAȘI  
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

910058: Călărași, str. București, nr. 140A, Tel.0242.31.10.05, Fax: 0242/31.85.74  
web: [www.primariacalarasi.ro](http://www.primariacalarasi.ro), email: [office@primariacalarasi.ro](mailto:office@primariacalarasi.ro)



Amplasamentul studiat prin PUZ este liber de constructii sau amenajari.  
Utilitatile vor fi rezolvate din zona, in conditiile respectarii avizelor emise in acest sens.  
PUZ-ul a obtinut avizele solicitate prin certificatul de urbanism nr. 324/29.06.2021 prelungit  
pana la data de 29.06.2023 si a certificatului de urbanism nr.363/28.07.2023, prelungit pana la data de  
28.07.2025 si acordurile prelabile.

Prezentul raport este insotit de :

- Aviz arhitect șef al județului nr. 25/ 10.08.2023;
- Aviz Ecoaqua nr.15218/03.08.2023 ;
- Aviz Telekom nr.100/05/02/02/01/03/B/CL/0040
- Aviz Retele Electrice Dobrogea S.A nr.24385049 /02.08.2024 ;
- Aviz Distrigaz Sud Retele nr.34911-318.948.638/04.08.2023 ;
- Decizia etapei de incadrare APM nr. 7243/20.06.2023 ;
- Proces verbal de receptie nr.216/2022 plan topografic vizat O.C.P.I.Calarasi ;
- Studiu Geotehnic nr.4326/2022+Referat verificare de calitate la cerinta Af nr.12/18.01.2022 ;

Avand in vedere :

- prevederile art.129, alin.2, lit.c și alin. 5, lit. c din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- prevederile art. 25 alin. 1, art. 27<sup>1</sup>, lit. c, art. 37, alin 1<sup>2</sup> și 1<sup>3</sup>, art. 56 , alin. 6, 7, art. 56 <sup>1</sup> din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art. 4, art. 5, art. 6 din anexa 1, art. 34, art. 36, art. 37, art. 38, art. 39, art. 40 din Ordinul nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;

În temeiul art. 139 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, va rugam sa analizati documentatia de urbanism a PUZ pentru **“LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P / P+2 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”**, situat in Municipiul Calarasi si sa emiteti avizul in vederea aprobarii documentatiei in Consiliul Local al municipiului Calarasi.

*Arhitect Șef*  
Ing. Urb. Bulgarăanu Valentin

Cancelaria Consiliului Local  
Cons. Zane Diana

Direcția Juridică  
Cons. Jur. Stăfan Razvan

Întocmit  
ec. Negoita Lucia



**R O M Ȃ N I A**  
**MUNICIPIUL CĂLĂRAȘI**  
**JUDEȚUL CĂLĂRAȘI**



910058: Călărași, str. București, nr. 140A, Tel: 0242.31.10.05, Fax: 0242/31.85.74  
web: [www.primariacalarasi.ro](http://www.primariacalarasi.ro), email: [office@primariacalarasi.ro](mailto:office@primariacalarasi.ro)

**PRIMARIA MUNICIPIULUI CĂLĂRAȘI**  
Nr.82383 /05.09.2023

**REFERAT DE APROBARE**

**Privind P.U.Z. LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P / P+2**  
**SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**  
situat in Mun.Calarasi, jud.Calarasi

Vă propunem spre analiză, aprobarea **Planului Urbanistic Zonal pentru LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P / P+2 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**, Mun.Calarasi, jud.Calarasi.

Avand in vedere pozitionarea terenului si dezvoltarea zonei de locuinte (rezidentiale), si faptul ca zonificarea existenta/mentinuta are un caracter nepoluant se poate aprecia ca implementarea unor proiecte viitoare, in conditiile respectarii legislatiei in vigoare, nu va intra in divergenta cu zonele si functiunile invecinate, ci poate chiar reprezenta o evolutie fireasca a dezvoltarii functional – urbanistice a zonei.

În vederea creării și asigurării de noi locuri de muncă și stimularea inițiativei private în domeniul construcției unor locuinte individuale, functiuni completare si a unei zone institutii publice si servicii, Primăria municipiului Călărași supune dezbaterii Consiliului Local oportunitatea realizării, cu sprijinul unui investitor privat, a unei amenajări în zona periferică a municipiului Călărași, constând în lotizarea unei suprafețe de teren în suprafața de 24.319 mp, in vederea construirii de locuinte si functiuni complementare.

Zona este situată în partea de nord - est a municipiului Călărași.Terenul se află în intravilanul municipiului Călărași.

Elaborarea documentației de urbanism PUZ are ca obiect ridicarea interdicției de construire pentru imobilul cu numărul cadastral 23374 si reglementarea specifica detaliata pentru celelalte numere cadastrale si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile ridicarea interdicției de construire si stabilirea strategiei de dezvoltare a zonei, functiunile principale si complementare propuse cat si reglementarile necesare revolvării problemelor de natura tehnica, functionala si volumetrica in cadrul zonei studiate.

Imobilele avand numerele cadastrale 32184, 32190, 32191, 25662, 25663, 25664, 25665, 25666, 32182, 32183, 32185, 32186, 32187, 32188,32189,32192,32193,23372 si 23373, în suprafață de 19.319 mp sunt incluse în cadrul zonei reglementate conform plansei de reglementări nr.A-03 aferente PUZ- ului "Cartier tineri - legea 15/2003".

Imobilele avand numerele cadastrale 25660, 25662, 25664, 25665, 25666, în suprafață de 11.991mp sunt incluse în cadrul zonei reglementate conform plansei de reglementări nr.A04 aferente PUZ-ului "Dezmembrare teren pentru locuinte si functiuni complementare".

Imobilul avand numărul cadastral 23374 in suprafața de 5000 mp se afla in UTR 124, zona locuinte individuale cu interdicție temporara de construire pana la elaborare PUZ.

*PUZ-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare investitiilor. Ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat, in functie de fondurile puse la dispozitie, dar inscrite coordonat in prevederile PUZ.*

In continutul P.U.Z. se trateaza urmatoarele categorii de probleme:

- corelarea zonei studiate cu dezvoltarea in viitor a localitatii; reglementarea parcelelor studiate, stabilirea indicilor teritoriali maximi admisi pentru zona studiată, stabilirea regimului maxim de inaltime admis/ inaltimea maxima a obiectivelor, stabilirea subzonei functionale pentru locuinte individuale P-P+2; *eliminarea interdicției de construire si a reglementa urbanistic terenul cu numar cadastral 23374.*
- stabilirea edificabilului pe terenul studiat(retrageri fata de aliniament, limite de proprietate),
- organizarea circulatiilor(accese, circulatii carosabile, pietonale, etc) si a amenajarilor in interiorul terenului studiat,
- dezvoltarea infrastructurii edilitare,



**ROMÂNIA**  
**MUNICIPIUL CĂLĂRAȘI**  
**JUDEȚUL CĂLĂRAȘI**



910058: Călărași, str. București, nr. 140A, Tel.:0242.31.10.05, Fax: 0242/31.85.74  
web: [www.primariacalarasi.ro](http://www.primariacalarasi.ro), email: [office@primariacalarasi.ro](mailto:office@primariacalarasi.ro)

**Se propun trei zone functionale si indicatori urbanistici:**

-Zona functionala Lm – locuinte individuale (lotul 1 ÷47)

**P.O.T. max.admis =30 % C.U.T.max admis = 0,9**

**Regim de inaltime max. P, P+1, P+2 H.max.admis = 12,00m**

-Zona functionala IS –Dotari -comert, prestari, servicii (lotul 48)

**P.O.T. max.admis =25 % C.U.T.max admis = 0,8**

**Regim de inaltime max. P, P+1, P+2 H.max.admis = 12,00m**

-Zona functionala Ag+Is+Sp -agrement, dotari, (comert, prestari servicii), Sport si Spatii verzi (lotul 49)

**P.O.T. max.admis =25 % C.U.T.max admis = 0,8**

**Regim de inaltime max. P, P+1, P+2 H.max.admis = 12,00m**

Amplasamentul studiat prin PUZ este liber de constructii sau amenajari.

**Terenul** este proprietate privata Decora Rezident SRL, Stratan Larisa Catalina, Stratan Larisa Catalina PFA, Ionescu Laurentiu-Dan, Ionescu Laurentia.

Dupa aprobarea PUZ, se vor obtine certificate de urbanism prin care vor fi stabilite avizele si acordurile necesare construirii si in baza carora se va autoriza executarea lucrărilor în baza prevederilor Legii nr. 50/1991, republicata privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

**PRIMAR,**  
Ing. Marius Grigore DULCE



**ROMÂNIA**  
**MUNICIPIUL CĂLĂRAȘI**  
**JUDEȚUL CĂLĂRAȘI**

910058: Călărași, str. București, nr. 140A, Tel: 0242.31.10.05, Fax: 0242/31.85.74  
web: [www.primariacalarasi.ro](http://www.primariacalarasi.ro), email: [office@primariacalarasi.ro](mailto:office@primariacalarasi.ro)



DIRECTIA URBANISM  
NR.156157/ 14.10.2024

**Către,**  
**CANCELARIA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CĂLĂRAȘI**  
**COMISIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI,**

Vă rugăm să analizați documentația de urbanism – “**LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P / P+2 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**”, Mun.Calarasi, jud.Calarasi, beneficiari Decora Rezident SRL, Stratan Larisa Catalina, Stratan Larisa Catalina PFA, Ionescu Laurentiu-Dan, Ionescu Laurentia și să emiteți avizul în vederea aprobării documentației în Consiliul Local al municipiului Călărași.

  
p.Arhitect sef,  
Ing. Urb. Bulgareanu Valentin

Intocmit,  
Ec. Negoita Lucia





ROMÂNIA  
MUNICIPIUL CĂLĂRAȘI  
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

910058: Călărași, str. București nr. 140A, Tel.:0242.31.10.05, Fax: 0242/31.85.74  
web: [www.primariacalarasi.ro](http://www.primariacalarasi.ro), email: [office@primariacalarasi.ro](mailto:office@primariacalarasi.ro)



Nr.43023/10.05.2023  
Direcția Urbanism

RAPORT DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI  
privind documentatia de urbanism in vederea elaborarii  
PLANULUI URBANISTIC ZONAL „LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P / P+2 SI  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”

In conformitate cu art. 35 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, Ordinul 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism si H.C.L. privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului nr. 75/26.06.2009 al municipiului Calarasi, in vederea aprobarii documentatiei de urbanism PLANULUI URBANISTIC ZONAL „LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P / P+2 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, au fost parcurse etapele legale de informare si consultare de către municipiul Calarasi, cu sediul in str. Bucuresti, nr. 140 A, judetul Calarasi.

Suprafata totală de teren studiată pentru întocmirea P.U.Z. este de 24.319 mp situată în intravilanul municipiului Călărași.

Informarea si consultarea publicului s-a desfășurat astfel :

- A fost numită persoana responsabilă cu informarea si consultarea publicului privind elaborarea planului urbanistic zonal din partea Primăriei municipiului Călărași, in persoana d-nei Negoită Lucia, din cadrul Direcției Urbanism.

- Beneficiarul investitiei : Decora Rezident SRL, Cadichianu Constantin, Cadichianu Ilinca, Ionescu Laurentiu-Dan, Ionescu Laurentia, Stratan Larisa Catalina,

- Proiectant general SOC GENERAL CONCEPT SRL.

-autoritățile administratiei publice locale au stabilit ca, schimbul de informatii cu privire la activitatea de urbanism si amenajare a teritoriului. să se realizeze la sediul propriu al Primăriei Călărași la biroul Urbanism.

Documentele eliberate de Primăria municipiului Călărași pentru aprobarea documentației urbanistice sunt:

- Certificat de urbanism Nr. 324 / 29.06.2021

- Avizul arhitectului sef al judetului Calarasi nr.....

**Etapa 1. Implicarea publicului in etapa pregatitoare 19.08.2021- 06.09.2021**

Anunțul privind intenția de elaborare P.U.Z. afișat in etapa pregatitoare prin care publicul este informat cu privire la intentia de elaborare a PUZ, precum si asupra posibilitatii publicului de a transmite sugestii, observatii si opinii, anunt ce a fost publicat de catre Autoritatea publica locala în data de 19.08.2021;

A fost întocmit procesul verbal de afișare anunț public înregistrat cu nr.54287/19.08.2021.

Metodele pe care persoanele afectate sau interesate le-au putut utiliza pentru a formula observatii si propuneri au fost urmatoarele: formularea si redactarea in scris a obiectiunilor cu privire la P.U.Z., acestea urmand a fi adresate persoanei insarcinate cu informarea si consultarea publicului din cadrul Primăriei Calarasi

**Etapa 2 - Implicarea publicului in etapa elaborării propunerilor 06.09.2021 - 01.10.2021**





ROMÂNIA  
MUNICIPIUL CĂLĂRAȘI  
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI



910058: Călărași, str. București nr. 140A, Tel.:0242.31.10.05 Fax: 0242/31.85.74  
web: [www.primariacalarasi.ro](http://www.primariacalarasi.ro) , email: [office@primariacalarasi.ro](mailto:office@primariacalarasi.ro)

in cadrul careia persoanele interesate puteau consulta documentatia si transmite observatii cu privire la documentele si propunerile preliminare P.U.Z., s-a desfasurat in perioada 06.09.2021-01.10.2021. In cadrul acestei etape informarea si consultarea s-a facut in urmatoarele modalitati:

**b.1.** In data de 06.09.2021 la sediul Primăriei Călărași a fost afișat anunțul de consultare asupra propunerilor preliminare P.U.Z si s-a intocmit procesul verbal de afișare cu nr.58805/06.09.2021, dând posibilitatea celor interesați de a consulta si transmite observații cu privire la documentele și propunerile P.U.Z. Aferent informațiilor privind proiectul ce urmeaza a fi dezvoltat, investitor, proiectant etc, in cuprinsul anunțului au fost prevazute, de asemenea, și posibilitatea, modul, perioada, locul si orarul in care se pot consulta documentele și se pot transmite observații la sediul Primăriei Călărași, str. Bucuresti, nr. 140 A, toate acestea urmând a se face, in termen de maximum 25 de zile calendaristice de la data publicării anunțului de consultare, respectiv intre 06.09.2021-01.10.2021 orele 8-16,30.

**b.2** S-a intocmit notificarea vecinilor nr.58808/06.09.2021, nefiind transmisa, intrucat nu exista vecini pentru zona reglementata.

**b.3** Au fost puse la dispoziția publicului, spre consultare, documentele aferente propunerilor P.U.Z., inclusiv materiale explicative scrise si desenate, intr-un limbaj nontehnic, precum si documentele ce au stat la baza propunerilor, inclusiv Certificatul de Urbanism, planșa de reglementări si Regulamentul Local de Urbanism care s-au aflat la sediul Primariei Calarasi in perioada 06.09.2021 - 01.10.2021.

Persoanele interesate au avut la dispoziție, conform prevederilor legale, un interval de 25 de zile pentru consultarea documentației respective, in perioada 06.09.2021 - 01.10.2021. Anunțurile au fost afișate in locuri cu vizibilitate, de către autoritatea publica locală.

In cadrul procedurii de informare si consultare a publicului conform Ordinului 2701/2010, documentația aferentă P.U.Z a fost pusă la dispoziția publicului si a putut fi consultată de luni până vineri in perioada 06.09.2021 - 01.10.2021, intre orele 8:00-16:30, la sediul Primăriei Călărași, str. Bucuresti, nr. 140 A, persoanele interesate putându-se adresa persoanei responsabile cu informarea si consultarea publicului.

Documentația disponibilă pentru consultare aflată la sediul Primăriei Călărași, in cadrul Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului, **nu a fost solicitată pentru consultare de nici o persoană.**

**b.4.** Un rezumat al problemelor, observațiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv :

a) modul in care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile si rezervele exprimate de public : nu au fost înregistrate observații sau rezerve.

b) problemele, observațiile si rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru: nu este cazul.

c) Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor : nu au fost înregistrate.

Procedura de informare si consultare a publicului a fost demarata in septembrie 2021 iar din motive obiective,(respectiv de analiza a investitiilor beneficiarilor, de studiere a documentatiei de urbanism aprobata inainte pentru aceiasi zona si corelare cu aceasta, de obtinere a informatiilor privind investitiile in zona), va fi finalizata in anul 2023.

**Etapa 3. Implicarea publicului in etapa aprobarii P.U.Z.**

Această etapă se va indeplini cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul 2701/2010, respectiv conform Legii 52/2003 privind transparența decizională in administrația publică și a Legii 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

**Etapa 4. Implicarea publicului in monitorizarea implementării P.U.Z**



ROMÂNIA  
MUNICIPIUL CĂLĂRAȘI  
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

910058: Călărași, str. București, nr. 140A, Tel: 0242.31.10.05 Fax: 0242/31.85.74  
web: [www.primariacalarasi.ro](http://www.primariacalarasi.ro), email: [office@primariacalarasi.ro](mailto:office@primariacalarasi.ro)



*Planșa de reglementari urbanistice si regulamentul local reprezintă informații de interes public și vor fi furnizate si puse la dispoziție in urma solicitărilor, conform Legii nr.544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările si completările ulterioare.*

*Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local al municipiului Călărași, privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului. Publicarea lui, fundamentează decizia Consiliului local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism la care se referă. In vederea fundamentării tehnice a Raportului, autoritățile publice locale pot solicita opinia unor experți atestați sau a unor asociații profesionale din domeniu.*

*Prezentului Raport de informare si consultare a publicului se atașază anunțurilor de intenție, anunțurilor privind consultarea publicului, anunțului privind organizarea dezbaterii publice împreună cu procesul verbal intocmit ca urmare a organizării dezbaterii publice, calendarului de informare, planșelor fotografice cu panourile afișate, precum si notificărilor proprietarilor afectați cu dovezile de comunicare.*

Intocmit,  
Direcția Urbanism,  
Negoiță Lucia



ROMÂNIA  
CONSILIUL LOCAL  
AL  
MUNICIPIULUI CĂLĂRAȘI  
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

910058, Călărași, str. București, nr. 140A, tel. : 0242.31.10.05, fax : 0242. 31.85.74  
web : [www.primariacalarasi.ro](http://www.primariacalarasi.ro) , email : [office@primariacalarasi.ro](mailto:office@primariacalarasi.ro)



CANCELARIA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CĂLĂRAȘI  
Nr. 156157/14.10.2024

ANUNȚ

În conformitate cu prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, anunțul de intenție referitor la elaborarea proiectelor de acte normative se aduce la cunoștință publicului. Documentele ce stau la baza elaborării proiectului de hotărâre Privind aprobarea PUZ pentru **“LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P / P+2 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”**, respectiv referatul de aprobare privind necesitatea adoptării actului normativ, textul complet al proiectului actului supus dezbaterii publice, pot fi consultate la sediul Primăriei municipiului Călărași, strada București, nr. 140A, la avizierul Primăriei, pe site-ul Primăriei municipiului Călărași.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. 4 din Legea nr. 52/2003 persoanele interesate pot transmite în scris în termen de 10 zile de la publicarea prezentului anunț, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus dezbaterii publice.

Propunerile, sugestiile, opiniile privind proiectul de act normativ supus dezbaterii publice se vor depune la registratura Primăriei municipiului Călărași strada București, nr. 140A.

Materialele transmise vor purta mențiunea **„Recomandare la proiect de act normativ,,**

ÎNTOCMIT:  
RESPONSABIL PENTRU APLICAREA LEGII NR. 52/2003

F-PS-08.01, EI-R2



ROMÂNIA  
MUNICIPIUL CĂLĂRAȘI  
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI



910058: Călărași str. București nr. 140A. Tel.:0242.31.10.05. Fax: 0242/31.85.74  
web: [www.primariacalarasi.ro](http://www.primariacalarasi.ro) . email: [office@primariacalarasi.ro](mailto:office@primariacalarasi.ro)

Nr.111510/ 29.11.2022

RAPORT

Privind propunerile preliminare pentru elaborarea  
PLANULUI URBANISTIC ZONAL „LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P / P+2 SI FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE”

Negoiță Lucia, referent de specialitate în cadrul Direcției de Urbanism, în calitate de persoană responsabilă cu informarea populației în privința elaborării documentațiilor de urbanism.  
Am procedat în data de 29.11.2022 la afișarea anunțului public privind propunerile preliminare pentru elaborare PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P / P+2 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE., în conformitate cu metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, aprobată prin Ordinul nr. 2701/2010.

S-au respectat toate etapele de consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, aprobat prin Ordinul 2701/2010.

Beneficiarul PUZ, a afișat anunțul pe panouri rezistente la intemperii, în loc vizibil, la parcela care a generat intenția elaborării PUZ.

În perioada 06.09.2021 - 29.11.2022, orele 8,00-16,30, a fost pusă la dispoziția publicului interesat documentația PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P / P+2 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE., pentru studiere la sediul Primăriei municipiului Călărași și la Serviciul Urbanism, strada București nr. 140A.

Nu au existat obiecțiuni referitoare la propunerile preliminare pentru elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL „LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P / P+2 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”.

Responsabil cu informarea populației  
Negoiță Lucia

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CĂLĂRAȘI  
JUD. CĂLĂRAȘI**

Data anunțului: 06.09.2021

**CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE  
PLAN URBANISTIC ZONAL - „LOCUINTE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME  
P - P+2 ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Inițiator: U.A.T. Călărași**  
**Beneficiar: DECORA REZIDENT S.R.L., CADICHIANU CONSTANTIN  
CADICHIANU ILINCA, IONESCU LAURENTIU-DAN, IONESCU LAURENTIA,  
STRATAN LARISA CATALINA**  
**Elaborator: S.C. GENERAL CONCEPT S.R.L.**



**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII**  
asupra documentelor expuse la sediul Primăriei Municipiului Călărași  
str. București, nr. 140A, etaj II, camera 10  
în perioada 06.09.2021 - 01.10.2021

Răspunsul la observațiile transmise va fi afișat la avizierul Primăriei și va fi disponibil la biroul Urbanism, cam. 10, et. II - Primăria municipiului Călărași.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului:  
Negolita Lucia - consilier principal Str. București nr. 140 A, tel. 0242/311005, lucia.negoita@primariacalarasi.ro





ROMÂNIA  
MUNICIPIUL CĂLĂRAȘI  
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

910058: Călărași, str. București, nr. 140A, Tel:0242.31.10.05, Fax: 0242/31.85.74  
web: [www.primariacalarasi.ro](http://www.primariacalarasi.ro), email: [office@primariacalarasi.ro](mailto:office@primariacalarasi.ro)



DIRECȚIA URBANISM  
Nr. 58802 /06.09.2021

SERVICIUL ACHIZIȚII ȘI INFORMATICĂ

Vă rugăm să afișați pe site-ul Primăriei municipiului Călărași anunțul public de informare privind propunerile preliminare ale PLANULUI URBANISTIC ZONAL LOCUINTE CU REGIM DE ÎNALȚIME P / P+2 SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.

Alăturat anexăm anunțul și planșa privind Reglementările urbanistice.

ARHITECT ȘEF  
Arh. Samoilă Laurențiu

ÎNTOCMIT  
Negoiță Lucia

PRIMARIA MUNICIPIULUI CĂLĂRAȘI  
JUD. CALARASI

DATA ANUNȚULUI 06.09.2021

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE

Plan Urbanistic Zonal LOCUINTE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P / P+2 SI

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Inițiator : U.A.T. Călărași

Beneficiar: DECORA REZIDENT SRL, CADICHIANU CONSTANTIN,

CADICHIANU ILINCA, IONESCU LAURENTIU-DAN, IONESCU

LAURENTIA, STRATAN LARISA CATALINA

Elaborator: GENERAL CONCEPT S.R.L.

# Plan Reglementări

## P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. PENTRU CONSTRUCȚIA LOCUINȚILOR CU REGIM DE  
MULTIPLE P+P+2 și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Cartea de cadastru nr. 2074/01/2020, nr. 2074/02/2020, nr. 2074/03/2020,  
nr. 2074/04/2020, nr. 2074/05/2020, nr. 2074/06/2020, nr. 2074/07/2020,  
nr. 2074/08/2020, nr. 2074/09/2020, nr. 2074/10/2020, nr. 2074/11/2020,  
nr. 2074/12/2020

Plan Reglementări

Capela și Biserica Biserica



LEGENDA

Simbol	Descriere	Suprafață (m <sup>2</sup> )	Observații
[Symbol]	Suprafață totală	10000	
[Symbol]	Suprafață construită	2000	
[Symbol]	Suprafață verde	1500	
[Symbol]	Suprafață apă	500	
[Symbol]	Suprafață necultivată	6000	

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII**  
**asupra documentelor expuse la sediul Primăriei Municipiului Călărași,**  
**str. București, nr.140 A , etaj II, camera 10**  
**în perioada 06.09.2021 – 01.10.2021**

Răspunsul la observațiile transmise va fi afișat la avizierul Primăriei și va fi disponibil la biroul Urbanism, camera 10, etaj II.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului :

Negojiță Lucia - consilier principal, Strada București nr. 140A, tel. 0242/311005, [lucia.negoita@primariacalarasi.ro](mailto:lucia.negoita@primariacalarasi.ro)





ROMÂNIA  
MUNICIPIUL CĂLĂRAȘI  
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI



910058: Călărași, str. București, nr. 140A, Tel.:0242.31.10.05, Fax: 0242/31.85.74  
web: [www.primariacalarasi.ro](http://www.primariacalarasi.ro), email: [office@primariacalarasi.ro](mailto:office@primariacalarasi.ro)

DIRECȚIA URBANISM  
Nr.58804 /06.09.2021

PROCES VERBAL

Subsemnata Negoită Lucia – consilier principal, persoana responsabilă cu informarea publică, am procedat la publicarea documentatiei PUZ - „LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P / P+2 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, in mass-media conf. prevederilor art. 6 din Ordinul 2701/2010, respectiv conf. legii 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica si a legii 544/2001 privind liberul acces la informatia de interes public cu modificarile si completarile ulterioare.

Negoită Lucia



ROMÂNIA  
MUNICIPIUL CĂLĂRAȘI  
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

910058: Călărași, str. București nr. 140A, Tel: 0242.31.10.05, Fax: 0242/31.85.74  
web: [www.primariacalarasi.ro](http://www.primariacalarasi.ro), email: [office@primariacalarasi.ro](mailto:office@primariacalarasi.ro)



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CĂLĂRAȘI  
Nr.58805 /06.09.2021

PROCES VERBAL DE AFIȘARE ANUNȚ PUBLIC

Negoită Lucia consilier principal în cadrul Direcției de Urbanism, reprezentant al Primăriei municipiului Călărași, în calitate de persoană responsabilă cu informarea populației în privința elaborării documentațiilor de urbanism,

Am procedat în data de 06.09.2021, la afișarea anunțului public privind prezentarea propunerilor preliminare de elaborare a PLANULUI URBANISTIC ZONAL LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P / P+2 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, în conformitate cu metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, aprobate prin Ordinul MDRT nr. 2701/2010.

În perioada 06.09.2021 -01.10.2021, între orele 8,00-16,30 se poate consulta și se pot transmite observații asupra documentației PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P / P+2 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

Responsabil cu informarea populației,

Negoită Lucia

F-PO-DU.05.08,E1-R0



**ROMANIA**  
**MUNICIPIUL CĂLĂRAȘI**  
**JUDEȚUL CĂLĂRAȘI**

910058: Călărași, str. București, nr. 140A, Tel.:0242.31.10.05, Fax: 0242/31.85.74  
web: [www.primariacalarasi.ro](http://www.primariacalarasi.ro), email: [office@primariacalarasi.ro](mailto:office@primariacalarasi.ro)



**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CĂLĂRAȘI**  
**Nr.58799/06.09.2021**

**RAPORT**

privind intenția de elaborare a PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P / P+2 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

Negoită Lucia, consilier principal în cadrul Direcției de Urbanism, reprezentant al Primăriei Municipiului Călărași, în calitate de persoană responsabilă cu informarea populației în privința elaborării documentațiilor de urbanism,

Am procedat în data de 19.08.2021, la afișarea anunțului public privind intenția de elaborare a PLANULUI URBANISTIC ZONAL LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P / P+2 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, în conformitate cu metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, aprobate prin Ordinul MDRT nr. 2701/2010.

În perioada 19.08.2021 - 29.08.2021 între orele 8,00-16,30 a fost pusă la dispoziția publicului interesat pe site-ul Primăriei municipiului Călărași și la Direcția Urbanism, strada București nr. 140A.

Nu au existat sugestii sau obiecțiuni referitoare la intenția de elaborare a PLANULUI URBANISTIC ZONAL LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P / P+2 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

Responsabil cu informarea populației,

Negoită Lucia



ROMÂNIA  
MUNICIPIUL CĂLĂRAȘI  
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

910058: Călărași, str. București, nr. 140A, Tel.:0242.31.10.05, Fax: 0242/31.85.74  
web: [www.primariacalarasi.ro](http://www.primariacalarasi.ro), email: [office@primariacalarasi.ro](mailto:office@primariacalarasi.ro)



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CĂLĂRAȘI  
Nr.58799/06.09.2021

RAPORT

privind intenția de elaborare a PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
LOCUINTE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P / P+2 SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.

Negoiașă Lucia, consilier principal în cadrul Direcției de Urbanism, reprezentant al Primăriei Municipiului Călărași, în calitate de persoană responsabilă cu informarea populației în privința elaborării documentațiilor de urbanism,

Am procedat în data de 19.08.2021, la afișarea anunțului public privind intenția de elaborare a PLANULUI URBANISTIC ZONAL LOCUINTE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P / P+2 SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, în conformitate cu metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, aprobate prin Ordinul MDRT nr. 2701/2010.

În perioada 19.08.2021 - 29.08.2021 între orele 8,00-16,30 a fost pusă la dispoziția publicului interesat pe site-ul Primăriei municipiului Călărași și la Direcția Urbanism, strada București nr. 140A.

Nu au existat sugestii sau obiecțiuni referitoare la intenția de elaborare a PLANULUI URBANISTIC ZONAL LOCUINTE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P / P+2 SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.

Responsabil cu informarea populației,

Negoiașă Lucia



ROMÂNIA  
MUNICIPIUL CĂLĂRAȘI  
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

910058: Călărași, str. București, nr. 140A, Tel.:0242.31.10.05, Fax: 0242/31.85.74  
web: [www.primariacalarasi.ro](http://www.primariacalarasi.ro) , email: [office@primariacalarasi.ro](mailto:office@primariacalarasi.ro)



**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CĂLĂRAȘI**  
**Nr. 54287/19.08.2021**

**PROCES VERBAL DE AFIȘARE ANUNȚ PUBLIC**

Negoită Lucia, consilier principal în cadrul Direcției Urbanism, reprezentant al Primăriei municipiului Călărași, în calitate de persoană responsabilă cu informarea populației în privința elaborării documentațiilor de urbanism,

Am procedat în data de 19.08.2021, la afișarea anunțului public privind intenția de elaborare a PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) - LOCUINTE CU REGIM DE ÎNALTIME P / P+2 SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, în conformitate cu metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, aprobate prin Ordinul MDRT nr. 2701/2010.

În perioada 19.08.2021 – 29.08.2021, între orele 8,00-16,30, se poate consulta și se pot transmite observații asupra documentației PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) - LOCUINTE CU REGIM DE ÎNALTIME P / P+2 SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.

Responsabil cu informarea populației,

Negoită Lucia

F-PO-UV.05.03, E1-R0



**ROMÂNIA**  
**MUNICIPIUL CĂLĂRAȘI**  
**JUDEȚUL CĂLĂRAȘI**

910058: Călărași, str. București, nr. 140A, Tel.:0242.31.10.05, Fax: 0242/31.85.74  
web: [www.primariacalarasi.ro](http://www.primariacalarasi.ro), email: [office@primariacalarasi.ro](mailto:office@primariacalarasi.ro)



**DIRECȚIA URBANISM**  
**54286/19.08.2021**

**PROCES VERBAL**

Subsemnata Negoiță Lucia – consilier principal, persoana responsabilă cu informarea publică, am procedat la publicarea documentației PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) - LOCUINTE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P / P+2 ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, în mass-media conf. prevederilor art. 6 din Ordinul 2701/2010, respectiv conf. legii 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și a legii 544/2001 privind liberul acces la informația de interes public cu modificările și completările ulterioare.

Negoiță Lucia



ROMÂNIA  
MUNICIPIUL CĂLĂRAȘI  
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

910058: Călărași, str. București, nr. 140A, Tel.:0242.31.10.05, Fax: 0242/31.85.74

web: [www.primariacalarasi.ro](http://www.primariacalarasi.ro) , email: [office@primariacalarasi.ro](mailto:office@primariacalarasi.ro)



DIRECȚIA URBANISM  
Nr. 54284 / 19.08.2021

SERVICIUL ACHIZIȚII ȘI INFORMATICĂ

Vă rugăm să afișați pe site-ul Primăriei municipiului Călărași anunțul public de informare privind intenția de elaborare a PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) - LOCUINTE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P / P+2 SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, situat în municipiul Călărași, zona Mirica Visinescu.

Alăturat anexez planul de situație al obiectivului.

ARHITECT ȘEF  
Samoilă Laurențiu

INTOCMIT  
Negoită Lucia

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CĂLĂRAȘI  
JUD. CĂLĂRAȘI  
DATA ANUNȚULUI 19.08.2021

**INTENȚIE DE ELABORARE**  
**PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) - LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P / P+2 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,**  
situat in municipiul Călărași, zona Mirica Visinescu  
**Argumentare :** Creșterea demografică, lipsa locuințelor, prețul relativ scazut al terenurilor si existente, prin grija autoritatilor locale, a utilitatilor, reprezintă atuuiri în vederea dezvoltării și extinderii zonelor de locuințe și servicii.

**Investitorul** obiectivului este : **SOCIETATEA DECORA REZIDENT SRL, CADICHIANU CONSTANTIN, CADICHEANU ILINCA, IONESCU LAURENTIU DAN, IONESCU LAURENTIA, STRATAN LARISA CATALINA**

**Inițiator :** U.A.T. Călărași

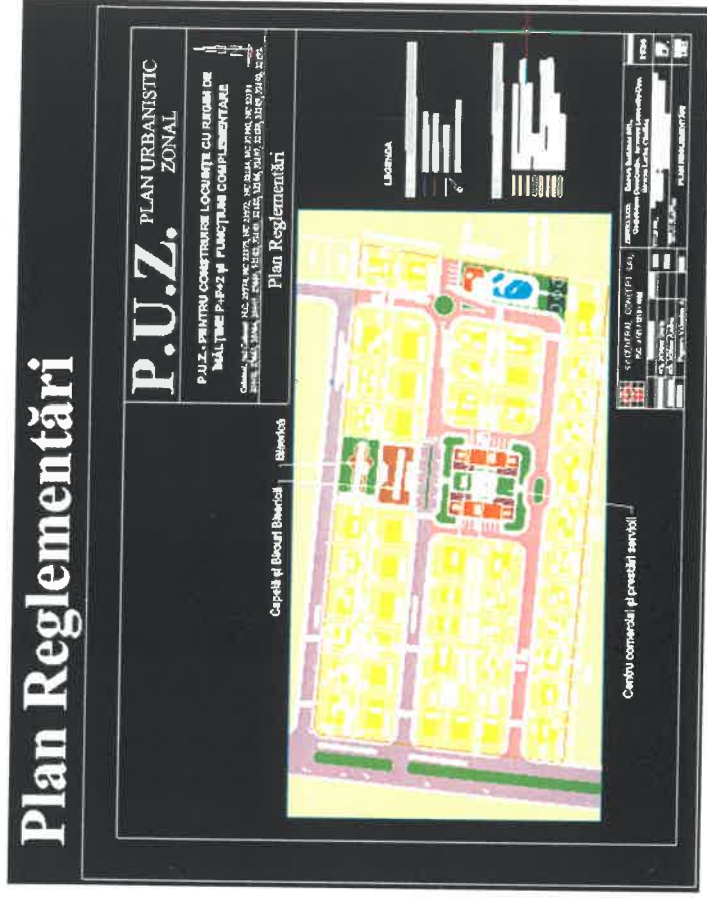
**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI**  
**privind intenția de elaborare a PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

**LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P / P+2 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului este : Negoțiță Lucia - consilier principal, Strada București nr. 140A, tel. 0242/311005  
Observațiile sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare a documentației de urbanism.  
Răspunsul la observațiile transmise va fi afișat la avizierul Primăriei și va fi disponibil la biroul Urbanism, camera 10, etaj II.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului pînă la aprobarea planului :

- ETAPA 1- etapa pregătitoare PUZ și RLU aferent
- ETAPA 2-etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent
- ETAPA 3-etapa aprobării PUZ și RLU aferent
- ETAPA 4-etapa monitorizării implementării PUZ și RLU aferent





Ca urmare a cererii adresate de<sup>1)</sup> DECORA REZIDENT S.R.L. prin reprezentant Zanfir Mihail, domiciliul/sediul<sup>2)</sup> în județul Călărași, -municipiul/comuna/oraș Călărași, sat -, str. Prelungirea București, nr.-, bl. E24, sc.3, et. Parter, ap.-, sector -, înregistrată la nr.11903 din 27.06.2023,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**

**Nr.25 din 10.08.2023**

pentru Planul urbanistic zonal pentru<sup>3)</sup> „ LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+P+2 ȘI FUNCȚIUNE COMPLEMENTARE”, municipiul Călărași, județul Călărași ,

generat de imobilul<sup>4)</sup>: suprafață totală =24.319,00 mp din care: intravilan, suprafață = 300,00 mp, număr cadastral 32191, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 2.236,00 mp, număr cadastral 25664, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 711,00 mp, număr cadastral 25663, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 2.398,00 mp, număr cadastral 25662, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 240,00 mp, număr cadastral 32188, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 420,00 mp, număr cadastral 32184, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 300,00 mp, număr cadastral 32189, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 420,00 mp, număr cadastral 32185, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 5.000,00 mp, număr cadastral 23374, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 450,00 mp, număr cadastral 32193, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 3.900,00 mp, număr cadastral 23373, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 3.428,00 mp, număr cadastral 23372, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 450,00 mp, număr cadastral 32182, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 1.791,00 mp, număr cadastral 25666, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 240,00 mp, număr cadastral 32187, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 300,00 mp, număr cadastral 32192, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 596,00 mp, număr cadastral 25665, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 419,00 mp, număr cadastral 32186, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 420,00 mp, număr cadastral 32183, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 300,00 mp, număr cadastral 32190, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4, municipiul Călărași, județul Călărași ;

Inițiator : DECORA REZIDENT S.R.L., CADICHIANU CONSTANTIN, CADICHIANU ILINCA, IONESCU LAURENȚIU – DAN, IONESCU LAURENȚIA, STRATAN LARISA - CĂTĂLINA;

Proiectant: S.C. GENERAL CONCEPT S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect Dorin D. Mitișor;

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z suprafață totală =24.319,00 mp din care: intravilan, suprafață = 300,00 mp, număr cadastral 32191, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 2.236,00 mp, număr cadastral 25664, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 711,00 mp, număr cadastral 25663, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 2.398,00 mp, număr cadastral 25662, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 240,00 mp, număr cadastral 32188, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 420,00 mp, număr cadastral 32184, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 300,00 mp, număr cadastral 32189, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 420,00 mp, număr cadastral 32185, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 5.000,00 mp, număr cadastral 23374, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 450,00 mp, număr cadastral 32193, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 3.900,00 mp, număr cadastral 23373, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 3.428,00 mp, număr cadastral 23372, str.

Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 450,00 mp, număr cadastral 32182, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 1.791,00 mp, număr cadastral 25666, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 240,00 mp, număr cadastral 32187, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 300,00 mp, număr cadastral 32192, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 596,00 mp, număr cadastral 25665, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 419,00 mp, număr cadastral 32186, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 420,00 mp, număr cadastral 32183, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 300,00 mp, număr cadastral 32190, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4, municipiul Călărași, județul Călărași ;

**Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:**

- intravilan, număr cadastral 32191, 25664, 25663, 25662, 32188, 32184, 32189, 32185, 23374, 32193, 23373, 23372, 3218225666, 32187, 32192, 25665, 32186, 32183, 32190 ;

- regim de construire: în baza unui PUZ aprobat ;
- funcțiuni predominante: zona unități locuințe cu regim de înălțime P-P+2E, cu interdicție de construire până la elaborarea și aprobarea unui PUZ ;
- H max. = în baza unui PUZ aprobat ;
- POT max. = în baza unui PUZ aprobat ;
- CUT max.= în baza unui PUZ aprobat ;
- retragerea minimă față de aliniament = în baza unui PUZ aprobat ;
- retrageri minime față de limitele laterale = în baza unui PUZ aprobat ;
- retrageri minime față de limitele posterioare: în baza unui PUZ aprobat ;

**Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:**

- intravilan, număr cadastral 32191, 25664, 25663, 25662, 32188, 32184, 32189, 32185, 23374, 32193, 23373, 23372, 3218225666, 32187, 32192, 25665, 32186, 32183, 32190 ;

- regim de construire: max. P÷P+2;
- funcțiuni predominante: zonă locuințe individuale - Lm, zonă dotări, prestări servicii - Is, zonă pentru agrement, sport, spații verzi - Sp;
- H max. = 12 m;
- POT max. = zonă locuințe individuale - 30%; zonă dotări, prestări servicii - 25%; zonă prestări servicii - 25%;
- CUT max. = zonă locuințe individuale - 0,9; zonă dotări, prestări servicii - 0,8; zonă prestări servicii - 0,8;
- retragerea minimă față de aliniament = zonă locuințe individuale – 5,00 m; zonă dotări, prestări servicii, – spre stradă longitudinală - 4 m, față de stradă laterală - 4 m;
- retrageri minime față de limitele laterale = zonă locuințe individuale – 3,00 m; zonă dotări – comerț - 4,00 m;
- retrageri minime față de limita posterioară = zonă locuințe individuale – 5,50 m; zonă dotări – comerț – 3,00 m;
- circulații și accese: se propune o rețea stradală în care se mențin drumurile publice existente.
- echipare tehnico - edilitară: prin PUZ se prevede realizarea unei rețele locale edilitare pentru apă și canalizare astfel încât să se asigure branșarea tuturor loturilor; alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețeaua publică cu acordul furnizorului E-Distribuție Dobrogea S.A.

În urma analizei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

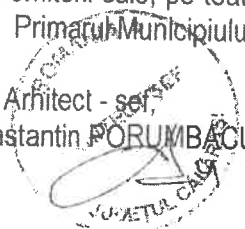
Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale, pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 363 din 28.07.2023, emis de Primarul Municipiului Călărași.

Arhitect - ser,  
Arh. Constantin PORUMBACU



Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 450,00 mp, număr cadastral 32182, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 1.791,00 mp, număr cadastral 25666, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 240,00 mp, număr cadastral 32187, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 300,00 mp, număr cadastral 32192; str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 596,00 mp, număr cadastral 25665, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 419,00 mp, număr cadastral 32186, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 420,00 mp, număr cadastral 32183, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4; intravilan, suprafață = 300,00 mp, număr cadastral 32190, str. Prelungirea Dobrogei, nr.1, zona D, sub 4, municipiul Călărași, județul Călărași;

**Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:**

- intravilan, număr cadastral 32191, 25664, 25663, 25662, 32188, 32184, 32189, 32185, 23374, 32193, 23373, 23372, 3218225666, 32187, 32192, 25665, 32186, 32183, 32190;

- regim de construire: în baza unui PUZ aprobat;
- funcțiuni predominante: zonă unități locuințe cu regim de înălțime P-P+2E, cu interdicție de construire până la elaborarea și aprobarea unui PUZ;
- H max. = în baza unui PUZ aprobat;
- POT max. = în baza unui PUZ aprobat;
- CUT max. = în baza unui PUZ aprobat;
- retragerea minimă față de aliniament = în baza unui PUZ aprobat;
- retrageri minime față de limitele laterale = în baza unui PUZ aprobat;
- retrageri minime față de limitele posterioare: în baza unui PUZ aprobat;

**Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:**

- intravilan, număr cadastral 32191, 25664, 25663, 25662, 32188, 32184, 32189, 32185, 23374, 32193, 23373, 23372, 3218225666, 32187, 32192, 25665, 32186, 32183, 32190;

- regim de construire: max. P+P+2;
- funcțiuni predominante: zonă locuințe individuale - Lm, zonă dotări, prestări servicii - Is, zonă pentru agrement, sport, spații verzi - Sp;
- H max. = 12 m;
- POT max. = zonă locuințe individuale - 30%; zonă dotări, prestări servicii - 25%; zonă prestări servicii - 25%;
- CUT max. = zonă locuințe individuale - 0,9; zonă dotări, prestări servicii - 0,8; zonă prestări servicii - 0,8;
- retragerea minimă față de aliniament = zonă locuințe individuale - 5,00 m; zonă dotări, prestări servicii, - spre stradă longitudinală - 4 m, față de stradă laterală - 4 m;
- retrageri minime față de limitele laterale = zonă locuințe individuale - 3,00 m; zonă dotări - comerț - 4,00 m;
- retrageri minime față de limita posterioară = zonă locuințe individuale - 5,50 m; zonă dotări - comerț - 3,00 m;

- circulații și accese: se propune o rețea stradală în care se mențin drumurile publice existente.

- echipare tehnico - edilitară: prin PUZ se prevede realizarea unei rețele locale edilitare pentru apă și canalizare astfel încât să se asigure branșarea tuturor loturilor; alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețeaua publică cu acordul furnizorului E-Distribuție Dobrogea S.A.

În urma analizei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

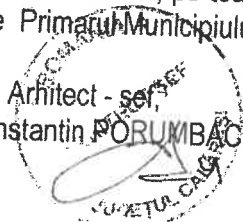
Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

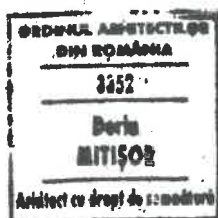
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale, pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 363 din 28.07.2023, emis de Primarul Municipiului Călărași.

Arhitect - ser.  
Arh. Constantin PORUMBĂCU



**Beneficiar****Decora Rezident SRL , Stratan Larisa - Cătălina  
Ionescu Laurențiu – Dan, Ionescu Laurenția(soție)****Titlu proiect****P.U.Z. – LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME  
P÷P+2 ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**Loc: Călărași, jud. Călărași, nr. cadastrale: 32184, 32190, 32191,  
25662, 25663, 25664, 25665, 25666, 32182, 32183, 32185, 32186,  
32187, 32188, 32189, 32192, 32193, 23372, 23373, 23374.**Faza****PLAN URBANISTIC ZONAL****Proiect nr.****1936 / 2021****Proiectant****S.C. GENERAL CONCEPT S.R.L. Călărași***Director,**arh. Dorin MITIȘOR*



Proiect nr.	1936	2021
Titlu proiect	PUZ – LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+P+2 ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	
AMPLASAMENT	Loc: Călărași, jud. Călărași, nr. cadastrale: 32184, 32190, 32191, 25662, 25663, 25664, 25665, 25666, 32182, 32183, 32185, 32186, 32187, 32188, 32189, 32192, 32193, 23372, 23373, 23374.	
Beneficiari	Decora Rezident SRL Ionescu Laurențiu – Dan, Ionescu Laurenția (soție) Stratan Larisa - Cătălina	
Proiectant	S.C. GENERAL CONCEPT S.R.L.	
Faza	PUZ	

## BORDEROU

### Parte Scrisă

Foaie de capăt

Borderou

Colectiv de Elaborare

Prima Versiune a Planului de Încadrare

Regulament Local de Urbanism

Studiu Geotehnic

Certificat de Urbanism + Anexe

Avize

Aviz Distrigaz SUD

Aviz E-Distribuție Dobrogea SA

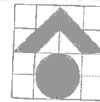
Aviz Telekom

Aviz Ecoaqua

Împuternicire

CUI

Acte de proprietate, Extrase CF



Proiect nr.	1936	2023
Titlu proiect	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P + P+2 ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	
Amplasament	loc. Călărași, județ Călărași nr. cad.:32184, 32190, 32191, 25662, 25663, 25664, 25665, 25666, 32182, 32183, 32185, 32186, 32187, 32188, 32189, 32192, 32193, 23372, 23373, 23374.	
Beneficiari	Decora Rezident SRL Ionescu Laurențiu – Dan, Ionescu Laurenția (soție) Stratan Larisa – Cătălina (cu promisiune de vânzare către Decora Rezident SRL)	
Proiectant	S.C. GENERAL CONCEPT S.R.L.	
Faza	PUZ	

## MEMORIU DE PREZENTARE

### DATE GENERALE

### DATE DE RECUNOAȘTERE

- ◆ Denumire investiție - **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) - LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P ÷ P+2 ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**
- ◆ Beneficiari - **Decora Rezident SRL**
  - **Ionescu Laurențiu – Dan, Ionescu Laurenția (soție)**
  - **Stratan Larisa – Cătălina (cu promisiune de vânzare către Decora Rezident S.R.L.)**
- ◆ Faza de proiectare - **PUZ**
- ◆ Certificat de Urbanism inițial - **324 din 29.06.2021**
- ◆ Certificat de Urbanism actualizat: - **363 din 28.07.2023**
- ◆ Amplasament - **Loc: Călărași, jud. Călărași**
- ◆ Regim cadastral - **Teren arabil intravilan**

În perioada de elaborare și avizare PUZ-ului Decora Rezident SRL a efectuat cumpărarea mai multor terenuri pentru care inițial avea promisiunea de vânzare situația concretă în prezent fiind următoarea:

◆ Suprafața totală teren – **24.319 m<sup>2</sup>**

Decora Rezident SRL

**S\_teren = 9.098 m<sup>2</sup>**

N.C. 32184 S= 420 m<sup>2</sup>

N.C. 32190 S= 300 m<sup>2</sup>

N.C. 32191 S= 300 m<sup>2</sup>

N.C. 23373 S= 3.900 m<sup>2</sup> (achiziționat în timpul PUZ: Ionescu Laurențiu – Dan și Laurenția)

N.C. 23372 S= 3.428 m<sup>2</sup> (achiziționat în timpul PUZ: Cadichianu Constantin - Ilinca)

N.C. 32182 S= 450 m<sup>2</sup> (achiziționat în timpul PUZ: Stratan Larisa – Cătălina)

N.C. 32189 S= 300 m<sup>2</sup> (achiziționat în timpul PUZ: Stratan Larisa – Cătălina)

Terenuri cumpărate în timpul PUZ-ului Stratan Larisa – Cătălina		<b>S_teren = 7.719 m<sup>2</sup></b>
N.C. 25662 S= 2.398 m <sup>2</sup>	N.C. 32186 S= 419 m <sup>2</sup>	
N.C. 25664 S= 2.236 m <sup>2</sup>	N.C. 32187 S= 240 m <sup>2</sup>	
N.C. 25665 S= 596 m <sup>2</sup>	N.C. 32188 S= 240 m <sup>2</sup>	
N.C. 32183 S= 420 m <sup>2</sup>	N.C. 32192 S= 300 m <sup>2</sup>	
N.C. 32185 S= 420 m <sup>2</sup>	N.C. 32193 S= 450 m <sup>2</sup>	

Stratan Larisa – Cătălina cu promisiune de vânzare către Decora Rezident S.R.L.

**S\_teren = 2.502 m<sup>2</sup>**

N.C. 25663 S= 711 m<sup>2</sup>

N.C. 25666 S= 1.791 m<sup>2</sup>

Ionescu Laurențiu – Dan, Ionescu Laurenția (soție) cu promisiune de vânzare către Decora Rezident S.R.L.

**S\_teren = 5.000 m<sup>2</sup>**

N.C. 23374 S = 5.000 m<sup>2</sup>

- ◆ Regim urbanistic - **Intravilan, zonă funcțională locuire**
- ◆ Regim juridic - **Domeniu privat al persoanelor juridice și fizice**
- ◆ Data elaborării - **Ianuarie 2023**

## OBIECTUL LUCRĂRII

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării

urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism (permisiuni și restricții) necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată. P.U.Z. și regulamentul local de urbanism, care aprobate devin **acte de autoritate ale administrației publice locale** pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.

Obiectivele primordiale, care se urmăresc prin P.U.Z. sunt următoarele:

- corelarea zonei studiate cu dezvoltarea în viitor a localității prevăzută prin PUG: zonă funcțională, organizarea circulației, tramă stradală, echipare edilitară, regim de înălțime;
- stabilirea subzonei funcționale pentru locuințe individuale P, P+1, P+2, dotări complementare locuirii inclusiv lotizarea terenului;
- stabilirea dotărilor de necesitate publică curentă și stabilirea amplasării acestora în cadrul zonei de locuire într-un „centru de cartier”;
- stabilirea amplasamentului și a reglementărilor urbanistice pentru o zonă de agrement și sport aferentă ansamblului de locuințe;
- stabilirea soluțiilor pentru asigurarea rețelelor utilitare: alimentarea cu energie electrică, apă, gaze;
- stabilirea reglementărilor locale de urbanism (în cadrul P.U.Z.-ului), permisiuni și restricții (regimul de ocupare a terenului, aliniamente, regim de înălțime, plantații, accese, distanțe de ocupare etc.);
- realizarea unui ansamblu urbanistic care să creeze un cadru ambiental personalizat deosebit de confortabil și implicit atractiv.

## SURSE DE DOCUMENTARE

- Planul Urbanistic General Călărași – aprobat prin H.C.L. nr 75 din 26.06.2009 – U.T.R. 124/125
- Regulamentul Local de Urbanism
- P.U.Z. – DEZMEMBRARE TEREN PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE



## STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

## AMPLASAMENT SITUAȚIE EXISTENTĂ – ÎNCADRARE ÎN P.U.G.

Obiectivul de investiție denumit **P.U.Z. - Locuințe cu regim de înălțime P; P+1; P+2 și Funcțiuni Complementare** se dorește să se amplaseze în orașul Călărași, pe terenul proprietate a Decora Rezident S.R.L., Cadichianu Constantin, Cadichianu Ilinca (soție), Ionescu Laurențiu – Dan, Ionescu Laurenția (soție), Stratan Larisa – Cătălina (cu promisiune de vânzare către Decora Rezident SRL), aflată în zona de Est a orașului Călărași în perimetrul cuprins între străzile: Str. Vasile Culică, în Cartierul Tinerilor.

Vecinătățile terenului ce determină realizarea P.U.Z.-ului sunt următoarele:

- la N - Consiliul Local Călărași – Str. Lucian Blaga
- la E - Consiliul Local Călărași, NC 28354 - Ferma Dendrologică
- la S - NC 23374
- la V - Str. Vasile Culică

Terenul aferent P.U.Z.-ului este învecinat cu mai multe străzi existente aflate în domeniul public, identificate astfel: N.C. 25670, N.C. 23866 (str. Lucian Blaga), str. Vasile Culică, NC 25671.

Integrat în zona de studiu a P.U.Z.-ului, se află un terenul pe care există o Biserică în curs de execuție și o clădire aferentă serviciilor auxiliare a acesteia. Acest teren este în proprietatea Parohiei, și are nr. Cad 25661.

Terenul ce face obiectul P.U.Z.-ului, în prezent, este folosit pentru agricultură, nu are sarcini subterane.

Conform prevederilor P.U.G.-ului terenul este în categoria urbanistică aferentă zonei funcționale astfel:

- Zona unități locuințe cu regim de înălțime P ÷ P + 2E (LM)

Zona funcțională LM conform P.U.G. și R.L.U. este zona cu locuințe individuale cu interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.

- Amplasamentul, conform prevederilor P.U.G.-ului aprobat se află în intravilanul localității, în U.T.R. 124 / 125. Zona funcțională prescrisă în P.U.G. este aferentă locuirii cu regim de înălțime P, P+1. P+2, dar cu interdicție de construire până la întocmirea și aprobarea unui P.U.Z.

Se pot prevedea construcții pentru locuințe individuale, cuplate sau înșiruite, dotări cu funcțiuni complementare circulației carosabile și pietonale, spații verzi.

Terenul are o formă dreptunghiulară cu laturile lungi de 230,78 m / 238,35 m și laturile mici de 118,73 m / 121,21 m.

În prezent terenul are categoria de folosință „arabil”, este scos din exploatare, nu are nici un fel de sarcină subterană sau supraterană și are o ușoară pantă în lungul terenului.

Regimul juridic este „domeniu privat” al unei persoane juridice S.C. DECORA REZIDENT S.R.L. și al unor persoane fizice, respectiv: CADUCHIANU CONSTANTIN, CADICHIANU ILINCA, IONESCU LAURENȚIU – DAN, IONESCU LAURENȚIA, ȘTRATAN LARISA CATALINA (cu promisiune de vânzare către Decora Rezident S.R.L.).

### ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul care este studiat în cadrul P.U.Z.-ului se află în intravilanul localității Călărași, în imediata apropiere a cartierului Știrbei Vodă și a Cartierului Tinerilor și la 260 m de str. Călărași - Slobozia (DN 21A).

Terenul (reunit) are o latură la strada Vasile Cunică pe un front de circa 140,00 m, cealaltă latură scurtă a terenului se învecinează cu ferma dendrologică a primăriei Călărași, iar latura lungă de la Nord, Str. Lucian Blaga are o lungime de 260 m.

În prezent terenul are categoria de folosință „agricol” este scos din exploatare și nu are nici un fel de sarcină subterană sau supraterană.

Din punct de vedere urbanistic terenul se află în intravilanul orașului Călărași și conform P.U.G.-ului, aflat în vigoare, precum și a P.U.Z.-ului elaborat în 2010 are funcțiunea de „locuire” cu regim de înălțime P; P+1; P+2.

Regimul juridic este „domeniu privat” fiind în proprietatea unor persoane fizice și juridice.

Amplasamentul are o așezare deosebit de favorabilă, fiind în imediata apropiere vetrei istorice a localității Călărași.

Există posibilitatea facilă de racordare la rețelele edilitare publice, energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale care se află în apropiere.

## **EVOLUȚIA ZONEI**

Amplasamentul, aflându-se în intravilanul municipiului Călărași suscită un interes pentru locuire datorită facilității construirii într-o zonă care în prezent are o densitate foarte rarefiată, cu ample spații plantate.

În acest context există o evidentă presiune privind extinderea spațiului de construire pentru locuințe individuale, lucru sesizat de administrația locală, drept care a venit în întâmpinarea cetățenilor, aprobând mai multe P.U.Z.-uri în zonă și concesionând terenurile pe care le are în proprietate (pentru tineri) (domeniu privat al administrației publice locale).

## **CIRCULAȚIA RUTIERĂ**

În momentul de față, în teren există un drum la latura dinspre Nord, strada Lucian Blaga, drum orășenesc, care descarcă printr-o strada fără nume în Prelungirea Sloboziei. De asemenea pe amplasament se mai află o stradă existentă, drum public (fără nume), cu N.C. 25670.

În sens transversal există două străzi publice respectiv: str. Vasile Culică și str. Fără nume cu N.C. 25671.

## **ECHIPAREA EDILITARĂ**

În zonă există rețea de canalizare menajeră și alimentare cu apă care deservește cartierul de locuințe din vecinătate.

Energie electrică există pe o rețea de medie tensiune (20 Kv) amplasată în apropiere din care prin intermediul unui post de transformare se poate face alimentarea.

## **PROBLEME DE MEDIU**

Nu există nici un emitent de noxe în apă, sol sau aer, iar prezența în apropiere a localității creează un climat deosebit de favorabil extinderii zonei de locuire.

Starea actuală a factorilor de mediu este favorabilă funcționii de locuire, calitatea aerului, a apei, a solului și a vegetației încadrându-se în parametrii de exigență prevăzuți în normele legale, neexistând alterări sau disfuncționalități a acestora.

Nu există în prezent nici un element cuantificabil care să evedențieze riscuri naturale sau atropice.

### **PROPUNERI DE DEZVOLTARE**

Orașul Călărași are Planul Urbanistic General aprobat în anul 2009, aprobat prin H.C.L. 75/ 26.06.2009.

În zona amplasamentului nostru este prevăzută funcțiunea urbană aferentă construcțiilor Agricole.

### **ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI**

În cadrul P.U.Z.-ului, se propune o rețea stradală în care se mențin drumurile publice existente, păstrându-se dimensionarea prospectului, cu un carosabil de 7,00 m și trotuare de 1,50 m, realizându-se corecturile privind curbele de racordare, scuar de girație și parcajele publice. Pe aceste străzi în cadrul trotuarelor se vor prevedea spații verzi cu lățimea de 1,00 m, în care se plantează copaci.

Prospectul total al străzilor va fi de 12,00 m.

În P.U.Z.-ul existent care este modificat prin P.U.Z.-ul nostru se renunță la girația din fața accesului la Biserică, deoarece aceasta este inutilă și total subdimensionată. Această zonă atât pentru Biserică, cât și pentru Centru comercial este necesară prevederea, unor parcaje care să asigure spațiul necesar pentru mașinile care vin atât la biserică cât și ocazional la Centru comercial. Ca atare s-au prevăzut 2 parcaje însumând 10 locuri, mutându-se pastila de girație în intersecția apropiată, asigurându-se întoarcerea corectă a autovehiculelor. S-a prevăzut de asemenea pentru zona de agrement un parcaj public cu 10 locuri.

P.U.Z.-ul, în cadrul soluției urbanistice prevede un Centru de cartier, cu o piațetă pietonală și spații comerciale / prestări servicii. Intrarea la această zonă se face pe două străzi (transversale), cu sens unic, care asigură accesul la parcaje (2 x 8 locuri), aceste drumuri au trotuar de 1,50 m pe o singură parte.

## ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI

### **A. REGLEMENTĂRI – APLICABILE AMPLASAMENTULUI - Lm**

a) Terenul de 24.319 mp prin reglementările prezentului P.U.Z. preia și detaliază prescripțiile prevăzute în noua zonă funcțională propuse și anume „locuire”.

Comanda socială impune în prezent, dar și în perspectivă, o dezvoltare a localității prin realizarea locuințelor individuale. Distanța între amplasamentul nostru și limita construcțiilor existente din noul cartier este mică, permițând un acces facil și o funcționare posibilă până când zona se va densifica cu locuințe.

b) Suprafața de 24.319 mp se propune să aibă ca funcțiune dominantă „locuirea”, impunându-se realizarea de locuințe individuale P; P+1; P+2. Subzona funcțională „Lm” are funcțiunea dominantă de locuire și posibil funcțiuni complementare, comerț și servicii de folosință zilnică necesară locuințelor; accese pietonale și carosabile, parcaje, garaje, sere – solarii, piscine, spații verzi, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente. Nu se admite sub nici o formă amplasarea unor construcții cu alte funcțiuni (industriale, administrative, agro-zootehnice etc.).

c) Prin PUZ se stabilește o lotizare creându-se 47 de loturi, având suprafața între 284,00 mp și 590,00 mp, toate cu accese directe din stradă, deschideri la stradă de 14,00 m - 23,27 m și adâncimi de 19,00 m – 32,66 m Fiecare unitate de locuire reprezintă un apartament familial rezolvat, în sistem duplex, parter și etaj (ultimul etajul fiind posibil mansardat).

d) Prin regulamentul local al prezentului P.U.Z. se fac prescripțiunile privind retragerea minimă de la aliniamentul străzii (5,00 m), față de limita laterală a proprietăților (3,00 m), iar față de limita posterioară min (5,50 m).

De asemenea se prevăd accese pietonale și carosabile la drumurile publice, precum și armonizarea expresivității estetice prin impunerea unei stilistici arhitecturale unitare, folosindu-se anumite elemente determinate ÷ șarpantă, conformare goluri, materiale, culori etc.

e) Pentru asigurarea unei densități rarefiate a construcțiilor astfel încât să domine spațiile verzi determinându-se un confort ambiental deosebit se impune prin P.U.G. un procent de ocupare a terenului

ambiental deosebit se impune prin P.U.G. un procent de ocupare a terenului de **maxim 30%** și coeficientul de **utilizare de 0,9**. Prin mobilarea urbană propusă prin P.U.Z. se ajunge practic P.O.T. = 23,39% și C.U.T. = 0,8, realizându-se o ocupare foarte rarefiată cu ample spații verzi.

- f) Prin PUZ se intenționează realizarea unui micro-cartier în care, pe lângă spațiile aferente locuirii se amplasează și un centru de cartier (P; P+1; P+2) cu spații comerciale/ prestări servicii, piațetă pietonală, spații verzi publice. P.O.T. = 25%; C.U.T. = 0,8.
- g) De asemenea se mai prevede în partea estică, în vecinătatea Parcului Dendrologic o mică zonă de agrement a cartierului cuprinzând: un bazin de înot, un teren de sport, spații verzi de ambientalizări și o mică clădire în care se asigură serviciile accesorii (vestiare, dușuri, grupuri sanitare) precum și un mic bar – cafenea. P.O.T. = 25 % și C.U.T. = 0,8; regim de înălțime: P; P+1; P+2.

Spațiile descrise mai sus sunt amplasate pe lotul 48 ( $S = 2.077,72 \text{ m}^2$ ) și lotul 49 ( $S = 971 \text{ m}^2$ ) aflat la str. cu N.C. 25670.

- h) Fiecare unitate de locuire individuală va avea, obligatoriu amenajate doua locuri de parcare.
- i) Se asigură suprafețele necesare unui parcaj colectiv cu 16 locuri la lotul 48 și 10 locuri la lotul 49, precum și spațiile verzi necesare.

### **REGIMUL JURIDIC**

Prin P.U.Z. se prevede ca terenurile să rămână în proprietatea persoanelor juridice și fizice ce le dețin în prezent, prevăzându-se însă pe zonele de lărgire a drumurilor de exploatare existente, cu noile drumuri propuse (reconfigurate), suprafețe de teren care se intenționează să fie trecute în domeniul public al administrației locale.

### **REGIMUL TEHNIC**

Se propun în zona studiată construcții de locuințe individuale cu regim de înălțime P; P+1; P+2 (ultimul etaj – poate fi mansardat).

Zona edificabilă are o retragere de 5,00 m de la aliniamentul străzii, 3,00 m față de limitele laterale a proprietății și 5,50 m față de limita posterioară.

Împrejmuirile la stradă se vor realiza cu garduri decorative cu H maxim de 1,80 m, având suprafețe traforate de minim 40%.

Zona dintre gard și frontul casei (5,00 m) se va planta cu arbori și arbuști decorativi.

### BILANȚ TERITORIAL

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		REGLEMENTARE	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>DOMENIU PRIVAT</b>				
TEREN CE FACE OBIECTUL PUZ-ului	<b>24.319,00</b>	<b>100,00</b>	-	-
<b>ZONĂ LOCUIRE</b>	<b>17.095,29</b>	<b>70,30</b>	-	<b>100,00</b>
Clădiri			4.615,73	27,00
Spații verzi în loturi			9.915,24	58,00
Clădirii anexe + parcare în lot			2.564,30	15,00
<b>ZONĂ DOTĂRI (CENTRU COMERCIAL + SERVICII)</b>	<b>1.454,3</b>	<b>5,98</b>		<b>100,00</b>
Clădiri			509,00	35
Alei + pavaje			654,45	45
Spații verzi			210,85	20
<b>ZONĂ AGREMENT+ DOTĂRI + SPORT + SPAȚII VERZI</b>	<b>1.648,7</b>	<b>6,78</b>		<b>100,00</b>
Clădiri			412,18	25
Spații verzi			741,91	45
Alei + pavaje			494,61	30
<b>CIRCULAȚII TOTAL</b>	<b>4.120,71</b>	<b>16,94</b>		<b>100,00</b>
Carosabil	2.850,71		2850,71	69,18
Pietonal	750		750,00	18,20
Spații verzi	520		520,00	12,62
<b>DOMENIU PUBLIC</b>				
<b>CIRCULAȚII TOTAL</b>	<b>4.120,71</b>	<b>16,94</b>	-	<b>100,00</b>
- CAROSABIL			2.850,71	69,18
- TROTUARE			750,00	18,20
- SPAȚII VERZI			520,00	12,62
<b>TOTAL</b>	<b>24.319,00</b>	<b>100,00</b>	<b>24.319,00</b>	<b>100,00</b>

## **ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ȘI INDICATORI URBANISTICI**

### • **Zona funcțională „Lm” – Locuințe individuale (LOTUL 1 ÷ 47)**

- Suprafață minimă parcelă – 284 mp
- Front minim la stradă – 14,00 m
- P.O.T. maxim – admis – 30%,
- C.U.T. maxim – admis – 0,9
- Regim de înălțime – P; P+1; P+2 (ultimul etaj – poate fi mansardat)
- H maxim la cornișă – 12,0 m

### • **Zona funcțională Dotări (comerț, prestări servicii) „Is” (LOTUL 48)**

- Suprafață parcelă – 971 mp și 2.45,98 mp
- Front la stradă – 45,11 m
- P.O.T. maxim admis – 25%, realizat în ilustrare – 8,88%
- C.U.T. maxim admis – 0,8, realizat în ilustrare – 0,52
- Regim de înălțime P; P+1; P+2
- H maxim - 12,00 m

### • **Zona funcțională pentru Acord, Dotări (comerț, prestări servicii), Sport și Spații verzi „Ag + Is + Sp” (LOTUL 49)**

- Suprafață parcelă – 1.648,7 mp
- Front la stradă – 19,50 m
- P.O.T. maxim – 25%
- C.U.T. maxim – 0,8
- Regim de înălțime P; P+1; P+2
- H maxim - 12,00 m

## **DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Prin P.U.Z. se prevede realizarea unei rețele locale edilitare pentru apă, și canalizare astfel încât să se asigure branșarea tuturor loturilor, ca atare s-au prevăzut racorduri din rețeaua publică, aflată în zonă. Rețeaua de alimentare cu apă va avea prevăzuți hidranți de incendiu.

Prin P.U.Z. se prevede realizarea unor rețele stradale de alimentare cu apă și canalizare, de alimentare cu energie electrică, și de gaze configurate astfel încât să fie posibilă o locuire la nivelul exigențelor sanitare europene.

Încălzirea se va realiza cu sisteme proprii, centrale termice pe combustibil tip peleți (gaz lichefiat, sau cu lemne) până se va face extinderea rețelei publice de gaz - metan.



Stocarea gunoiului menajer sortat se face în pubele specializate la fiecare gospodărie (plastic, hârtie, sticlă, rafturi menajere) și colectarea acestora de către o firmă specializată.

## **CATEGORII DE COSTURI**

Din punct de vedere al categoriilor de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriilor de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, menționăm următoarele aspecte:

Investitorul va suporta integral toate categoriile de costuri care țin de realizarea investiției și implicit costurile de mentenanță aferente acesteia.

De asemenea costurile care implică proiectarea și executarea branșamentelor și a racordurilor necesare la rețelele de utilități edilitare existente în zonă; precum și a drumurilor nou create care se leagă la drumurile publice existente

Este de menționat faptul că nu se prevăd costuri care vor cădea în sarcina autorităților publice locale; În sarcina acesteia vor apărea costuri după intrarea drumurilor și a rețelelor edilitare în domeniul public, și atunci în funcție de disponibilitățile bugetare.

## **CONCLUZII**

Menționăm că există un P.U.Z: elaborat în anul 2010 care tratează parțial terenul aflat în studiu, în prezent. Acest P.U.Z. ieșit din valabilitate nu va mai fi luat în considerare, restudiindu-se în mod unitar întreaga zonă.

Prin prezentul P.U.Z. se propune realizarea în intravilanul localității a unei amenajări urbanistice pe o suprafață de 24.319 m<sup>2</sup>, având funcțiune de „locuire” cu locuințe unifamiliale, individuale sau cuplate, cu regim de înălțime P; P+1 și P+2, având în secundar dotări complementare: spații comerciale pentru produse de folosință zilnică, creșe-grădinițe, spații verzi.

Se prevăd 47 de loturi cu suprafețe între 284 mp și 590 mp cu proporții dimensionale deosebit de favorabile. Prin lotizare se respectă regulile de dimensionare urbană, determinând o ocupare rarefiată, cu un cadru ambiental deosebit, datorat suprafețelor mari plantate.

Prin propunerile din P.U.Z. se asigură acces carosabile reglementare, o bună legătură cu localitatea și, foarte important, prin trama stradală propusă, dezvoltarea urbană rațională a localității în viitor.

Prin propunerile din P.U.Z. se asigură accese carosabile reglementare, o bună legătură cu localitatea și, foarte important, prin trama stradală propusă, dezvoltarea urbană rațională a localității în viitor.

Având în vedere comanda socială de extindere a localității și organizarea urbană armonică a noii zone de locuire, în calitate de proiectant recomand autorităților locale avizarea și aprobarea P.U.Z.-ului și ulterior emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, acestea reprezentând o acțiune benefică comunității locale.

Șef proiect,  
arh. Dorin MITIȘOR





Proiect nr.	1936	2023
Titlu proiect	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P + P 2 ȘI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	
Amplasament	loc. Călărași, județ Călărași nr. cad.:32184, 32190, 32191, 25662, 25663, 25664, 25665, 25666, 32182, 32183, 32185, 32186, 32187, 32188, 32189, 32192, 32193, 23372, 23373, 23374.	
Beneficiari	Decora Rezident S.R.L. Ionescu Laurențiu – Dan, Ionescu Laurenția (soție) Stratan Larisa – Cătălina (cu promisiune de vânzare către Decora Rezident SRL)	
Proiectant	S.C. GENERAL CONCEPT S.R.L.	
Faza	PUZ	

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### A PREVEDERI SINTETICE ALE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

#### SUBZONE FUNCȚIONALE

Terenul se află în localitatea Călărași, în Unitatea Teritorială de Referință (U.T.R.) – 124/125, subzona M – zonă de locuit în extinderile propuse.

**Lm**

**Subzonă locuințe propuse individuale sau cuplate P; P+1  
P+2 - Unitate Teritorială de Referință (U.T.R.) 124/125**

#### UTILIZĂRI PERMISE

- Se va respecta regimul de aliniere prevăzut în planșa de reglementare și în profilele transversale ale drumurilor
- Se va construi numai în zona edificabilă prevăzută, respectându-se retragerile minime

#### **Locuințe individuale (cu acces din străzile proiectate) (Lm)**

- ◆ față de stradă = 5,00 m
- ◆ față de limitele laterale = 3,00 m
- ◆ față de limita posterioară minim = 5,50 m
- Se vor autoriza construcții cu regim maxim P+1, P+2 (pentru locuințele individuale și cuplate)
- P.O.T. maxim = 30%
- C.U.T. maxim = 1,2

- H maxim la cornișă = 12 m
- Regim de înălțime = P; P+1; P+2
- Se vor autoriza numai construcții care corespund din punct de vedere calitativ în privința integrării urbanistice, expresivității arhitecturale și calității finisajelor
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate cu grădini decorative (suprafață minimă – 20%)
- Împrejmirile spre stradă vor fi decorative, având traforare 40%

#### **UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII (INTERDICȚII TEMPORARE)**

- Pentru orice construcție (altele decât locuințe sau dotări complementare), autorizarea se va face numai în baza unui P.U.Z. (P.U.D.) aprobat

#### **UTILIZĂRI NEPERMISE (INTERDICȚII DEFINITIVE)**

- Activități productive, anexe pentru creșterea animalelor.
- Spațiile libere dintre blocuri vor fi amenajate cu alei carosabile de acces, parcaje și zone plantate
- Nu se permite amplasarea la parter a altor activități.

<b>IS</b>	<b>Subzonă dotări (comerț, prestări servicii)</b>
<b>Ag+Is+Sp</b>	<b>Subzonă pentru Agreement, Dotări (comerț, prestări servicii), Sport și Spații verzi</b>
<b>Sp</b>	<b>Subzonă pentru Spații verzi</b>

#### **UTILIZĂRI PERMISE**

- Se realiza numai funcțiuni de deservire a zonei rezidențiale sau altele, dar compatibile cu locuirea
- Se va respecta zona edificabilă prevăzută în planșa de reglementare, nedepășindu-se suprafața indicată, acceptându-se însă construcții mici
- Se vor amenaja spații verzi, agrementându-se pentru folosință publică (minim – 30%)
- Se vor amenaja parcajele prevăzute care vor deservi spațiile complementare (comerciale, prestări servicii, sport, agrement), cât și autovehiculele care vin ocazional în zonă

#### **PARAMETRII SPAȚIALI DE AMPLASARE ȘI OCUPARE A TERENULUI**

- ◆ amplasare față de limita de proprietate spre strada longitudinală = 4 m
- ◆ amplasare față de limita de proprietate spre strada laterală = 4 m
- ◆ amplasare față de limita posterioară = 3 m

**Regim de înălțime:**

- Regim de înălțime variabil = P; P+1
- H maxim cornișă = 12 m

**Ocuparea terenului**

- P.O.T. maxim = 42%
- C.U.T. maxim 1,2
- Se vor autoriza numai construcții care corespund din punct de vedere calitativ în privința integrării urbanistice, expresivității arhitecturale și calității finisajelor
  - Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate cu grădini decorative
  - Nu se vor împrejmuiri
  - Spațiile libere vor fi amenajate cu alei pietonale de acces și zone plantate
  - Se fac împrejmuiri numai din plantații specifice (bucsus)

**UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII (INTERDICȚII TEMPORARE)**

- Pentru orice construcție (altele decât dotări), autorizarea se va face numai în baza unui P.U.Z. (P.U.D.) aprobat

**UTILIZĂRI NEPERMISE (INTERDICȚII DEFINITIVE)**

- Activități productive, anexe pentru creșterea animalelor.
- Spațiile libere dintre locuințe vor fi amenajate cu alei carosabile de acces, parcaje și zone plantate

**Cr Subzonă căi de comunicație rutieră și construcții aferente****UTILIZĂRI PERMISE**

- Se vor respecta strict prospectele prevăzute în planul de reglementare și în planșa cu „secțiuni de drumuri”
- Până la introducerea sistemului de canalizare pluvială centralizată, drumurile vor avea rigole, iar zona carosabilă va fi pietruită. Trotuarele vor fi dalate.

**UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII**

- Se permite realizarea branșamentelor numai cu condiția refacerii perfecte a drumului.

**UTILIZĂRI NEPERMISE**

- După realizarea finală a drumului (utilități + asfaltare) nu mai sunt permise racorduri de branșare.

**B REGULAMENT LOCAL DE URBANISM****DISPOZIŢII GENERALE****ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) al P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe terenul studiat.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor, în limitele terenului studiat.

Modificările Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aprobat se vor face numai în condițiile în care nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.) aprobat cu H.G.R. nr. 525/1996 republicată și urmează filiera de avizare aprobată, urmată de documentația inițială.

**BAZA LEGALĂ**

La baza elaborării REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al P.U.Z. stau în principal:

- LEGEA nr. 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMULUI
- H.G.R. nr. 525/1996 (cu modificările ulterioare) pt. APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

A fost consultat „Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism”, (indicativ GM – 007 - 2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și cadrul conținut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.

**DOMENIUL DE APLICARE**

P.U.Z.-ul și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor, pentru orice teren aflat în limita terenului studiat. Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora, prezentate în planșa de reglementări urbanistice.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul fiecărei zone funcționale.

### *TIPURI DE ZONE FUNCȚIONALE*

Zona studiată se încadrează în prezent ca zona funcțională în categoria terenurilor cu destinație agricolă propuse spre urbanizare.

În vederea asigurării compatibilității funcțiilor, autorizarea executării lucrărilor se face pe baza analizei raportului între construcțiile propuse și structura funcțională a zonei în cadrul documentațiilor de urbanism. Pentru integrarea în zona a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de igienă aprobate cu ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997.

Terenul studiat cuprinde două zone funcționale majoră și anume:

- zonă rezidențială: locuințe individuale
- zonă dotări comerț, prestări servicii – (funcțiuni complementare)
- zonă recreere, sport, agrement – (funcțiuni complementare)

### *FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI*

Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială.

### *FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ÎN ZONĂ*

În afara funcțiunii dominante, zona va cuprinde și funcțiuni complementare.

- comerț, alimentație publică, prestări servicii, agrement, sport, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- acces pietonale și carosabile
- spații verzi amenajate
- rețele tehnico edilitare

### *UTILIZARE FUNCȚIONALĂ*

#### *UTILIZĂRI PERMISE*

- locuințe cu regim mic de înălțime (individuale și cuplate)
- comerț - servicii
- recreere, agrement, sport
- spații verzi și plantații de protecție/aliniament
- parcaje și drumuri de deservire, parcaje colective

#### *UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII*

- dotări de comerț alimentar și nealimentar, comerț cu amănuntul;
- alimentație publică
- agrement – recreere
- sport recreativ
- unități pentru prestări servicii

**INTERDICŢII TEMPORARE**

- necesitatea realizării în zona a unor lucrări de utilitate publică (străzile de deservire).

**UTILIZĂRI INTERZISE**

- unități de producție sau depozitare
- activități zootehnice (creșterea animalelor domestice)
- depozite de deșeuri

**REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR  
CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR****REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

**art. 1.) ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE**  
Conform art. 17 - R.G.U.

**art. 2.) AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE**  
Se va respecta art. 18 - R.G.U.  
Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectare zonei rezervate prospectului stradal delimitat conform legii.

**art. 3.) AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT**  
Conform art. 23 - R.G.U.  
Amplasarea fata de aliniament se va face cu o retragere de minim 4,00 m, în vederea realizării unei plantații de protecție.  
Se va asigura coerența fronturilor stradale, luând în considerare situația vecinilor imediați și caracterul general al străzii.

**art. 4.) AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI**  
Conform art. 24 - R.G.U.  
a) Construcțiile retrase în raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa în limitele prescripționate prin reglementarea urbanistică.  
b) Retragerile impuse fata de limitele laterale și de fund ale terenului au un caracter minimal pentru realizarea cerințelor de asigurare a confortului urban, privind respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cereasca din interiorul



încăperilor), în acord cu realizarea intimităţii pentru construcţiile învecinate.

c) Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condiţiile:

- clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau independent cu condiţia ca distanţele clădirilor faţă de limitele laterale pe care nu le ating, să fie cel puţin egală cu jumătatea înălţimii clădirii, dar nu mai mică de 3 m

- amplasarea construcţiilor se va face cu respectarea normelor de însorire conform normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997.

Nu se admit calcane spre vecini, decât la garaje sau construcţii anexe

d) Amplasarea construcţiilor faţă de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiţii:

- clădirile principale se vor amplasa la o distanţă de 7,00 m faţă de limita posterioara;

- construcţiile anexe se vor amplasa la cel puţin 4,00 m faţă de limită sau pe limită cu condiţia să nu depăşească înălţimea de 3,00 m, sau se pot amplasa pe limită în situaţia în care se alipesc altor construcţii anexe din parcela vecină;

- construcţiile din zona de comerţ şi cea pentru agrement şi sport se vor amplasa la minim 4,00 m faţă de limitele parcelei.

## REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

### **art. 1.) ACCESE CAROSABILE**

Conform art. 25 şi anexa 4 - R.G.U.

a) Autorizarea execuţiei construcţiilor se va face numai în cazul asigurării acceselor la drum public.

b) La dimensionarea străzilor noi, se va tine seama de legislaţia în vigoare privind profilul stradal şi de categoria străzii.

c) La drumurile ce se termina în fundătura este necesară amenajarea acestora, în aşa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor ce deserveşc zona inclusiv a autospecialelor de intervenţie pentru stingerea incendiilor.

d) Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenţie sunt de 3,80 m lăţime şi 4,20 m înălţime.

### **art. 2.) ACCESE PIETONALE**

Conform art. 26 - R.G.U.

- a) autorizarea execuţiei construcţiilor se va face numai în cazul asigurării acceselor pietonale potrivit importantei destinaţiei construcţiilor
- b) la trotuare şi spaţii publice se vor prevedea rampe pentru handicapaţi

### **REGULI CU PRIVIRE LA PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT**

#### **art. 1.) ZONE CONSTRUITE PROTEJATE**

Conform art. 9, alin. 3

Nu este cazul.

### **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPĂRII TEHNICO EDILITARE**

#### **art. 1.) RACORDAREA LA REŢELELE EDILITARE PROPUSE**

Conform art. 27 - R.G.U.

- a) Autorizarea execuţiei construcţiilor se vor face doar în cazul existenţei posibilităţilor de racordare la reţelele orăşeneşti de apă, canalizare, energie electrică şi gaze.

#### **art. 2.) REALIZAREA DE REŢELE EDILITARE**

Conform art. 28 - R.G.U.

- a) Realizarea de reţele publice edilitare se va realiza de către autorităţile locale sau beneficiari total sau parţial. Lucrările de racordare şi branşament în reţeaua edilitara publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

#### **art. 3.) PROPRIETATE PUBLICĂ ASUPRA REŢELELOR EDILITARE**

Conform art. 29 - R.G.U.

- a) Reţelele de alimentare cu energie electrică şi telecomunicaţii sunt proprietatea publică a localităţii.

- b) Reţelele de apă, canalizare, drumuri publice (străzi) – sunt proprietatea publică a comunităţii (ca atare, pe cale de consecinţă, terenurile aflate în domeniu privat, afectate, vor trece în domeniu public al autorităţii locale).

#### **art. 4.) AMPLASAREA LUCRĂRILOR DE ECHIPARE A CLĂDIRILOR**

- a) Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, gaz, alimentare cu energie electrică) se vor proiecta şi organiza evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate.

b) Orice amenajare realizată pe teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu fie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalele existente.

c) Lucrările de sistematizare pe verticala a terenului destinat construirii se vor realiza astfel încât apele pluviale să nu aibă direcția de scurgere spre terenurile vecine, și numai spre șanțurile drumurilor publice, străzi sau canale de desecare.

## REGULI CU PRIVIRE LA FORMA, DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR.

### Art. 1. PARCELAREA.

Conform art. 30 - R.G.U.

a) Prin parcelare se vor asigura condițiile necesare obținerii unor loturi construibile cu o suprafață minimă de 284,7 mp

b) Adâncimea loturilor va fi mai mare sau cel puțin egală cu frontul acestora – 16,00 m

c) Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelată.

### Art. 2. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCȚIILOR

Conform art. 31 - R.G.U.

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente

Regimul de înălțime maxim impus construcțiilor este de:

- P – locuințe individuale / construcții complementare
- H – maxim la cornișă – 4,5 m
- P +1 E (M) – locuințe individuale / construcții complementare
- H max. cornișă = 8,00 m;
- P +2 E – locuințe individuale / construcții complementare
- H max. cornișă = 12,00 m

### Art. 3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚELOR

Conform art. 32 - R.G.U.

• Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

• Sunt interzise imitațiile de materiale

• Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural, conformare și amplasarea golurilor, materiale

utilizate, învelitoare, palete cromatice, volumetrie şi aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

**Art. 4. PROCENTUL DE OCUPARE (P.O.T.) ŞI COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.)**

Conform art. 15 şi anexa 2 - R.G.U.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabileşte în funcţie de destinaţia construcţiei care urmează să fie amplasată şi de condiţiile de amplasare pe teren.

- Construcţii locuinţe individuale
  - P.O.T. max. = 30%;
  - C.U.T. max. = 0,9
- Construcţii – comerţ + servicii
  - P.O.T. max. = 45%;
  - C.U.T. max. = 12
- Construcţii – dotări agrement + sport
  - P.O.T. max. = 40%;
  - C.U.T. max. = 1,2

**REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI, ÎMPREJMUIRI**

**Art. 1. PARCAJE, GARAJE**

Conform art. 33 si anexa 5 - R.G.U.

a) La toate tipurile de construcţii se vor realiza suprafeţele necesare parcării şi garării caracteristice fiecărei funcţiuni.

b) Staţionarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcţiilor trebuie să fie asigurate în afara spaţiilor publice.

c) Amplasare parcajelor şi garajelor faţă de clădirile învecinate se va face având în vedere asigurarea distanţelor necesare securităţii depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

d) Intrările şi ieşirile la parcaje şi garaje vor fi astfel dispuse încât să se asigure o circulaţie fluentă şi să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

e) De regulă lucrările rutiere vor fi însoţite şi de lucrările de plantare. Plantaţiile rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permiţând integrarea drumului în peisajul pe care îl traversează asigurând reducerea noxelor şi a poluării sonore.

**Art. 2. SPATII VERZI**

Conform art. 34 şi anexa 6 - R.G.U.

a) Suprafaţa spaţiilor verzi şi plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă şi protecţia mediului.

b) Arborii existenţi vor fi păstraţi la maximum. Construcţiile trebuie să fie implantate în aşa fel încât să respecte plantaţiile valoroase existente.

c) Fiecare documentaţie depusă pentru autorizaţia de construire va fi însoţită de un plan de situaţie ce va indica plantaţia ce se intenţionează să se desfiinţeze pentru realizarea construcţiei şi cea care se intenţionează să se creeze.

d) Orice proiect de construire atrage după sine obligaţia de a trata cel puţin 20% din suprafaţa terenului ca spaţii verzi şi de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de spaţiu liber în jurul construcţiei

e). Plantarea de arbori înalţi este permisă, numai la distanţe mai mari de 2,0 m faţă de linia despărţitoare a două proprietăţi.

f). Este obligatorie amenajarea şi plantarea spaţiilor verzi aferente circulaţiilor carosabile/şi a dotărilor edilitare comune.

**Art. 3. ÎMPREJMUIRI**

Conform art. 35 - R.G.U.

a) Toate proprietăţile de pe cuprinsul intravilanelor vor fi împrejmuite, potrivit dispoziţiilor prezentului Regulament, chiar dacă nu sunt construite.

b) Împrejmuirea spre stradă, cu arbori, se va face numai la locuinţele individuale care se vor poziţiona pe linia de aliniere a străzii. Porţile împrejuririlor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai spre interior.

c) Înălţimea admisă a împrejuririlor la drumurile publice va fi de maximum 2,00 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejuririi nu vor depăşi 2,40 m. Înălţimea maximă a soclului unei împrejuriri va fi de 45 – 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejuririi va fi obligatoriu transparentă.

d) Spre frontul stradal şi la limitele de vecinătate, până la frontul casei în interior, se vor realiza împrejuriri transparente, din grilaje metalice, cu înălţimea de 2,00 m. De la construcţie până în spatele lotului, se pot realiza împrejuriri opace, cu o înălţime de max. 2,00 m.

e) Se recomandă la locuinţele cuplate şi individuale împrejuriri vegetale sau împrejuriri transparente îmbrăcate în vegetaţie, atât spre aliniamentul stradal, cât şi între proprietatea.

f) Se interzice executarea împrejuririlor din panouri prefabricate de beton, pe linia de aliniere a străzii.

## SERVITUȚI

Se recomandă corelarea construcțiilor cu executarea lucrărilor publice edilitare și de drumuri.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiunile ce vor urma avizării P.U.Z. și introducerea lor în banca de date existentă în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Șef proiect,  
arh. Dorin MITIȘOR



**S.C. GEOTEH STUDIES S.R.L.**

**CĂLĂRAȘI**

**STR. FLACĂRA, BLOC B16, SC. 1, ET. 1, AP. 1**

**R.C. J51/601/2021**

**C.U.I. 44665499**

## **PROIECT NR. 4326 / 2022**

### **BENEFICIAR**

**S.C. DECORA REZIDENT S.R.L.,  
JUDEȚUL CALARASI**

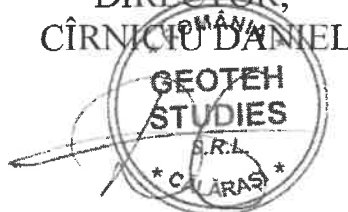
### **TITLU PROIECT**

**PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – LOCUINTE CU REGIM DE  
INALTIME P / P + 2 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,  
MUNICIPIUL CALARASI,  
JUDEȚUL CALARASI**

### **FAZA**

**STUDIU GEOTEHNIC – P.U.Z.**

**DIRECTOR,  
CÎRNICIU DANIEL**



Numele și prenumele verificatorului atestat:  
**ȘTEFĂNICĂ NICĂ MARIA**  
Adresa: Str. Elena Cuza, nr. 19, bl. Corp C, sector 4,  
București, telefon: 0740.980.314, 021/269.20.51

Nr. ....12 Data 18.01.2022  
conform registrului de evidență



## REFERAT

privind verificarea de calitate la cerința Af a proiectului:  
**„Plan Urbanistic Zona (P.U.Z.) – Locuinte cu regim de înălțime P / P + 2  
și funcțiuni complementare”,**  
municipiul Calarasi, județul Calarasi

### 1. Date de identificare

- proiectant general:
- proiectant de specialitate: S.C. GEOTEH STUDIES S.R.L., Călărași
- investitor/beneficiar: S.C. DECORA REZIDENT S.R.L., județul Calarasi
- amplasament: Municipiul Calarasi, județul Calarasi
- data prezentării proiectului pentru verificare:

### 2. Caracteristici principale ale proiectului și ale construcției

Profilul litologic pune în evidență după stratul vegetal (- 0,70 m ÷ - 0,80 m) un strat de praf argilos, loessoid, galben, plastic vartos, de la - 3,50 m devine plastic consistent, la - 4,00 m plastic moale până la - 7,50 m, urmat de un strat de argilă prăfoasă, cafenie – gălbuie, plastic vârtoasă până la - 10,00 m.

### 3. Documente ce se prezintă la verificare

#### **I. PIESE SCRISE**

- Conform borderou ”Piese scrise”

#### **II. PIESE DESENATE**

- Conform borderou ”Piese desenate”.

### 4. Concluzii asupra verificării

În urma verificării proiectului, acesta se consideră corespunzător, drept pentru care s-a semnat și ștampilat.

Am primit ..... exemplare.  
Investitor / Proiectant

Am predat ..... exemplare.  
Verificator tehnic atestat,  
Ștefănică Nică Maria





## **BORDEROU**

### PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPĂT
- BORDEROU
- STUDIU GEOTEHNIC

### PIESE DESENATE

- PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
- PLAN DE SITUAȚIE
- HARTĂ GEOLOGICĂ

S.C. GEOTEH STUDIES S.R.L.  
CĂLĂRAȘI  
STR. FLACĂRA, BLOC B16, SC. I, ET. 1, AP. 1  
R.C. J 51/601/2021  
CUI 44665499

PROIECT NR.: 4376 / 2022  
BENEFICIAR: S.C. DECORA REZIDENT S.R.L.,  
JUDEȚUL CALĂRAȘI  
TITLU PR: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) -  
LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIM  
P / P + 2 ȘI FUNCȚIUNI  
COMPLEMENTARE, MUN. CALĂRAȘI,  
JUDEȚUL CALĂRAȘI  
FAZA: STUDIU GEO – P.U.Z.

## STUDIU GEOTEHNIC

### I. DATE GENERALE

**1. Denumirea și amplasarea lucrării**  
*„Plan Urbanistic Zona (P.U.Z.) – Locuințe cu regim de înălțime P / P + 2 și funcțiuni complementare”, municipiul Calarasi, judetul Calarasi.*

**2. Investitor / Beneficiar**  
S.C. DECORA REZIDENT S.R.L., judetul Calarasi

**3. Proiectant de specialitate pentru studiul geotehnic**  
S.C. GEOTEH STUDIES Calarasi

**4. Numele și adresa tuturor unitatilor care au participat la investigarea terenului de fundare**  
S.C. GEOTEH STUDIES Calarasi

**5. Date tehnice furnizate de beneficiar și/sau proiectant privitoare la sistemele constructive preconizate**

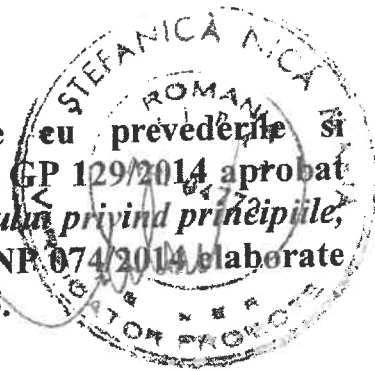
Din datele furnizate de beneficiar, se dorește elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru divizarea în mai mult de trei parcele a unei suprafețe totale de 24.319 mp, cu funcțiunea de teren arabil, în conformitate cu reglementarea tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.-ului” aprobată prin Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 176/N/16.08.2000 de specialiști înscrși în Registrul Urbanistilor.

### **6. Bibliografie**

La baza investigațiilor efectuate pe teren și în laborator, și interpretării datelor obținute cu ajutorul acestora, au stat următoarele standarde și normative în vigoare:

<b>Cercetarea terenului de fundare s-a efectuat in conformitate cu exigentele urmatoarelor standarde</b>	
Cercetari geotehnice prin foraje executate in pamanturi	STAS 1242/4-85
Proiectarea geotehnica. Partea 2: Investigarea si incercarea terenului	SR EN 1997-2:2007
Cercetari si incercari geotehnice. Incercari pe teren. Partea 2: Incercarea de penetrare dinamica	SR EN ISO 22476/2-2006
Instructiuni tehnice pentru cercatarea terenului de fundare prin metoda penetrarii cu con, penetrare statica, penetrare dinamica, vibropenetrare	Normativul C159/1989
Cercetari si incercari geotehnice pe teren. Partea 3: Incercare de penetrare standard	SR EN ISO 22476/3-2006
<b>Determinari de laborator au fost efectuate conform urmatoarelor standarde</b>	
Compozitia granulometrica	STAS 1913/5-85
Limite de plasticitate	STAS 1913/4-86
Determinarea densitatii pamanturilor	STAS 1913/3-76
Determinarea umiditatii	STAS 1913/1-82
Determinarea compresibilitatii pamanturilor prin incercarea in edometru in stare naturala si inundata	STAS 8942/1-89
Determinarea rezistentei pamanturilor la forfecare prin incercarea de forfecare directa	STAS 8942/2-82
<b>Analiza, prelucrarea si interpretarea rezultatelor s-a facut conform urmatoarelor standarde, normative</b>	
Normativ privind proiectarea fundatiilor de suprafata	NP 112 – 2014
Identificarea si clasificarea pamanturilor. Partea 1: Identificare si descriere	SR EN ISO 14688/1-2004
Identificarea si clasificarea pamanturilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare	SR EN ISO 14688/2-2004
Proiectarea geotehnica. Partea 1: Reguli generale	SR EN 1997-1:2004
Adancimi maxime de inghet. Zonarea teritoriului Romaniei	STAS 6054-77
Cod de proiectare seismica – Partea I – Prevederi de proiectare pentru cladiri	P 100-1/2013
Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii	NP 074 – 2014
Instructiuni tehnice pentru cercetarea terenului de fundare prin Normativul C159/1989 metoda penetrarii cu con, penetrare statica, penetrare dinamica, vibropenetrare	Normativul C159/1989
Normativ privind determinarea valorilor caracteristice si de calcul ale parametrilor geotehnici	NP 122/2010
Instructiuni privind folosirea colectiei de norme orientative de consumuri de resurse, pe articole de deviz, pentru lucrari de terasamente Ts	TS-1994

Documentatia este elaborata in conformitate cu prevederile si reglementarile Ghidului privind proiectarea geotehnica – GP 129/2014 aprobat prin ordinul MDRAP nr. 2597/29.12.2014 si a Normativului privind principiile, exigentele si metodele cercetarii geotehnice de fundare – NR 074/2014 elaborate pe baza prevederilor art. 38 alin. 2 din Legea nr. 10/1995.



## II. DATE PRIVIND TERENUL DE AMPLASAMENT

### *1. Date privind zonarea seismica*

Conform reglementarii tehnice „Cod de proiectare seismica – Partea I – Prevederi de proiectare pentru cladiri”, indicativ P 100-1/2013, zona acceleratiei terenului pentru proiectare, zona studiata, pentru evenimente seismice avand intervalul mediu de recurenta  $IMR = 225$  ani (20% probabilitate de depasire in 50 de ani) are o valoare  $a_g = 0,25$  g.

Perioada de control (colt)  $T_c$  a spectrului de raspuns reprezinta granita dintre zona (palierul) de valori maxime in spectrul de acceleratii absolute si zona (palierul) de valori maxime in spectrul de viteze relative,  $T_c$  se exprima in secunde. Pentru zona studiata perioada de colt are valoarea  $T_c = 1,0$  sec.

Adâncimea maximă de îngheț în teren natural este de 0,70 – 0,80 m, conform STAS 6054/1977.

### *2. Date geologice generale*

Din punct de vedere geologic, zona face parte din marea unitate structurală cunoscută sub numele de platforma Moesică, cu o cuvertură foarte groasă de depozite sedimentare ce cuprind paleozoicul, mezozoicul și neozoicul.

Fundamentul cristalin ne este cunoscut, el nefiind atins de forajul structural executat în zona Cuza Vodă până la adâncimea de 5090 m.

Formațiunile jurasice și cretacice ce se dezvoltă pe grosimi de 1300 m în gacies preponderent calcaros – dolomitic, reprezintă roca magazin ce poate cantona importante rezerve de apă, în condițiile în care acestea sunt afectate de fisuri, așa cum sunt ele cunoscute pe malul drept al Dunării, în Dobrogea de sud (zona Ostrov).

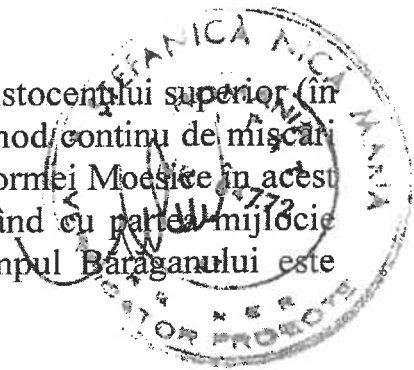
Pliocenul este reprezentat prin etajul pontian, alcătuit din marne cenușii sau vinete, uneori foarte nisipoase, cu grosimi ce pot atinge maximum 100 m.

Peste depozitele pliocene, au fost întâlnite depozite atribuite cuaternarului, reprezentate prin “stratele de Frățești” care în zona terasei joase și a luncii Dunării, dispar fiind erodate de fluviu.

În zona terasei joase a Dunării denumită “terasa Călărași” au fost întâlnite depozite reprezentate prin aluviunile văii Dunărea alcătuite din pietrișuri și nisipuri cu grosimi de 5 – 8 m aparținând holocenului inferior, acoperite de depozitele loessoide predominant nisipoase, slab prăfoase, cu grosimi de 4 – 8 m, acestea din urmă reprezentând holocenul superior.

Depozitele aluvionoase ale Dunării au fost atribuite exclusiv holocenului superior și sunt alcătuite în bază de pietrișuri și nisipuri cu grosimi de 4 – 10 m, iar către partea superioară din nisipuri argiloase și maluri groase de 5 – 8 m.

Sucesiunea depozitelor pliocene și cuaternare la nivelul pleistocenului superior (în Bărăganul de sud), arată că acest domeniu a fost afectat în mod continuu de mișcări negative pe verticală, consecință a evoluției tectonice a platformei Moesice în acest interval de timp. Formarea teraselor Dunării are loc începând cu partea mijlocie pleistocenului superior, când domeniul reprezentat de Câmpul Bărăganului este supus unor mișcări tectonice de ridicare generală.



### **3. Cadrul geomorfologic, clima și hidrogeologic**

Localitatea Călărași este situată în zona de sud – est a Câmpiei Române, subunitatea Bărăganul de Sud, pe terasa joasă a Dunării “terasa Călărași”, având cote absolute cuprinse între 17 – 20 m.

Pe suprafața Bărăganului de Sud se întâlnește cel mai tipic relief de croturi (padine), de văi superficiale bifurcate ce se termină cu limanuri fluviatile și dune de nisip care determină înălțarea în zona Axintele – Hagieni, de-a lungul Ialomiței.

Zona sudică coboară în trepte – terase, prin intermediul cărora se face trecerea către Lunca Dunării.

Sub aspect climatic, zona Bărăganului de Sud, se caracterizează printr-un pronunțat grad de continentalism, cu contraste mari de la vară la iarnă.

Specificul climei, rezultă din valorile lunare și anuale ale principalelor elemente climatice: potențial caloric ridicat de cca. 125 kcal/cmp, consecință firească a duratei de strălucire a soarelui, care însumează anual 2.200 ore, din care 1.500 ore, numai în perioada aprilie – septembrie.

Valorile medii anuale ale temperaturii aerului sunt cuprinse între 10 – 11°C.

Precipitațiile au un caracter continental, producându-se diferențiat de la o lună la alta și de la un an la altul.

Suma anuală este cuprinsă între 400 – 500 mm.

În conformitate cu indicativul CR 1 – 1 – 4/2012, viteza vântului mediată pe 1 min. la 10 m, pe 50 ani interval mediu de recurență, este de 35m/s, presiunea de referință a vântului mediată 10 min. la 10 m, pe intervalul de 50 ani de recurență este 0,4 kPa.

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare, evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, indicativ CR 1 – 1 – 3/2012, valoarea caracteristică a încărcării din zăpada pe sol este de 2,00 KN/mp.

Forajele executate pentru alimentari cu apa au investigat numai depozite cuaternare interceptate până la adâncimea de 70 m.

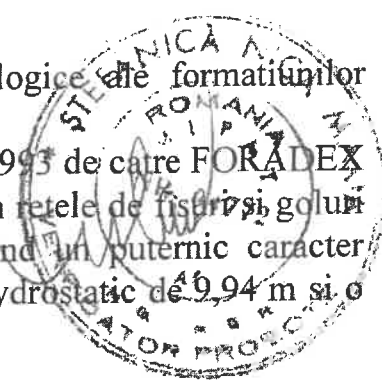
În aceste depozite au fost interceptate două acvifere:

- unul freatic situat la adâncimi de 6 – 10 m din depozitele loessoide, având debite cuprinse între 0,2 – 2,0 l/s, pentru denivelări cuprinse între 3 – 4 m, apa fiind nepotabilă ca urmare a prezentei indicatorilor specifici utilizării fertilizatorilor și pesticidelor din agricultura, a durtății totale și rezidului fix.

- acvifer de medie adâncime, prezent în nisipuri și pietrisuri “strate de Fratești” a fost întâlnit la adâncimi cuprinse între 23 – 30 m. La pomparea efectuată a evidențiat un potențial important, având debite cuprinse între 3,3 – 5,8 l/s, iar nivelurile hidrostatice măsurate se situează la adâncimi cuprinse între 7 – 12 m.

Nu se cunosc nici un fel de rezultate hidrogeologice ale formațiunilor pliocene.

Forajul 2883 H, executat la S.C. ISCIP Modelu in 1993 de catre FORADEX pana la adancimea de 450 m, a captat acviferul cantonat in retele de fisuri si goluri ale formațiunilor carbonatite Cretacice (Barremian), avand un puternic caracter ascensional, obtinandu-se un debit de 35 l/s, la un nivel hidrostatic de 19,94 m si o denivelare de 3,46 m.



#### ***4. Date geotehnice***

##### ***4.1. Prezentarea lucrarilor de teren efectuate***

Investigatiile geotehnice desfasurate au avut la baza investigatiile anterioare, diverse studii geotehnice realizate de societatea noastra pe teritoriul municipiului Calarasi.

Investigatiile de teren au avut drept scop recunoasterea terenului, cunoasterea stratificatiei terenului, a continuitatii stratelor si a nivelului apei subterane.

Pentru stabilirea conditiilor geotehnice ale amplasamentului, s-au consultat fisele de foraj executate anterior in zona pentru proiectele:

- Cartier Rezidential Stirbei Voda, locuinte P + 1 nivel, municipiul Calarasi,
- Hypermarket PIC,
- Statie de distributie carburanti – Petrom, etc..

##### ***4.2. Metodele, utilajele si aparatura folosite***

Din foraje s-au prelevat probe geotehnice de teren cu scopul de a stabili constitutia petrografica a terenurilor traversate si de a determina caracteristicile fizico-mecanice ale pamanturilor din zona cercetata.

Forajele au fost executate in sistem percutant, diametrul de forare fiind de 3", pe parcursul forarii fiind prelevate probe de teren, pentru efectuarea analizelor specifice de laborator.

Metodologia de executie a forajelor geotehnice, precum si modul de prelevare a probelor din pamant s-au efectuat conform prevederilor din STAS 1242/4-85: „cercetari geotehnice prin foraje executate in pamanturi”.

##### ***4.3. Metodele folosite pentru recoltarea, transportul si depozitarea probelor***

Din foraje au fost recoltate, alternativ la intervale de adancimi diferite si/sau la schimbarea de strat, probe de pamant tulburate, si carote care au fost analizate in laborator, in conformitate cu standardele in vigoare si respectand cerintele normale de proiectare.

Probele tulburate au fost prelevate in pungi de plastic, iar cele netulburate au fost recoltate din carote, acestea fiind impachetate, astfel incat sa fie pastrate umiditatea si integritatea probei. Toate probele au fost etichetate corespunzator si au fost pregatite pentru transport.

In cazul in care, in foraje s-a intalnit o infiltratie de apa sau un nivel hidrostatic, acestea au fost mentionate in fisele de foraj.

#### 4.4. Stratificatia pusa in evidenta

Rezultatele forajelor au permis realizarea unei imagini geologice-technice a zonei cercetate.

Litologia terenului pe amplasamentul respectiv, asa cum rezulta din forajele executate anterior, este urmatoarea:

- 0,00 – 0,70 (0,80) m - strat de sol vegetal
- 0,70 (0,80) – 7,50 m - praf argilos, loessoid, galben, plastic vartos, de la – 3,50 m devine plastic consistent, la – 4,00 m plastic moale
- 7,50 – 10,00 m - argila prafoasa, cafenie – galbuie, plastic vartoasa.

#### *Nivelul apei subterane si caracterul stratului acvifer*

Apa subterana a fost intalnita in forajele executate anterior la adancimea de 5,00 – 6,00 m de la cota terenului natural, prezentand oscilatii pe verticala de  $\pm 2,00$  m, functie de regimul precipitatiilor si de nivelul apelor bratului Borcea.

#### 4.5. Alte date rezultate din lucrarile intreprinse

##### Clasificarea terenurilor dupa Normativul TS – 1994

Clasificarea pamanturilor dupa modul de comportare la sapat, pentru lucrarile de terasamente, care se vor executa pentru platforme si drumuri, conform tabelului nr. 1 din Normativul TS – 1994 „Instructiuni privind folosirea colectiei de norme orientative de consumuri de resurse, pe articole de deviz, pentru lucrarile de terasamente Ts”: terenul de fundare se incadreaza la categoria a II-a – teren mijlociu.

#### **5. Istoricul amplasamentului si situatia actuala**

Obiectivul ce urmeaza a se construi, reprezinta in esenta: „Plan Urbanistic Zona (P.U.Z.) – Locuinte cu regim de inaltime P / P + 2 si functiuni complementare”, municipiul Calarasi, judetul Calarasi.

Terenul destinat amplasamentului cercetat este situat in intravilanul municipiului Calarasi, judetul Calarasi, nr. cad. 32184, 32190, 32191, 25662, 25663, 25664, 25665, 25666, 32182, 32183, 32185, 32186, 32187, 32188, 32189, 32192, 32193, 23372, 23373, 23374, avand o suprafata totala de 24.319 mp.

Solutiile tehnice pentru fundatie si structura vor fi propuse si analizate de catre proiectantul general in urma studiului geotehnic actual.

#### **6. Conditii referitoare la vecinatatile lucrarii**

In vecinatatea lucrarii se afla atat proprietati private, cat si terenuri aflate in inventarul municipiului Calarasi, judetul Calarasi.

#### **7. Incadrarea obiectivului in „zone de risc”**

Incadrarea in zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se gaseste zona studiata se face in conformitate cu Monitorul Oficial al Romaniei: Legea nr. 575/noiembrie 2001: Legea privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – sectiunea a V-a: zone de risc natural si GT006-97 „Ghid

privind identificarea si monitorizarea alunecarilor de teren si stabilirea solutiilor cadru de interventie, in vederea prevenirii si reducerii efectelor acestora pentru siguranta in exploatare a constructiilor, refacerea si protectia mediului.

Riscul este o estimare matematica a probabilitatii producerii de pierderi umane si materiale pe o perioada de referinta viitoare si intr-o zona data pentru un anumit tip de dezastru. Factorii de risc avuti in vedere sunt: cutremurele de pamant, inundatiile si alunecarile de teren.

- Cutremurele de pamant: zona de intensitate seismica pe scara MSK este 7<sub>1</sub>, cu o perioada de revenire de cca. 100 ani;
- Inundatii: nu este cazul;
- Alunecari de teren: potential de producere a alunecarilor – scazut; probabilitate de alunecare – practic zero.

### III. EVALUAREA INFORMATIILOR GEOTEHNICE

#### **1. Incadrarea lucrarii intr-o anumita categorie geotehnica**

Incadrarea in categoriile geotehnice se face in conformitate cu NP 074/2014 „Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii”. Categoria geotehnica indica riscul geotehnic la realizarea unei constructii.

Incadrarea unei lucrari intr-o categorie de risc geotehnic sporit impune necesitatea realizarii in conditii de exigenta corespunzatoare a investigarii terenului de fundare si a proiectarii infrastructurii folosind modele si metode de calcul perfectionate spre a se atinge un nivel de siguranta necesar pentru rezistenta, stabilitatea si conditiile normale de exploatare a constructiei, in raport cu terenul de fundare.

Riscul geotehnic depinde de doua categorii de factori: pe de o parte factorii legati de teren, dintre care cei mai importanti sunt conditiile de teren si apa subterana, iar pe de alta parte factorii legati de caracteristicile constructiei respective si de vecinatatile acesteia.

Punctajul acordat in aceasta faza de proiectare este urmatorul:

Factorii avuti in vedere	Categorii	Punctaj
Conditii de teren	Terenuri mediu	3
Apa subterana	Fara epuizmente	1
Clasificarea constructiei dupa categoria de importanta	Normala	3
Vecinatati	Fara riscuri	1
Zona seismica de calcul	$a_g = 0,25$	2
<b>PUNCTAJ TOTAL ESTIMAT</b>		<b>10 puncte</b>
<b>Risc geotehnic moderat</b>		<b>Categoria geotehnica 2</b>

*Incadrarea in categoria geotehnica*



Cu un punctaj total de 10 puncte, si tinand cont de complexitatea si dimensiunea lucrarilor ce se vor executa, acestea se incadreaza in categoria geotehnica 2, cu risc geotehnic moderat.

*Categoria geotehnica 2* include tipuri conventionale de lucrari si fundatii, fara riscuri majore sau conditii de teren si de solicitare neobisnute sau exceptional de dificile.

Lucrarile din *Categoria geotehnica 2* impun obtinerea de date cantitative si efectuarea de calcule geotehnice pentru a asigura satisfacerea cerintelor fundamentale. În schimb, pot fi utilizate metode de rutina pentru încercările de laborator si de teren si pentru proiectarea si executia lucrarilor.

Investigatiile geotehnice executate in aceasta faza de proiectare, corespund prevedrilor NP 074-2014, privind numarul si tipul investigatiilor geotehnice, pentru categoria geotehnica 2, cu risc geotehnic moderat.

## **2. Analiza si interpretarea datelor**

In urma investigatiilor efectuate anterior s-au obtinut date din analizele de laborator a probelor recoltate din foraje.

## **3. Sectiuni (profile) caracteristice ale terenului**

Conform forajelor executate anterior, se prezinta litologia terenului de amplasament:

- 0,00 – 0,70 (0,80) m - strat de sol vegetal
- 0,70 (0,80) – 7,50 m - praf argilos, loessoid, galben, plastic vartos, de la – 3,50 m devine plastic consistent, la – 4,00 m plastic moale
- 7,50 – 10,00 m - argilă prăfoasă, cafenie – gălbuie, plastic vârtoasă.

## **4. Aprecieri privind stabilitatea generala si locala a terenului pe amplasament**

Nu exista probleme legate de stabilitatea generala sau locala a amplasamentului.

## **5. Aspecte critice – Conditinonari**

Conditile geologice si geotehnice din amplasament, valorile parametrilor geotehnici, precum si restrictiile de exploatare a constructiei care se va executa pe amplasament impun solutii si tipuri de fundare de adancime.

Tensiunile interne de intindere si compresiune care apar in corpul fundatiei sa nu depaseasca capacitatea de rezistenta a materialului din care sunt executate.

Sistemul de fundare ce urmeaza a fi adoptat pe amplasament va fi stabilit de catre proiectantul de rezistenta din variante sub aspect tehnico-economic functie de:

- destinatia si importanta constructiilor,
- de natura terenului de fundare pus in evidenta de profilul litologic interceptat cu succesiunea de straturi corespunzatoare si a valorilor parametrilor

- geotehnici ale straturilor de pamant de sub cota de fundare care determina presiunea conventionala de calcul,
- de marimea si natura incarcarilor,
  - vecinatatile viitoarei constructii.

Din prezentarea datelor concluzionăm că terenul de fundare este constituit din prafuri argiloase loessoide, galbuie, sensibile la umezire pe o grosime de 3,50 – 4,00 m, de grupa A, si prafuri argiloase loessoide insensibile la umezire ce stau peste un strat de argila prafoasa.

Apa subterana a fost intalnita in forajele executate anterior la adancimea de 5,00 – 6,00 m de la cota terenului natural, prezentând oscilații pe verticală de  $\pm 2,00$  m, funcție de regimul precipitațiilor și de nivelul apelor brațului Borcea.

Dat fiind aceste condiții, toate construcțiile indiferent de destinație vor fi amplasate pe depozite loessoide.

Soluțiile de fundare aplicate la construcții până la data întocmirii documentației au avut în vedere regimul de înălțime și destinație astfel:

- constructii de locuinta P – P+1E, se vor funda pe stratul loessoid la minimum 1,00 m, cu compactarea fundului sapaturii,
- constructii de locuinta P + 2 – 4E, agrozootehnice, industriale, se vor funda pe teren imbunatatit, prin realizarea unei perne de loess sau balast,
- constructii inalte – silozuri – fundare pe piloti.
- depozitele se vor funda pe teren imbunatatit prin realizarea unei perne de loess sau balast.

În cazul în care la acest tip de construcții, în zona de fundare, apar rețele purtătoare de apă, acestea se vor monta obligatoriu în canale vizitabile cu panta spre căminul de vizitare.

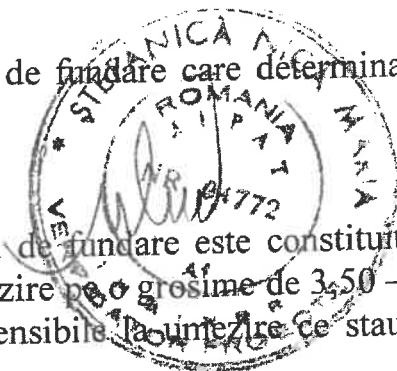
Presiunea de calcul pentru dimensionarea fundatiilor va fi stabilita la faza de proiect de executie (P.E.) functie de caracteristicile constructive ale fiecarui obiectiv in parte.

Pentru construcțiile care aduc pe teren o încărcare efectivă mai mare, fundarea se va face pe un teren îmbunătățit prin compactarea terenului la cota de fundare, perna de loess sau balast. Soluția se va stabili pentru fiecare caz în parte. În ambele situații, toate construcțiile se pot proiecta cu subsol.

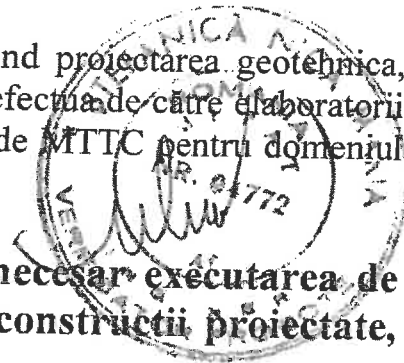
De o deosebită importanță este sistematizarea verticală a terenului din perimetrele construite. Se va avea permanent în vedere și se va impune prin certificate de urbanism, realizarea unei pante care să asigure evacuarea rapidă a apelor din jurul construcțiilor.

### **Monitorizarea geotehnică**

În conformitate cu prevederile normativului C169-88, pe parcursul executării lucrărilor, constructorul are obligația de a solicita prezența proiectantului geotehnician pe șantier ori de câte ori se constată neconcordanțe între prevederile studiului geotehnic și dispunerea stratelor, a caracteristicilor terenului, a nivelului și caracterului apelor subterane.



În conformitate cu prevederile din Ghidul privind proiectarea geotehnică, indicativ GP129/2014, monitorizarea geotehnică se va efectua de către elaboratorii studiului geotehnic sau de către alți specialiști atestați de MTTIC pentru domeniul Af.



**In fazele urmatoare de proiectare este necesar executarea de foraje geotehnice pe amplasamentul fiecarei constructii proiectate, datele de mai sus avand un caracter orientativ.**

*Prezentul studiu geotehnic este valabil numai pentru amplasamentul studiat si obiectivul „Plan Urbanistic Zona (P.U.Z.) – Locuinte cu regim de inaltime P / P + 2 si functiuni complementare”.*

**Întocmit,  
ing. Rada Elena**

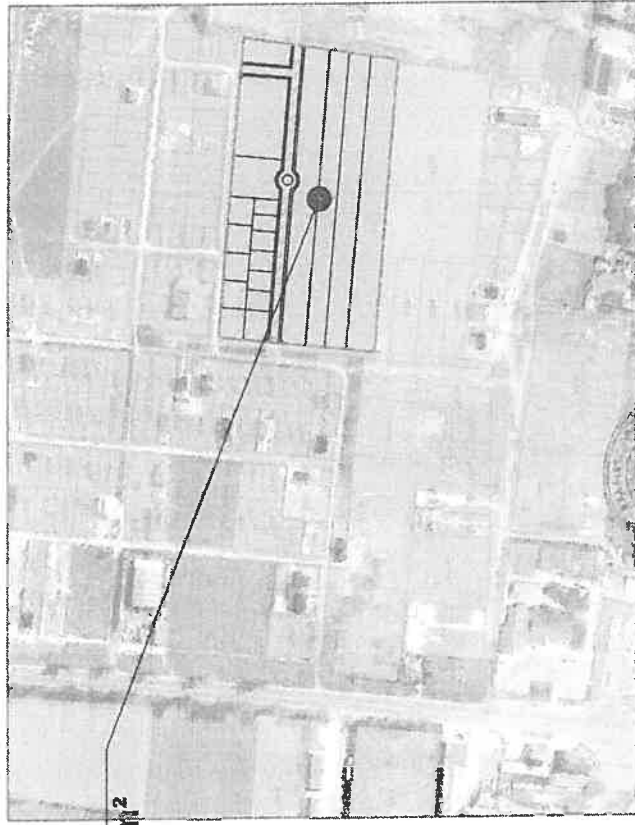
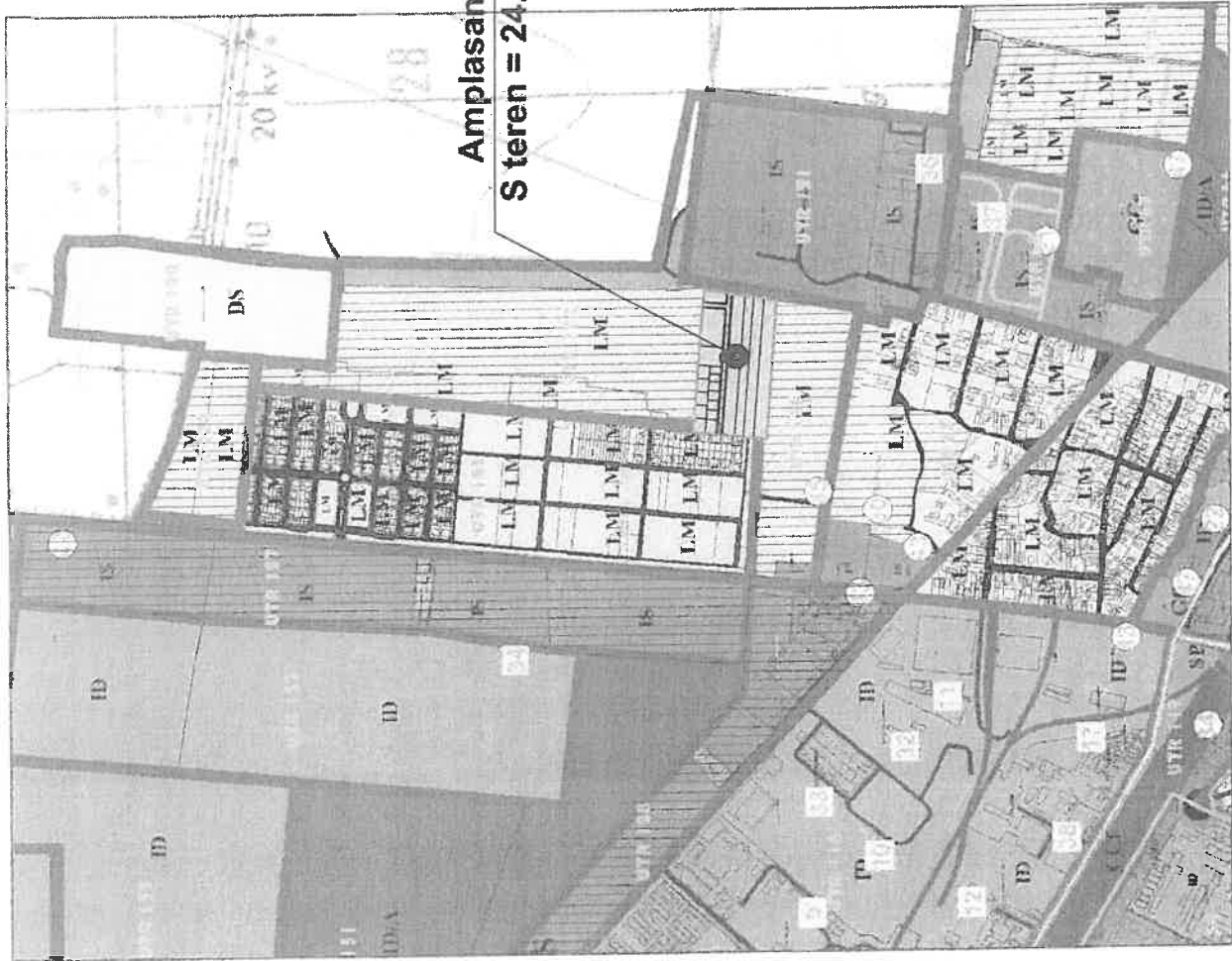


# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

**P.U.Z. - PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+P+2 și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

Calarasi, jud Calarasi N.C. 23374, NC.23373, NC.23372, NC.32184, NC.32190, NC.32191, 25662, 25663, 25664, 25665, 25666, 32182, 32183, 32185, 32186, 32187, 32188, 32189, 32192, 32193.

**Plan Incadrare in Zona, in PUG**



— Limita teren PUZ  
— Limita proprietati cadastrale



S.C. GENERAL CONCEPT S.R.L. SEDIU: CALARASI, CALDIILEI, CALARASI, CALARASI		BENEFICIARII: Decora Rezident SRL, Cadichianu Constantin, Ionescu Laurentiu-Dan, Stratan Larisa Cătălina		PROIECT Nr. <b>1936</b>
SEF PROIECT: arh. Mihai Dorin	Scara: 1:500	TITLU PR.: P.U.Z. - PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+P+2 și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	FAZA: <b>AVIZ</b>	
PROIECTAT: arh. Mihai Dorin	Grat	TITLU PLANSA: PLAN Incadrare in Zona, in PUG	PLANSA: <b>U01</b>	
DESEINAT: arh. Dorobantu Alexandru	2022			

# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

Decora Rezident SRL S Total 11.991 m<sup>2</sup>

1.	NC 32182 -	S = 450m <sup>2</sup>
2.	NC 32183 -	S = 420m <sup>2</sup>
3.	NC 32184 -	S = 420m <sup>2</sup>
4.	NC 32185 -	S = 420m <sup>2</sup>
5.	NC 32186 -	S = 450m <sup>2</sup>
6.	NC 32187 -	S = 240m <sup>2</sup>
7.	NC 32188 -	S = 300m <sup>2</sup>
8.	NC 32189 -	S = 300m <sup>2</sup>
9.	NC 32190 -	S = 300m <sup>2</sup>
10.	NC 32191 -	S = 300m <sup>2</sup>
11.	NC 32192 -	S = 450m <sup>2</sup>
12.	NC 32193 -	S = 450m <sup>2</sup>
13.	NC 25662 -	S = 2.398m <sup>2</sup>

14.	NC 25663 -	S = 711m <sup>2</sup>
15.	NC 25664 -	S = 2.236m <sup>2</sup>
16.	NC 25665 -	S = 596m <sup>2</sup>
17.	NC 25666 -	S = 1.791m <sup>2</sup>

Cadichianu Constantin, Cadichianu Iliana (soție) S Total 3.428m<sup>2</sup>

18.	NC 23372 -	S = 3.428m <sup>2</sup>
-----	------------	-------------------------

Ionescu Laurentian-Dan, Ionescu Iuliana (soție) S Total 8.900m<sup>2</sup>

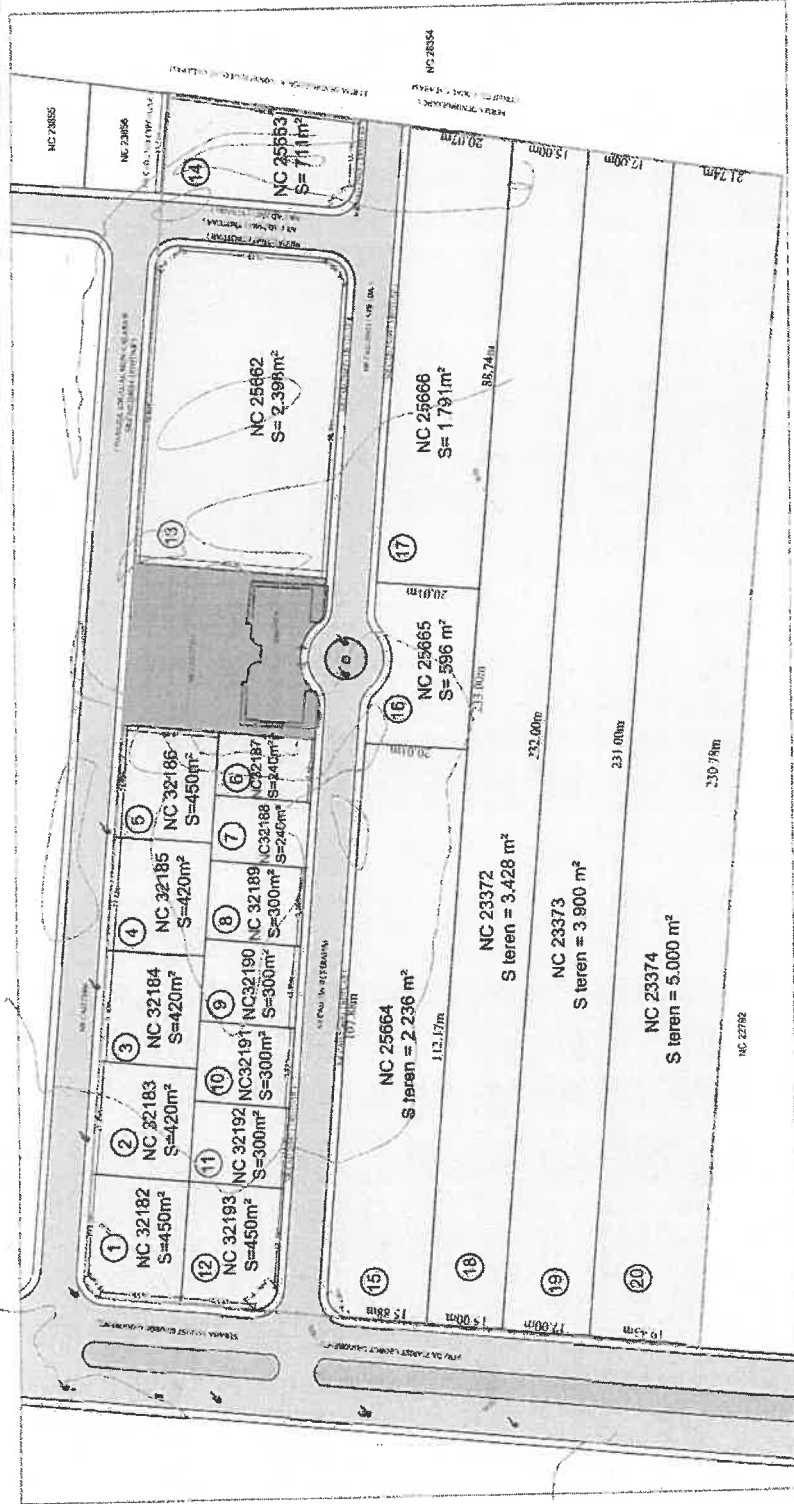
19.	NC 23373 -	S = 3.900m <sup>2</sup>
20.	NC 23374 -	S = 5.000m <sup>2</sup>

Suprafata Totala teren = 24.319m<sup>2</sup>

## P.U.Z. - PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+P+2 și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Calarasi, jud Calarasi N.C. 23374, NC 23373, NC 23372, NC 32184, NC 32183, NC 32182, NC 32181, NC 32180, NC 32179, NC 25662, 25663, 25664, 25665, 25666, 32188, 32185, 32186, 32187, 32188, 32189, 32192, 32193.

### Plan Situația Existentă



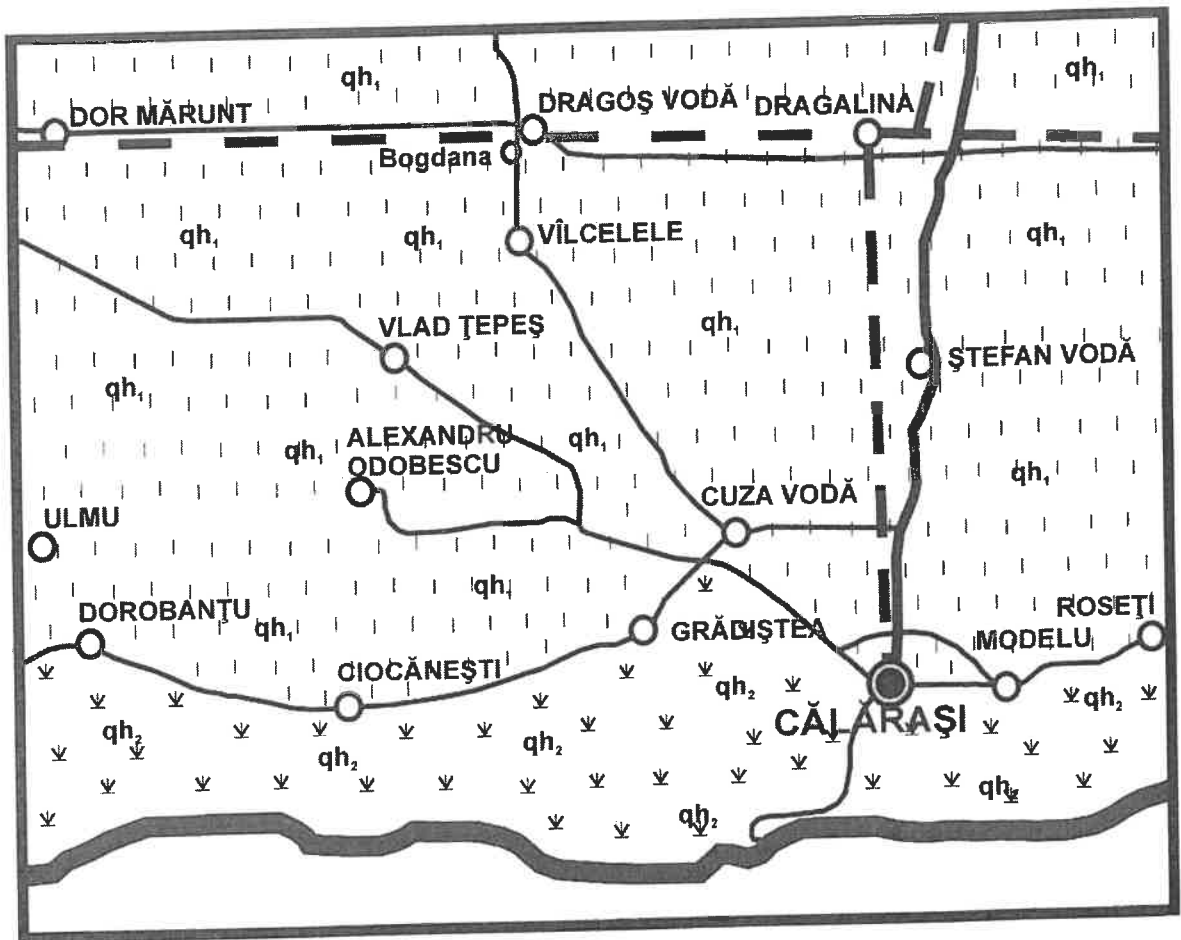
#### LEGENDA

- LIMITE
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA AMPLASAMENT
- CURBA DE NIVEL
- ⚡ STALP DE BETON, ELECTRIC
- ZONE FUNCTIONALE
- TEREN ARABIL
- TEREN ARABIL INTRAVILAN PE AMPLASAMENT
- ZONA CIRCULATIE ROTIERA EXISTENTA
- ZONA CIRCULATIE PIETONALA EXISTENTA
- ZONA VERDE LIMITROFA S
- ZONA CULT



S.C.GENERAL CONCEPT S.R.L. R.C. J/51/1216/1992		BENEFICIARI: Decora Rezident SRL, Cadichianu Constantin, Ionescu Laurentian-Dan, Stratan Larisa Cătălina		PROIECT NR. <b>1936</b>
SEF PROIECT arh. Mitisor Dorin	desenator Scara 1:1000	TITLU PR.: P.U.Z. - PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+P+2 și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE Calarasi, jud Cbrasi		FAZA <b>AVIZ</b>
PROIECTAT arh. Mitisor Andreea	desenator Scara 1:2000	TITLU PLANSA:		PLANSA <b>U02</b>
DESEINAT Potrescu Valentina	Scara 1:2000	Plan Situația Existentă		





HARTĂ GEOLOGICĂ



ROMÂNIA  
MUNICIPIUL CĂLĂRAȘI  
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI



910058: Călărași, str. București, nr. 140A; Tel.: 0242-31.10.05, Fax: 0242/31.85.74  
web: [www.primariacalarasi.ro](http://www.primariacalarasi.ro) ; email: [office@primariacalarasi.ro](mailto:office@primariacalarasi.ro)



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. ....363..... din .....28.07..... 2023

În scopul: **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) - LOCUINTE CU REGIM DE  
INALTIME P / P+2 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Ca urmare a cererii adresate de **DECORA REZIDENT SRL** prin reprezentant **ZANFIR MIHAIL**, cu domiciliul/sediul în România, județul Calarasi, Municipiul Calarasi, strada Prelungirea Bucuresti, bl. E24, sc. 3, et. Parter, ap. , telefon/fax , e-mail , înregistrată la nr. **27924** din **11.05.2021**

pentru imobilul - **Teren** - situat în județul Călărași, Municipiul Călărași, cod poștal-, nr.-, bl.-, sc.-, et.-, ap.-, număr cadastral:

32184,32190,32191,25662,25663,25664,25665,25666,32182,32183,32185,32186,32187,32188,  
32189,32192,32193,23372,23373,23374, număr carte funciară:

32184,32190,32191,25662,25663,25664,25665,25666,32182,32183,32185,32186,32187,32188,  
32189,32192,32193,23372,23373,23374, sau identificat prin:

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 46/2008, faza P.U.G., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 75 din 26.06.2009, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

Imobilele se află situate în intravilanul municipiului Calarasi P.U.G. si R.L.U. aferente, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local CĂLĂRAȘI nr. 75/ 26.06.2009, prelungite prin HCL 69/2019 cu modificarile si completarile ulterioare si este proprietatea DECORA REZIDENT SRL, IONESCU LAURENTIU-DAN, IONESCU LAURENTIA, STRATAN LARISA CATALINA, conform extraselor de carte funciara anexate.

Imobilele nu sunt monumente istorice si nu se află în zonă de protecție a unui monument, în zonă protejată sau cu descoperiri intamplatoare.

**2.REGIMUL ECONOMIC:**

Terenul are suprafata totală de 24.319 mp.

Categoria de folosintă este arabil, iar destinația terenului, conform P.U.Z. și R.L.U aferent, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local CALARASI nr. 115/31.07.2014 si conform P.U.Z. și R.L.U aferent, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local CALARASI nr. 99/18.07.2019 este zonă unități locuințe cu regim de înălțime P-P+2E-LM - UTR 124, iar conform PUG si RLU aferente este zona locuințe individuale cu interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z., unde se vor edifica construcții pentru locuire sau funcțiuni complementare.



Amplasamentul se afla in zona D de impozitare conf. HCL nr.176/2009.

Reglementări fiscale : conform Hotărârii Consiliului Local nr.177 / 2020 și L227/2015 privind Codul fiscal.

### **3.REGIMUL TEHNIC:**

Situatia existenta:

In prezent, terenurile studiate in suprafata totala de 24.319 mp sunt libere de constructii.

Situatiile reglementate:

Prin H.C.L. nr.115/31.07.2014 a fost aprobat PUZ "Cartier tineri - legea 15/2003"

Prin H.C.L. nr.99/18.07.2019 a fost aprobat PUZ "Dezmembrare teren pentru locuinte si functiuni complementare".

Conform R.L.U. al P.U.Z. aprobate, sunt zone locuinte cu regim de înălțime P-P+2E- LM, zone locuinte +functiuni complementare si zona locuinte cu functiuni complementare – zona mixta, unde se vor edifica construcții pentru locuire sau functiuni complementare.

Imobilele avand numerele cadastrale 32184, 32190, 32191, 25662, 25663, 25664, 25665, 25666, 32182, 32183, 32185, 32186, 32187, 32188,32189,32192,32193,23372 si 23373, în suprafată de 19.319 mp sunt incluse în cadrul zonei reglementate conform plansei de reglementări nr.A-03 aferente PUZ- ului "Cartier tineri - legea 15/2003".

Imobilele avand numerele cadastrale 25660, 25662, 25664, 25665, 25666, în suprafată de 11.991mp sunt incluse în cadrul zonei reglementate conform plansei de reglementări nr.A04 aferente PUZ-ului "Dezmembrare teren pentru locuinte si functiuni complementare".

Imobilul avand numarul cadastral 23374 in suprafata de 5000 mp se afla in UTR 124, zona locuinte individuale cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ.

Situatia propusa:

În conformitate cu art.47 al.3) - Legea 350/2001 –privind amenajarea teritoriului si urbanismului, este obligatorie elaborarea unui plan urbanistic zonal în cazul parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de trei parcele.

Conform prevederilor HGR 525/1996, rep., art.30), sunt considerate loturi construibile numai loturile care îndeplinesc cumulativ următoarele conditii:

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafată minimă a parcelei de 150 mp. pentru clădiri înșiruite și respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

d) sa aiba acces la un drum public.

Având în vedere ca terenurile in suprafata de 19.319 mp (nr. cadastrale: 32184, 32190, 32191, 25662, 25663, 25664, 25665, 25666, 32182, 32183, 32185, 32186, 32187, 32188,32189,32192,32193,23372 si 23373) sunt incluse în cadrul zonei reglementate aferente PUZ- ului "Cartier tineri - legea 15/2003", iar imobilul avand numarul cadastral 23374 in suprafata de 5000 mp se afla in zona locuinte individuale cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ, pentru ambele zone, in suprafata totala de 24.319mp, în vederea ridicării interdicției de construire si a lotizării terenului, conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, intocmit in conformitate cu reglementarea tehnica "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal", aprobata prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000, de specialiști înscriși în Registrul Urbaniștilor, având competențe corespunzătoare complexității sarcinilor.

Plan Urbanistic Zonal va stabili reglementari cu privire: la regimul de construire, functiunea zonei, înălțimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului(CUT), procentul de ocupare a terenului(POT), retragerea clădirilor față de aliniament si distantele față de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise, numai pentru perimetrul identificat in schita anexata, ce face parte integranta din prezentul certificat de urbanism.

Se vor propune și adopta soluții de echipare tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică,

gaze, telefonie etc.) cu respectarea normelor legale în vigoare de igiena și protecția mediului. Căile de comunicație și accesele se vor configura în așa fel încât să se asigure o coerență și o fluiditate a circulației în zonă.

Toate clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat un acces carosabil dintr-o cale de circulație publică sau privată și să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită - de 6,0 m lățime care să permită intrarea mijloacelor de intervenție în caz de incendiu și a mijloacelor grele de transport rutier.

Necesarul de parcaje și spații verzi va fi dimensionat în conformitate cu prevederile HGR 525/1996.

Colectivele de specialitate care vor întocmi P.U.Z.- ul, pe parcursul elaborării documentației, vor consulta Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul municipiului Călărași, pentru o bună coordonare a tuturor lucrărilor din această zonă, prezentând soluții de cooperare cu vecinii (persoane fizice sau juridice).

Documentația de urbanism va fi însoțită de planul de amplasament cu și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire, vizată de O.C.P.I. .

Pentru realizarea unei investiții, beneficiarul va depune o nouă cerere pentru emiterea certificatului de urbanism, prin care va fi reglementat regimul economic, juridic și tehnic și se vor solicita documentele și avizele necesare obținerii autorizației de construire și de asemenea se vor solicita certificate de nomenclatură stradală și adresă.

Pentru aceleași numere cadastrale și același obiectiv, a fost emis Certificatul de Urbanism nr.324/29.06.2021, a cărui valabilitate a fost prelungită până la data de 29.06.2023.

Avizele și acordurile solicitate prin acesta, raman valabile în condițiile și termenele prevăzute de avizatori.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru  
**PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) - LOCUINTE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P / P+2 ȘI  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere:  
**PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) - LOCUINTE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P / P+2  
ȘI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE /  
DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

#### **4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

**AGENCIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI CĂLĂRAȘI, str. Chiciului nr. 2, Călărași,  
920083, jud. Călărași.**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice

competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

#### **5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/ DESFIINȚARE** va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi;
- c) documentație tehnică pentru executarea lucrărilor de construcții, după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

Faza PUZ

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă: ECOAQUA SA

canalizare : ECOAQUA SA

alimentare cu energie electrică: E-DISTRIBUTIE DOBROGEA SA

gaze naturale: DISTRIGAZ SUD RETEL SA

telefonizare: TELEKOM SA

salubritate

transport urban

Alte avize/acorduri

d2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

**Avizul Arhitectului-Sef al judetului (PUZ)**

d4) studii de specialitate (1 exemplar original) :

**Ridicare topografică/plan cadastral vizată/receptionat de O.C.P.I.**

**Studiu geotehnic-verificat la cerinta Af**

**Documentația P.U.Z./P.U.D., predată în format analogic (3 ex.) și în format electronic**

- e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;
  - f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România și luarea în evidență a părții de arhitectură ;
  - g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie) ;
- Dovada de plata RUR (art. 56/6 L 350/2001)**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12 luni** de la data emiterii.  
 Prelungirea termenului de valabilitate se poate face numai de către emitent, la cererea titularului, formulată cu cel puțin 15 zile înaintea expirării acestuia.

**PRIMAR,**  
**Ing. DULCE MARIUS GRIGORE**



**SECRETAR GENERAL,**  
**Cons. jr. SÂRBU MĂRGĂRIȚ**

**ARHITECT SEF,**  
**Arh. SAMOILĂ LAURENȚIU**

**ÎNȚOCMIT,**  
**NEGOIȚA LUCIA**

Achitat taxa de: 251 lei, conform Chitanței nr. 9617 din 18.07.2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

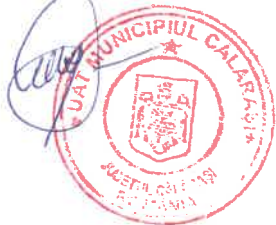
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA  
 CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de ..... până la data de 28.07.2025  
28.04.2024

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR,**  
**ING. DULCE MARIUS GRIGORE**



**SECRETAR GENERAL,**  
**CONS. JR. SÂRBU MĂRGĂRIȚ**

**ARHITECT SEF,**  
**ING. URB. BULGARETANU VALENTIN**

**ÎNȚOCMIT,**  
**NEGOIȚA LUCIA**

Data prelungirii valabilității : .....  
 Achitat taxa de : 251 lei, conform Chitanței/OP nr. 04057 din .....  
 Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poștă. 02.07.2024



ROMÂNIA  
MUNICIPIUL CĂLĂRAȘI  
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI



910058: Călărași, str. București, nr. 140A; Tel.: 0242-31.10.05; Fax: 0242/31.85.74  
web: [www.primariacalarasi.ro](http://www.primariacalarasi.ro); email: [office@primariacalarasi.ro](mailto:office@primariacalarasi.ro)

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. ....324..... din ....29.06..... 2021

În scopul: **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) - LOCUINTE CU REGIM DE ÎNALȚIME P / P+2 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Ca urmare a cererii adresate de **DECORA REZIDENT SRL** prin reprezentant **ZANFIR MIHAIL**, cu domiciliul/sediul în România județul Calarasi, Municipiul Calarasi, Prelungirea BUCURESTI nr. 21, bl. E24, sc. 3, et. PARTER, ap. , telefon/fax , e-mail , înregistrată la nr. **27924** din **11.05.2021**

pentru imobilul - **Teren** - situat în județul Călărași, Municipiul Călărași, cod poștal , nr. , bl. , sc. , et. , ap. număr cadastral:

32184,32190,32191,25662,25663,25664,25665,25666,32182,32183,32185,32186,32187,32188, 32189,32192,32193,23372,23373,23374, număr carte funciară:

32184,32190,32191,25662,25663,25664,25665,25666,32182,32183,32185,32186,32187,32188, 32189,32192,32193,23372,23373,23374, sau identificat prin:

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 46/2008, faza P.U.G., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 75 din 26.06.2009, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

Imobilele se află situate în intravilanul municipiului Calarasi P.U.G. si R.L.U. aferente, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local CĂLĂRAȘI nr. 75/ 26.06.2009, prelungite prin HCL 69/2019 cu modificările si completările ulterioare si este proprietatea DECORA REZIDENT SRL, CADICHIANU CONSTANTIN, CADICHIANU ILINCA, IONESCU LAURENTIU-DAN, IONESCU LAURENTIA, STRATAN LARISA CATALINA, conform extraselor de carte funciara anexate.

Imobilele nu sunt monumente istorice si nu se află în zonă de protecție a unui monument, în zonă protejată sau cu descoperiri intamplatoare.

**2.REGIMUL ECONOMIC:**

Terenul are suprafata totală de 24.319 mp.

Categoria de folosință este arabil, iar destinația terenului, conform P.U.Z. și R.L.U aferent, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local CALARASI nr. 115/31.07.2014 si conform P.U.Z. și R.L.U aferent, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local CALARASI nr. 99/18.07.2019 este zonă unități locuințe cu regim de înălțime P-P+2E-LM - UTR 124, iar conform PUG si RLU aferente este zona locuințe individuale cu interdicție temporară de construire până la elaborare

P.U.Z., unde se vor edifica construcții pentru locuire sau funcțiuni complementare.  
Amplasamentul se afla în zona D de impozitare conf. HCL nr.176/2009.  
Reglementări fiscale : conform Hotărârii Consiliului Local nr.177 / 2020 și 1.227/2015 privind Codul fiscal.

### **3.REGIMUL TEHNIC:**

**Situatia existenta:**

În prezent, terenurile studiate în suprafața totală de 24.319 mp sunt libere de construcții.

**Situațiile reglementate:**

Prin H.C.L. nr.115/31.07.2014 a fost aprobat PUZ "Cartier tineri - legea 15/2003"

Prin H.C.L. nr.99/18.07.2019 a fost aprobat PUZ "Dezmembrare teren pentru locuințe și funcțiuni complementare".

Conform R.L.U. al P.U.Z. aprobate, sunt zone locuințe cu regim de înălțime P-P+2E- LM, zone locuințe +funcțiuni complementare și zona locuințe cu funcțiuni complementare - zona mixta, unde se vor edifica construcții pentru locuire sau funcțiuni complementare.

Imobilele având numerele cadastrale 32184, 32190, 32191, 25662, 25663, 25664, 25665, 25666, 32182, 32183, 32185, 32186, 32187, 32188,32189,32192,32193,23372 și 23373, în suprafața de 19.319 mp sunt incluse în cadrul zonei reglementate conform plansei de reglementări nr.A-03 aferente PUZ- ului "Cartier tineri - legea 15/2003".

Imobilele având numerele cadastrale 25660, 25662, 25664, 25665, 25666, în suprafața de 11.991mp sunt incluse în cadrul zonei reglementate conform plansei de reglementări nr.A04 aferente PUZ-ului "Dezmembrare teren pentru locuințe și funcțiuni complementare".

Imobilul având numărul cadastral 23374 în suprafața de 5000 mp se afla în UTR 124, zona locuințe individuale cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.

**Situatia propusa:**

În conformitate cu art.47 al.3) - Legea 350/2001 –privind amenajarea teritoriului și urbanismului, este obligatorie elaborarea unui plan urbanistic zonal în cazul parcelelor, pentru divizarea în mai mult de trei parcele.

Conform prevederilor HGR 525 /1996, rep., art.30), sunt considerate loturi construibile numai loturile care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp, pentru clădiri înșiruite și respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- d) să aibă acces la un drum public.

Având în vedere că terenurile în suprafața de 19.319 mp (nr. cadastrale: 32184, 32190, 32191, 25662, 25663, 25664, 25665, 25666, 32182, 32183, 32185, 32186, 32187, 32188,32189,32192,32193,23372 și 23373) sunt incluse în cadrul zonei reglementate aferente PUZ- ului "Cartier tineri - legea 15/2003", iar imobilul având numărul cadastral 23374 în suprafața de 5000 mp se afla în zona locuințe individuale cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, pentru ambele zone, în suprafața totală de 24.319mp, în vederea ridicării interdicției de construire și a lotizării terenului, conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, întocmit în conformitate cu reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal", aprobată prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000, de specialiști înscriși în Registrul Urbaniștilor, având competențe corespunzătoare complexității sarcinilor.

Plan Urbanistic Zonal va stabili reglementări cu privire: la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului(CUT), procentul de ocupare a terenului(POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise, numai pentru perimetrul identificat în schița anexată, ce face parte integrantă din prezentul certificat de urbanism.

Se vor propune și adopta soluții de echipare tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, gaze, telefonie etc.) cu respectarea normelor legale în vigoare de igiena și protecția mediului. Căile de comunicație și accesele se vor configura în așa fel încât să se asigure o coerență și o fluiditate a circulației în zonă.

Toate clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat un acces carosabil dintr-o cale de circulație publică sau privată și să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită - de 6,0 m lățime care să permită intrarea mijloacelor de intervenție în caz de incendiu și a mijloacelor grele de transport rutier.

Necesarul de parcaje și spații verzi va fi dimensionat în conformitate cu prevederile HGR 525/1996.

Colectivele de specialitate care vor întocmi P.U.Z.- ul, pe parcursul elaborării documentației, vor consulta Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul municipiului Călărași, pentru o bună coordonare a tuturor lucrărilor din această zonă, prezentând soluții de cooperare cu vecinii (persoane fizice sau juridice).

Documentația de urbanism va fi însoțită de planul de amplasament cu și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire, vizată de O.C.P.J. .

Pentru realizarea unei investiții, beneficiarul va depune o nouă cerere pentru emiterea certificatului de urbanism, prin care va fi reglementat regimul economic, juridic și tehnic și se vor solicita documentele și avizele necesare obținerii autorizației de construire și de asemenea se vor solicita certificate de nomenclatură stradală și adresă.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru  
**PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) - LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P / P+2 SI  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere:  
**PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) - LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P / P+2  
SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE /  
DESFINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

#### **4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

**AGENCIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CĂLĂRAȘI, str. Chiciului nr. 2, Călărași,  
920083, jud. Călărași.**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării

publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/ DESFIINȚARE** va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi;

c) documentație tehnică pentru executarea lucrărilor de construcții, după caz (2 exemplare originale).

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

Faza PUZ

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă: ECOAQUA SA

gaze naturale: DISTRIGAZ SUD REȚELE SA

canalizare : ECOAQUA SA

alimentare cu energie electrică: E-DISTRIBUTIE DOBROGEA SA

telefonizare: TELEKOM SA

salubritate

Alte avize/acorduri

d2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

**Avizul Arhitectului-Sef al judetului (PUZ)**

d4) studii de specialitate (1 exemplar original) :

**Ridicare topografică/plan cadastral vizată/receptionat de O.C.P.I.**

**Studiu geotehnic-verificat la cerinta Af**

**Documentația P.U.Z./P.U.D., predată în format analogic (3 ex.) și în format electronic**

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;