



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, email: office@primariacalarasi.ro



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CĂLĂRAȘI

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE LOCUINTA” situat în, STR.MAGURA TR.II, NR.14, mun.Calarasi, jud.Calarasi

Consiliul Local al municipiului Călărași

Având în vedere:

-Raportul de specialitate al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului nr. 139542/ 05.09.2024 prin care se propune aprobarea P.U.Z pentru investiția „**CONSTRUIRE LOCUINTA**” situat în, **STR.MAGURA TR.II, NR.14, mun.Calarasi, jud.Calarasi**

-proiect nr.1/2024, elaborat de SC PROIECT CONSTRUCT SRL;

-Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Călărași nr. 139541/ 05.09.2024;

-Raport privind intenția de elaborare- PLAN URBANISTIC ZONAL ” **CONSTRUIRE LOCUINTA**” situat în, **STR.MAGURA TR.II, NR.14, Municipiul Călărași, Jud.Calarasi,**, nr. 130124/05.08.2024

-proces verbal de afisare pe site privind intenția de elaborare nr.126424/ 24.07.2024;

-proces verbal de afisare anunt public privind intenția de elaborare nr.126440/ 24.07.2024;

-Raport privind propunerile preliminare pentru elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL ” **CONSTRUIRE LOCUINTA**” situat în, **STR.MAGURA TR.II, NR.14, Municipiul Călărași, Jud.Calarasi,**, nr. 137651/ 30.08.2024;

-proces verbal de afisare pe site privind propunerile preliminare nr.130139/ 05.08.2024;

-proces verbal de afisare anunt public privind propunerile preliminare nr.130142/ 05.08.2024;

-notificare vecini nr.130144/ 05.08.2024;

-Raport de informare și consultare (final) privind elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL ” **CONSTRUIRE LOCUINTA**” situat în, **STR.MAGURA TR.II, NR.14, Municipiul Călărași, Jud.Calarasi,** nr.137657/ 30.08.2024;

-Aviz arhitect sef al judetului nr.31/ 30.08.2024

-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 și de urbanism;

- prevederile art. 25 alin. 1, art. 27[^]1, lit. c, art. 37, alin 1[^]2 și 1[^]3, art. 56, alin. 6, 7, art. 56[^]1 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;

HOTĂRÂȘTE:

Art.1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal ” **CONSTRUIRE LOCUINTA**” situat in, **STR.MAGURA TR.II, NR.14” Municipiul Călărași, Jud.Calarasi**, privind propunerea de ridicare a interdicției temporare de construire în vederea edificării unei construcții „construire locuinta”.Terenul studiat în prezent, în suprafață de 732 mp este proprietate privată.

Art.2 Se aproba raportul de informare și consultare a publicului nr. 139541/ 05.09.2024, privind documentația de urbanism în vederea elaborării PLAN URBANISTIC ZONAL ” **CONSTRUIRE LOCUINTA**” situat in, **STR.MAGURA TR.II, NR.14”**, *Municipiul Călărași, Jud.Calarasi*

Art.3 D-na **MARCU ZAMFIRA** beneficiara finală a prevederilor PUZ este obligată să respecte detaliile tehnice și prevederile referitoare la indicatorii spațiali urbanistici

Art.4 Terenul care a generat prezentul Plan Urbanistic Zonal este proprietate privată a d-nei **MARCU ZAMFIRA**, conform contract de vânzare nr.4539/14.12.2023

Art.5 Prezentul Plan Urbanistic Zonal are valabilitate pe toată perioada de valabilitate a Planului Urbanistic General al municipiului Călărași, aprobat prin HCL 75/26.06.2009, prelungit prin Hotărârea Consiliului Local nr. 69/2019 - modificată prin H.C.L. 158/2019

Art.6 Primarul municipiului Călărași prin aparatul de specialitate – Serviciul Urbanism, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri .

Secretarul municipiului Călărași va comunica prezenta celor interesați.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Ing.Marius Grigore DULCE

Adoptată la Călărași
Astăzi

Avizat,
Secretarul general al Municipiului
cs. Jur.Sârbu Margarit

F-PO-DU.05.14,EI-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, email: office@primariacalarasi.ro



Nr. 139542/ 05.09.2024

APROBAT,
PRIMAR
Ing. Marius Grigore DULCE

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL " CONSTRUIRE LOCUINTA" situat in,
STR.MAGURA TR.II, NR.14 , Municipiul Călărași, Jud.Calarasi**

În vederea stabilirii unor reglementări urbanistice pe terenul cu funcțiunea predominantă unități economice industriale și de depozitare –ID – cu interdicție de construire, s-a demarat documentația de urbanism în vederea ridicării interdicției temporare de construire și schimbarea destinației pe amplasamentul din str.Magura tr.II, nr.14 conform prevederilor Planului Urbanistic General, și pe care acum se intenționează a se realiza o locuință, investiție în regim privat. Primăria municipiului Calarasi supune dezbaterii Consiliului Local o documentație de urbanism ce vine în sprijinul beneficiarilor, realizând un cadru legal necesar autorizării de construcții în zona, prin ridicarea interdicției de construire instituită în zona.

Terenul studiat este localizat în **UTR 99-ID**, cu o suprafață de 732 mp, proprietate privată (contract de vânzare nr.4539/ 14.12.2023) nr.cadas.35292.

În prezent terenul studiat este liber de construcții.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal va ridica interdicția temporară de construire și va schimba funcțiunea zonei în zona de locuire cu funcțiuni complementare- instituții și servicii, spații verzi.

PUZ-ul a obținut avizele solicitate prin certificatul de urbanism nr. 279/ 03.06.2024 și acordurile prealabile, avizul arhitectului șef al județului Calarasi nr.31/ 30.08.2024 și avizul de oportunitate al arhitectului șef al municipiului nr.8/ 31.07.2024

Funcțiunea principală ID – INDUSTRIE/ DEPOZITARE

INDICI TERITORIALI P.U.Z.

P.O.T. max.admis =45% C.U.T.max admis = 1,35

Regim de înălțime max. P+2E H.max. = 10m

-retragerea minimă față de aliniament- min.10,00 m față de limita de la strada;

-retrageri minime față de limitele laterale- pentru zona dispune de la strada, retragerile sunt:0,6m față de hotar spre latura de nord; 2,00m față de hotar spre latura de sud; pentru zona vecină cu ISU spre latura de vest, retragerile pe toate laturile sunt de 1,00m;

-circulații și accese: accesul se realizează din str.Magura tronson II

Utilitățile vor fi rezolvate din zona, în condițiile respectării avizelor emise în acest sens.

Prezentul raport este insotit de :

- Aviz arhitect șef al județului nr. 31/ 30.08.2024;
- Aviz de oportunitate Arhitectul șef al municipiului nr.8/ 31.07.2024
- Aviz Mediu nr.10021/27.08.2024
- Aviz rețele electrice Dobrogea -aviz de amplasament favorabil nr.24455135/ 06/08/2024
- Proces verbal de recepție nr.916/ 2024 plan topografic vizat O.C.P.I.Calarasi
- Extras de carte funciara si plan cadastral cu nr.35292

Mentionam ca avizele obtinute au stat la baza elaborarii PUZ, urmand ca pentru autorizarea exequutarii de lucrari solicitantii sa obtina noi avize.

În temeiul art. 139 din din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, vă rugăm să analizați.


Ing.urb. Valentin BULGAREANU

Cancelaria Consiliului
Cons. Diana ZANE


Direcția Juridică
Cons. Jur. Razvan STEFAN

Întocmit
Tudorița TRIFU


F-PO-DU.05.15,EI-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, email: office@primariacalarasi.ro



PRIMARIA MUNICIPIULUI CĂLĂRAȘI

Nr.139541/ 05.09.2024

REFERAT DE APROBARE

Privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTA" situat in, STR.MAGURA TR.II, NR.14,mun.Calarasi, jud.Calarasi

Având în vedere direcțiile de dezvoltare urbanistică prognozate și ținând cont că această zonă se învecinează cu una dintre zonele de industrie și depozitare, acest lucru face posibil ca amplasarea obiectivului în acest loc să fie în concordanță cu vecinătățile.

Zona este situată în partea de nord a municipiului Călărași.

Terenul se află în intravilanul municipiului Călărași.

Elaborarea documentației de urbanism PUZ are ca obiect stabilirea strategiei dezvoltării zonei, funcțiunile principale și complementare propuse cât și reglementările necesare rezolvării problemelor de natură tehnică, funcțională și volumetrică în cadrul zonei studiate. În conținutul P.U.Z. se tratează următoarele categorii de probleme:

-realizarea, avizarea și aprobarea prezentei documentații conform anexei la legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism.

-ridicarea confortului edilitar;

-proprietatea asupra terenurilor și circulația acestora

-reglementarea parcelei studiate, stabilirea indicilor teritoriali maximi admisi pentru zona studiată, stabilirea regimului maxim de înălțime admis/ înălțimea maximă a obiectivelor, **eliminarea interdicției de construire**

INDICI TERITORIALI P.U.Z.

P.O.T. max.admis =45%

C.U.T.max admis = 1,35

Regim de înălțime max. P+2E

H.max.admis = 8,5m la cornisa

-Stabilirea edificabilului pe terenul studiat(retrageri față de aliniament, limite de proprietate),

-Organizarea circulațiilor(accese, circulații carosabile, pietonale, etc) și a amenajărilor în interiorul terenului studiat,

Terenul în suprafață de 732mp, conf.extras carte funciara nr.35292,este proprietate privată Marcu Zamfira și face parte din intravilanul municipiului Calarasi conform P.U.G. aprobat prin HCL nr.75/2009.

Dupa aprobarea PUZ, se va autoriza executarea lucrărilor în baza prevederilor Legii nr. 50/1991, republicata privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

PRIMAR,

Ing. Marius Grigore DULCE

F-PO-DU.05.13,EI-R0

**RAPORT FINAL DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI
privind documentatia de urbanism in vederea elaborarii**

**„PLAN URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE LOCUINTA” situat in, STR.MAGURA TR.II,
NR.14,mun.Calarasi, jud.Calarasi**

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 P.U.Z. „**PLANULUI URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE LOCUINTA” situat in, STR.MAGURA TR.II, NR.14,(fost cvartal 329,P5, 10/2) mun.Calarasi, jud.Calarasi** , au fost parcurse etapele legale de informare si consultare de catre initiatorul proiectului, municipiul Calarasi, cu sediul in str. Bucuresti, nr. 140 A, judetul Calarasi,

Suprafata de teren studiata pentru intocmirea P.U.Z. este de 732.00 mp, situata in intravilanul municipiului Calarasi, STR.Magura Tronson II, nr.14,mun.Calarasi, judetul Calarasi.

Informarea si consultarea publicului s-a desfasurat astfel :

- A fost numita persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului privind elaborarea planului urbanistic zonal din partea Primariei municipiului Calarasi, in persoana d-nei Trifu Tudorița din cadrul Serviciului Urbanism.

- Beneficiarul investitiei : MARCU ZAMFIRA

- Proiectant : PROIECT CONSTRUCT SRL

-autoritatile administratiei publice locale au stabilit ca, la sediul propriu al Primariei Calarasi, schimbul de informatii cu privire la activitatea de urbanism si amenajare a teritoriului sa se realizeze la biroul Urbanism Documentele eliberate de Primaria municipiului Calarasi pentru aprobarea documentatiei urbanistice sunt:

- Certificat de urbanism Nr. 279/03.06.2024.

Etapa 1. Implicarea publicului in etapa pregatitoare 24.07.2024 – 05.08.2024.

Anuntul privind intentia de elaborare P.U.Z. afisat 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 24.07.2024;

A fost intocmit procesul verbal de afisare inregistrat cu nr. 126443/ 24.07.2024

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 Primariei Calarasi

Etapa 2 - Implicarea publicului in etapa elaborarii propunerilor 05.08.2024-30.08.2024

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 05.08.2024-30.08.2024

In cadrul acestei etape informarea si consultarea s-a facut in urmatoarele modalitati:

b.1. In data de 05.08.2024 la sediul Primariei Calarasi a fost afisat anuntul de consultare asupra propunerilor preliminare P.U.Z si s-a intocmit procesul verbal de afisare cu nr. 130142/05.08.2024, dand posibilitatea celor interesati de a consulta si transmite observatii cu privire la documentele si propunerile P.U.Z. Aferent informatiilor privind proiectul ce urmeaza a fi dezvoltat, investitor, proiectant etc, in cuprinsul anuntului au fost prevazute, de asemenea, si posibilitatea, modul, perioada, locul si orarul in care se pot consulta documentele si se pot transmite observatii la sediul Primariei Calarasi, str. Bucuresti,

nr. 140 A, toate acestea urmand a se face, in termen de maximum 25 de zile calendaristice de la data publicarii anuntului de consultare, respectiv intre 05.08.2024 -30.08.2024 orele 8.00-16,30.

b.2 S-a procedat la notificarea persoanelor aflate in vecinatatea zonei ce a generat PUZ.

b.3 Au fost puse la dispozitia 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 primei variante a propunerilor, inclusiv Certificatul de Urbanism si plansa de reglementări care s-au aflat la sediul Primariei Calarasi in perioada 24.07.2024 -30.08.2024 .

Persoanele interesate au avut la dispozitie, conform prevederilor legale, un interval de 25 de zile pentru consultarea documentatiei respective, in perioada 05.08.2024 -30.08.2024 . Anunturile au fost afisate in locuri cu vizibilitate, de catre autoritatea publica locala.

In cadrul procedurii de informare si consultare a publicului conform Ordinului 2701/2010, documentatia aferenta P.U.Z a fost pusa la dispozitia publicului si a putut fi consultata de luni pina vineri in perioada 24.07.2024 -30.08.2024 , intre orele 8:00-16:30, la sediul Primariei Calarasi, str. Bucuresti, nr. 140 A, persoanele interesate putandu-se adresa persoanei responsabile cu informarea si consultarea publicului. Documentatia disponibila pentru consultare aflata la sediul Primariei Calarasi, in cadrul Serviciului Urbanism si Amenajarea Teritoriului, nu a fost solicitata pentru consultare de nicio persoana.

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

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

b) problemele, observatiile 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.

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

Aceasta etapa se va indeplini cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul 2701/2010, respectiv conform Legii 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica si a Legii 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificarile si completarile ulterioare.

Etapa 4. Implicarea publicului in monitorizarea implementarii P.U.Z

Plansa de reglementari urbanistice si regulamentul local reprezinta informatii de interes public si vor fi furnizate si puse la dispozitie in urma solicitarilor, conform Legii nr.544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificarile si completarile ulterioare. Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local al municipiului Calarasi, 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 fundamentarii tehnice a Raportului, autoritatile publice locale pot solicita opinia unor experti atestati sau a unor asociatii profesionale din domeniu.

Prezentul Raport de informare si consultare a publicului se atasează anunțului de intenție, anunțului privind consultarea publicului, anunțului privind organizarea dezbaterii publice impreuna cu procesul verbal intocmit ca urmare a organizarii dezbaterii publice, calendarului de informare, planselor fotografice precum si notificarilor proprietarilor afectați cu dovezile de comunicare.

Intocmit,
Directia Urbanism,
Trifu Tudorița



F-PO-DU.05.12,EI-RO



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 , email : office@primariacalarasi.ro



CANCELARIA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CĂLĂRAȘI
Nr. 139543/ 05.09.2024

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 PLANULUI URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE LOCUINTA”** situat în, **STR.MAGURA TR.II, NR.14, mun.Calarasi, jud.Calarasi**, 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

**MUNICIPIUL CĂLĂRAȘI
JUDEȚUL CALĂRAȘI**

DATA ANUNTULUI 05.08.2024

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE

A PLANULUI URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE LOCUINTA”

situat in municipiul Călărași, STR. MAGURA, TRONSON II, NR.14

INITIATOR: MARCU ZAMFIRA

BENEFICIAR : MARCU ZAMFIRA

Elaborator : S.C. PROIECT CONSTRUCT SRL CALARASI

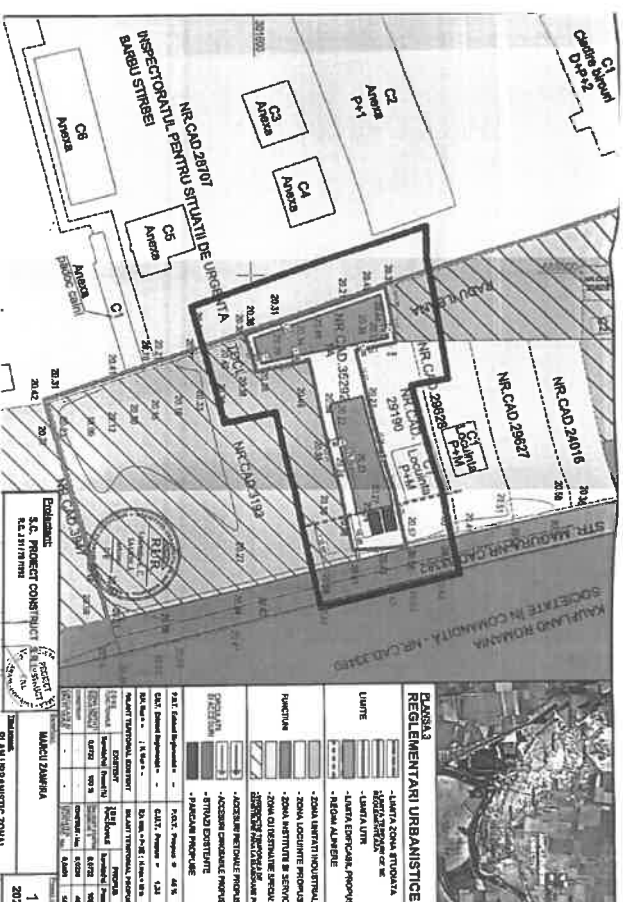
PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII

asupra documentelor expuse la avizierul Primăriei și pe site-ul Primăriei Mun. Calarasi/biroul Urbanism în perioada **05.08.2024 – 30.08.2024**

PUBLICUL POATE CONSULTA PROPUNERILE PRELIMINARE ALE PLANULUI URBANISTIC ZONAL ~ CONSTRUIRE LOCUINTA" situat in municipiul Căărași, STR.MAGURA, TRONSON II, NR.14

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 : Trifu Tudorita - consilier principal, Strada București nr. 140A, tel. 0242311005, int.120





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, email: office@primariacalarasi.ro



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CĂLĂRAȘI
DIRECTIA URBANISM
Nr. 130144/ 05.08.2024

Catre,

ISU CALARASI
str.Bucuresti, nr.340
Loc.Calarasi, Jud. Calarasi

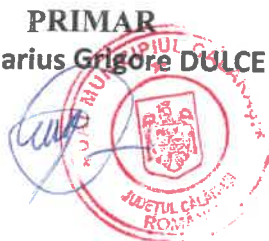
Vă facem cunoscut că pentru imobilul – teren situat în municipiul Călărași, **str. Magura, Tronson II, nr. 14**, jud. Calarasi s-a emis certificatul de urbanism nr. **279/03.06.2024** în scopul „**CONSTRUIRE LOCUINTA**”, s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Prin urmare, conform prevederilor Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, având în vedere faptul că imobilul proprietatea dvs. se află în vecinătatea imobilului sus menționat, vă puteți exprima eventualele puncte de vedere.

Informații suplimentare puteți obține de la sediul Primăriei Călărași, strada București nr. 140A, etaj 2, camera 10, telefon 0242311005, int. 120- Direcția Urbanism. Persoana de contact este Trifu Tudorita.

Va multumim pentru intelegere!

PRIMAR
Ing. Marius Grigore DULCE



p. Arhitect șef,
Ing. Urb. Valentin BULGAREANU

Întocmit,
Consilier,
Trifu T.



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, email: office@primariacalarasi.ro



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CĂLĂRAȘI
DIRECTIA URBANISM
Nr. 130144/ 05.08.2024

Catre,
VLAD MARIAN
str.Ing. Bucuresti, nr.352D
Loc.Calarasi, Jud. Calarasi

Vă facem cunoscut că pentru imobilul – teren situat în municipiul Călărași, str. Magura, Tronson II, nr. 14, jud. Calarasi s-a emis certificatul de urbanism nr. 279/03.06.2024 în scopul „CONSTRUIRE LOCUINTA”, s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Prin urmare, conform prevederilor Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, având în vedere faptul că imobilul proprietatea dvs. se află în vecinătatea imobilului sus menționat, vă puteți exprima eventualele puncte de vedere.

Informații suplimentare puteți obține de la sediul Primăriei Călărași, strada București nr. 140A, etaj 2, camera 10, telefon 0242311005, int. 120- Direcția Urbanism. Persoana de contact este Trifu Tudorita.

Va multumim pentru intelegere!

PRIMAR
Ing. Marius Grigore DULCE



p. Arhitect sef,
Ing. Urb. Valentin BULGAREANU

Întocmit,
Consilier,
Trifu T.



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 , email: office@primariacalarasi.ro



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CĂLĂRAȘI
DIRECTIA URBANISM
Nr. 130144/ 05.08.2024

Catre,

NOICI ADRIAN
str.Pompieri, nr.3, bl. A40, sc. B, ap. 9
Loc.Calarasi, Jud. Calarasi

Vă facem cunoscut că pentru imobilul – teren situat în municipiul Călărași, str. Magura, Tronson II, nr. 14, jud. Calarasi s-a emis certificatul de urbanism nr. 279/03.06.2024 în scopul „CONSTRUIRE LOCUINTA”, s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Prin urmare, conform prevederilor Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, având în vedere faptul că imobilul proprietatea dvs. se află în vecinătatea imobilului sus menționat, vă puteți exprima eventualele puncte de vedere.

Informații suplimentare puteți obține de la sediul Primăriei Călărași, strada București nr. 140A, etaj 2, camera 10, telefon 0242311005, int. 120- Direcția Urbanism. Persoana de contact este Trifu Tudorita.

Va multumim pentru intelegere!

PRIMAR
Ing. Marius Grigore DULCE



p. Arhitect șef
Ing. Urb. Valentin BULGAREANU

Întocmit,
Consilier,
Trifu T.

RAPORT

privind propunerile preliminare pentru elaborarea PLAN URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE LOCUINTA” situat in, STR.MAGURA TR.II, NR.14,mun.Calarasi, jud.Calarasi

Trifu Tudorita,consilier in cadrul Direcției Urbanism, in calitate de persoană responsabilă cu informarea populației in privința elaborării documentațiilor de urbanism.

Am procedat in data de 05.08.2024 la afișarea anunțului public privind propunerile preliminare pentru elaborarea „**PLANULUI URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE LOCUINTA” situat in, STR.MAGURA TR.II, NR.14,mun.Calarasi, jud.Calarasi**”, în conformitate cu metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, aprobata 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, aprobata prin Ordinul 2701/2010.

In perioada 05.08.2024-30.08.2024, orele 8,00-16,30, a fost pusa la dispoziția publicului interesat documentația **PLANULUI URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE LOCUINTA” situat in, STR.MAGURA TR.II, NR.14,mun.Calarasi, jud.Calarasi**, pentru studiere la sediul Primariei municipiului Călărași și la Serviciul Urbanism, strada București nr. 140A.

Nu au existat sugestii sau obiecțiuni referitoare la propunerile preliminare pentru elaborarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE LOCUINTA” situat in, STR.MAGURA TR.II, NR.14,mun.Calarasi, jud.Calarasi** și nu au fost formulate observații.

Responsabil cu informarea populației
Trifu Tudorita



FAZA II

F-PO-DU.05.11,EI-R0

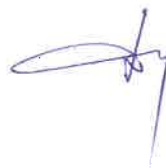
PROCES VERBAL DE AFISARE ANUNT PUBLIC

Trifu Tudorita, consilier in cadrul Directiei de Urbanism, reprezentant al Primăriei municipiului Călărași, in calitate de persoană responsabilă cu informarea populației in privința elaborării documentațiilor de urbanism,

Am procedat in data de 05.08.2024, la afișarea anunțului public privind prezentarea propunerilor preliminare de elaborare a **PLAN URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE LOCUINTA” situat in, STR.MAGURA TR.II, NR.14,mun.Calarasi, jud.Calarasi** în conformitate cu metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea si revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism, aprobate prin Ordinul MDRT nr. 2701/2010.

In perioada 05.08.2024 -30.08.2024 , intre orele 8,00-16,30, se poate consulta si se pot transmite observatii asupra documentației **PLAN URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE LOCUINTA” situat in, STR.MAGURA TR.II, NR.14,mun.Calarasi, jud.Calarasi**

Responsabil cu informarea populatiei,
Trifu Tudorita



F-PO-DU.05.08,EI-R0

PROCES VERBAL-mass media

Subsemnata Trifu Tudorita – consilier, persoana responsabilă cu informarea publică, am procedat la publicarea documentației **PLAN URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE LOCUINTA” situat in, STR.MAGURA TR.II, NR.14,mun.Calarasi, jud.Calarasi**, 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.

Consilier,
Trifu Tudorita



F-PO-DU.05.07,EI-R0

SERVICIUL ACHIZITII SI INFORMATICA

Va rugam sa afisati pe site-ul Primariei municipiului Calarasi anuntul public de informare privind propuneri preliminare a **PLAN URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE LOCUINTA” situat in municipiul Călărași, STR.MAGURA, TRONSON II, NR.14**
Alaturat anexăm planșa privind Reglementări urbanistice

p. ARHITECT SEF,
Ing. Urb.BULGAREANU VALENTIN

INTOCMIT /
Trifu T

DATA ANUNTULUI : 24.07.2024

INTENTIE DE ELABORARE

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTA- situat in,
STR.MAGURA TR.II, NR.14,mun.Calarasi, jud.Calarasi

ARGUMENTARE : In vederea imbunatatirii aspectului general al zonei coroborat cu oportunitatea stimulării inițiativei private, Primaria Municipiului Calarasi supune dezbaterii Consiliului Local, oportunitatea realizării cu sprijinul unor investitori privați- **PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTA”** situat in, STR.MAGURA TR.II, NR.14,mun.Calarasi, jud.Calarasi

INITIATOR: MUNICIPIUL CALARASI
BENEFICIARI : MARCU ZAMFIRA.
Elaborator : SC PROIECT CONSTRUIT SRL

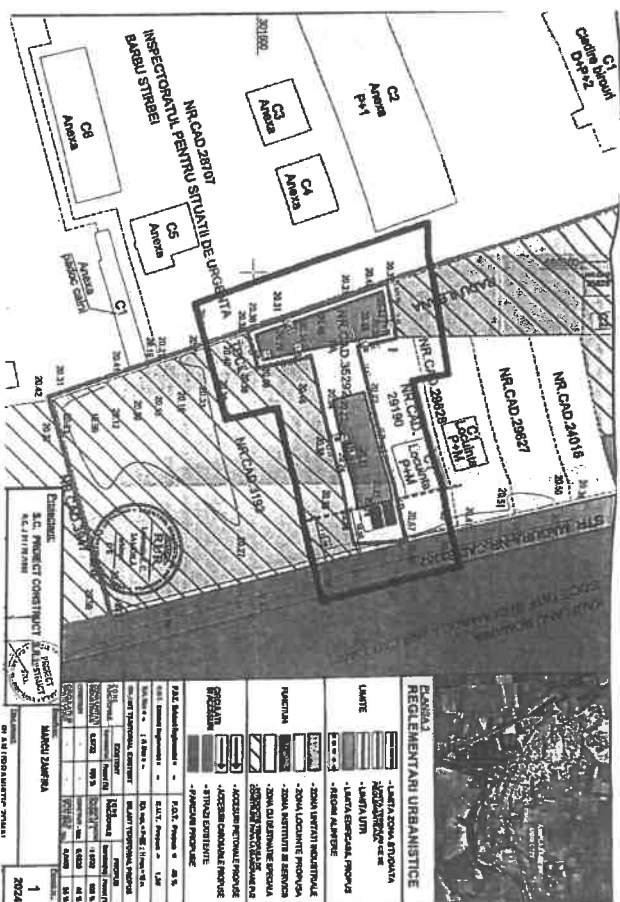
PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA INFORMATII SI PROPUNERI privind intentia de elaborare a PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTA -situat in STR.MAGURA TR.II, NR.14,mun.Calarasi, jud.Calarasi

Persoana responsabilă cu informarea si consultarea publicului : Titlu Tudorita- consilier ,Strada Bucuresti nr. 140A, tel. 0242/311005
Observațiile sunt necesare in vederea stabilirii cerințelor de elaborare a documentației de urbanism.

Raspunsul la observatiile transmise va fi afisat la avizierul Primăriei și va fi disponibil la biroul Urbanism, camera 10, etaj II.
Etapale preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului :

- ETAPA 1- etapa pregatitoare P.U.Z
- ETAPA 2-etapa elaborarii propunerilor P.U.Z
- ETAPA 3-etapa aprobarii P.U.Z
- ETAPA 4-etapa monitorizarii implementarii P.U.Z

F-PO-DU.05.04,EI-R0



RAPORT
privind intentia de elaborare a PLANULUI URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE
LOCUINTA” situat in, STR.MAGURA TR.II, NR.14,mun.Calarasi, jud.Calarasi

Trifu Tudorita, consilier in cadrul Directiei de Urbanism, reprezentant al Primariei municipiului Calarasi, in calitate de persoana responsabilă cu informarea populatiei în privința elaborarii documentațiilor de urbanism,

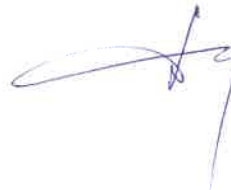
Am procedat in data de 24.07.2024 la afisarea anuntului public privind intentia de elaborare a
PLANULUI URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE LOCUINTA” situat in, STR.MAGURA TR.II, NR.14,mun.Calarasi, jud.Calarasi

in conformitate cu metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea si revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism, aprobate prin Ordinul MDRT nr. 2701/2010.

In perioada 24.07.2024-05.08.2024, intre orele 8,00-16,30 a fost pusă la dispozitia publicului interesat pe site-ul Primariei municipiului Calarasi si la Directia Urbanism, strada Bucuresti nr. 140A.

Nu au existat sugestii sau obiectiuni referitoare la intentia de elaborare a **PLANULUI URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE LOCUINTA” situat in, STR.MAGURA TR.II, NR.14,mun.Calarasi, jud.Calarasi** si nu au fost formulate propuneri.

Responsabil cu informarea populatiei,
Trifu Tudorita



F-PO-DU.05.05,EI-R0

SERVICIUL URBANISM

Nr. 126443/ 24.07.2024

PROCES VERBAL

Pentru mass media

Subsemnata Trifu Tudorita –consilier, persoana responsabilă cu informarea publică, am procedat la publicarea documentației **PLANULUI URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE LOCUINTA” situat in STR.MAGURA TR.II, NR.14, Municipiul Calarasi, jud.Calarasi**

in mass-media conf. prevederilor art. 6 din Ordinul 2701/2010, respectiv conf. legii 52/2003 privind transparența decizională in administratia publica si a legii 544/2001 privind liberul acces la informația de interes public cu modificarile si completarile ulterioare.

Consilier

Trifu Tudorita



F-PO-DU.05.03,EI-R0

PROCES VERBAL DE AFIŞARE ANUNŢ PUBLIC

Trifu Tudorita, consilier in cadrul Directiei de Urbanism, reprezentant al Primariei Municipiului Calarasi, in calitate de persoana responsabila cu informarea populatiei in privinta elaborarii documentatiilor de urbanism,

Am procedat in data de 24.07.2024, la afisarea anuntului public privind intentia de elaborare a **PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru „CONSTRUIRE LOCUINTA” situat in, STR.MAGURA TR.II, NR.14,mun.Calarasi, jud.Calarasi** ,in conformitate cu metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea si revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism, aprobate prin Ordinul MDRT nr. 2701/2010.

In perioada 24.07.2024-05.08.2024, intre orele 8,00-16,30, se poate consulta si se pot transmite observatii asupra documentatiei **PLAN URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE LOCUINTA” situat in, STR.MAGURA TR.II, NR.14,mun.Calarasi, jud.Calarasi.**

Responsabil cu informarea populatiei,
Trifu Tudorita



F-PO-DU.05.02,EI-R0

SERVICIUL ACHIZITII SI INFORMATICA

Va rugam sa afisati pe site-ul Primariei municipiului Calarasi anuntul public de informare privind intentia de elaborare a **PLANULUI URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE LOCUINTA”** situat in, **STR.MAGURA TR.II, NR.14,mun.Calarasi, jud.Calarasi.**

Alaturat anexăm planul de situație.

p.ARHITECT SEF,
Ing.Urb.Valentin BULGAREANU

INTOCMIT
Trifu T.



FAZA I

PROIECT NR.1/2024

Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA
PLAN URBANISTIC ZONAL

Beneficiar: MARCU ZAMFIRA

Amplasament: str. Magura Tronson II, nr. 14, mun. Calarasi, jud.
Calarasi, nr. cadastral si CF 35292

Proiectant: PROIECT CONSTRUCT S.R.L. - mun. Calarasi,
e-mail proiectconstruct92@yahoo.com, tel. 0722567773,
CUI RO1925013

Faza: P.U.Z.



FOAIE DE SEMNATURI

Sef proiect: arh. Samoila Laurentiu

Urbanism: arh. Samoila Laurentiu



BORDEROU

Piese scrise

- Foaie de capat
- Foaie de semnături
- Borderou
- Certificat de urbanism
- Act de proprietate
- Extras de CF
- Avizul Arhitectului Sef
- Aviz de oportunitate
- Ridicare topografica
- Aviz OCPI
- Punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului
- Aviz alimentare cu energie electrica
- Dovada de plata a taxei RUR
- Memoriu general – PUZ
- Regulament de urbanism

Piese desenate

- U1 – Incadrare in teritoriu
- U2 – Situatia existenta
- U3 – Reglementari urbanistice
- U4 – Reglementari echipare edilitara
- U5 – Proprietatea asupra terenurilor



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 ; email: office@primariacalarasi.ro

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr.279..... din03.06.... 2024

În scopul: CONSTRUIRE LOCUINTA -PUZ

Ca urmare a cererii adresate de **MARCU ZAMFIRA** prin reprezentantul/reprezentantii, cu domiciliul în România județul Călărași, municipiul Călărași, satul, sectorul, cod poștal, Strada BELSUGULUI nr. 15, bl. I24, sc. 1, et. 2, ap. 10, telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr. 102899 din 10.05.2024 pentru imobilul - teren și construcții - situat în județul Călărași, Municipiul Călărași, cod poștal, Strada MAGURA TRONSON II nr. 14, (fost cvartal 329, P5, 10/2), număr cadastral: 35292, număr carte funciară: 35292, tarla: 329, parcelă: 5 10/2, 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:

Imobilul se află în intravilanul municipiului Călărași, conform PUG și RLU aferent, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Călărași nr. 75/26.06.2009 prelungite prin HCL 69/2019 cu modificările și completările ulterioare și este proprietate privată – teren și/sau construcții.

Forma actuală a terenului pentru care se solicită certificat de urbanism a rezultat în urma unor dezmembrări stabilite prin Sentințe civile în urma unor rapoarte de expertize tehnice, la stabilirea configurației acestora avându-se în vedere alte criterii decât cele reglementate de Hotărârea de Guvern nr.525/1996 privind Regulamentul local de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare, art.30

Imobilul nu se află în lista monumentelor istorice sau în zona de protecție monumente sau în zona protecție arheologică- descoperiri intamplatoare

2.REGIMUL ECONOMIC:

Terenul are suprafața totală de 732 mp.

Categoria de folosință a imobilului este arabil, conform extras de carte funciară iar destinația zonei conform P.U.G. și R.L.U aferent, fiind ID industrie/ depozitare

Amplasamentul se află în zona D de impozitare conf. HCL nr.176/2009.

Reglementări fiscale : conform HCL nr. 89/2023 și L.227/2015 privind Codul fiscal

3.REGIMUL TEHNIC:

Terenul proprietate privată situat în str.Magura Tronson II, nr.14(fost cvartal 329, P5, 10/2), se află în UTR 99, zona ID unități industriale și de depozitare.

În zona a fost instituită interdicție de construire până la elaborare PUZ.

Situatia existentă:

În prezent terenul studiat cu suprafata de 732 mp este liber de constructii.

Situatia existenta reglementată:

Terenul proprietate privata situat in Str.Magura tronson II, nr.14 (fost cvartal 329, P5 , 10/2)se află în UTR 99, zona ID unități industriale și de depozitare, zona cu interdicție de construire pana la elaborarea unui PUZ.

UTILIZARI ADMISE:

- activitati productive industriale, de depozitare, agro-industriale și agricole care nu generează emisii poluante.;
- suprafete de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit, activitățile permise sunt cele care nu generează emisii poluante.
- Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării poluării astfel incat sa nu depășeasca coeficientul maxim admis.
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă in baza unui PUZ aprobat cu condiția ca activitățile propuse sa fie nepoluante.
- activitati productive industriale, de depozitare, agro-industriale și agricole care nu generează emisii poluante, in baza unui PUZ aprobat.
- servicii compatibile funcțiunilor zonei, pe baza unui PUZ aprobat:
- Implantări de birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a)birouri profesionale sau de afaceri;
 - b)servicii pentru afaceri;
 - c)instituții financiare sau bancare;
 - d)restaurant (convențional).
- Implantări industriale incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a)producție manufacturieră;
 - b)birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - c)construcții destinate cercetării și dezvoltării cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - d)depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice amplasarea locuințelor;
- realizarea de microferme pentru creșterea porcinelor în afara întreprinderilor agricole amenajate și echipate
- unități care prezintă pericol special, pentru a evita poluarea aerului, solului și a pânzei freatice.tehologic sau poluant;
- amplasarea spre DN, DJ sau CF a activităților care prin natura lor au un aspect dezagreabil (depozite de deșeuri, combustibili solizi etc); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale sau calea ferată și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă si medie.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- in baza unui PUZ aprobat;
- conform necesităților tehnologice sau normelor specifice.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- in baza unui PUZ aprobat;
- Prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

10,00 metri pe străzile de categoria I-a si a II-a;

6,00 metri pe străzile de categ. a III-a.

25,0 m față de axul străzii pentru lărgirea strazii din UTR 8, 9, 10

25,0 m față de zonele de locuințe pentru a asigura o perdea de protecție

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- in baza unui PUZ aprobat;

- față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor distanțele minime vor fi egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri

- În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât ID/A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

- Se interzice cuplarea clădirilor de producție cu clădirile de locuit, chiar dacă acestea prezintă calcane spre parcela unității de producție,

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- în baza unui PUZ aprobat;

- Distanțele dintre clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a mijloacelor de salvare, precum și astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor: iluminare naturală, însorire, salubritate etc.

- Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;

- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- în baza unui PUZ aprobat;

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele. Accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- în baza unui PUZ aprobat;

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevazute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- în baza unui PUZ aprobat;

- Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în unitățile de referință înconjurătoare;

- Înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța între aliniamente;

- În culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- în baza unui PUZ aprobat;

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- în baza unui PUZ aprobat;

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.

- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.; se interzic plantațiile de plop, stejar, arin, salcie și alte specii cu rădăcini pivotante care pot pune în pericol stabilitatea construcțiilor.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice de categoria I și a II-a și cele care au transport în comun;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- în baza unui PUZ aprobat;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- în baza unui PUZ aprobat;

Situația propusă:

Având în vedere faptul ca imobilul este situat în zona ID unități industriale și de depozitare, UTR 99, cu interdicție de construire, iar scopul obținerii certificatului de urbanism este construire< locuința>, conform Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, în vederea autorizării investiției este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, prin care se vor stabili reglementări cu privire: la regimul de construire, se va schimba 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.

Planul Urbanistic Zonal va fi întocmit în conformitate cu reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal"-GM 010-2000, aprobată prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000, de specialiști înscrși în Registrul Urbanistilor, având competențe corespunzătoare complexității sarcinilor.

Procentul de ocupare al terenului POT și coeficientul de utilizare al terenului CUT, se vor stabili prin P.U.Z. conform Hotărârii Guvernului României nr. 525/1996, republicată și condițiile impuse de "Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism" aprobată prin ordin al M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.

Se vor propune și adopta soluții de echipare tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, gaze, telefonie etc.) cu respectarea normelor legale în vigoare de igienă 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.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în conformitate cu prevederile HGR525/1996. 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 Primăriei Călărași pentru o bună coordonare a tuturor lucrărilor din această zonă, prezentând soluții de cooperare cu vecinii (persoane fizice sau juridice).

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 avizele necesare obținerii autorizației de construire

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: **CONSTRUIRE**
LOCUINȚA -PUZ

Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere:

AUTORIZARE LOCUINȚA

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 :

AGENZIA 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. ☒ P.U.Z.

d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism

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

☐ alimentare cu apă

☐ canalizare

☒ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☐ gaze naturale

☐ telefonizare

☐ 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 județului

Avizul de oportunitate Arhitectul-Sef al municipiului

d4) studii de specialitate (1 exemplar original) :

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

e) **punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția 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 înainte expirării acestuia.

PRIMAR,
Ing. Marius Grigore DULCE

SECRETAR GENERAL,
Conf. jr. Margarit SÂRBU

P. ARHITECT SEF,
Ing.Urb. Valentin BULGAREANU

Elaborat T.T.
2ex



Achitat taxa de: 7.00 lei, conform: Chitanta nr. 000124 din 19.03.2024.

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT SEF,

Elaborat
2ex

Data prelungirii valabilității :

Achitat taxa de : lei, conform Chitanței/OP nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 35292 Calarasi

Nr. cerere	56034
Ziua	16
Luna	08
Anul	2024

Cod verificare

100174463864



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Calarasi, Jud. Calarasi, cvartal 329, parcela 5 si 10/2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35292	732	Teren împrejmuit; Neimprejmuit între punctele 1; 2 si 12; 13

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
101258 / 18/12/2023		
Act Notarial nr. 4539, din 14/12/2023 emis de NP Tutuianu Dana Cristina;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MARCU ZAMFIRA, necăsătorită	A1

C. Partea III. SARCINI .

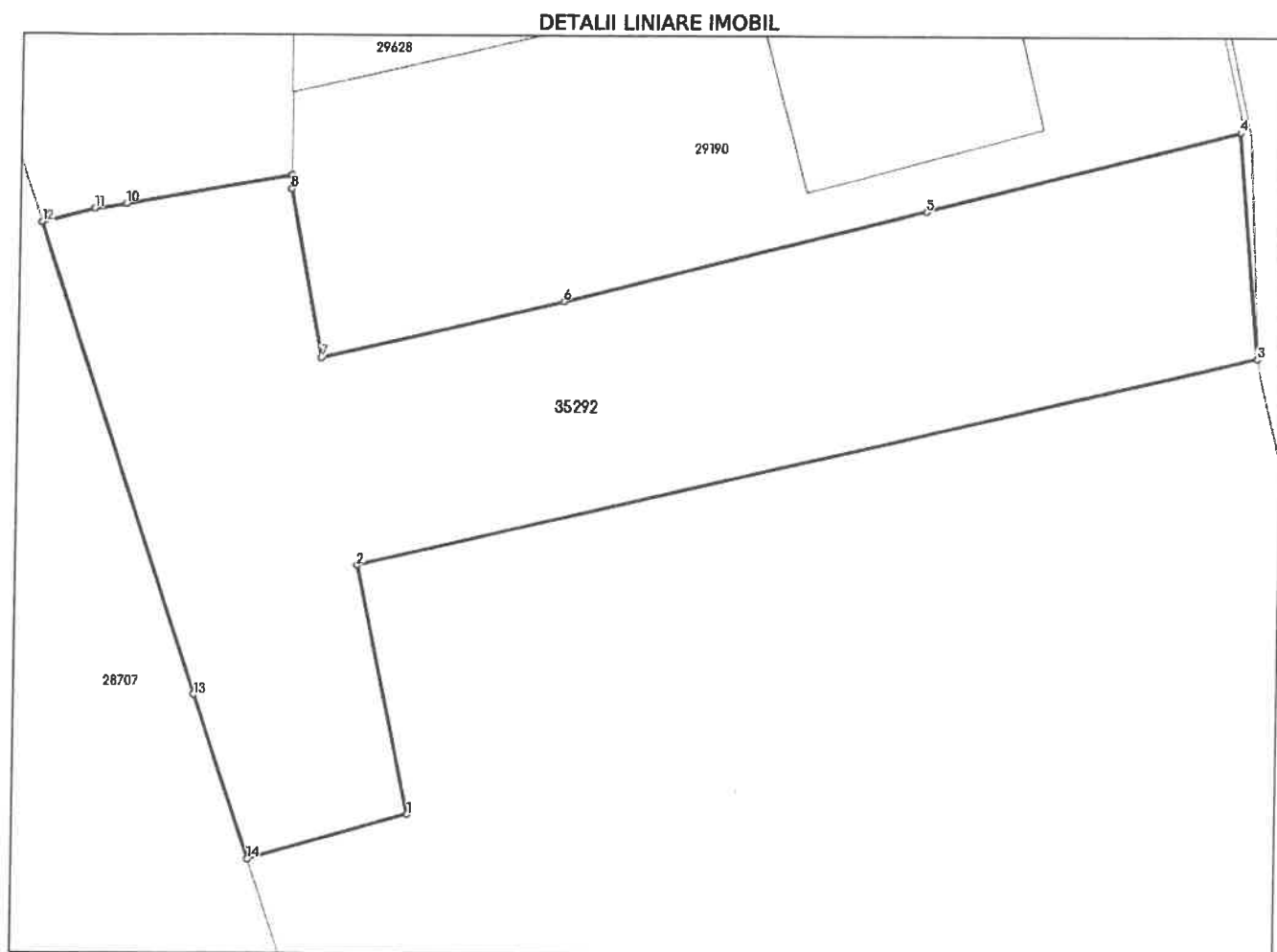
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
35292	732	Neimprejmuit între punctele 1; 2 și 12; 13

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	732	329	5,10/2	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.812
2	3	43.196
3	4	10.498
4	5	15.246
5	6	17.339
6	7	11.567

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	7.954
8	9	0.656
9	10	7.789
10	11	1.505
11	12	2.542
12	13	23.097
13	14	8.06
14	1	7.652

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

16/08/2024, 12:55

ROMÂNIA
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN CĂLĂRAȘI
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ MARCU ZAMFIRA cu domiciliul/sediul²⁾ în județul Călărași, municipiul/comuna/oraș Călărași, sat -, sector -, str. Belșugului , nr.15, bl. I24, sc.1, et.2, ap.10, înregistrată la nr.14725 din 29.08.2024,

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

AVIZ
Nr.31 din 30.08.2024

pentru Planul urbanistic zonal pentru³⁾ „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ”, municipiul Călărași, județul Călărași;

generat de imobilul⁴⁾: intravilan, suprafață = 732 mp, str. Măgura, tronson II, nr.14, număr cadastral 35292, municipiul Călărași, județul Călărași;

Inițiator: MARCU ZAMFIRA;

Proiectant: S.C. PROIECT CONSTRUCT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect Samoilă Laurențiu;

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z: intravilan, suprafață = 732 mp, str. Măgura, tronson II, nr.14, număr cadastral 35292, municipiul Călărași, județul Călărași;

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

- intravilan, număr cadastral 35292;
- regim de construire: în baza unui PUZ aprobat ;
- funcțiuni predominante: zona ID unități industriale și de depozitare, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea 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 35292;
- regim de construire: P+2E;
- funcțiuni predominante: zonă locuințe ;
- H max. = 10 m;
- POT max. = 45%;
- CUT max. = 1,35;
- retragerea minimă față de aliniament = min 10,00 m față de limita de la stradă;
- retrageri minime față de limitele laterale = pentru zona dinspre stradă, retragerile sunt: 0,60 m față de hotar spre latura de nord; 2,00 m față de hotar spre latura de sud; pentru zona vecină cu ISU spre latura de vest, retragerile pe toate laturile sunt de 1,00 m;
- retrageri minime față de limita posterioară = -;
- circulații și accese: accesul se realizează din str. Măgura tronson II;
- echipare tehnico - edilitară: alimentarea cu apă potabilă a obiectivului se va face din rețeaua publică existentă; evacuarea apelor uzate menajere – se va face în rețeaua publică existentă; alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețeaua publică din zonă, în baza avizului deținătorului rețelei.

În urma analizei de către Comisia tehnică 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. 279 din 03.06.2024, emis de Primarul Municipiului Călărași.

O copie, conform cu originalul, a Hotărârii de aprobare în Consiliul Local a prezentului PUZ se va trimite către Consiliul Județean Călărași, după ce a fost vizată de către Instituția Prefectului.

Arhitect - șef,
Arh. Constantin PORUMBACU





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, email: office@primariacalarasi.ro



Ing. Marius Grigore **DULCE**

Ca urmare a cererii adresate de MARCU ZAMFIRA, cu domiciliul/sediul CALARASI în județul CALARASI, municipiul/orașul/comuna -, satul -, sectorul -, cod poștal -, Str.Belsugului nr.15, Bl.I 24,sc.1et.2.ap.10, înregistrată la nr.125973/ 23.07.2024,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr.8 din 31.07.2024

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal " CONSTRUIRE LOCUINTA", U.T.R.99-, generat de realizarea imobilului situat în municipiul Călărași, Jud.Calarasi ,str. MAGURA TR.II, NR.14, nr.cad. 35292,cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul este delimitat astfel:

- la nord -nr.cad.29190
- la est -str.Magura tr.II , nr.cad.33382
- la sud -nr.cad.3193
- la vest -ISU nr.cad.28707;

Terenul în suprafața totală de 732 mp (nr.cad.35292) pe care urmează să fie realizată investiția este situat în intravilanul mun.Calarasi, conform PUG al mun.Calarasi iar categoria de folosință a terenului este arabil.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Se propune schimbarea funcțiunii terenului din zona ID industrie/depozitare în zona LM locuințelor cu regim mic de înălțime cu P-P+2 niveluri cât și ridicarea interdicției de construire în vederea construirii unei locuințe.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

Funcțiunea propusă –LM- subzone locuintelor cu regim mic de înălțime cu P-P+2 niveluri

-P.O.T. max.admis =45% C.U.T.max.admis = 1,35

-Reg.de înălțime max P+2E H.max –(înălțimea max.admisa la cornisa) =10m

4. Dotările de interes public : nu sunt necesare

- **asigurarea acceselor** : în incinta accesul se va realiza din str.Magura tronson II
- **parcaje**: se vor realiza în incinta conform prevederilor HGR 525/1996, anexa 5, republicată;
- **utilități**: se vor realiza bransamente și racorduri la rețelele existente în zona.

5. Capacitățile de transport admise:

-conform tipului de drum și a vecinatatilor imediate- Kaufland, Dedeman

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

- aviz Rețele Electrice PPC, Avizul Arhitectului șef al județului, Avizul de oportunitate Arhitect șef al municipiului, ridicare topografică recepționat de O.C.P.I, Aviz Mediu, taxa RUR.

7.Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

- Conform prevederilor ORD. 2701/2010 actualizat.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.279 din 03.06.2024 , emis de Primăria Municipiului Călărași .

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de ..02..08.. 2024

p. Arhitect-șef,
Ing.Urb.Valentin Bulgareanu

Întocmit,
Trifu Tudorita

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 916 / 2024

Întocmit astăzi, 10/07/2024, privind cererea 34288 din 11/06/2024
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. **Beneficiar:** MARCU ZAMFIRA

2. **Executant:** IONESCU-POPCEV MIRCEA-ADRIAN

3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** Plan topografic al imobilului pentru întocmirea Planului Urbanistic Zonal în scopul " CONSTRUIRE LOCUINTA "

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

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
CI	11.10.2021	act administrativ	SPCLEP CALARASI
PLAN DE	11.06.2024	inscris sub semnatura privata	PFA IONESCU POPCEV
PLAN	11.06.2024	inscris sub semnatura privata	PFA IONESCU POPCEV
279	03.06.2024	act administrativ	PRIMARIA CALARASI
ANEXE	11.06.2024	inscris sub semnatura privata	PFA IONESCU POPCEV

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 916 au fost recepționate 1 propuneri:

- * lucrarea "Plan topografic necesar elaborării documentației de urbanism - plan urbanistic zonal - PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ", lucrare realizată în intravilanul municipiului Călărași, cv. 329, p 5, 10/2, imobil identificat cu numărul cadastral 35292, pe suport digital - date grafice și textuale (format digital .dxf, .pdf), respectiv:
 - memoriul tehnic cuprinzând descrierea generală a lucrării, metode de lucru, instrumente utilizate, prelucrarea datelor, suprafața pe care se execută lucrarea
 - inventarul de coordonate (sistem de proiecție Stereografic 1970, plan de referință Marea Neagră 1975), în format digital
 - calculul analitic al suprafeței zonei studiate - 732 mp
 - copie certificat de urbanism nr. 279/03.06.2024, emis de Primăria municipiului Călărași
 - plan topografic în format analogic - scara 1:1000
 - plan topografic în format digital .dxf
 - dovada achitării tarifelor legale - CLC/13356/11.06.2024

Documentația se încadrează în prevederile Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI nr. 600/14.02.2023

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
35292	Avertizare	Receptia 4603866: Imobilul TR-689-1 se suprapune cu terenul 35292 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 4603866: Imobilul TR-689-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată Admisă

Inspector
Carmen Luoana Sava

Carmen
Luoana Sava

Digitally signed by
Carmen Luoana Sava
Date: 2024.07.10
09:12:11 +03'00'



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CĂLĂRAȘI

Decizia Etapei de Încadrare

Nr.10021..... /27.08.2024

Ca urmare a notificării adresate de către **MARCU ZAMFIRA** cu domiciliul în strada Belșugului, nr. 15, bl. I24, sc. 1, et. 2, ap. 10, municipiul Călărași, județul Călărași, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Călărași cu nr. 8778 din data de 18.07.2024, în baza Hotărârii Guvernului nr. 1076/2004 - privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 - *privind protecția mediului* și a Hotărârii Guvernului nr. 1000/2012 - *privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului*, Agenția pentru Protecția Mediului Călărași decide ca urmare a consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 31.07.2024, că planul „P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ”, propus a fi amplasat în strada Măgura Tronson II, nr. 14 (fost Cv 329, P 5, 10/2), municipiul Călărași, județul Călărași, N.C. 35292, nu se supune procedurii de evaluare de mediu, conform prevederilor H.G. nr. 1076/2004 - *privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe*.

1. Scopul prezentei documentații

Obiectul prezentului P.U.Z. este reglementarea urbanistică a terenului studiat, schimbarea funcțiunii zonei din ID - unități industriale și de depozitare în zona de locuințe cu regim mic de înălțime, cu funcțiuni complementare acesteia, ridicarea interdicției de construire și realizarea unei locuințe. Prezenta documentația are la baza Certificatul de Urbanism nr. 279 din 03.06.2024 - emis de către Primăria Municipiului Călărași.

Prezentul P.U.Z. își propune să stabilească următoarele obiectivele:

- stabilirea edificabilului în cadrul terenului studiat și retragerile față de limitele de proprietate;
- schimbarea zonificării existente;
- coordonarea cu P.U.G. și R.L.U aferent al Municipiului Călărași;
- vor fi acceptate construcții în conformitate cu legislația în vigoare și a Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 - pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.



- determinarea reglementărilor urbanistice specifice, regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, POT și CUT, stabilirea căilor de acces, stabilirea zonelor protejate;
- organizarea acceselor în interiorul amplasamentului - rețeaua de drumuri proiectată va fi corelată cu cea existentă și cu cea proiectată de alți investitori din zonă astfel încât să se rezolve favorabil accesele în zonă;
- se vor adopta soluții de echipare tehnico-edilitară (apă, canalizare, energie electrică, termică, etc), cu respectarea normelor legale;
- reglementări specifice detaliate, permisiuni și restricții incluse în RLU aferent P.U.Z.;
- determinarea zonelor de protecție (existente și propuse), după caz;
- aspectul exterior unitar al viitoarelor obiective și împrejurimilor;

Vecinătăți:

Nord	-	N.C. 29191, 33347;
Sud	-	N.C. 3947;
Vest	-	ISU Călărași „Barbu Știrbei”;
Est	-	strada Măgura Tronson II;

Suprafața totală a terenului studiat este de 732 m², acesta se află situat în intravilanul municipiului Călărași - conform Certificatului de Urbanism nr. 279 din 03.06.2024. Terenul este liber de construcții. În zonă a fost instituită interdicția de construire. Imobilul nu este inclus în lista monumentelor istorice sau în zonă de protecție a acestora sau în zonă de protecție arheologică.

Situație propusă

Având în vedere faptul că amplasamentul se află într-o zonă cu locuințe existente, se propune ca acesta să fie exploatat de asemenea prin amplasarea izolat pe lot a unei locuințe, cu anexe complementare dacă se dorește acest lucru.

Accesul care deservește terenul studiat, se află pe latura de Est (strada Măgura Tronson II), prevăzută cu trotuare pe ambele părți.

Utilități:

Alimentarea cu apă - se va face prin bransament la rețeaua municipală de apă existentă în zona;

Canalizarea menajeră - evacuarea apelor uzate se va face prin bransament la rețeaua municipală de canalizare existentă în zonă. Apele meteorice vor fi colectate în rigolele adiacente circulațiilor urmând să fie dirijate către spațiile verzi, sau preluate de canalizarea menajeră;

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere - deșeurile menajere se vor colecta la nivelul fiecărei construcții în pubele speciale, acoperite, așezate pe o platformă din beton impermeabilizată. Acestea vor fi preluate de agenți economici autorizați;

Alimentarea cu energie termică - încălzirea se va face individual, cu centrale termice proprii alimentate cu gaz natural, combustibil solid sau pompe de căldură, după caz.



Alimentarea cu energie electrică - aceasta urmează a fi realizată prin bransament la rețeaua electrică din zona amplasamentului.

Telecomunicații - telecomunicațiile vor fi rezolvate prin bransament la rețeaua unuia dintre operatorii existenți din zonă.

2. Zonificare funcțională - reglementări, indicatori urbanistici, bilanț teritorial

INDICATORI URBANISTICI	
SUPRAFAȚĂ TOTAL TEREN	732 m ²
SUPRAFAȚĂ SPAȚII VERZI ȘI CIRCULAȚII	55 %
POT MAXIM PROPUȘ	45 %
CUT MAXIM PROPUȘ	1,35
REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM	P+2E
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA CORNIȘĂ	10 m

BILANȚ TERITORIAL				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT m ²	EXISTENT %	PROPUS m ²	PROPUS %
ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE	732	100	0	0
ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	0	0	732	100
CONSTRUIT MAXIM	0	0	329	45
CIRCULAȚII ȘI SPAȚII VERZI	0	0	409	55
TOTAL	732	100	732	100

Regimul de aliniere al construcțiilor - regimul de aliniere propus (sau retragerea față de aliniament) va fi de minim 10 m, retragere față de latura de la stradă;

3. Motivele care au stat la baza luării deciziei

- Prevederile art. 13 din Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 - privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- În conformitate cu prevederile art. 11 și a Anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 - privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 - privind protecția mediului;
- Consultarea membrilor Comitetului Special Constituit în ședința din data de 31.07.2024, se va solicita:

✚ Notificare de asistență de specialitate de la Direcția de Sănătate Publică Călărași;

4. Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată



- Depunerea solicitării a fost adusă la cunoștința publicului prin publicare în ziarul "Observator de Călărași" în data de 08.07.2024 și în data de 11.07.2024;
- Decizia Etapei de Încadrare a fost publicată pe site-ul Agenției pentru Protecția Mediului Călărași în data de 01.08.2024, respectiv în ziarul „Observator de Călărași” din data de 02.08.2024;
- Nu s-au înregistrat reacții negative din partea publicului referitoare la planul antemenționat.

Conform prevederilor O.U.G. nr. 195/2005 - privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare, răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorității competente pentru protecția mediului și a publicului, revine titularului planului.

Prezenta decizie este valabilă de la data emiterii, pe toată perioada de valabilitate a planului, dacă nu intervin modificări ale acestuia.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta decizie conține 4 (patru) pagini și s-a redactat în 3 (trei) exemplare din care două exemplare rămân la Agenția pentru Protecția Mediului Călărași și un exemplar la beneficiar.



Nume și Prenume	Funcția	Data	Semnătura
Avizat: Argentina RADU	Șef Serviciu Avize Acorduri Autorizații	27.08.2024	
Întocmit: Alexandru GUȚĂ	Consilier Serviciu Avize Acorduri Autorizații		

**rețele
electrice**

Dobrogea

Retele Electrice Dobrogea S.A.

Bulevardul Mircea Voda, nr. 30, SECTOR 3, BUCUREȘTI

Telefon/fax: 0241929 / 0372876807

Nr. 24455135 din 06/08/2024

Catre

ZAMFIRA MARCU, domiciliul/sediul in judetul **CALARASI**, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul **CALARASI**, Strada **BELSUGULUI**, nr. **15**, bl. **I24**, sc. **1**, et. - , ap. **10**.

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **24455135 / 23/07/2024**, pentru obiectivul **CONSTRUIRE LOCUINTA - PUZ** cu destinatia **CONSTRUIRE LOCUINTA - PUZ** situat in judetul **CALARASI**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **CALARASI**, Strada **MAGURA**, nr. **14**, bl. - , et. - , ap. - , CF - , nr. cad. **35292**.

In urma analizarii documentatiei pentru amplasamentul obiectivului mentionat, se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 24455135 / 06/08/2024

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 si nr. 25/2016, a prescriptiilor si normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00.*
fara sa afecteze conform NTE003/04/00, NTE007/08/00, PE106/2003, PE101A/85 retelele electrice de distributie existente; pentru noile obiective ce se vor construi se va solicita separat avize de amplasament; in cazul in care lucrarile la noile obiective afecteaza instalatii electrice existente: retele electrice aeriene, cabluri electrice, bransamente electrice atunci mutarea- devierea sau refacerea acestora conform reglementarilor tehnice in vigoare, vor fi suportate de beneficiarul avizului; necesita studiu de solutie/ aviz racordare pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivelor din zona
- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT **Calarasi** asigura asistenta tehnica suplimentara -**
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT **Calarasi** cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura -**
- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate

avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.

- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvoltă (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **Rețele Electrice Dobrogea S.A.** aviz tehnic de racordare**

*** In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie DA ☒ NU ☐

*** Noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existenta DA ☒ NU ☐

Posibilitatile de racordare pentru puterea specificata in cererea de aviz de amplasament fiind prin: **Conform ATR.**, aceasta solutie este insa orientativa, urmand ca solutia exacta se stabileasca in cadrul Fisei de solutie sau a Studiului de Solutie, dupa depunerea la Operator a cererii de racordare.

Racordarea la rețeaua electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

- depunerea de catre viitorul utilizator a cererii de racordare si a documentatiei aferente pentru obtinerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea solutiei de racordare la rețeaua electrica si emiterea de catre operatorul de rețea a avizului tehnic de racordare, sub forma de oferta de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, si pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 si Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- incheierea contractului de racordare intre operatorul de rețea si utilizator in termenul de valabilitate al ATR;
- incheierea contractului de executie intre operatorul de rețea si un executant, realizarea lucrarilor de racordare la rețeaua electrica si punerea in functiune a instalatiei de racordare;
- punerea sub tensiune a instalatiei de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de catre operatorul de rețea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finala a instalatiei de utilizare;

In vederea racordarii la rețeaua electrica de distributie, solicitantul trebuie sa prezinte dosarul instalatiei de utilizare

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **Rețele Electrice Dobrogea S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 279 / 03/06/2024, respectiv pana la data de 03/06/2025.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza 2 planuri de situatie vizate de Zona MT/JT Calarasi.
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil Rețele Electrice Dobrogea S.A.
Manager UT Calarasi
Tudor Cristinel Daniel



Verificat
Lotreanu Sandel

Intocmit
Buzea Laurentiu

Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de amplasament pana la

Responsabil _____

* pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie ""Nu este cazul" / pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) existente in zona, in conformitate cu prescriptiile energetice in vigoare.

** daca nu sunt conditii se va inscrie "Nu este cazul"

*** se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei, se specifica tipul de bransament propus si intaririle de retea (daca este cazul)

Cod verificare

100167022690

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **35292**, UAT Calarasi / CALARASI, Loc. Calarasi

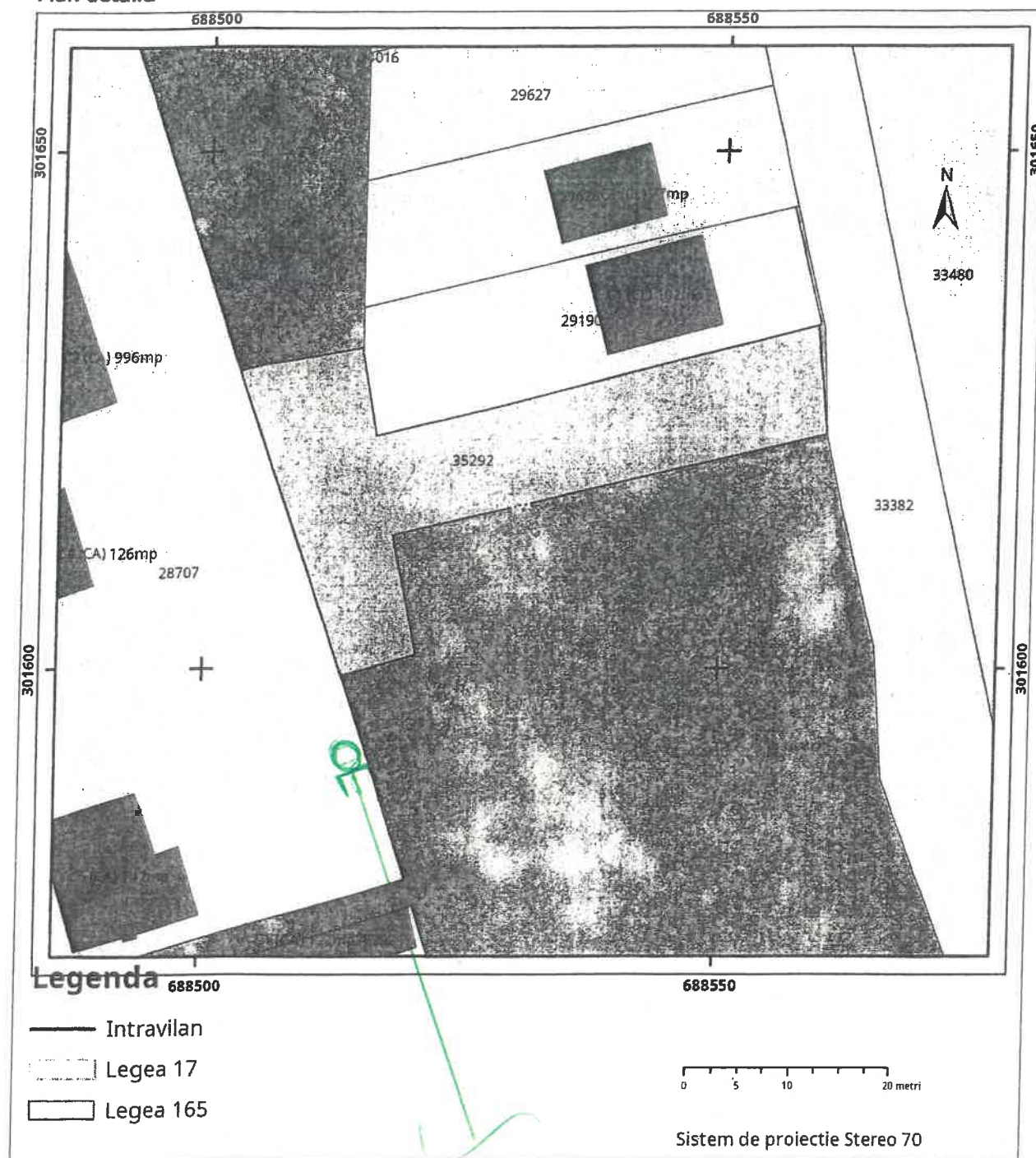
Nr.cerere	27613
Ziua	10
Luna	05
Anul	2024

Teren: 732 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 732mp

Plan detalii



LEGENDA R.E.D.

LEA IT CU CONDUCTOR 120L45

Ref. 5

PLAN URBANISTIC ZONAL

- construire locuinta -

memoriu de prezentare

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: ***Plan Urbanistic Zonal – CONSTRUIRE LOCUINTA***; • Amplasament: **strada MAGURA TRONSON II nr.14 (fost cartal 329, P5, 10/2), intravilan municipiul Călărași, județul Călărași**;
- Beneficiar: **MARCU ZAMFIRA**;
- Proiectant general: **PROIECT CONSTRUCT SRL, Calarasi**;
- Data elaborării: **iulie 2024**.

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentului plan urbanistic zonal (P.U.Z.) este elaborarea documentației de urbanism prevăzută de Legea nr. 50/1991, republicată în 2004 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, așa cum a fost modificată prin Legea nr. 289/2006, în vederea ridicării interdicției de construire pe suprafața de 732m² (amplasament situat în intravilanul municipiului Călărași, UTR nr. 99) ce face obiectul lucrării de față. Beneficiarul a hotărât că este oportun pentru interesele sale, dar și ale comunității municipiului Călărași, să demareze procedurile în vederea construirii unei locuințe pe acest amplasament, fapt pentru care a demarat această primă etapă de elaborare a planului urbanistic zonal (P.U.Z.) pentru studierea unei părți din UTR nr. 99.

P.U.Z.-ul își propune prezentarea soluției de ridicare a interdicției de construire stabilită în prezent pentru aceasta zona, și schimbarea funcțiunii zonei, din ID unitati industriale si de depozitare, în zona de locuinte cu regim mic de inaltime, cu functiuni

complementare acesteia.

Odată avizat și aprobat, P.U.Z.-ul va putea constitui baza lansării etapelor următoare – scoaterea terenului din circuitul agricol și elaborarea documentațiilor pentru autorizarea construirii viitorului obiectiv.

Obiectul lucrării îl constituie analiza situației existente în zonă și reglementarea urbanistică a amplasamentului studiat, astfel încât să poată fi rezolvate atât problemele de ridicare a interdicției de construire, precum și cele de modificare a funcțiunii.

În urma analizării utilitatilor din zona, se va stabili și dacă sunt necesare noi reglementări și soluții de echipare tehnico-edilitară.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Pentru întocmirea prezentului P.U.Z. au fost consultate următoarele surse:

- Planul Urbanistic General definitiv municipiul Călărași, proiect elaborat de Arhigrama s.r.l., aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Călărași nr. 75/26.06.2009;
- Plan topografic al zonei studiate, intravilan municipiul Călărași, str. Magura Tronson II nr.14, (fost cvartal 329, P5, 10/2), nr. Cadastral 35292, CF 35292, elaborat de Ionescu-Popcev Mircea-Adrian;
- Date statistice de la Direcția de Statistică Călărași pentru teritoriul administrativ al municipiului Călărași.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Terenul care face obiectul prezentei lucrări, în suprafață totală de 732m² face parte din intravilanul municipiului Călărași, are o formă poligonală neregulată, fiind situat în partea de Sud-Est a localității.

În momentul de față, terenul este liber de construcții și sarcini. Latura de Est a amplasamentului studiat este mărginită de o cale de circulație carosabilă – str. Magura Tronson II

De-a lungul timpului acest amplasament a funcționat în circuitul agricol, fiind folosit pentru producția de legume în sistem artizanal – pentru consumul propriu al utilizatorilor.

Din punct de vedere urbanistic amplasamentul studiat face parte din intravilanul localității, fiind reglementat de P.U.G. ca zonă de locuințe și spații verzi, începând cu anul 2009, în zonă construită, de la acel moment până în ziua de astăzi, mai multe locuințe unifamiliale.

2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Zona studiată este amplasată în partea de Sud-Est a municipiului Călărași. Cotele terenului față de referința convențională Marea Neagră sunt cuprinse între 20,35 – 20,57m, terenul fiind aproape plat.

Amplasamentul se găsește în partea de Sud-Est a județului Călărași.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

• *Caracteristicile reliefului și date geologice general*

Județul Călărași cuprinde mai multe tipuri principale de relief care aparțin Campiei Romane respectiv campie tabulară acoperită cu loess, de tip Baragan, campie tabulară fragmentată, de tip Burnas, campie piemontană de asemenea, acoperită de loess (Vlasia), lunci puternic aluvionate de tipul Argesului și Dambovitei, lunci de tipul baltilor (Dunarea), vai și valugi largi și baltite de tipul Mostistei, precum și terase.

Relieful relativ variat, se grupează în patru unități mari Campia Baraganul Mostistei (Baraganul Sudic), Campia Vlasiei, Campia Burnas și Lunca Dunării. Campia Baraganul Mostistei se extinde între malul drept al Ialomitei și malul Dunării, fiind cuprinsă în județ cu peste 2/3 din suprafața totală. Este ușor asimetrică cu terasele Dunării, dar și spre est. Astfel are 60 - 70 m altitudine în nord - vest, coborând la circa 40 m în sud și est. Baraganul Mostistei se subdivide în trei unități fiecare cu subunități:

Campia Mostistei, Campia Lehliu și Campia Marculești.

Campia Vlasiei este cuprinsă în județul Călărași prin porțiuni restrânse aparținând unor subunități ale sale Campia Movilitei, Campia Bucureștiului și Campia Calnaului. Are altitudini cuprinse între 50 m și 75 m și este presărată cu nenumărate cirovuri.

Campia Burnas aparține județului prin partea sa de est care este cea mai diversificată sub aspect morfologic. Se compune dintr-o fasie de câmp alungit pe limita nordică și patru terase ale Dunării. Campia are 75 - 80 m altitudine, acoperită de un strat gros de loess și cu cirovuri rare.

Lunca Dunării se subdivide în trei compartimente Lunca Greacă, Lunca Călărași și

Balta Borcea. Lunca Greacă, extinsă până la Argeș, se dezvoltă exclusiv pe stânga Dunării, are lățimi relativ uniforme de 6-9 km și altitudini de 14 - 15 m. Lunca Călărași este în general dezvoltată tot numai pe stânga Dunării, dar este inegală ca lățime. Cu mici excepții a fost îndiguită și secată. Balta Borcea începe de la sud de Călărași, unde se desprinde Bratul Borcea. Aspectul general al baltii este acela de brate cu grinduri înalte pe margini, ce închid depresiuni centrale mari, divizate în cuvețe mai mici. Balta este îndiguită, ca și parti din lunca externă și desecată deși apa mai rămâne pe privaluri, foste meandre sau brate parasite ce se află sub nivelul pânzei freatice.

Din punct de vedere geologic, zona face parte din marea unitate structurala cunoscuta sub numele de Platforma Moesica, cu o cuvertura foarte groasa de depozite sedimentare ce cuprind Paleozoicul, Mezozoicul si Neogenul.

Fundamentalul cristalin, nu este cunoscut, el nefiind atins de forajele structurale executate pana la adancimea de 5.000m.

Formatiunile jurasice si cretacice se dezvoltă pe grosimi de 1.300m in facies predominant calcaros – dolomitic, reprezentand roca magazie ce poate cantona importante rezerve de apa, in conditiile in care acestea sunt afectate de fisuri, asa cum sunt ele cunoscute pe malul drept al Dunarii in Dobrogea de Sud (zona Ostrov).

Policenul este reprezentat prin subetajul Pontian alcatuit din nmarne cenusii sau vinete, uneori foarte nisipoase, cu grosimi ce pot atinge maxim 100m.

Peste depozitele pliocene, in zona Calarasi, au fost intalnite depozite atribuite Cuaternarului, reprezentate prin aluviunile vaii Dunarii, alcatuite din:

- pietrisuri si nisipuri cu grosimi de 5-8m, apartinand Holocenului inferior, reprezentand aluviunile grosiere ale terasei joase, acoperite de depozite loessoide predominant prafoase – argiloase, cu grosimi de 4-8m in zona terasei si 17-20m in zona Campului Inalt;
- depozite aluvionare ale luncii Dunarii au fost atribuite exclusiv Holocenului superior si sunt alcatuite la baza din pietrisuri si nisipuri cu grosimi de 4-10m, iar catre partea superioara din nisipuri argiloase, argile nisipoase si maluri, groase de 5-8m.

Sucesiunea depozitelor pliocene si cuaternare pana la nivelul Plietocenului superior, arata ca acest domeniu a fost afectat in mod continuu de miscari negative pe verticala, consecinta a evolutiei tectonice a platformei Moesice in acest interval de timp.

Formarea teraselor Dunarii are loc incepand din partea mijlocie a Pleistocenului superior, cand domeniul reprezentat de Campul Baraganului este supus unor miscari tectonice de ridicare generala.

• *Date geotehnice generale*

Pentru stabilirea conditiilor geotehnice ale amplasamentului, s-au consultat fisele de foraj executate anterior in zona pentru proiect *"Consolidare, modernizare si eficientizare energetica la sediul ISU"*.

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

0,00 – 0,80m	- strat de umplutura + sol vegetal
0,80 – 5,80(6,00)m consistent,	- praf argilos galben, umed, tare, la plastic vartos cu radacini de plante pana la cca. -2,50m
5,80(6,00) – 8,00(8,20)m	- praf argilos galben, saturat, plastic moale – plastic curgator.

8,00(8,20) – 10,00m - argila prafoasa galbena, saturata, concretiuni calcaroase, de la plastic moale la plastic consistent.

• *Date preliminare asupra conditiilor de teren si a naturii acesteia*

Conditiiile 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.

Solutiile de fundare aplicate la constructii pana la data intocmirii documentatiei, au avut in vedere regimul de inaltime si destinatie, astfel:

- constructii de locuinte P – P+1E, se vor funda pe stratul loessoid la minim 1,00m, cu compactarea fundului sapaturii;
- constructii de locuinte P+2 – P+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

• *Rețeaua hidrografică*

Reteaua hidrografica a judetului Călărași este dominata de fluviul Dunarea care limiteaza la sud si sud-est teritoriul judetului. Dunarea uda teritoriul judetului pe o distanta de 150 km, din amonte de Cascioarele si pana la calea ferata Fetesti-Cernavoda din Balta Borcei. In dreptul punctului Chiciu (aflat la o distanta de 8 km in amonte de Călărași), Dunarea se desparte in doua brate: Borcea, pe stanga si Dunarea veche, pe dreapta, care delimiteaza judetul Călărași de judetul Constanta. Intre cele doua brate, ce inchid intre ele Balta Borcei, exista o legatura directa prin bratul Bala, care joaca un rol important in ceea ce priveste repartitia debitelor pe cele doua brate.

Vatra municipiului Călărași se afla pe malul stang al bratului Borcea, dar teritoriul orasului se extinde pana la fluviul Dunarea, in zona satului Chiciu, unde Dunarea se desparte in bratele: Borcea si Dunarea Veche.

• *Date preliminare asupra conditiilor hidrogeologice*

Nivelul hidrostatic al panzei freatice a fost intalnit in forajele executate anterior, la adancimi cuprinse intre 8,10 – 8,20m de la cota terenului natural actual, avand caracter ascensional, apa urcand cu circa 1,00m.

Adancimea maxima de inghet in teren natural este de 0,70 – 0,80m, conform STAS 6054/1977.

• *Clima*

Teritoriul județului Călărași aparține în totalitate sectorului cu climă temperat continentală. Regimul climatic general este omogen în tot cuprinsul teritoriului, ca urmare a uniformității reliefului de câmpie. El se caracterizează prin veri foarte calde cu precipitații nu prea bogate, ce cad mai ales sub formă de averse, dar și prin ierni relativ reci, marcate uneori de viscole puternice, dar și de frecvente perioade de încălzire, care provoacă discontinuități în distribuția temporală și teritorială a stratului de zăpadă. În extremitatea sudică a județului se individualizează topoclimatul specific luncii Dunării, cu veri mai calde și ierni mai blande decât în restul câmpiei.

Datorită reliefului uniform, specific zonei de câmpie, vânturile predominante în județul Călărași sunt cele care bat din sectorul nord și nord-estic, precum și cele din vest și sud-vest, mai cunoscute fiind, din prima categorie Crivatul și Austrul, iar Baltaretul din a doua categorie.

Temperatura medie anuală fiind cuprinsă între 10,4 °C la Fundulea și 11,3 °C la Călărași. Maximele absolute înregistrate până în prezent au atins la 10 august 1957, +44°C la Valea Argovei și 41,4°C la Călărași (la nivel de țară +44,5°C în județul Braila la aceeași dată). Minima absolută a fost înregistrată la Călărași, de -30,0°C la 9 ianuarie 1938 față de -38,5°C valoarea națională înregistrată la Bod (Județul Brașov) la 25 ianuarie 1942. În condițiile menționate mai sus precipitațiile înregistrează valori medii la fel de omogene ca și temperaturile între 500-540 mm (în anii secetosi acestea scad sub 350 mm).

Clima prezintă următoarele caracteristici:

Radiația solară globală înregistrează valori cuprinse între 125,0 kcal / cm².an și 127,5 kcal / cm².an

- ❖ Temperatura medie anuală este de 11,3°C la Călărași și 10,4°C la Fundulea
- ❖ Temperatura medie a lunii ianuarie este de -2,0°C la Călărași și 3,2°C la Fundulea
- ❖ Temperatura medie a lunii iulie este de 23,1°C la Călărași și 22,4°C la Fundulea
- ❖ Numărul mediu anual al zilelor de îngheț este de 95,6 zile la Călărași și de 107,5 zile la Fundulea
- ❖ Cantitățile medii anuale a precipitațiilor atmosferice însumează 540,2 mm la

Oltenita și 504,0 la Călărași

- ❖ Viteza medie anuală a vântului variază între 2,6 și 5,3 m/s la Călărași și între 1,0 și 3,4 m/s la Budești.

Vânturile sunt slab influențate de relieful uniform de câmpie. La Călărași predomină vânturile din vest (16,4%) și SV (12,4%), precum și cele din N (14,8%) și NE (13,3%). Influența văii Dunării în canalizarea curenților de aer este evidentă.

Circulația generală a atmosferei este caracterizată prin frecvente mari ale advecțiilor de aer temperat - oceanic din vest și nord vest, mai ales în semestrul cald, și al advecțiilor de aer temperat - continental din NE și N, mai ales în semestrul rece. Acestea li se adaugă patruderile mai rare de aer arctic din nord, de aer tropical - maritim din sud -vest și sud și de aer tropical - continental din sud - est și sud.

• *Caracteristicile geotehnice*

Solurile

Solurile sunt constituite în cea mai mare parte din diferite tipuri de cernoziomuri și din solurile aluvionale care au o fertilitate ridicată, ceea ce permite practicarea pe scară largă a agriculturii, predominant fiind caracterul cerealier al producției vegetale.

Astfel, pe direcția est-vest se succed următoarele tipuri de cernoziomuri:

cernoziomuri carbonatice, cernoziomuri propriu-zise, cernoziomuri cambice, cernoziomuri argiloiluviale și soluri brun roscate tipice, ultimele pe suprafețe reduse în extremitatea de vest a județului. Aceste soluri zonale s-au format pe loess sau depozite loessoide.

Solurile aluviale cu diferite texturi sau stadii de gleizare, se întâlnesc în luncile largi ale Dambovitei, Argeșului și Dunării. În același lunci, soloneturile ocupă suprafețe destul de reduse.

Fertilitatea ridicată a diferitelor tipuri de cernoziomuri, ca și a solurilor aluviale, care formează împreună peste 97% din suprafața fondului funciar, explică largă folosire în agricultură a acestora, precum și caracterul predominant cerealier al agriculturii.

Municipiul Călărași s-a dezvoltat pe partea stângă a brațului Borcea, la 6 km după desprinderea acestuia din Dunare. Situată în Lunca Călărași, la o altitudine cuprinsă între 17-24 m, așezarea este considerată aparținând, ca relief, luncii Dunării.

Solurile reprezentative pentru Municipiul Călărași și împrejurimi sunt cernoziomurile argiloaluvionare cam 80%, solurile cenușii închise și cernoziomurile carbonatice.

Nivelul apei freatice este minimum 2 – 5 m de la suprafața solului.

În ce privește condițiile naturale putem puncta aspectele favorabile ce permit dezvoltarea Municipiului Călărași:

- condițiile naturale sunt extrem de propice pentru locuire și dezvoltare socio-economică;
- condiții fizico-geografice foarte propice dezvoltării agriculturii. Ca disfuncționalități putem enumera:
- slabe resurse de subsol;
- frecvența secetelor (46,1 zile tropicale la nivel de județ);
- frecvența înghețurilor care blochează activitatea pe Borcea și pe Dunare supus riscului de viscol datorită prezentei vânturilor puternice pe timp de iarnă;
- precipitațiile au un caracter neregulat;
- inundațiile se produc foarte rar (aproximativ la 20 de ani), fără a produce pagube importante.

• *Riscuri naturale*

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

2.4.CIRCULAȚIA

Dintre toate tipurile de căi de comunicație existente, singurul care deservește terenul studiat este circulația rutieră, respectiv calea de acces carosabila adiacentă laturii de Est (str. Magura Tronson II) prevazuta cu trotuare pe ambele parti.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul prezentului Plan urbanistic zonal (P.U.Z.), situat în partea Sud-est a municipiului Călărași, reprezentată de teren intravilan, are o suprafață de 732m², fiind în proprietatea d-nei Marcu Zamfira, conform actelor de proprietate prezentate la obținerea Certificatului de urbanism.

În prezent terenul este liber de construcții și sarcini.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

- *Alimentarea cu apă*

În zona ce urmează a fi reglementată există rețea publică de alimentare cu apă potabilă, construcțiile existente fiind racordate la aceasta.

- *Canalizare*

Nu exista inca retea de canalizare, dar urmeaza sa fie executata in cel mai scurt timp, pe axul strazii Magura Tronson II, pe latura de est a amplasamentului.

- *Alimentare cu energie termică*

Nu există rețele de alimentare cu energie termică în zonă.

- *Alimentare cu energie electrică*

Terenul este deservit de rețeaua națională de energie electrică.

- *Alimentare cu gaze naturale*

Exista retea de gaze naturale, la limita de proprietate pe latura de est

- *Telecomunicații*

Există rețele de telecomunicații prin cablu în zonă.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

In ultimii 10-15 ani, problemele de mediu la nivelul municipiului Calarasi , au fost mult diminuate, tinand cont de faptul ca majoritatea unitatilor economice care prin procesul de productie ar fi generat poluare cu impact mare asupra localitatii, au fost modernizate astfel incat noxele produse sa se alinieze recomandarilor europene. In acelasi timp, multe dintre ele au fost desfiintate, cum este si cazul I.L.S.A., unitate economica poluanta.

Pe cele aproximativ 40ha pe care unitatea le ocupa, s-au dezvoltat zone comerciale, cum ar fi "Dedeman" si "Kaufland" acesta din urma fiind in curs de

executie in acest moment.

Zona supusa studiului prin prezenta documentatie de urbanism, se afla conform P.U.G. Si R.L.U. In vigoare, intr-o zona cu functiunea de industrie/depozitare, ID, zona care de la aprobarea documentatiei de urbanism in anul 2009, a suferit transformari functionale.

In prezent, cea mai mare parte a zonei a fost dezvoltata ca zona rezidentiala, in urma documentatiilor de urbanism aprobate, care au avut drept scop reglementarea trecerii unor suprafete de teren de la industrie/depozitare spre rezidential.

In acelasi timp, atat la nivelul UAT Calarasi, cat si la nivelul zonei pe care o analizam in cadrul acestei documentatii de urbanism, au fost extinse si modernizate toate retelele de utilitati, din acest punct de vedere nemaexistand probleme in ceea ce priveste aparitia unor situatii care sa afecteze mediul in mod constant.

Amplasamentul studiat beneficiaza de posibilitatea de racordare la toate utilitatile, acestea fiind pozitionate pe strada Magura Tronson II, pe latura de est a acestuia.

In ceea ce priveste nivelul de zgomot, ponderea cea mai mare o detine transportul rutier.

Actiunea de monitorizare a poluarii sonore urbane,,desfasurata de catre Agentia de Protectie a Mediului in principalele puncte de trafic din zonele urbane a evidential incadrari ale nivelului de zgomot in limitele prevazute de STAS 10009-81.

In ultimii ani, nu au fost poluari accidentale conform datelor furnizate de Comisariatul Garzii de Mediu Călărași si nici poluari cu efecte transfrontiere.

In privinta problemelor de mediu, in ultima perioada (10-15ani), remarcam aspecte pozitive, dintre care tinem sa mentionam:

- grad scazut de poluare;
- existenta unor zone verzi amenajate si a unor lucii de apa care pot imbogati microclimatul;
- posibilitati de extindere a acestora;
- existenta unor resurse subterane de apa.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Pentru dezvoltarea orașului și creșterea calității vieții populației, se desprind următoarele cerințe majore:

- Asigurarea unor suprafete de teren pentru construirea de noi locuințe și dotări publice;
- Ocuparea terenurilor disponibile din teritoriul administrativ actual al localității cu dotări de interes public;
- Încurajarea inițiativei particulare în domeniul construcției de locuințe la standarde moderne;
- Încurajarea inițiativei individuale sau de grup în domeniul comerțului, a micii producții sau a prestărilor de servicii, prin atribuirea terenurilor disponibile din

vatra actuală a municipiului Călărași sau concentrarea acestor activități în anumite zone marginale, putându-se crea astfel centre economico-productive;

- Stimularea turismului, prin construirea unor puncte de interes sau dezvoltarea unor zone de agroturism, având la bază potențialul piscicol natural al zonei;
- Amplificarea și asigurarea locurilor de muncă atât în sectorul productiv cât și cel al serviciilor;
- Dezvoltarea activităților de investiții pentru completarea și modernizarea dotărilor și serviciilor publice;
- Dezvoltarea infrastructurii (acțiune aflată în plin proces la nivelul mun. Calarasi), modernizarea străzilor și intersecțiilor, rețele de alimentare cu apă, rețele de distribuție a energiei electrice, rețele telefonice etc.);
- Eficientizarea sistemelor de preluare și gestionare a deșeurilor de toate tipurile, a activității de reciclarea a acestora;

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul în suprafață de 732m² (conform măsurătorii) are în prezent categoria de folosință arabil așa cum rezulta din extrasul de carte funciara, iar destinația este ID industrie/depozitare. El este situat în partea de sud-est a intravilanului municipiului Călărași.

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Calarasi, în strada Magura Tronson II, nr.14, vizavi de "Dedeman", fiind delimitat de următoarele vecinătăți:

- La Nord – numerele cadastrale 29191 și 33347;
- La Sud – număr cadastral 3947;
- La Est – strada Magura Tronson II, cu număr cadastral 33382;
- La Vest – Inspectoratul pentru Situații de Urgență Calarasi, cu număr cadastral 28707;

Forma în plan a terenului este de poligon neregulat.

Având în vedere că amplasamentul studiat se află într-o zonă de locuințe existente, se propune ca acesta să fie exploatat de asemenea prin, amplasarea izolat pe lot a unei locuințe, cu anexe dacă se dorește acest lucru.

Pentru realizarea obiectivului propus sunt de rezolvat următoarele probleme: -

- Realizarea, avizarea și aprobarea prezentei reglementări conform anexei la Legea nr. 289/2006 care modifică Legea 350/2000 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- ridicarea interdicției de construire impusă în acest moment de reglementările urbanistice în vigoare;
- schimbarea funcțiunii imobilului/terenului, din industrie/depozitare în rezidențial.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Prin P.U.G.-ul definitiv realizat de către Arhigama s.r.l. zona analizată în prezentul studiu este încadrată în intravilanul municipiului Călărași ca zonă de ID industrie și depozitare, cu interdicție de construire până la elaborarea și aprobarea unui P.U.Z.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul este liber de construcții, pe el dezvoltându-se o vegetație spontană, aceasta fiind ținută sub control și îngrijită în ultimii ani de către proprietari.

Cadrul natural va fi pus în valoare prin impunerea la nivelul Regulamentului Local de Urbanism, de reglementări care să conducă la dezvoltarea țesutului urban existent cu densitate redusă (locuințe individuale, amplasate izolat pe lot, cu suprafața construită limitată de P.O.T. max. de 35%, care să poată asigura un aspect pozitiv din punct de vedere arhitectural-urbanistic. În același timp se propune o intervenție minimală asupra ecosistemului natural existent.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru realizarea obiectivului propus, acela de "Construire locuință", nu este necesară realizarea de noi cai de circulație sau de modernizarea celor existente, întrucât aceste probleme au fost rezolvate odată cu realizarea magazinului "Dedeman".

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICATORI URBANISTICI

Zona studiată are suprafața de 732m² (rezultată din măsurători) și este destinată în construirea unei locuințe.

Indicatorii de urbanism vor fi diferențiați pe funcțiuni după cum urmează:

- o Zona locuințe individuale: P.O.T. max. 45%, C.U.T. Max. 1,35, regim de înălțime max. P+2E;

- *Regimul de aliniere al construcțiilor*

Aliniamentul reprezintă limita de separare a domeniului public față de domeniul privat.

Regimul de aliniere al construcțiilor reprezintă limita maximă de amplasare a clădirilor către stradă și se respectă obligatoriu în autorizația de construire.

Regimul de aliniere în cazul de față este de minim 10.00m retragere față de latura de la stradă (vezi planșa U3).

3.6 ECHIPĂRE EDILITARĂ

- *Alimentarea cu apă*

Alimentarea cu apă a obiectivului din zona studiată se va face printr-un racord la

rețeaua existentă la limita de proprietate, pe latura de est, rețea administrată de ECOAQUA Calarasi

- *Canalizare menajeră*

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza un bazin vidanjabil, dacă până la data finalizării locuinței nu va fi executată rețeaua de canalizare propusă spre realizare. Când aceasta va fi terminată, locuința se va racorda la aceasta cu acordul ECOAQUA Calarasi;

- *Canalizarea pluvială*

Zona nu este prevăzută cu canalizare pluvială, apele meteorice vor fi colectate în rigolele adiacente circulațiilor urmând a fi dirijate spre spațiile verzi, sau preluate de canalizarea menajera.

- *Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere*

Deșeurile menajere organice se vor colecta la nivelul fiecărei locuințe în pubele speciale, acoperite, așezate pe o platformă din beton. Acestea vor fi preluate de utilaje speciale și transportate la rampele de gunoi special amenajate sau la stațiile de transfer de către firme specializate.

- *Alimentarea cu energie termică*

Încălzirea se va face individual, cu centrale termice proprii alimentate cu gaz natural, centrale termice pe combustibil solid, sau, pompe de caldura.

- *Alimentarea cu energie electrică*

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin racordare la Sistemul Energetic Național cu conductori îngropați în zona trotuarelor.

- *Telecomunicații*

Telecomunicațiile prin cablu vor fi rezolvate printr-un racord la rețeaua unuia dintre operatorii din zona.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

În vederea protecției mediului se va acționa pe următoarele criterii:

- diminuarea până la eliminare a surselor poluante (emisii, deversări etc.)
- prevenirea producerii riscurilor naturale;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- organizarea sistemelor de spații verzi;
- refacerea peisagistică și reabilitarea urbană; - valorificarea potențialului turistic;

- eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică sunt:

- modernizarea căilor de circulație rutieră și pietonală;
- realizarea investițiilor în eficientizarea rețelelor edilitare de alimentare cu apă și canalizare a apelor uzate menajere.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. vine în sprijinul dezvoltării în continuare a zonei, prin ridicarea interdicției de construire impusă prin actualul P.U.G.al municipiului Călărași, și extinderea zonei de locuințe dezvoltate continuu după anii 2000.

Documentațiile de urbanism care se vor realiza în viitor, vor ține cont de tendințele de dezvoltare a zonei rezidențiale în detrimentul celei industriale și de depozitare. Acolo unde se termina zona de locuire, aceasta se va învecina doar cu funcțiuni complementare celei de locuit, instituții publice și servicii, cultură, spații verzi, servicii.

- Imobilele propuse vor avea finisaje moderne și o eficiență energetică ridicată, de tip nZEB (nearly Zero - Energy Building).
- Funcțiunea propusă (locuințe individuale și comerț / servicii) nu este nocivă pentru mediul înconjurător.
- Prin realizarea acestei investiții se va susține activitatea în domeniul construcțiilor aspect benefic pentru municipiul Călărași, în condițiile în care, în prezent, se înregistrează un deficit al locurilor de muncă.
- Emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire se va realiza în conformitate cu prevederile prezentului P.U.Z.
- Solicitățile de construire neconforme cu prevederile prezentului P.U.Z. vor fi respinse până la realizarea, avizarea și aprobarea unor documentații de urbanism care să modifice prevederile prezentului P.U.Z.
- Elaborarea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire se va realiza cu respectarea regimului de aliniere și de înălțime aprobat prin prezentul P.U.Z. și în conformitate cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent, care face parte integrantă din prezentul P.U.Z.

Intocmit de
arh. Samoila Laurențiu



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1. DISPOZITII GENERALE

1.1 ROLUL REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM – aferent PUZ, este piesa de baza ce intareste si detaliaza cele prevazute in PUZ. Prescriptiile (permisiuni si restrictii) cuprinse in RLU, sunt obligatorii pe amplasamentul ce face obiectul PUZ. Documentatia are caracter de reglementare si cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor/terenului si de realizare a constructiilor pe teritoriul studiat, situat in intravilanul localitatii. Regulile cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele terenului studiat.

Prezentul Regulament Local de Urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal, a zonei aflate in intravilanul municipiului Calarasi, in imediata apropiere a traseului strazii principale ce strabate localitatea de la est la vest, la circa 1,9km spre est, fata de centru.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 si ale Legii nr. 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare si aprobare pe care a urmat-o si acesta

P.U.Z. Si R.L.U. "CONSTRUIRE LOCUINTA", in municipiul Calarasi, judetul Calarasi, constituie act de autoritate al administratiei publice locale al municipiului Calarasi, odata cu avizarea si aprobarea sa in conformitate cu prevederile Legii 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare, pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare.

Prin aplicarea R.L.U. Trebuie sa se asigure concilierea intereselor partilor direct implicate, cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

Prevederile R.L.U. Vor fi permanent corelate cu dinamica legislatiei specifice relevante pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului.

Modificarile R.L.U. Aprobate se vor face numai in conditiile in care acestea nu contravin regulilor Regulamentului General de Urbanism, R.G.U., in conformitate cu legislatia in vigoare.

Valabilitatea si/sau actualizarea prezentei documentatii, se va stabili prin hotararea de aprobare a acesteia, conform prevederilor L350/2001 actualizata.

1.2. BAZA LEGALA

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. stă Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicată, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate. De asemenea, a fost avut în vedere „Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism” – indicativ GM –007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000.

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism, împreună cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește, cuprinde norme obligatorii pentru:

- Eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zonă;
- Respingerea unor solicitări de construire, neconforme cu prevederile P.U.Z.;
- Alte operațiuni curente ale compartimentului de specialitate al Primăriei municipiului Călărași (înstrăinări, reparcelări etc.)

Suprafața pentru care s-a elaborat lucrarea este de 13,200m² așa cum este delimitată în partea desenată (planșa U3).

Pentru stabilirea regulilor de bază privind modul de ocupare al terenurilor și de realizare a construcțiilor, terenul nu a necesitat împărțirea în unități teritoriale de referință, pentru unități și subunități similare putându-se formula același prescripții.

Pentru întreg terenul studiat au fost stabilite lucrări admise să se realizeze și lucrări interzise.

Prezentul Regulament de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal, conceput pentru terenul în suprafața de 732,00mp, situat în intravilanul mun. Calarasi, str. Magura Tronson II, nr.14, nr. Cadastral 35292, jud Calarasi.

Se interzice executarea în baza acestei documentatii, de constructii pe alte terenuri, cu exceptia celui studiat prin aceasta documentatie.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NAȚIONAL ȘI CONSTRUIT

Art. 1. Deșeurile menajere organice se vor colecta la nivelul fiecărui obiectiv în pubele speciale acoperite, așezate pe o platformă din beton. Acestea vor fi preluate de unitati specializate și transportate la platforme special amenajate unde pot fi separate în deșeuri menajere și deșeuri reciclabile. Este interzisă depozitarea întâmplătoare a deșeurilor menajere, mai ales în zonele plantate și albiile apelor din vecinătatea amplasamentului (Dunărea – Bratul Borcea).

Art. 2. La elaborarea documentațiilor pentru obținerea autorizațiilor de construire, se va ține seama de prevederile din Legea apelor nr.107/1996 și de HGR nr. 101/1997 pentru aprobarea „Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară”.

2.2 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 3. Caracteristicile parcelelor – Forma actuala a terenului a rezultat în urma dezmembrării stabilite prin Sentinte civile în urma unor rapoarte de expertize tehnice, la stabilirea configurației acestora avându-se în vedere alte criterii decât cele stabilite prin Hotărârea de Guvern 525/1996 privind Regulamentul Local de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare, art.30.

Art. 4. Amplasarea construcțiilor față de aliniament – construcțiile supraterrane se vor retrage față de latura de la stradă cu minim 10.00m, conform planșei de Reglementari urbanistice ”U3”.

Art. 5. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Având în vedere forma terenului, apropiată de cea a literei ”T”, se vor impune retrageri diferite pentru zona din față în care se va amplasa obiectul de bază (locuința), și zona din spate, vecină cu ISU Calarasi, în care se pot amplasa construcții anexe

Pentru zona dinspre stradă, retragerile față de vecinătăți sunt de

- 0,60m față de hotar spre latura de nord;
- 2,00m față de hotar spre latura de sud;
- față de linia regimului de aliniere edificabilul va fi de maxim 25,00m în adâncimea lotului.

Regimul de înălțime pentru această zonă este de P – P+2E, cu o înălțime maximă la cornișă de 8.50m, și totală de 12,00m.

Pentru zona vecină cu ISU spre latura de vest, retragerile sunt de

- minim 1,00m pe toate laturile.

Regimul de înălțime pentru această zonă este parter P, cu o înălțime maximă de 4,50m.

Art. 6. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă – distanța dintre construcții trebuie să fie cel puțin 3.00m.

2.3 REGULI CU PRIVIRE LA MATERIALE DE CONSTRUCȚII ȘI FINISAJE FOLOSITE, ASPECTUL ARHITECTURAL, GAMA CROMATICĂ

Aspectul arhitectural al construcțiilor va fi cât mai apropiat de specificul

traditional al zonei, cu acoperis de 2 sau 4 ape, din tabla, tigla (de tabla, beton sau argila) de culori netipatoare. Se recomanda nuante de maro, argila arsa, antracit. Culorile finisajelor exterioare vor fi in culori de la alb la bej, crem, pana la caramiziu, sau culoarea specifica pietrei naturale in cazul folosirii acesteia. Nu se vor folosi materiale ca: inox, alama, tabla stralucitoare, geamuri bombat reflexive.

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 7. Orice parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat.

Art. 8. Orice spațiu sau clădire cu caracter public trebuie să fie prevăzută cu rampe de acces pentru persoanele cu dizabilități locomotorii.

Art. 9. Parcajele rezidențiale la nivelul solului pentru zonele publice vor fi realizate în interiorul loturilor, și vor fi dimensionate în conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” (P132/93). In situatia de fata se vor prevedea doua locuri de parcare pe proprietate.

Din strada Magura Tronson II, vor fi prevazute spre incinta, un acces carosabil si unul pietonal.

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Art. 10. Alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor se va face din rețeaua publică existentă (vezi planșa U5).

Art. 11. Apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua publică, în caz ca aceasta va fi realizata pana la finalizarea lucrarilor de executie ale locuintei. In caz contrar, apele uzate menajere, vor fi stocate într-un bazin vidanjabil.

Art. 12. Zona nu va fi dotată cu canalizare pluvială, apele meteorice urmând să fie evacuate pe spațiile verzi adiacente trotuarelor și / sau preluate de rețeaua de canalizare menajera.

Art. 13. Toate construcțiile vor fi prevăzute cu centrale termice individuale, pompe de caldura.

Art. 14. Construcțiile se vor racorda la rețeaua publică de energie electrică existentă în zonă.

Art. 15. Pentru evacuarea gunoiului menajer va fi încheiat un contract de preluare a acestuia de catre o firma specializata.

Art. 16. Suprafețele neocupate de clădiri sau rezervate altor funcțiuni vor avea asigurat minim un arbore la fiecare 100m² de teren rămas liber de construcții.

Art. 17. Rezolvarea împrejmuirilor va respecta regulile:

- În cazul clădirilor retrase de la aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 0.6ml, iar cea superioară de 1.8ml, dublate spre interior de gard viu (sau numai gard viu).
- Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 1.8 ÷ 2.0ml din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile

proprietarului.

- Se pot adopta acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinere, banchete, panouri publicitare etc.)

Se recomandă, indiferent de soluțiile adoptate, ca acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagiști și vor face parte din proiectul de autorizare al construcției respective.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Art. 20. Zona studiată face parte din UTR99 , categoria de folosință a imobilului fiind arabil, iar destinația ID – industrie /depozitare, cu interdicție de construire până la realizarea și aprobarea unui PUZ.

Prezenta documentație, are drept scop ridicarea interdicției de construire și schimbarea funcțiunii în zona rezidențială cu regim mic de înălțime.

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE Lm:

Art. 21. Indicatori de urbanism:

- P.O.T. maxim: 45%;
- C.U.T. maxim: 1.35;
- Regim de înălțime maxim: P+2E; • H maxim la cornișă: 8.5m

Art. 22. Permisuni – se pot aviza în zona Lm clădiri izolate sau cuplate pentru următoarele funcțiuni:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire izolat sau cuplat;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurimi;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

Art. 23. Permisuni – se pot aviza doar locuințe și anexe ale acestora, împrejurimi.

Art. 24. Orice încălcare a prevederilor prezentului regulament, după aprobarea lui conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, constituie contravenție și se sancționează conform prevederilor Legii nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare.

Intocmit,
Arh. Samoila Laurentiu

