



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



PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea PUZ pentru

„ANSAMBLU GALERII COMERCIALE, SUPERMARKET, SPALATORIE AUTO, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESURI, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE“,
situat în municipiul Călărași strada Rocada nr.83

Consiliul local Călărași, județul Călărași;

Având în vedere:

- raportul de specialitate al Direcției de Urbanism nr.32616/06.04.2023 prin care se propune aprobarea P.U.Z. pentru „ANSAMBLU GALERII COMERCIALE, SUPERMARKET, SPALATORIE AUTO, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESURI, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE“, situat în municipiul Călărași strada Rocada nr.83, *județul Călărași*;
- proiect nr. U01/2022 elaborat de ARHITECT STUDIO PLUS SRL și SYMBIO PROIECTARE ȘI MANAGEMENT SRL;
- referatul de aprobare nr.32615/06.04.2023 al Primarului municipiului Călărași;
- Avizul Arhitectului șef al județului, nr.9/23.03.2023
- procesul-verbal privind intenția de elaborare pentru anunțurile afișate pe teritoriul zonei tratate de planuri de urbanism, nr. 76757/15.09.2022;
- raportul privind intenția de elaborare „ANSAMBLU GALERII COMERCIALE, SUPERMARKET, SPALATORIE AUTO, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESURI, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE“, situat în municipiul Călărași, strada Rocada nr.83, *județul Călărași*, nr.82366/29.09.2022;
- procesul-verbal privind propunerile preliminare pentru anunțurile afișate pe teritoriul zonei tratate de planuri de urbanism, nr. 84137/04.10.2022;
- raport privind propunerile preliminare pentru elaborarea PUZ „ANSAMBLU GALERII COMERCIALE, SUPERMARKET, SPALATORIE AUTO, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESURI, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE“, situat în municipiul Călărași strada Rocada nr.83, *județul Călărași*, nr.105107/14.11.2022;
- notificare vecini nr.84139/04.10.2022;
- raport de informare și consultare a publicului privind documentația de urbanism în vederea elaborării documentatiei „ANSAMBLU GALERII COMERCIALE, SUPERMARKET, SPALATORIE AUTO, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESURI, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE“, situat în municipiul Călărași strada Rocada nr.83, *județul Călărași*, nr.1100/09.01.2023;
- prevederile art. 4, art. 5, art. 6 din anexa 1, art. 34, art. 36, art. 37, art. 38, art. 39, art. 40 din Ordinul nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- prevederile art. 25 alin. 1, art. 27¹, lit. c, art. 37, alin 1² și 1³, 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, 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;



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



- prevederile art. 129, alin. 2, lit. c și alin. 5, 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 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism „ANSAMBLU GALERII COMERCIALE, SUPERMARKET, SPALATORIE AUTO, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESURI, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE“, situat în municipiul Călărași strada Rocada nr.83, *judetul Calarasi*, pe un teren în suprafață de 44.199 mp;

Art.2 Se aprobă raportul de informare și consultare a publicului privind documentația de urbanism în vederea elaborării P.U.Z. „ANSAMBLU GALERII COMERCIALE, SUPERMARKET, SPALATORIE AUTO, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESURI, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE“, situat în municipiul Călărași strada Rocada nr.83, nr.1100/09.01.2023;

Art.3 **COMETEX SRL**, prin reprezentant Adrian Urda – director general, beneficiarul final al prevederilor P.U.Z., este obligat să respecte detaliile tehnice și prevederile referitoare la indicatorii spațiali urbanistici.

Art.4 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, cu modificările și completările ulterioare.

Art.6 Primarul municipiului Călărași prin Aparatul de specialitate – Direcția Urbanism va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Secretarul municipiului Călărași va asigura comunicarea prezentei celor interesați.

INIȚIATOR
PRIMAR

Ing. Dulce Marius Grigore

Aizat

Secretarul General al Municipiului,
cons. jur. SÂRBU MĂRGĂRIT

Nr.
Adoptată la Călărași
Astăzi



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
Nr.32616/06.04.2023

APROBAT,
PRIMAR,
DULCE MARIUS GRIGORE

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„ANSAMBLU GALERII COMERCIALE, SUPERMARKET, SPALATORIE AUTO, AMENAJARI
EXTERIOARE, ACCESURI, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE“,
situat in municipiul Călărași strada Rocada nr.83

Zonele periferice ale municipiului au devenit în ultima perioada puncte de interes pentru investitii care în incinta localitatii, nu ar fi posibile. Creșterea demografică și lipsa locurilor de munca, reprezintă atuuri în vederea dezvoltării și extinderii zonelor de comerț și servicii.

În vederea creării și asigurării de noi locuri de muncă în sectorul comerțului și serviciilor, Primăria municipiului Călărași supune dezbaterii Consiliului Local oportunitatea realizării, cu sprijinul unui investitor privat, a unei amenajări în zona periferică a municipiului Călărași, constând, în prima etapa, în realizarea unui obiectiv cu destinație comercială (tip supermarket), iar în a doua etapa, de perspectivă, se propune realizarea a doua obiective principale cu destinație comercială, cu regim de înălțime parter și a unui obiectiv secundar cu destinație de spalatorie auto.

Suprafața terenului studiat, aflat în UTR 78, este de 44.199 mp, ocupat cu 9 construcții, în suprafața totală de 2.491 mp, pentru care a fost obținută autorizația de demolare nr. 31/28.12.2022 și este proprietate privată în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1321/05.05.2022 și act adițional nr.1/12.05.2022.

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- Subzona IS – zona comerț + instituții publice și servicii
- Subzona Sp – zona spații verzi aferente incintelor
- Subzona Cc – zona circulației aferente incintelor

Indicatori urbanistici obligatorii;

- POT max admis 65%;
- CUT max admis 1,8;

Vecinătățile terenului sunt: N-E – strada Rocada (nr.cad.27519); S-E-Domarex 94 SRL, nr. cad.34256-Statul Roman-Ministerul Transporturilor și infrastructurii; SC Fan Grup Servis SRL, Mocanu Adriana și Mocanu Jean Marius; Badea Cristian George și Badea Canelia, S-V –Bulevardul Republicii; N-E –Confort SA; Ali Trans Com SRL.

În prezent terenul studiat are ca funcțiune dominantă, stabilită prin PUG (aprobat prin HCL 75/2009, prelungit prin HCL 69/2019 cu modificările și completările ulterioare) - Lm subzona pentru locuințe și funcțiuni complementare, zona pentru spații verzi amenajate, sport și agrement, zona unități industriale /depozitare și zona instituții publice și servicii.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal se va realiza în vederea schimbării funcțiunii și reglementării terenului în suprafața totală de 44.199 mp, situat în intravilanul Municipiului Calarasi, cu funcțiunea propusă mixtă – zona comerț și instituții publice și servicii (IS).

Obiectul documentației de urbanism îl constituie analiza situației existente și stabilirea zonificării funcționale a terenului, rezervat pentru realizarea obiectivelor propuse, respectiv construirea unor obiective cu destinație comercială (comerț, servicii, alimentație publică) astfel încât să poată fi rezolvate



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



atat aspectele legate de construire cat si cele legate de circulatii si utilitati (amplasarea constructiilor in interiorul parcelei, asigurarea posibilitatilor de acces la drumurile publice), etc... .

PUZ-ul a obtinut avizele solicitate prin certificatul de urbanism nr.476/24.08.2022, avizul de oportunitate nr.1/09.01.2023 si avizul arhitectului sef al judetului Calarasi nr. 9/23.03.2023.

In prezent zona studiata beneficiaza de echipare edilitara, respectiv retea de alimentare cu energie electrica, apa potabila, canalizare si gaze naturale.

Prezentul raport este insotit de avizele APM – decizia etapei de incadrare nr.2445/24.02.2023, Ecoaqua nr.13476/19.10.2022, E-Distributie Dobrogea SA nr.12651466/19.01.2023, sanatate publica nr.81/15.02.2023, ISU – nr.1333290/01.02.2023, Orange Romania Communications SA nr.100/05/02/02/01/03/B/CL/2092, Distrigaz Sud Retele nr.18208/317.961.539/13.10.2022, Politia Rutiera nr.218416/BR/01.02.2022, planul topografic vizat de OCPI.

ARHITECT SEF,
Arh. Samoilă Laurențiu

D.J.A.P
cons. Jur. PAPAȘ NELU

APARAT PERMANENT AL CL
Diana Zane

Intocmit,
Negoita Lucia



R O M Â N I A
MUNICIPIUL CĂLĂRAȘI
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

910058: Călărași, str. București, nr. 140A, Tel: 0242.31.10.05, Fax: 0242/31.85.74
web: www.primariacalarasi.ro , email: office@primariacalarasi.ro



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CALARASI
Nr. 32615 / 06.04.2023

Referat de aprobare
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„ANSAMBLU GALERII COMERCIALE, SUPERMARKET, SPALATORIE AUTO, AMENAJARI
EXTERIOARE, ACCESURI, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE“, situat in municipiul Călărași
strada Rocada nr.83, *judetul Calarasi*

Zonele periferice ale municipiului au devenit in ultima perioada puncte de interes pentru investitii care in incinta localitatii, nu ar fi posibile. Creșterea demografică si lipsa locurilor de munca, reprezintă atuuri în vederea dezvoltării și extinderii zonelor de comert si servicii.

În vederea creării și asigurării de noi locuri de muncă în sectorul comertului si serviciilor, Primăria municipiului Călărași supune dezbaterii Consiliului Local oportunitatea realizării, cu sprijinul unui investitor privat, a unei amenajări în zona periferică a municipiului Călărași, constând, in prima etapa, în realizarea unui obiectiv cu destinatie comerciala (tip supermarket), iar in a doua etapa, de perspectiva, se propune realizarea a doua obiective principale cu destinatie comerciala, cu regim de inaltie parter si a unui obiectiv secundar cu destinatie de spalatorie auto.

Creșterea demografică, lipsa locurilor de munca, aspectul urbanistic al zonei si avand in vedere :

- raportul de specialitate al Direcției de Urbanism nr.32616/06.04.2023 prin care se propune aprobarea P.U.Z. pentru „ANSAMBLU GALERII COMERCIALE, SUPERMARKET, SPALATORIE AUTO, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESURI, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE“, situat in municipiul Călărași strada Rocada nr.83, *judetul Calarasi*;
- proiect nr. U01/2022 elaborat de ARHITECT STUDIO PLUS SRL si SYMBIO PROIECTARE SI MANAGEMENT SRL;
- referatul de aprobare nr.32615/06.04.2023 al Primarului municipiului Călărași;
- Avizul Arhitectului șef al județului, nr.9/23.03.2023
- procesul-verbal privind intenția de elaborare pentru anunțurile afișate pe teritoriul zonei tratate de planuri de urbanism, nr. 76757/15.09.2022;
- raportul privind intenția de elaborare „ANSAMBLU GALERII COMERCIALE, SUPERMARKET, SPALATORIE AUTO, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESURI, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE“, situat in municipiul Călărași, strada Rocada nr.83, *judetul Calarasi*, nr.82366/29.09.2022;
- procesul-verbal privind propunerile preliminare pentru anunțurile afișate pe teritoriul zonei tratate de planuri de urbanism, nr. 84137/04.10.2022;
- raport privind propunerile preliminare pentru elaborarea PUZ „ANSAMBLU GALERII COMERCIALE, SUPERMARKET, SPALATORIE AUTO, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESURI, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE“, situat in municipiul Călărași strada Rocada nr.83, *judetul Calarasi*, nr.105107/14.11.2022;
- notificare vecini nr.84139/04.10.2022;
- raport de informare si consultare a publicului privind documentația de urbanism în vederea elaborării documentatiei „ANSAMBLU GALERII COMERCIALE, SUPERMARKET, SPALATORIE AUTO,



R O M Â N I A
MUNICIPIUL CĂLĂRAȘI
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

910058: Călărași, str. București, nr. 140A, Tel.:0242.31.10.05, Fax: 0242/31.85.74
web: www.primariacalarasi.ro , email: office@primariacalarasi.ro



AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESURI, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE“, situat in municipiul Călărași strada Rocada nr.83, *judetul Calarasi*, nr.1100/09.01.2023;

propun spre analiza si aprobare fiind oportună realizarea investitiei si, prin mijloacele pe care le are la dispozitie, Primaria va sprijini astfel de initiative care presupun ridicarea calitatii vietii locuitorilor municipiului Calarasi.

Primar,

Ing. Dulce Marius Grigore



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. 32617/06.04.2023

ANUNȚ

În conformitate cu prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, anunțul de intenție referitor la elaborarea proiectelor de acte normative se aduce la cunoștință publicului.

Documentele ce stau la baza elaborării **proiectului de hotărâre privind aprobarea PUZ pentru „ANSAMBLU GALERII COMERCIALE, SUPERMARKET, SPALATORIE AUTO, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESURI, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE“**, situat în municipiul Călărași strada Rocada nr.83, 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



**ARHITECT
STUDIO PLUS S.R.L.**

0728 036 046 architectstudioplus@gmail.com

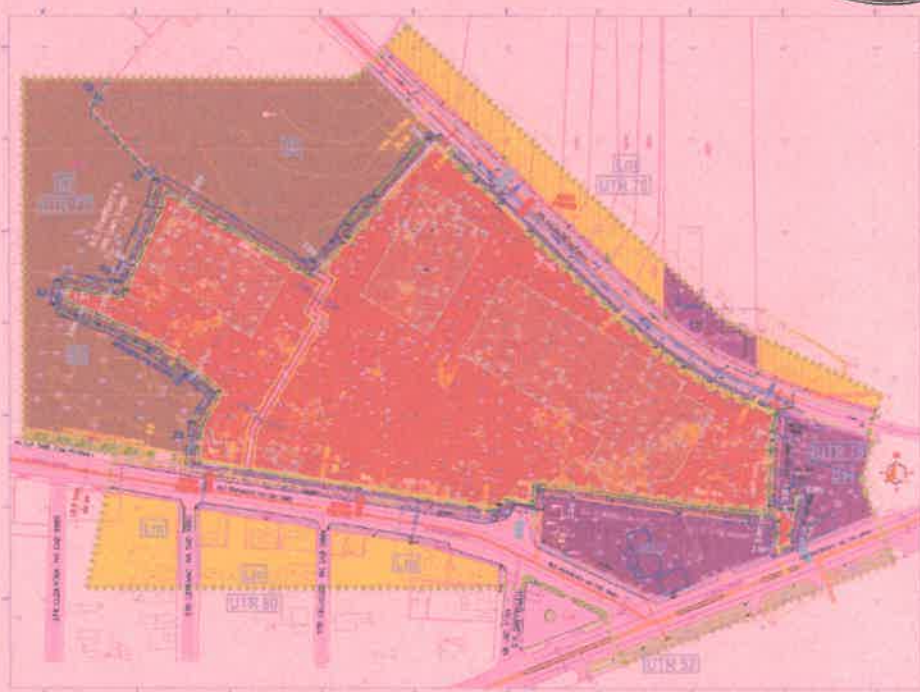
JUD. CALARASI, MUN. CALARASI, STR. FLACARA

J51/479/2022 - C.U.I. 46326570 NR. 1, BL. C14, SC. A, ET. 1, APARTER



PROIECT NR:
U01 / 2022

BENEFICIAR:
COMETEX S.R.L.



TITLU PROIECT:

PLAN URBANISTIC ZONAL
ANSAMBLU GALERII COMERCIALE,
SUPERMARKET, SPALATORIE AUTO,
AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESURI,
PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE
mun. Calarasi, strada Rocada, nr. 83,
nr. cad. 33832, C.F. 33832, jud. Calarasi

FAZA: P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL + AVIZE DE SPECIALITATE

EXEMPLAR PRIMARIA MUN. CALARASI (2)

Nr. 4459 / 20.07.2022

S.C. COMETEX S.R.L.
INTRARE / IEȘIRE
NR. 4459 DATA 20.07.2022

ÎMPUTERNICIRE

Prin prezenta noi, **COMETEX S.R.L.**, cu sediul în Voluntari, Șoseaua București Nord, Nr. 10, Clădirea Global City Business Park, Corp O11, Etaj 10, jud. Ilfov, CUI: RO 713535, reprezentată prin: Adrian Urdă, având funcția de Director General, împuternicim pe **SYMBIO PROIECTARE ȘI MANAGEMENT S.R.L.**, cu sediul în Bulevardul Aviatorilor, Nr. 65A, Parter, Camera 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/12044/2019, CUI RO 41629653, să reprezinte societatea **COMETEX S.R.L.**, în vederea realizării lucrării „Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru construire Ansamblu Galeriei Comerciale, Supermarket, Spălătorie Auto, Amenajări Exterioare, Accese, Pilon Publicitar, Împrejmuire” pentru terenul deținut în proprietate de **COMETEX S.R.L.** din Mun. Călărași, Jud. Călărași.

Reprezentantul nostru, **SYMBIO PROIECTARE ȘI MANAGEMENT S.R.L.**, va putea reprezenta compania noastră în fața organelor competente, va face toate formalitățile necesare, va formula cereri, va depune și ridica documentațiile necesare îndeplinirii prezentului mandat, va achita taxe în caz de nevoie și va semna pentru **COMETEX S.R.L.**, și în numele **COMETEX S.R.L.**, oriunde va fi necesar, în limitele prezentului mandat, semnăturile sale fiindu-ne opozabile.



Semnătura,
Adrian Urdă



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.476..... din ...24.08.... 2022

În scopul: ANSAMBLU GALERII COMERCIALE, SUPERMARKET, SPALATORIE AUTO, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESURI, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE

Ca urmare a cererii adresate de **COMETEX SRL**, sediul în România, mun. Voluntari, str. Soseaua București-Nord, clădirea Global City Business Parc Corpul 011, sala de meeting 1, etaj 10, nr.10, CUI RO713535, prin împuternicit Adrian Urda, înregistrată la nr. **59478** din **28.07.2022**

pentru imobilul - **Teren** - situat în județul Călărași, Municipiul Călărași, cod poștal , Strada ROCADA nr. 83, număr cadastral: 33832, număr carte funciară: 33832, număr topografic: 33832, 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 având numărul cadastral 33832, se afla în intravilan conf. PUG aprobat prin HCL nr. 75/26.06.2009, prelungite prin HCL 69/2019, cu modificările și completările ulterioare și este proprietate privată **COMETEX SRL**, conform contract de vânzare cumpărare nr.1321/05.05.2022 și act adițional nr.1/12.05.2022.

Imobilul nu este monument istoric și nu se află în zonă de protecție a unui monument, în zonă protejată sau cu descoperiri întâmplătoare.

2.REGIMUL ECONOMIC:

Terenul în suprafața de 44.199 mp este ocupat cu 9 construcții, în suprafața totală de 2.491 mp, pentru care va fi emis certificat de urbanism respectiv autorizație de construire de demolare.

Categoria de folosință este curți construcții iar destinația conform HCL nr.179/29.09.2011 este zona locuințe și funcțiuni complementare, zona pentru spații verzi amenajate, sport și agrement, respectiv zona unități industriale /depozitare și conform HCL nr. 75/26.06.2009 zona instituții publice și servicii cu interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.

Amplasamentul se afla în zona B de impozitare conf. HCL nr.176/2009.

Reglementări fiscale : conform Hotărârii Consiliului Local nr.71/2021 și L175/2016 privind Codul fiscal.

3.REGIMUL TEHNIC:

Conform PUG aprobat prin H.C.L. nr.75/2009 terenul se află în UTR 78- subzona IS-institutii publice si servicii, zona cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, iar conform conform HCL nr.179/29.09.2011 este zona locuințe si funcțiuni complementare, zona pentru spații verzi amenajate, sport si agrement, respectiv zona unități industriale /depozitare - UTR 77.

Situatia existenta:

Terenul în suprafața de 44.199 mp este ocupat cu 9 construcții, în suprafața totală de 2.491 mp, pentru care va fi emis certificat de urbanism respectiv autorizație de construire de demolare a acestora si a împrejurimii existente.

Situatia existenta reglementata:

Pentru o parte a imobilului a fost elaborată documentația de urbanism nr.1235/2011, aprobată prin HCL nr.179/29.09.2011, prin care se prevăd

SUBZONĂ LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME CU P – P+1+M NIVELURI - Lm

Utilizări admise:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire izolat,
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, împrejurimi;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare.

Utilizări interzise:

- locuințe, pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate;
- activități productive;
- instalarea de chioșcuri pe domeniul public;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- pentru zonele în care s-a stabilit prin PUG necesitatea întocmirii unor planuri urbanistice zonale sau de detaliu se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea acestora.

ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, SPORT SI AGREMENT - P

Utilizări admise:

- parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice;
- spații plantate;
- parcaje;
- spații verzi pentru agrement;
- spații verzi pentru perdele de protecție;

Utilizări interzise:

- orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice;
- amplasarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor;
- orice fel de construcții sau categorii de lucrări care prin amplasament, arhitectură, dimensiuni și/sau aspect exterior sunt de natură să atenteze asupra vecinătăților;
- orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică

reprezentata de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.

- orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare pentru pădurile și fâșiile plantate de protecție sanitară;

- depozitarea de deșeuri.

ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE - ID

UTILIZĂRI PERMISE

- activități productive industriale, de depozitare, agro-industriale și agricole care nu generează emisii poluante.;

- suprafețe 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 CONDIȚIONĂRI

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării poluării astfel încât să nu depășească coeficientul maxim admis;

- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă în baza unui PUZ aprobat cu condiția ca activitățile propuse să fie nepoluante;

- activități productive industriale, de depozitare, agro-industriale și agricole care nu generează emisii poluante, în 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 tehnologice sau poluante;

- 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 și medie.

Indicatori de urbanism:

P.O.T. max.- în baza unui PUZ aprobat;

C.U.T. max - în baza unui PUZ aprobat;

- în baza unui PUZ aprobat;

Conform PUG aprobat prin H.C.L. nr.75/2009 pentru o altă parte a imobilului este stabilită subzona IS-INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, zona cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.

Funcțiunea predominantă: - Instituții publice și servicii

Funcțiuni complementare: - Locuirea

Subzona se compune din următoarele unități de referință:

ISi - Subzona pentru institutii de invatamant
ISs - Subzona pentru institutii sanitare
Isc - Subzona pentru institutii de cultura
ISct - Subzona pentru culte
ISas - Subzona pentru asistenta sociala
ISst - Subzona pentru sport
ISt - Subzona pentru turism
ISfb - Subzona pentru institutii financiar bancare
ISa - Subzona pentru institutii administrative
ISco - Subzona pentru comert
ISsv - Subzona pentru servicii (alte categorii)
UTILIZĂRI ADMISE
- instituții publice si servicii
- locuinte

Condiții de echipare edilitară

- lucrările de racordare si bransare la utilitatile edilitare vor fi autorizate conform art.1 alin. (1[^]1) din Legea 50/1991 rep.respectiv:

„(1[^]1) Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/bransarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emitere a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.”

Odata cu anuntarea Primariei Calarasi si IJC Calarasi privind inceperea lucrarilor de construire / desfiintare, va fi prezentat “contractul de preluare a deseurilor din constructii/demolari”, cu IRIDEX GROUP SALUBRIZARE.

Situatia propusa:

Având în vedere destinațiile stabilite prin documentatia de urbanism aprobata anterior si faptul ca este instituita interdicție temporara de construire, in vederea realizării reconversiei functionale in zona IS - zona mixta institutii si servicii+comert si a ridicării interdicției de construire, se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, intocmit in conformitate cu reglementarea tehnica “Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal”, aprobata prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000, de specialiști inscriși în Registrul Urbaniștilor, având competențe corespunzătoare complexității sarcinilor.

Planul Urbanistic Zonal se va iniția de persoane fizice sau juridice, in conformitate cu prevederile Legii 190/2013, art. 50 si 54. Se va asigura informarea și consultarea publicului în conformitate cu Ordinul M.D.R.T nr. 2701 din 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.

Conform art. 47, alin. 5 –Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, PUZ va cuprinde reglementari referitoare la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare al terenului (CUT) si procentul de ocupare al terenului (POT), retragerile fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor si materialele admise, numai pentru perimetrul identificat in schita anexata, ce face parte integranta din prezentul certificat de urbanism.

Colectivele de specialitate care vor intocmi P.U.Z- ul, pe parcursul elaborării documentației, vor

consulta Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul municipiului Călărași, pentru o bună coordonare a tuturor lucrărilor din această zonă, prezentând soluții de cooperare cu vecinii (persoane fizice sau juridice). După aprobarea PUZ, pentru realizarea unei investiții se va obține autorizație de construire, în conformitate cu prevederile Legii 50/1991, rep.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru
**ANSAMBLU GALERII COMERCIALE, SUPERMARKET, SPALATORIE AUTO,
AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESURI, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE**

Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere:
**ANSAMBLU GALERII COMERCIALE, SUPERMARKET, SPALATORIE AUTO,
AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESURI, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE**

**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:

**AGENTIA 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.

- fiecare loc de parcare, pentru a permite instalarea într-o etapă ulterioară a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice.
- prevederile Legii 372/2005, privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare.
 - prevederile Legii nr.211/2011 rep., privind regimul deșeurilor.
- 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 plății RUR (art.56/6 L350/2001);
- taxa autorizatie de construire;
- taxa timbru de arhitectura;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24 luni** de la data emiterii.
Prelungirea termenului de valabilitate se poate face numai de către emitent, la cererea titularului, formulată cu cel puțin 15 zile înaintea expirării acestuia.

PRIMAR,
Ing. DULCE MARIUS GRIGORE



SECRETAR GENERAL,
Cons. jr. SÂRBU MĂRGĂRIT

ARHITECT SEF,
Arh. SAMOILA LAURENȚIU

ÎNTOCMIT,
NEGOITA LUCIA

Achitat taxa de: 449.00 lei, conform Chitanței/28.07.2022

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,

ÎNTOCMIT,

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



S-a solicitat autentificarea prezentului in scris:

Duplicat

CONTRACT DE VANZARE - CUMPARARE

Prezentul contract (*Contractul*) a fost incheiat astazi, 05 Mai 2022 (*Data Semnarii*), intre:

- (I) **FRANK 93 PROD SRL**, o societate română cu răspundere limitată, având sediul social în Sat Ostrov, Comuna Ostrov, Strada REGIEI, Nr. 16, LOT 2, Judet Constanta, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J13/1600/2009, atribuit în data de 08.07.2009, având CUI 4609767, reprezentată de către Dna. **Dinu Georgiana-Rodica**, în calitate de administrator, în baza Deciziei nr. 2 a Asociației unic din data de 04.05.2022 (*„Vânzătorul”*)
- (II) **COMETEX S.R.L.**, o societate română cu răspundere limitată, având sediul social în în Ilfov, Voluntari, sos. București Nord, nr. 10, Global City Business Park, clădirea 011, etaj 10, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J23/1694/2016, având CUI 713535, reprezentată de către dl. **Adrian Urdă** în calitate de împuternicit în baza Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Asociațiilor din data de 03.05.2022 și a Procurii speciale autentificate sub nr. 1276 din data de 03 Mai 2022 de Notar Public Gagiu Meda cu sediul în Jud. Ilfov (*„Cumpărătorul”*)

Vânzătorul și Cumpărătorul vor fi denumiți în mod colectiv *„Partile”* și în mod individual *„Partea”*.

PREAMBUL:

Avand în vedere ca:

- (A) Partile au încheiat Promisiunea Bilaterală de Vânzare-Cumpărare autentificată sub nr. 2468/21.10.2021 de Notar Public Gagiu Meda astfel cum a fost modificată prin actul adițional nr. 1/02.02.2022 autentificat de BIN Gagiu Meda (Promisiunea/Antecontractul) prin care s-au stabilit termenii și condițiile vânzării
- (B) Vânzătorul deține în proprietate imobilul situat în Loc. Călărași, Str. Rocada nr. 83, Jud. Călărași, compus din teren intravilan în suprafață de 44.199 mp cu număr cadastral 33832 și construcțiile edificate pe acesta respectiv, construcția C1 cu număr cadastral 33832-C1, construcția C2 cu număr cadastral 33832-C2, construcția C3 cu număr cadastral 33832-C3, construcția C4 cu număr cadastral 33832-C4, construcția C5 cu număr cadastral 33832-C5, construcția C6 cu număr cadastral 33832-C6, construcția C7 cu număr cadastral 33832-C7, construcția C8 cu număr cadastral 33832-C8 și construcția C9 cu număr cadastral 33832-C9, întreg imobil înscris în Cartea Funciară nr. 33832 a Mun. Călărași, identificat conform schiței vizate de Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară atașată la extrasul CF inclus în *Anexa 1 „Imobilul/Proprietatea”*
- (C) În considerarea Prețului de Achiziție, a obligațiilor asumate, a declarațiilor și garanțiilor acordate de către Cumpărător, Vânzătorul a hotărât să vândă Cumpărătorului Imobilul, iar Cumpărătorul a hotărât să cumpere Imobilul în vederea dezvoltării pe acesta a unui proiect imobiliar de retail, (*„Proiectul”*), în considerarea obligațiilor asumate, a declarațiilor și a garanțiilor acordate de către Vânzător, posibilitatea de edificare și dezvoltare a Proiectului reprezentând condiția esențială avută în vedere de Cumpărător la încheierea prezentului Contract;

PARTILE, AVAND IN VEDERE ANGAJAMENTELE, DECLARATIILE, GARANTIILE SI CONVENTIILE CONTINUTE IN PREZENTUL CONTRACT, AU HOTARAT INCHEIEREA PREZENTULUI CONTRACT DUPA CUM URMEAZA:

I. DEFINITII SI INTERPRETARI

- I.1. Oriunde sunt folosite în prezentul Contract, cu excepția cazului în care contextul impune o altă interpretare, termenii scrisi cu litera mare, vor avea semnificațiile de mai jos.

„Autoritate”

înseamnă orice autoritate publică națională sau locală, orice agenție, orice autoritate sau organism guvernamental, judiciar, public sau administrativ, orice instanță cu jurisdicție competentă și orice agenție locală sau națională, inspectorat, minister, oficialitate sau persoană publică care acționează conform autorității pe care o deține și care are jurisdicție asupra prezentului Contract sau orice părți sau persoane la care se face referire în prezentul Contract;



„Autorizațiile”

înseamnă înseamnă orice permis, acord, aviz, licență al oricărei Autorități sau orice altă autorizație de acest fel necesară în vederea (i) încheierii și executării prezentului Contract și/sau (ii) planificării, cadastrării, proiectării, construirii și utilizării Imobilului și construcțiilor/Proiectului ce au fost/vor fi edificate pe acesta, inclusiv, dar fără a se limita la oricare și toate avizele aferente certificatului de urbanism, certificatul de urbanism, PUZ, autorizații de racordare la utilități, Autorizația de Construire și orice alte asemenea;

**„Autorizație
Construire”**

de înseamnă actul final eliberat de autoritatea publică locală, în baza căruia Cumparatorul are dreptul de a derula și finaliza lucrările de construcții a Proiectului;

„Cartea Funciara”

înseamnă registrul actelor și faptelor juridice referitoare la imobile care este ținut și care funcționează în conformitate cu Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, astfel cum aceasta a fost republicată și modificată;

„Contract”

înseamnă prezentul Contract de Vanzare, inclusiv toate Anexele și Actele Adicionale la acesta și toate eventualele modificări ale acestuia ce vor fi făcute în conformitate cu termenii Contractului;

**„Garantiile
Vanzatorului”**

înseamnă declarațiile și garantiile date de către Vanzator în conformitate cu Clauza 5.1 din contract;

„Imobilul”

imobilul situat în Loc. Călărași, Str. Rocada nr. 83, Jud. Călărași, compus din teren intravilan în suprafață de 44.199 mp cu număr cadastral 33832 și construcțiile edificate pe acesta respectiv, construcția C1 cu număr cadastral 33832-C1, construcția C2 cu număr cadastral 33832-C2, construcția C3 cu număr cadastral 33832-C3, construcția C4 cu număr cadastral 33832-C4, construcția C5 cu număr cadastral 33832-C5, construcția C6 cu număr cadastral 33832-C6, construcția C7 cu număr cadastral 33832-C7, construcția C8 cu număr cadastral 33832-C8 și construcția C9 cu număr cadastral 33832-C9

„Legea Aplicabila”

înseamnă orice lege română, hotărâre, ordonanță, decizie, ordin sau altă dispoziție sau reglementare, opozabilă *erga omnes* și având forță obligatorie pentru subiectele de drept relevante;



„Legislatia Mediului”

înseamnă oricare și toate legile statului, dispozițiile impuse prin autorizații emise cu respectarea legilor și alte reglementări ale autorităților guvernamentale, care au legătură cu mediul sau cu orice Substanță Periculoasă, așa cum sunt aplicabile în România la data relevantă;

„Notificarea în Pretentii”

înseamnă notificarea scrisă, transmisă Partii în Culpă de către Partea Prejudiciată, prin care aceasta din urmă comunică producerea sau posibilitatea producerii unui Prejudiciu și solicită acoperirea acestuia, conform Clauzei 6.3 din Contract;

„Partea în Culpă”

înseamnă oricare dintre Partile la acest Contract care a încălcat sau este acuzată că a încălcat oricare dintre prevederile acestui Contract sau dispozițiile legale imperative, inclusiv orice declarații sau garanții ale acesteia;

„Partea Prejudiciată”

înseamnă oricare dintre Partile la acest Contract careia i-a fost cauzat sau pretinde că i-a fost cauzat un Prejudiciu;

„Persoană Afiliată”

înseamnă, în legătură cu o entitate (i) orice altă entitate al cărei drept de vot ordinar este detinut în proporție de 50% sau mai mult, direct sau indirect, de o astfel de entitate (fie pe cont propriu sau prin intermediul unui grup de entități care acționează împreună), sau care este în alt mod controlată efectiv de o astfel de entitate (sau grup de entități) („Filială”); (ii) orice entitate a careia astfel de entitate este Filiala („Societatea Mama”); și (iii) orice Filială a oricăreia dintre Societățile Mama;

„Prejudiciu”

înseamnă orice daună sau pierdere conform Legii Aplicable, cauzate sau suferite de către oricare dintre Parti în legătură cu încălcarea de către cealaltă Parte a oricărei obligații, angajament, declarații sau garanții stipulate în prezentul Contract sau de dispozițiile legale imperative;

„Proiect”

înseamnă edificarea și dezvoltarea unui ansamblu de spații comerciale, de tip „*pare comercial*”, (constând în structuri de vânzare/comerț cu amănuntul), împreună cu spațiile de parcare, căile de acces și orice alte lucrări de construcție subterane și supratere Imobilului ce deservește retail park-ul;

„Prețul de Achiziție”

înseamnă prețul de cumpărare datorat de Cumparator conform prezentului Contract pentru transferul dreptului de proprietate și a tuturor celorlalte drepturi reale asupra Imobilului, în considerare obligațiilor, declarațiilor și garanțiilor asumate de către Vanzator și a aspectelor menționate în preambulul prezentului Contract;

„PUZ”

înseamnă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism – necesar realizării Proiectului, cu caracter de reglementare specifică detaliată a dezvoltării urbanistice a zonei unde este amplasat Imobilul și care asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile PUG-ului localității Călărași, stabilind obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism (permisiuni și restricții) și reprezentând o fază premergătoare realizării investițiilor/Proiectului;

„Rata de Schimb”

înseamnă cursul de schimb EUR/RON ce va fi comunicat de Banca Națională a României în vigoare la momentul plății;

„Sarcină”

înseamnă orice servituti, ipotecă, garanții, pretenții, privilegii, garanții reale, dobânzi, drepturi ale tertilor (fie drepturi reale, fie de creanță, inclusiv din contracte de închiriere, subînchiriere sau antecontracte de închiriere sau orice alte contracte în vigoare, care să acorde oricărui tert, și nu Cumpărătorului, dreptul de folosință sau alt drept asupra oricărei părți a Imobilului), precum și orice drept de folosință, arenda, drept de trecere, sau alte drepturi similare, alte dezmembraminte, contracte, opțiuni, obligații asumate, drepturi de primă ofertă sau de prim refuz, drepturi de preemțiune, sau orice contract, act care are scopul sau efectul de a limita în orice fel dreptul de proprietate, folosință, transferabilitatea sau exercitiul oricărui alt atribut al dreptului de proprietate asupra Imobilului, orice interdicție și/sau restricție de orice natură, înscrisă sau nu în Cartea Funciara relevantă sau alt registru public;

„Taxe”

înseamnă toate taxele și impozitele pe, sau legate de Teren (inclusiv dobânzi și penalități la acestea și inclusiv impozite estimate în legalura cu acestea);

„Zi Lucrătoare”

înseamnă orice zi a anului (altă decât sâmbăta, duminica sau o zi de sărbătoare legală) în care băncile sunt deschise pentru operațiuni în România;

1.2. În prezentul Contract, cu excepția cazului în care Partile consimt în mod diferit sau dacă rezultă altfel din context:

- a) Orice obligație a unei Părți de a nu întreprinde o anumită acțiune sau lucru include obligația rezonabilă de a nu permite sau aproba ca respectiva acțiune sau lucru să fie întreprins de către persoane pentru care Partea este ținută a răspunde;
- b) Cuvintele care exprimă singularul includ pluralul, iar cuvintele care exprimă pluralul includ și singularul;
- c) Titlurile sunt menționate pentru utilitate și referință și nu afectează interpretarea prezentului Contract;
- d) Datele și termenele exprimate în zile vor fi interpretate ca referindu-se la zile calendaristice, cu excepția cazului în care este altfel specificat în mod contrar;



- e) O referire la o anumita Clauza, Act Adicional sau Anexa va fi interpretata ca referindu-se la acea Clauza, Act Adicional sau Anexa, care face parte din prezentul Contract;
- f) Referirea la un anumit contract va fi interpretata ca o referire la respectivul contract, asa cum acesta a fost modificat;
- g) Sintagma „inclusiv” va fi interpretata in sensul „inclusiv dar fara a se limita la”
- h) De fiecare data când o Garanție a Vanzatorului este emisă „conform cunoștințelor Vanzatorului” sau este calificată prin orice expresie similară, respectiva Garanție a Vanzatorului este emisă pe baza faptelor sau circumstanțelor pe care oricare dintre Vanzator, asociatii, administratorii sau directorii acestuia le cunoaște efectiv sau pe care oricare dintre aceștia ar fi trebuit in mod rezonabil să le fi cunoscut in calitate de profesioniști (inclusiv ca urmare a unor investigații adecvate realizate de aceștia)

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

Transferul Imobilului

Prin prezentul Contract, la Data Semnarii, Vanzatorul transfera Cumparatorului, liber de sarcini, dreptul de proprietate si toate celelalte drepturi asupra **imobilului inregistrat in Cartea Funciara nr. 33832 Călărași** compus din:

Teren intravilan situat in Loc. Călărași, Str. Rocada nr. 83, Jud. Călărași, in suprafata de 44.199 mp, avand număr cadastral 33832, inregistrat in Cartea Funciara Călărași („Terenul”)

Construcțiile edificate pe Teren, identificate după cum urmează:

- a. construcția C1 anexă-magazie, cu o suprafata construita la sol de 62 mp, cu număr cadastral 33832-C1
- b. construcția C2 anexă-magazie materiale, cu o suprafata construita la sol de 23 mp cu număr cadastral 33832-C2
- c. construcția C3 anexă-rampă auto, cu o suprafata construita la sol de 14 mp cu număr cadastral 33832-C3
- d. construcția C4 locuințe-bloc locuințe P+1, cu o suprafata construita la sol de 308 mp cu număr cadastral 33832-C4
- e. construcția C5 construcții administrative și social culturale-birouri, cu o suprafata construita la sol de 45 mp cu număr cadastral 33832-C5
- f. construcția C6 construcții industriale și edilitare-antena, cu o suprafata construita la sol de 4 mp cu număr cadastral 33832-C6
- g. construcția C7 construcții industriale și edilitare-depozite frigorifice, cu o suprafata construita la sol de 1928 mp cu număr cadastral 33832-C7
- h. construcția C8 anexă-magazie, cu o suprafata construita la sol de 67 mp, cu număr cadastral 33832-C8
- i. construcția C9-anexă-magazie, cu o suprafata construita la sol de 40 mp cu număr cadastral 33832-C9 („Construcțiile”).

Terenul și Construcțiile fiind denumite in mod colectiv **„Imobilul/Proprietatea”**, in schimbul Pretului de Achizitie ce se va achita conform Capitolului 4 de mai jos și in considerarea obligatiilor, declaratiilor si garantiilor asumate de catre Vanzator. Transferul deplin si neconditionat al dreptului de proprietate si posesiei asupra Imobilului de la Vanzator la Cumparator se realizeaza la Data Semnarii, in baza prezentului Contract, fara nicio alta formalitate ulterioara sau separata.

- 2.1. Vanzatorul inmaneaza Cumparatorului la Data Semnarii toate originalele sau copiile (după caz) documentelor referitoare la Imobil, incluzand, dar fara a se limita la documentele prevăzute în Lista DD, inclusiv titlurile de proprietate, planurile cadastrale, avizele, Autorizatii, avize, precum si orice alte documente stabilite de parti, de lege si/sau de regulile comerciale, aflate în posesia Vanzatorului.
- 2.2. În masura permisa de Legea Aplicabila si în conditiile în care transferul Imobilului reprezinta, direct sau indirect, o cauza de încetare a valabilitatii Autorizatiilor transferate Partile, cooperand cu buna credinta si depunand toate diligentele, vor notifica orice autoritate relevanta, vor semna orice documente si vor întreprinde orice proceduri sau formalitati impuse de Legea Aplicabila în sarcina lor pentru a efectua, sau, dupa caz, pentru a notifica autoritatilor competente, transferul integral si neconditionat al Autorizatiilor transferate catre Cumparator. Pentru evitarea oricarei neclaritati, cu exceptia cazului în care Legea Aplicabila prevede altfel, toate Autorizatiile obtinute în legatura cu Imobilul (inclusiv dar fara a se limita la: toate drepturile si obligatiile rezultate din Certificatul de Urbanism pentru edificarea Proiectului, / Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.), avizele si aprobările obtinute sau în curs de depunere/obținere, împreuna cu drepturile si obligatiile atasate acestora, sunt transferate în mod automat si neconditionat Cumparatorului începand cu Data Semnarii sau cu data obtinerii lor, fara plata vreunor sume în plus fata de Pretul de Achizitie pentru avizele, autorizatiile, acordurile existente la acea data, respectiv la data obtinerii pentru cele obtinute ulterior Datei Semnarii daca este cazul.
- 2.3. Fiecare Parte se obliga sa emita, sa semneze si/sau sa depuna orice notificari, declaratii sau alte documente sau instrumente, sau se întreprinda orice demers, formalitate sau procedura, astfel cum cealalta Parte în mod rezonabil sau orice autoritate va solicita în scopul operarii sau notificarii transferului Imobilului sau edificarii si operarii Proiectului conform Legii Aplicabile si, dupa caz, va depune toate diligentele rezonabile pentru a determina orice terta parte sa întreprinda oricare dintre actele si faptele mentionate în aceasta Clauza. Fiecare Parte se obliga sa furnizeze celeilalte Parti orice informatii, clarificari si/sau documente necesare îndeplinirii obligatiilor rezultate din Contract.

3. MODALITATEA DE DOBÂNDIRE

Imobilul a fost dobândit de Societate după cum urmează:

Imobilul a rezultat în urma încheierii Actului de alipire autentificat sub nr. 4844 din data de 16.12.2021 de Notar Public Țuțuianu Dana Cristina cu sediul în Jud. Călărași, act prin care s-au alipit următoarele bunuri imobile: 1. teren intravilan, curți construcții în suprafață de 363 mp situat în Mun. Călărași, str. bucurești nr. 399B (fost 373), jud. Călărași, cu număr cadastral 31271, înscris în Cartea Funciară nr. 31271 a loc. Călărași, jud. Călărași; 2. imobil teren intravilan curți construcții în suprafață de 37.209 mp situat în Mun. Călărași, str. Rocada nr. 83A, jud. Călărași, având număr cadastral 25646 înscris în Cartea Funciară nr. 25646 a loc. Călărași; 3. teren curți construcții, în suprafață de 6627 mp, împreună cu construcțiile C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, situat în Mun. Călărași, str. Rocada nr. 83, județ Călărași, imobil cu număr cadastral 25645 pentru teren și 25645-C1, 25645-C2, 25645-C3, 25645-C4, 25645-C5, 25645-C6, 25645-C7, 25645-C8, și 25645-C9 pentru construcții înscris în cartea Funciară nr. 25645 a loc. Călărași.

Anterior încheierii actului de alipire sus menționat bunurile imobile descrise la pct. 1, 2 și 3 au fost dobândite de către vânzător astfel:

- I. -Terenul nr. 1 a fost dobândit prin cumpărare de la societatea OSTROVIT SA conform Contractului de vânzare autentificat sub nr. 1494 din data de 28.04.2021 de Notar Public Țuțuianu Dana Cristina cu sediul în Jud. Călărași.
- II. Din acest contract rezultă că, la rândul ei societatea OSTROVIT SA a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului prin cumpărare conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 3807/17.12.2020 de BIN Țuțuianu Dana Cristina, de la subscrisa FAN GRUP SERVICE

SA, care l-a dobândit astfel: prin cumpărare conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 6990/08.12.2004 de BNP Mitache Iuliana Adriana de la Atcom Călărași OC și conform actelor de dezlipire autentificat sub nr. 1935/19.06.2017, de BIN Tuțuianu Dana Cristina și nr. 5002/29.11.2018 de BIN Tuțuianu Dana Cristina.

iii. -Terenul nr. 2 și Terenul nr. 3 împreună cu construcțiile edificate pe acesta au fost dobândite astfel:

iv. Acestea au rezultat în urma încheierii Actului de dezmembrare autentificat sub nr. 455 din data de 7 Martie 2012 de Notar Public Ceparu Ioan cu sediul în Jud. Călărași, act prin care întreg imobilul identificat cu nr. cadastral 20809, înscris în Cartea funciară nr. 20809 a mun. Călărași, Jud. Călărași (nr. CF vechi 907, nr. cadastral vechi inobil 644) situat în intravilanul mun. Călărași, str. Varianta Nord nr. 1, Jud. Călărași compus din suprafața de 43987 mp teren intravilan curți construcții conform actelor de proprietate, respectiv suprafața de 43836 mp conform măsurătorilor cadastrale, împreună cu construcțiile existente pe această suprafață de teren: C2-Magazie identificată cu nr. cadastral 20809-C2, în suprafață construită de 62 mp, C5-magazie materială, identificată cu nr. cadastral 20809-C3, în suprafață construită de 23 mp, C6-Rampă auto, identificată cu nr. cadastral 20809-C4, în suprafață construită de 14 mp, C7-Bloc de locuințe P+1, identificată cu nr. cadastral 20809-C5, în suprafață construită de 308 mp, C8-Birouri, identificată cu nr. cadastral 20809-C6, în suprafață construită de 45 mp, C9-Antecă, identificată cu nr. cadastral 20809-C7, în suprafață construită de 4 mp, C16-Depozite frigorifice, identificată cu nr. cadastral 20809-C13, în suprafață construită de 1928 mp, C3-Magazie, identificată cu nr. cadastral 20809-C16, în suprafață construită de 67 mp, C4-Magazie, identificată cu nr. cadastral 20809-C17, în suprafață construită de 40 mp, a fost dezmembrat în 2 (două) loturi, respectiv Lotul nr. 1 identificat cu numărul cadastral 25645, situat în intravilanul mun. Călărași, str. Varianta Nord nr. 1, Jud. Călărași, compus din suprafață măsurată de 6.627 mp teren intravilan curți construcții, împreună cu construcțiile existente pe această suprafață de teren: C1 (fostă C2-Magazie), identificată cu nr. cadastral 25645-C1, în suprafață construită de 62 mp, C2 (fostă C5-Magazie materiale) identificată cu nr. cadastral 25645-C2, în suprafață construită de 23 mp, C3 (fostă C6-Rampă auto), identificată cu nr. cadastral 25645-C3, în suprafață construită de 14 mp, C4 (fostă C7-Bloc de locuințe P+1E) identificată cu nr. cadastral 25645-C4, în suprafață construită de 308 mp, C5 (fostă C6-Birouri) identificată cu nr. cadastral 25645-C5, în suprafață construită de 45 mp, C6(fostă C9-Antena) identificată cu nr. cadastral 25645-C6, în suprafață construită de 4 mp, C7 (fostă C16-Depozite frigorifice) identificată cu nr. cadastral 25645-C7, în suprafață construită de 1928 mp, C8 (fostă C3-Magazie) identificată cu nr. cadastral 25645-C8, în suprafață construită de 67 mp, C9 (fostă C4-Magazie) identificată cu nr. cadastral 25645-C9, în suprafață construită de 40 mp, și Lotul nr. 2 identificat cu numărul cadastral 25646, situat în intravilanul mun. Călărași, str. Varianta Nord nr. 1, jud. Călărași, compus din suprafața măsurată de 37.209 mp teren intravilan curți construcții.

v. Anterior încheierii actului de dezmembrare sus menționat, am dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului, respectiv asupra activului Fabrica de Gheață compus din construcții și Imobilul aferent situat în municipiul Călărași, strada Varianta de Nord nr. 1, județ Călărași, compus din teren intravilan, categoria de folosință curți construcții în suprafață de 43.966,99 mp și construcțiile formate din: C1-cabina basculă, C2-4-Magazii, C5-Magazie materiale, C6-rampă auto, C7-bloc locuințe, C8-birouri, C9-antena, C10-cabină poartă, C11-12 șoproane, C13-grup sanitar, C14-remisă CF, C15-post trafa, C16-depozite frigorifice, C17-rampă descărcare CF, C18-cabină poartă, identificat prin număr cadastral 644 și intabulat în CF nr. 20809 (provenită din conversia de pe hârtie a CF nr. 907) a mun. Călărași, prin cumpărare, de la SC GRIG CONSTRUCT XXI SRL conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1902/2008 de Notar Public Florea Irene Emanuela din cadrul BNPA Florea Irene Emanuela cu sediul în Mun. București.

vi. Din Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1902/2008 de Notar Public Florea Irene Emanuela rezultă că la rândul ei, SC GRIG CONSTRUCT XXI SRL a dobândit dreptul de proprietate asupra activului prin cumpărare, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1209 din 23.07.2004 de notar public Coliban Rodica cu sediul biroului în București, de la SC Ostrovit SA care la rândul său a dobândit Imobilul în baza certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria M07 nr. 1843/18.04.1997 eliberat de Ministerul Agriculturii

și Alimentației, iar construcțiile prin preluarea activelor fostului IAS-Ostrov, fiind transcrise odată cu înființarea SC Ostrovit-Ostrov SA în baza Hotărârii Guvernului 266/1991.

4. PRETUL DE ACHIZITIE SI EFECTUAREA PLATII PRETULUI

Pretul de Achizitie

- 4.1. În schimbul transferului dreptului de proprietate și a tuturor celorlalte drepturi asupra Imobilului, liber de orice sarcini, Cumpărătorul va datora și va plăti Pretul de Achizitie, potrivit acestui Capitol 4 al Contractului.

- 4.2. Pretul de Achizitie reprezintă suma de EUR, fără TVA.

Plata Pretului de Achizitie

- i. 50% din Pretul de Achizitie, adică suma de EUR („Avansul”/”Tranșa 1”) s-a achitat de către Cumpărător în contul bancar al Vănzătorului identificat cu cod IBAN RO 64 PIRB 1200 7619 8600 1000 deschis la Banca First Bank prin OP.
- ii. suma de EUR („Restul de Pret/Tranșa 2”) se va achita de către Cumpărător în contul bancar al Vănzătorului identificat cu cod IBAN RO 64 PIRB 1200 7619 8600 1000 deschis la Banca First Bank în termen de 12 luni de la data autentificării Promisiunii Bilaterale de Vănzare-Cumpărare autentificată sub nr. 2468/21.10.2021, la cursul BNR de 4,9470 lei/1 euro de la data autentificării acesteia, respectiv lei

Strict în scopul de a garanta plata Restului de Preț, Cumpărătorul pune la dispoziția Vănzătorului, în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la Data Semnării prezentului, un bilet la ordin, în cuantum de

cu scadența la data de 28.10.2022 („Biletul la Ordin”). Biletul la Ordin va putea fi executat în cazul în care Cumpărătorul nu efectuează plata Restului de Preț, dar nu mai devreme de data de 28.10.2022. Odată plata Restului de Preț efectuată, Vănzătorul va restitui Cumpărătorului Biletul la Ordin în original, în termen de cel mult 2 zile lucrătoare de la data încasării plății.

De asemenea, Vănzătorul se angajează să emită în termen de cel mult 2 zile lucrătoare de la data încasării Prețului de Achiziție o declarație autentică pentru confirmarea achitării respectivei plăți, respectiv pentru confirmarea plății integrale a Prețului de Achiziție, sub sancțiunea plății unor penalități de 100 EUR pe fiecare zi de întârziere.

Taxa pe Valoare Adăugată

- 4.3. Partile declară și garantează că sunt înregistrate în scopuri de TVA potrivit legii.
- 4.4. Conform art. 331 alin. (2) lit. (g) Cod Fiscal privind măsurile de simplificare, având în vedere că atât Vănzătorul cât și Cumpărătorul sunt înregistrați ca fiind plătitori de TVA, se aplică taxarea inversă, astfel încât TVA-ul aferent Prețului de Achiziție nu se achită/încasează efectiv, fiind supus taxării inverse. În acest sens, Vănzătorul garantează Cumpărătorului cu privire la valabilitatea codului de TVA atât la Data Semnării cât și la data fiecărei plăți, ca acesta nu a fost anulat sau suspendat și ca, astfel, se poate proceda la mecanismul taxării inverse, conform Codului Fiscal.

- 4.5. In scopul de a permite Cumparatorului sa isi indeplineasca toate obligatiile legate de TVA care pot aparea in ceea ce priveste Imobilul ce formeaza obiectul Contractului, Vanzatorul furnizeaza si va furniza Cumparatorului toate informatiile si documentele necesare la solicitarea acestuia din urma. In acest sens, Vanzatorul garanteaza Cumparatorului cu privire la valabilitatea codului de TVA la Data Semnarii, ca acesta nu a fost anulat sau suspendat si ca, astfel, se poate proceda la mecanismul taxarii inverse, conform Codului Fiscal. De asemenea, atat pentru Vanzator, cat si pentru Cumparator, au fost realizate astazi, data semnarii, verificarea valabilitatii codului de TVA, prin verificare electronica la adresa <https://www.anaf.ro/RegistruTVA/searchVAT>, ambele societati figurand cu cod de TVA valabil.

5. DECLARATIILE SI GARANTIILE PARTILOR

5.1. Declaratiile si garantiile Vanzatorului.

Vanzatorul declara si garanteaza ca urmatoarele sunt adevarate si corecte:

- 5.1.1. Vanzatorul este o societate legal infiintata, cu existenta valabila si conforma legilor aplicabile, are autoritatea necesara potrivit documentelor sale constitutive in vederea semnarii si executarii prezentului Contract si a oricaror documente si contracte mentionate in prezentul si necesar a fi semnate si executate de acesta conform prezentului Contract. Prezentul Contract a fost autorizat, semnat si executat in mod legal de catre Vanzatorul este valabil si obligatoriu pentru, opozabil Vanzatorul in conformitate cu termenii sai.
- 5.1.2. Vanzatorul are titlu legal, valabil si necontestat asupra intregului Imobil. Imobilul a fost dobandit cu buna-credinta de catre Vanzator, cu respectarea prevederilor legale in vigoare si cu indeplinirea formalitatilor cerute de lege, si se afla in circuitul civil. Vanzatorul este singurul proprietar indreptatit sa dispuna de Teren in integralitatea sa, asa cum este acesta inscris in Cartile Funciare relevante, iar de la data dobandirii dreptului de proprietate, a ramas in deplina si exclusiva sa proprietate si linistita posesie. Vanzatorul garanteaza Cumparatorul impotriva oricarei evictiuni partiale sau totale, in legatura cu Imobilul, inclusiv cu privire la aspecte care au fost aduse la cunostinta Cumparatorului pana la data autentificarii prezentului Contract.
- 5.1.3. Imobilul este dobandit in mod legal, in baza unor titluri valabile si nu exista la Data Semnării nicio cauza de nulitate care ar putea afecta titlul de proprietate al Vanzatorului sau al autorilor acestora, nu a fost scos din circuitul civil in baza vreunui act normativ de trecere in proprietate publica; s-au aflat in mod continuu in stapanirea noastra si am exercitat o posesie linistita si continua asupra lor, nu am instrainat, in tot sau in parte, proprietatea sau folosinta Imobilului si nici nu am incheiat vreo intelegere / promisiune / antecontract prin care sa promitem realizarea unor astfel de acte, atat anterior semnarii prezentului contract cat si in viitor, nu face obiectul niciunei urmariri silite, nu exista alte contracte de arendare, uz, uzufruct, asociere in participatiune, inchiriere, comodat sau orice altele conventii in temeiul carora terte parti pot pretinde folosinta, proprietatea sau alte drepturi asupra Imobilului in afara de cele aduse in scris la cunostinta Cumparatorului anterior incheierii acestui contract. Imobilul nu face parte din capitalul social al Vanzatorului (sau al altei entitati). Nu exista suprapuneri pe teren, vecinatatile Imobilului sunt nedispute si nu exista pretentii prezente sau iminente in ceea ce priveste vecinatatile Imobilului.
- 5.1.4. Vanzatorul declara ca Imobilul este identificat, situat si granituit asa cum rezulta din planurile cadastrale incluse in extrasul de carte funciara atasat si ca este liber de orice Sarcini, servituti, restrictii cu exceptia ipotecii instituite in temeiul Promisiunii Bilaterale de Vanzare-Cumparare autentificata sub nr. 2468/21.10.2021, indiferent daca acestea sunt sau nu notate in Cartea Funciara (si nu este utilizat de terti nici total, nici partial, nici chiar neautorizat).

- 5.1.5. Din cunoștințele Vânzătorului de la data încheierii prezentului Contract, nu există elemente/indicii din care să rezulte că terenul de fundare face imposibilă din punct de vedere tehnic construirea Proiectului.
- 5.1.6. Din cunoștințele Vânzătorului nu există pe Teren niciun fel de construcții și instalații supra și/sau subterane, cum ar fi clădiri, containere, buncăre, pivnițe și conducte, cu excepția Construcțiilor.
- 5.1.7. Imobilul nu este supus legii privind protejarea monumentelor istorice și nici prevederilor privind protecția patrimoniului arheologic și istoric și nu reprezintă suprafață de interes național sau a patrimoniului arheologic recunoscut. Vânzătorul nu are cunoștința că în subsolul Terenului sa existe bogății ale subsolului.
- 5.1.8. Vânzătorul nu este supraîndalorat, nu s-a deschis procedura de insolvență asupra sa și aceasta nu este nici iminentă. De asemenea, nu există circumstanțe cum ar fi restanțe sau obligații fiscale care pot conduce la grevări ale Imobilului (de ex. sechestru asigurător).
- 5.1.9. Imobilul este deservit de rețele de utilități publice (apa-canal, electricitate, gaz metan, etc), nu prezintă niciun fel de vicii, nici chiar vicii ascunse, materiale și juridice și nu este situat într-o zonă protejată, în zone de rezervă pentru măsuri de infrastructură și nici în zone amenințate de catastrofe naturale, ca de ex. inundații, alunecări/prăbușiri de teren, cutremure sau zone cu risc tehnologic din activități miniere. Vânzătorul nu are cunoștința că Imobilul, inclusiv pânza de apă freatică, sa fie contaminat, adică sa fie afectat de substanțe periculoase pentru sănătate și mediu, care, conform prevederilor legale, trebuie înlăturate (inclusiv explozibili) și nici sa fi fost niciodată / nu este folosit în special pentru depozitarea deșeurilor, indiferent de proveniență și tip, nici ca loc de depozitare a molozului din construcții sau în vreun alt mod asemănător.
- 5.1.10. Vânzătorul declară faptul că Imobilul nu este afectat de conducte subterane de gaz și/sau alte utilități, stâlpi de înaltă tensiune, căi de comunicații sau acces, și/sau alte materiale pe, sub sau deasupra sa, Vânzătorul garantează că nu are cunoștința de nicio încălcare a niciunei legi, regulament sau standard de mediu aplicabil în legătură cu Imobilul.
- 5.1.11. Imobilul nu face obiectul vreunei notificări, somații sau alte acte similare, dispute sau vreun litigiu inițiat de vreo persoană fizică sau juridică sau entitate publică sau privată, și nicio terță persoană nu deține vreun drept de preempțiune sau preferință la cumpărarea ei. Imobilul sau oricare parte din acestea nu fac obiectul niciunei notificări, acțiuni de restituire sau acțiuni referitoare la orice drepturi de proprietate sau de altă natură din partea vreunui terț întemeiate pe circumstanțe factice, erori de înregistrare, legislația privind proprietățile expropriate fără justă despăgubire sau pe orice împrejurare sau prevedere a legii aplicabile sau a celei privind revendicarea restituirii imobilelor sau a oricărei părți din acestea. Vânzătorul declară și garantează că, din cunoștințele sale, nu există cereri de restituire întemeiate pe Legea 18/1991, Legea 1/2000, Legea 10/2001, Legea 247/2005, toate astfel cum sunt modificate, sau orice alte prevederi legale privind restituirea proprietăților cu privire la Teren (în acest context nu sunt nici proceduri administrative în curs de desfășurare), nu există suprapuneri pe teren, vecinătățile Imobilului sunt nedispute și nu există pretenții prezente sau iminente în ceea ce privește vecinătățile.
- 5.1.12. Imobilul și niciun drept asupra acestuia nu face obiectul niciunui litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată sau instanțelor arbitrale, nu există niciun fel de alt litigiu, procedură administrativă, de executare silită, precum și nici proceduri de verificare din partea vreunei autorități cu atribuții de control sau de altă natură (inclusiv autorități cu atribuții de prevenire și combatere a corupției) și/sau cercetări/urmăriri penale în curs de desfășurare care ar putea afecta situația juridică sau economică a Imobilului și din cunoștințele sale, nu există motive serioase să se creadă că un astfel de fapt se va întâmpla în viitor: nu există niciun fel de cereri,

notificări, somații sau orice astfel de proceduri inițiate de terțe persoane în temeiul oricăror alte legi privind restituirea proprietăților având ca obiect Imobilul. Imobilul (sau părți ale acestuia) nu este parte a vreunui patrimoniu asupra căruia să se fi deschis procedura de insolvență sau de reorganizare judiciară și/sau vreo procedură de control și/sau de cercetare/urmărire penală cu privire la modul de valorificare a Imobilului și/sau de introducere în insolvență a vreunei societăți deținătoare a acestuia.

NOTĂ: P. 53

- 5.1.13. Vanzatorul nu a primit nicio notificare din partea niciunei autorități publice că ar încălca legile, ordonanțele sau regulamentele aplicabile privind sănătatea, igienă, prevenirea incendiilor, mediul, siguranță, urbanismul, construirea sau alte legi, ordonanțe sau regulamente în ceea ce privește orice parte a Imobilului și după cunoștința sa nu există nicio încălcare care ar putea afecta ulterior folosința liberă a Imobilului sau operarea Proiectului de către Cumpărător și capacitatea acestuia de a dispune de dreptul său de proprietate/folosință asupra Imobilului/Proiectului.
- 5.1.14. Accesul la Imobil este liber și nerestricționat și este asigurat și accesibil prin căi de acces public direct la drumul public, respectiv la două artere de circulație, strada Rocada și strada București.
- 5.1.15. Toate taxele și impozitele în legătură cu Imobilul sunt achitate la zi. Vanzator nu este supraîndatorat, nu s-a deschis procedura de insolvență asupra sa și aceasta nu este nici iminentă. De asemenea, nu există circumstanțe cum ar fi restanțe sau obligații fiscale care pot conduce la grevări ale Imobilului (de ex. sechestru asigurator).
- 5.1.16. Vanzatorul va garanta pe baza Contractului împotriva viciilor ascunse, astfel cum sunt definite de Codul civil, Vanzatorul declară și garantează că nu a ascuns Cumpărătorului informații cu privire la niciun eveniment, condiție sau faptă despre care avea cunoștință și care pot rezulta într-o încălcare a prezentului Contract, Imobilul fiind adecvat scopului pentru care va fi achiziționat de către Cumpărător la Data Autentificării Contractului de Vânzare. Nu a omis să prezinte niciun aspect, informație sau document care, dacă ar fi fost cunoscute de Cumpărător la data semnării Contractului, ar fi determinat pe acesta să nu mai încheie prezentul Contract sau să solicite o diminuare corespunzătoare a Prețului de Achiziție.
- 5.1.17. Am cunoștință de dispozițiile Legii Concurenței nr. 21/1996, cu modificările ulterioare și instrucțiunile Consiliului Concurenței și, pe cale de consecință, declar și garantez Cumpărătorului că nu am realizat venituri din exploatarea Imobilului care să depășească pragul prevăzut de legislația în domeniu concurenței și, prin urmare, nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de Legea Concurenței pentru notificarea tranzacției. În acest sens, sunt în mod expres de acord că voi fi unicul răspunzător pentru orice și toate consecințele ce decurg din prezenta clauză și voi proteja pe Cumpărător, împotriva oricăror prejudicii, amenzi, orice alte pretenții de orice natură, rezultate din sau aflate în legătură cu prezenta clauză și orice încălcare a Legii Concurenței.
- 5.1.18. Întrucât potrivit legii 246/2020 este necesară obținerea certificatului privind calitatea solului dar, la data prezentului Contract de Vânzare, nu au fost elaborate și aprobate nonnele metodologice de aplicare a legii prin care să fie stabilită procedura tehnică de obținere și eliberare a certificatului privind calitatea solului iar autoritatea desemnată nu este în măsură să emită certificatul de calitate a solului conform Legii nr. 246/2020, Vanzatorul declara că, Imobilul nu este afectat de niciuna dintre următoarele activități:
- a) agricole, silvice și zootehnice, existente sau noi;
 - b) industriale și economice, existente sau noi;
 - c) activități militare.

5.1.1.9. Vănzătorul declară că deține și a pus la dispoziția cumpărătorului Certificatul de performanță energetică aferent construcției C7, seria SSA nr. 02242 înregistrat în registrul auditorului sub nr. 10015 din data de 02.05.2022 de auditor energetic Panuta Marius Adrian, Certificatul de performanță energetică aferent construcției C4, seria SSA nr. 02242 înregistrat în registrul auditorului sub nr. 10013 din data de 02.05.2022 de auditor energetic Panuta Marius Adrian, Certificatul de performanță energetică aferent construcției C8, seria SSA nr. 02242 înregistrat în registrul auditorului sub nr. 10014 din data de 02.05.2022 de auditor energetic Panuta Marius Adrian și Certificatul de performanță energetică aferent construcției C1, seria SSA nr. 02242 înregistrat în registrul auditorului sub nr. 10015 din data de 02.05.2022 de auditor energetic Panuta Marius Adrian

Pentru clădirile independente, cu o suprafață utilă mai mică de 50 mp nu este necesar a se elabora Certificat de Performanță Energetică astfel cum rezultă și din Certificatul de informare nr. 080 din data de 03.05.2022 emis de Panuta Marius Adrian-Auditor Energetic pentru Clădiri Gradul I.

5.2. Declarațiile și garanțiile Cumpărătorului

Cumpărătorul declară și garantează următoarele:

- 5.2.1. Cumpărătorul este o societate legal înființată, cu existență valabilă și conforma legilor aplicabile.
- 5.2.2. Cumpărătorul are autoritatea necesară potrivit documentelor sale constitutive în vederea semnării și executării prezentului Contract și a oricăror documente și contracte menționate în prezentul și necesar a fi semnate și executate de acesta conform prezentului Contract. Prezentul Contract a fost autorizat, semnat și executat în mod legal de către Cumpărător este valabil și obligatoriu pentru, opozabil Cumpărătorului în conformitate cu termenii săi.
- 5.2.3. Nu s-a deschis procedura de insolvență asupra sa.
- 5.2.4. Cumpărătorul respecta legile aplicabile în toate aspectele legate de achiziționarea Imobilului, inclusiv dar fără a se limita la natura legală a fondurilor folosite pentru achiziție.

6. RĂSPUNDERE ȘI DESPAGUBIRI

Principiul despăgubirii

- 6.1. Fiecare Parte va despăgubi și proteja cealaltă Parte în legătură cu oricare și toate Prejudiciile cauzate în legătură cu:
 - (a) orice încălcare sau inexactitate a oricărei garanții asumate în cadrul Contractului
 - (b) orice încălcare a oricărui angajament sau oricărei obligații asumate în cadrul Contractului

Procedura de Despăgubire

- 6.2. În cazul în care o Parte ia cunoștință despre orice aspect care rezultă sau care ar putea rezulta într-un Prejudiciu cauzat de cealaltă Parte:
- 6.3. Partea Prejudiciată va transmite Partii în Culpă o Notificare în Pretenții, menționând temeiul acesteia precum și valoarea Prejudiciului și va comunica Partii în Culpă orice detalii, informații sau documente rezonabile, disponibile Partii Prejudiciate în legătură cu Prejudiciul (după cum acest Prejudiciu s-a produs sau este probabil să se producă).
- 6.4. Presupusă Parte în Culpă va analiza cu bună-credință Notificarea în Pretenții în termen de 15 de Zile Lucratoare de la data primirii acesteia și, în același termen, va transmite Partii Prejudiciate răspunsul sau cu privire la Notificarea în Pretenții, motivând dacă acceptă sau respinge în tot sau în parte pretențiile formulate de Partea Prejudiciată.

6.5. In cazul in care Partea in Culpa admite in tot sau in parte Notificarea in Pretentii, aceasta va plati Partii Prejudiciata contravaloarea Prejudiciului, sau, dupa caz, valoarea nedisputata a acestuia, in termen de 5 Zile Lucratoare de la transmiterea raspunsului de acceptare in tot sau in parte a Notificarii in Pretentii, sau dupa caz, de la momentul producerii Prejudiciului.

6.6. In cazul in care Partea in Culpa respinge in tot sau in parte Notificarea in Pretentii, Partile vor solutiona litigiul conform Clauzei 8.8 a acestui Contract.

La solicitarea Partii in Culpa, Partea Prejudiciata va acorda acesteia si, dupa caz, consultantilor sai accesul la informatiile rezonabile care se afla in posesia sa si care ar putea fi necesare in scopul evitarii, eliminarii sau reducerii Prejudiciului (daca aceste informatii rezonabile nu se afla in posesia sa Partea Prejudiciata va trebui sa ii prezinte Partii in Culpa sprijin rezonabil pentru obtinerea acestor informatii prin mijloace precum acordarea oricaror imputerniciri necesare pentru obtinerea informatiilor respective).

7. INCETARE

7.1. Cumparatorul poate declara unilateral prezentul Contract rezolutorial de plin drept, fara interventia instantei si fara nici o alta formalitate prealabila (Vanzatorul fiind de drept in intarziere), printr-o notificare scrisa adresata Vanzatorului (in conditiile art. 1552, 1553 din Codul Civil), in oricare dintre urmatoarele situatii:

- (i) Oricare dintre garantiile si declaratiile prevazute la art. 5.1 de mai sus sunt incalcate sau se dovedesc a fi incomplete, incorecte sau neadevurate;
- (ii) Este incalcată oricare dintre obligatiile Vanzatorului in temeiul Contractului.

8. DIVERSE

8.1. Daca orice prevedere a prezentului Contract se dovedeste a fi ilegala, nevalabila sau imposibil de fi pusa in executare conform legilor prezente sau viitoare in vigoare pe durata Contractului, prevederea ilegala, nevalabila sau imposibil de fi pusa in executare, va fi inlocuita, prin acordul Partilor, ca parte a prezentului Contract cu o prevedere similara in continut cu prevederea ilegala, nevalabila sau imposibil de fi pusa in executare, pe cat posibil si legal; si legalitatea, valabilitatea si posibilitatea de a pune in executare celelalte prevederi nu vor fi afectate sau diminuate.

8.2. Orice comunicare intre Parti conform sau in legatura cu prezentul Contract se va face in scris si va fi transmisa fie (i) prin fax, fie (ii) prin curier, cu confirmare de primire, in ambele cazuri existand obligatia de a se transmite si o copie scanata a acesteia prin e-mail, conform datelor de contact ale Partilor mentionate mai jos:

Pentru Cumparator:

In atentia: Adrian Urdă

Adresa: Ilfov, Voluntari, sos. București Nord, nr. 10, Global City Business Park, clădirea 011, etaj 10

Email: adi.urda@altex.ro

Pentru Vanzator

In atentia: Dinu Georgiana-Rodica

Adresa: Sat Ostrov, Comuna Ostrov, Strada REGIEI, Nr. 16, LOT 2, Judet Constanta

Email: georgiana.baragau@gmail.com

sau la o alta adresa indicata conform celor de mai sus cu cel putin 5 Zile Lucratoare inainte de data trimiterii respectivei notificari/ comunicari.

- 8.3. Notificarile se vor considera primite de catre Partea careia i se adreseaza: (i) la data transmiterii prin fax /email, cu conditia ca o declaratie de confirmare generata de fax/calculator sa fie retinuta de catre expeditor si trimisa destinatarului la cerere - in cazul transmiterii prin fax /email; (ii) la data cand confirmarea de primire este semnata in numele Partii - pentru transmiterea prin curier cu confirmare de primire.
- 8.4. Fiecare Parte va face toate eforturile necesare pentru a trimite, emite si executa documentele cerute in mod rezonabil de catre cealalta Parte pentru punerea in executare a prevederilor prezentului Contract.
- 8.5. Neinsistenta oricarei Parti, in oricare sau mai multe situatii, asupra indeplinirii oricarui dintre termene, obligatii sau conditii ale prezentului Contract nu va constitui o renuntare sau abandonare a oricarui drept sau pretentie obtinuta sau rezultata din prezentul Contract sau a indeplinirii viitoare a oricarui astfel de termen, obligatie sau conditie, iar o astfel de inactiune nu va afecta in nici un fel valabilitatea prezentului Contract sau drepturile si obligatiile Partilor.
- 8.6. Cu exceptia situatiei in care comunicarea se face catre consultantii sau auditori sau aceasta este necesara pentru a respecta Legea Aplicabila sau regulamentele pietelor de valori reglementate, niciuna dintre Parti nu va divulga sau comunica oricarui tert sau utiliza sau exploata in orice scopuri termenii prezentului Contract, sau orice informatii de natura comerciala sau financiara referitoare la Vanzator, Cumparator sau informatii legate de tranzactia ce face obiectul prezentului Contract, pe care Partea relevanta le poate primi sau obtine ca urmare a, sau in legatura cu incheierea prezentului Contract. Prezenta obligatie de confidentialitate este asumata pentru o perioada de 2 ani de la Data Semnarii.
- 8.7. Prezentul Contract va fi guvernat de si interpretat in conformitate cu legile din Romania.
- 8.8. Orice disputa care rezulta din sau in legatura cu prezentul Contract, inclusiv incheierea, executarea sau incetarea sa va fi solutionata pe cale amiabila, de catre Parti. In cazul in care Partile nu solutioneaza disputa in mod amiabil, se vor adresa instantelor judecatoresti din Bucuresti, Romania, cu exceptia competentelor teritoriale exclusive impuse de Legea Aplicabila.
- 8.9. Având in vedere faptul că plata Restului de Preț este garantată de Cumpărător prin punerea la dispoziția Vânzătorului a unui bilet la ordin, conform clauzei 4.2. de mai sus, Vânzătorul declară în mod expres că renunță la constituirea și notarea în Cartea Funciară a dreptului de ipotecă legală prevăzut la art. 2.386 pct. 1 Cod Civil.
- 8.10. Partile sunt de acord ca Notarul Public sa actioneze in conformitate cu legislatia aplicabila, sa depuna si sa inregistreze acest Contract in toate cartile funciare aferente Proprietatii, in termenul prevazut de dispozitiile legale aplicabile.
- 8.11. Prezentul Contract si documentele intocmite, ale caror forme sunt atasate ca Anexe si Acte Aditionale sau la care se face referire vor constitui intregul contract intre Parti privind tranzactiile avute in vedere si vor inlocui toate negocierile, intelegerile si acordurile anterioare.
- 8.12. Contractul este incheiat in limba romana.
- 8.13. Cheltuieli, taxe: Fiecare Parte va suporta propriile costuri si cheltuieli rezultand din negocierea, semnarea si perfectarea prezentului Contract, incluzand, dar fara a se limita la toate onorariile si cheltuielile aferente oricaror avocati, mandatar, reprezentanti, si alti consultantii. Pentru evitarea oricarei neclaritati, Cumparatorul va achita onorariul de autentificare precum si orice taxe necesare pentru inregistrarea in Cartile Funciare relevante a drepturilor reale rezultate

din prezentul Contract. Impozitul si alte taxe aferente tranzactiei si primirii pretului vor fi suportate de Vanzator.

- 8.14. În conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor), noi, părțile contractante, declarăm că suntem de acord cu prelucrarea acestor date, în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul actului notarial, către autoritățile abilitate de lege, la cererea acestora.

Impozitele și taxele de orice natură privind imobilul sunt achitate la zi, așa cum rezultă din Certificatul fiscal nr. 30561 din data de 03.05.2022 emis de către Direcția Generală de Taxe și Impozite Primăria Călărași, Județ Călărași. Pe viitor, plata taxelor și impozitelor către stat aferente imobilelor vor fi în sarcina Cumpărătorului care a luat la cunoștință de faptul că, în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract, trebuie să se prezinte la Direcția Generală de Taxe și Impozite Primăria Călărași, Județ Călărași pentru schimbarea rolului fiscal.

- 8.16. Părțile declară că fiecare clauză a prezentului contract a fost negociată cu bună credință, în condiții de libertate și deplină concurență, în conformitate cu interesele fiecăreia dintre acestea; în conformitate cu art. 1203 Cod Civil, Vanzătorii declară că fiecare dintre ei a negociat și acceptă în mod expres următoarele clauze: 4., 5.1., 6, 7.1, 8.8, 8.9.

Urmatoarele Anexe fac parte integranta din prezentul Contract:

Anexa 1 – Extras CF și planuri cadastrale;

Anexa 2 - Opis-ul documentelor predate în original de către Vanzător Cumpărătorului;

Subsemnata, Dinu Georgiana-Rodica, în calitate de reprezentant al Vanzatorului, declar, pe proprie raspundere, cunoscand prevederile art. 326 Cod Penal referitoare la falsul în declaratii, ca nu am cunostiinta de vreo cauza de incetare sau de revocare a mandatului în baza caruia am încheiat si semnat prezentul Contract.

Subsemnatul, Adrian Urdă, în calitate de reprezentant al Cumparatorului, declar, pe proprie raspundere, cunoscand prevederile art. 326 Cod Penal referitoare la falsul în declaratii, ca nu am cunostiinta de vreo cauza de incetare sau de revocare a mandatului în baza caruia am încheiat si semnat prezentul Contract.

În temeiul art. 35 alin. (1) din Legea nr. 7/1996 - republicata, cu modificările și completările ulterioare, notarul public va solicita înscrierea în Cartea Funciara a prezentului înscris. Partile solicita notarului public care autentifica acest act sa efectueze formalitatile de publicitate imobiliara ceruta de lege (inscrieri sub conditie).

Autentificat astazi de Biroul Notarial Găgiu Meda într-un exemplar original, care a rămas la arhiva biroului notarial și în 6 duplicate, din care 2 duplicate au fost înaintate fiecărei parti, 1 (unu) duplicat pentru înregistrarea la O.C.P.I. Călărași -B.C.P.I. Călărași, iar 1 (unu) duplicat a rămas la arhiva biroului notarial, astăzi data autentificării prezentului înscris.

Noi, partile contractante, declarăm ca ne-au fost aduse la cunostinta, de catre notarul public, consecintele declaratiilor false, prevederile art. 1660 Cod Civil cu privire la seriozitatea pretului, prevederile Legii nr. 241/2005 privind combaterea evaziunii fiscale, ale Legii nr. 656/2002 privind combaterea, prevenirea si sanctionarea spalarii banilor, ale Legii nr. 677/2001 cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, ale Legii nr. 227/2005 privind Codul Fiscal si ale Legii nr.70/2015 pentru intarirea disciplinei financiare si ale Legii nr. 21/1996 privind concurența si ne asumam intreaga raspundere ca declaratiile inserate în cuprinsul prezentului contract sunt reale si, de asemenea, declarăm ca suntem de acord, în mod expres, cu prelucrarea datelor cu caracter personal, la redactarea și autentificarea prezentului înscris. Totodata, declarăm ca am citit prezentul contract de vanzare si ca acesta corespunde vointei

noastre.

Eu, Vanzatorul, mă declar in mod expres de acord cu radierea din Cartea Funciara a dreptului meu de proprietate asupra imobilul care face obiectul prezentului Contract de Vanzare si cu intabularea dreptului de proprietate al Cumparatorului in respectiva carte funciara, iar noi, Partile contractante, mandatare BIROUL NOTARIAL "Gagiu Meda" sa indeplineasca, in numele nostru si pentru noi, toate formalitatile prevazute de lege pentru inscrierea prezentului Contract de Vanzare in Cartea Funciara in conditiile prevazute de art. 35 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, republicata.

VANZATOR

FRANK 93 PROD SRL

Nume: DINU GEORGIANA-RODICA

Calitate: administrator

(semnat indescifrabil *)

CUMPARATOR

COMETEX SRL

Nume: ADRIAN URDĂ

Calitate: împuternicit

(semnat indescifrabil *)



Duplicat
**ACT ADIȚIONAL NR. 1 LA
CONTRACTUL DE VÂNZARE CUMPĂRARE
AUTENTIFICAT SUB NR. 1321 DIN DATA DE 05.05.2022**

Prezentul Act adițional ("Actul adițional") este încheiat la data de 12.05.2022 ("Data Semnării") de către:

- (I) **FRANK 93 PROD SRL** o societate română cu răspundere limitată, având sediul social în Sat Ostrov, Comuna Ostrov, Strada REGIEI, Nr. 16, LOT 2, Județ Constanța, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J13/1600/2009, atribuit în data de 08.07.2009, având CUI 4609767, reprezentată de către **DINU GEORGIANA-RODICA**, în calitate de administrator, în baza Deciziei nr. 2 a Asociației unic din data de 04.05.2022 („Vânzător”), și
- (II) **COMETEX S.R.L.**, o societate română cu răspundere limitată, având sediul social în jud. Ilfov, Voluntari, Șos. București Nord, nr.10, Global City Business Park, clădirea O11, sala de meeting 1, etaj 10, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J23/1694/2016, Identificator Unic la Nivel European (EUID) ROONRC. J23/1694/2016, CUI 713535 și Cod fiscal RO 713535, reprezentată de dl **ADRIAN URDĂ**, în calitate de împuternicit, în baza Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Asociațiilor din data de 03.05.2022 și a Procurii speciale autentificate sub nr. 1276 din data de 03 Mai 2022 de Notar Public Găgiu Meda cu sediul în Jud. Ilfov („Cumpărător”)

fiecare denumită în mod individual **Partea** și în mod colectiv **Părțile**,

Având în vedere că:

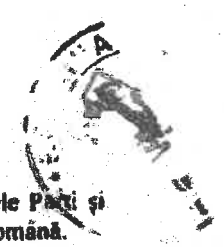
- a) Părțile au încheiat Contractul de vânzare-cumpărare, autentificat sub nr. 1321 din data de 05.05.2022 de către Notar Public Găgiu Meda ("Contractul/Contractul de Vânzare-Cumpărare"), între societatea **COMETEX S.R.L.**, în calitate de Cumpărător și **FRANK 93 PROD SRL** în calitate de Vanzator, cu privire la achiziția imobilului situat în Călărași, jud. Călărași, astfel cum este descris la pct. A din Preambulul Contractului („Imobilul/Proprietatea”);
- b) Având în vedere prevederile art. 4 din Contract cu privire la Prețul de Achiziție, în care Părțile nu au specificat defalcat valoarea Terenului, respectiv a Construcțiilor aflate pe Teren
- c) Părțile doresc modificarea Contractului de Vânzare-Cumpărare,

PRIN URMARE, Partile au stabilit după cum urmează:

1. Partile convin modificarea și completarea parțială a art. 4 privind Prețul de Achiziție, sens în care, următoarele prevederi ale art. 4.2 din Contractului se modifică parțial și vor avea următorul conținut:

4.2.	Prețul	de	Achiziție	reprezintă	suma	de	
	lei						defalcat după
	cum urmează:						
	Suma	de	EUR	fără	TVA	adică	
	lei						reprezentând valoare
	Teren;						
	Suma	de	EUR	fără	TVA	adică	lei
	reprezentand valoare Construcții.						

2. Cumpărătorul declară că Biletul la Ordin seria BACX3AA 5598936 din data de 05.05.2022 a fost semnat de reprezentanții acestuia autorizați în relația cu instituțiile bancare, i.e. dl. Dan Ostahie, administrator și dna Mihaela Miteșcu.
3. Restul prevederilor Contractului, care nu se modifică expres sau în mod implicit având în vedere prevederile prezentului Act adițional, vor rămâne nemodificate.

- 
4. Prezentul Act adițional intră în vigoare și produce efecte la data semnării de către ambele Părți și autentificării de către notarul public. Legea aplicabilă prezentului Act Adițional este legea română.
 5. Termenii scrși cu majuscule în prezentul Act adițional, care nu sunt definiți, vor avea înțelesul prevăzut în Contractul de vânzare-cumpărare.

Prezentul Act Adițional a fost încheiat astăzi, în 1 (un) exemplar original, care rămâne în arhiva notarului public, și în 6 duplicate, din care 2 duplicate au fost înaintate fiecărei părți, 1 (unu) duplicat pentru înregistrarea la O.C.P.I. Călărași -B.C.P.I. Călărași, iar 1 (unu) duplicat a rămas la arhiva biroului notarial, astăzi data autentificării prezentului înscris.

VÂNZĂTOR,

FRANK 93 PROD SRL
prin

DINU GEORGIANA-RODICA

(semnat indescifrabil *)

CUMPĂRĂTOR

COMETEX S.R.L.
prin

ADRIAN URDĂ

(semnat indescifrabil *)



**ROMANIA
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL
GAGIU MEDA**

Adresa: Jud. Ilfov, Loc. Ștefănești de Jos
Șos. Ștefănești nr. 75A, Et. I
Tel Fax: 031.4250.179, 031.4250.139.
Tel mobil: 0747.074.400

e-mail: meda.enache@gmail.com, notarmeda@gmail.com, meda.enache@cnpb.ro
Licență de funcționare nr. 181/4294/03.08.2020

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1404

Anul 2022, luna Mai, ziua 12

Eu, notar public **GAGIU MEDA**, m-am deplasat azi, data de mai sus, la cererea părților, la clădirea Global City Business Park din Șos. București - Nord, nr. 10, Corp O11, et. 10, Voluntari, Jud. Ilfov, unde am găsit și identificat pe:

1. **DINU GEORGIANA-RODICA**, cetățean român, CNP 2880213510087, domiciliată în Mun. Călărași, Str. Belșugului nr. 21, bl. 127, sc. I, et. 1, ap. 6, Jud. Călărași, identificată cu CI seria KL nr. 447222 emisă de SPCLEP Călărași la data de 15.10.2014 cu valabilitate până la data de 13.02.2024 în calitate de administrator al societății comerciale **FRANK 93 PROD SRL** o societate română cu răspundere limitată, având sediul social în Sat Ostrov, Comuna Ostrov, Strada REGIEI, Nr. 16, LOT 2, Județ Constanța, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J13/1600/2009, atribuit în data de 08.07.2009, având CUI 4609767, conform Deciziei nr. 2 a Asociației unice din data de 04.05.2022

2. **URDĂ ADRIAN**, cetățean român, născut la data de 11.03.1971, în Mun. Piatra Neamț, Jud. Neamț, domiciliat în București, Str. Neagoe Vodă, nr. 3-5, Bl. 13/6, Sc. B, Et. 2, Ap. 25, Sector 1, identificat cu C.I. seria RK nr. 543012, emisă de S.P.C.E.P. Sector 1, la data de 12.06.2020, CNP 1710311270610, în calitate de reprezentant legal al societății comerciale **COMETEX S.R.L.**, o societate română cu răspundere limitată, având sediul social în în Ilfov, Voluntari, șos. București Nord, nr. 10, Global City Business Park, clădirea O11, etaj 10, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J23/1694/2016, având CUI 713535, conform Hotărârii Adunării Generale Extraordnare a Asociațiilor din data de 03.05.2022 și conform Procurii speciale autentificate sub nr. 1276 din data de 03 Mai 2022 de Notar Public Gagi Meda cu sediul în Jud. Ilfov care, după ce au citit actul, au declarat că l-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art.12, lit.b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a încasat onorariul de lei cu OP 2022
S-a încasat taxă ANCPI loc. Călărași, Jud. Călărași de cu OP 2021
S-a încasat taxă INFONOT (verificare procură cumpărător) de cu OP 2022

**NOTAR PUBLIC,
GAGIU MEDA (semnat indescifrabil *, aplicat sigiliu)**

Prezentul duplicat s-a înlocuit în 6 exemplare, de **GAGIU MEDA** notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

**NOTAR PUBLIC,
GAGIU MEDA**

*Conform art. 225 alin. 6 din Regulamentul nr. 100/2019, republicat, duplicatul reprezintă redarea fidelă a conținutului actului original și are aceeași forță probantă ca originalul și a notarului public

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTITIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LANGA TRIBUNALUL ...Ifov.....

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Entită: COMETEX SRL

Sediu social: Graș Voiluntan, Șoseaua BUCUREȘTI-NORD Nr. 10, CLADIREA GLOBAL CITY BUSINESS
PARK CORPUL 011, SALA DE MEETING 1, Etaj 10, Județ Ilfov

Activitatea principală: 6820 - Închirierea și subînchirierea bunurilor mobiliare proprii sau închiriate

Cod unic de înregistrare: 713535

din data de: 30.11.1992

Nr. de ordine în registrul comerțului: 123/1694/19.04.2016

Data eliberării:

19-04-2016

DIRECTOR

Elena Simona ISTRATE

Seria B Nr. 1300417

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 33832 Calarasi

Nr. cerere	13273
Ziua	06
Luna	03
Anul	2023

Cod verificare

100128850474



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Calarasi, Str Rocada, Nr. 83, Jud. Calarasi

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33832	44.199	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	33832-C1	Loc. Calarasi, Str Rocada, Nr. 83, Jud. Calarasi	S. construita la sol:62 mp; MAGAZIE
A1.2	33832-C2	Loc. Calarasi, Str Rocada, Nr. 83, Jud. Calarasi	S. construita la sol:23 mp; MAGAZIE MATERIALE
A1.3	33832-C3	Loc. Calarasi, Str Rocada, Nr. 83, Jud. Calarasi	S. construita la sol:14 mp; RAMPA AUTO
A1.4	33832-C4	Loc. Calarasi, Str Rocada, Nr. 83, Jud. Calarasi	S. construita la sol:308 mp; BLOC LOCUINTE P+1
A1.5	33832-C5	Loc. Calarasi, Str Rocada, Nr. 83, Jud. Calarasi	S. construita la sol:45 mp; BIROURI
A1.6	33832-C6	Loc. Calarasi, Str Rocada, Nr. 83, Jud. Calarasi	S. construita la sol:4 mp; ANTENA
A1.7	33832-C7	Loc. Calarasi, Str Rocada, Nr. 83, Jud. Calarasi	S. construita la sol:1928 mp; DEPOZITE FRIGORIFICE
A1.8	33832-C8	Loc. Calarasi, Str Rocada, Nr. 83, Jud. Calarasi	S. construita la sol:67 mp; MAGAZIE
A1.9	33832-C9	Loc. Calarasi, Str Rocada, Nr. 83, Jud. Calarasi	S. construita la sol:40 mp; MAGAZIE

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
95341 / 17/12/2021		
Act Notarial nr. 4844, din 16/12/2021 emis de NP Tutuianu Dana Cristina;		
B1	Se infiinteaza cf. 33832 a imobilului cu nr. cad. 33832/Calarasi ca urmare a alipirii urmatoarelor 3 imobile: -- nr.cad.25645\cf.25645; -- nr.cad.25646\cf.25646; -- nr.cad.31271\cf.31271;	A1
26990 / 12/05/2022		
Act Notarial nr. 1321, din 05/05/2022 emis de Gagi Meda; Act Notarial nr. 1404, din 12/05/2022 emis de Gagi Meda;		
B24	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) COMETEX SRL, CIF:713535	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9
68022 / 28/11/2022		
Act Administrativ nr. 67508, din 25/11/2022 emis de OCPI CALARASI;		
B26	se noteaza documentatia de dezmembrare avizata si receptionata sub nr. 57508/25.11.2022, rezultand numerele cadastrale 34658 si 34659	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9

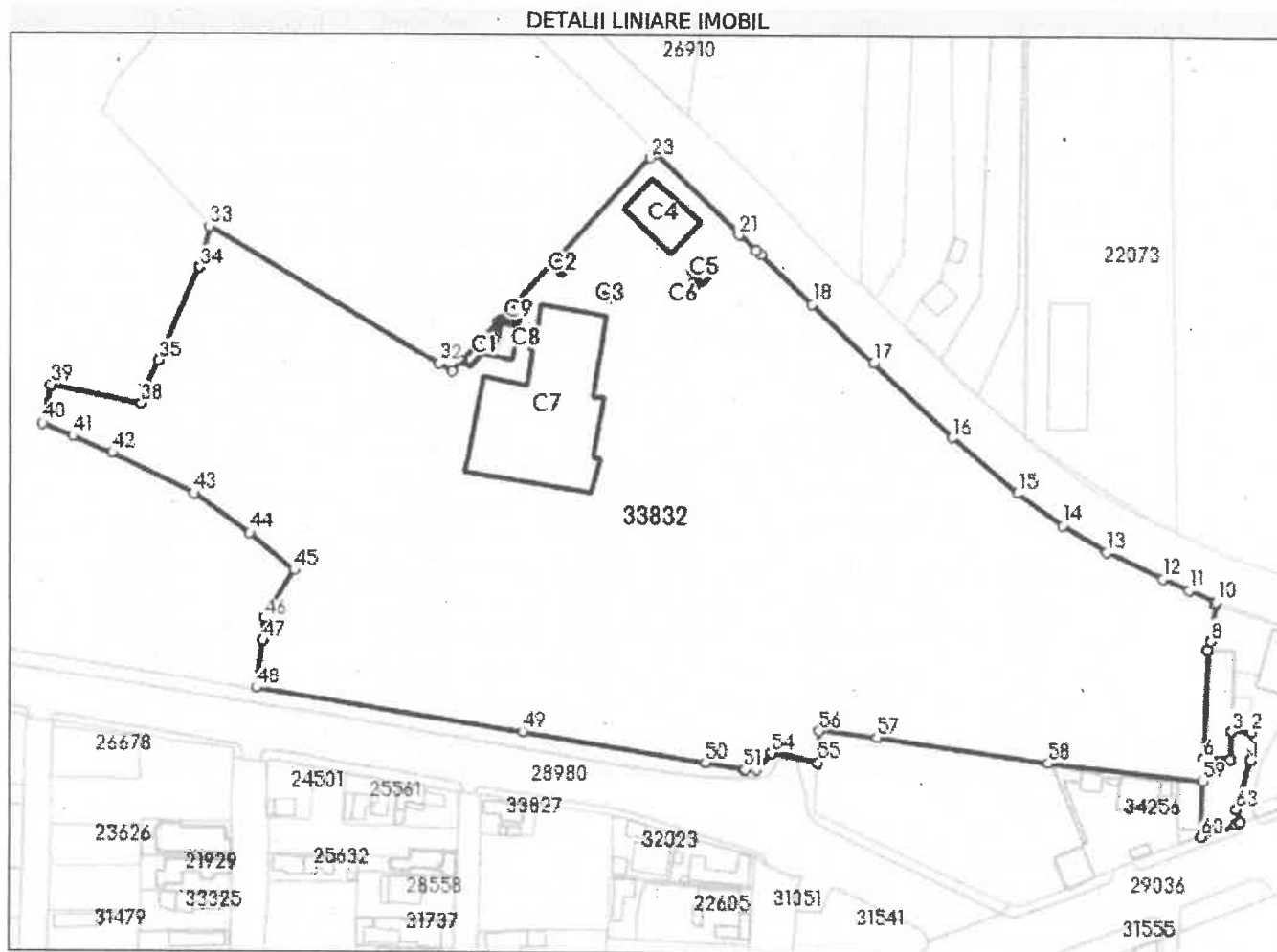
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33832	44.199	

* 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	curți construcții	DA	44.199	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	33832-C1	construcții anexa	62	Cu acte	S. construita la sol:62 mp; MAGAZIE
A1.2	33832-C2	construcții anexa	23	Cu acte	S. construita la sol:23 mp; MAGAZIE MATERIALE
A1.3	33832-C3	construcții anexa	14	Cu acte	S. construita la sol:14 mp; RAMPA AUTO
A1.4	33832-C4	construcții de locuințe	308	Cu acte	S. construita la sol:308 mp; BLOC LOCUINTE P+1
A1.5	33832-C5	construcții administrative și social culturale	45	Cu acte	S. construita la sol:45 mp; BIROURI
A1.6	33832-C6	construcții industriale și edilitare	4	Cu acte	S. construita la sol:4 mp; ANTENA
A1.7	33832-C7	construcții industriale și edilitare	1.928	Cu acte	S. construita la sol:1928 mp; DEPOZITE FRIGORIFICE
A1.8	33832-C8	construcții anexa	67	Cu acte	S. construita la sol:67 mp; MAGAZIE

Crt	numar	construcție	Supraf. (mp)	juridică	Observații / Referințe
A1.9	33832-C9	construcții anexa	40	Cu acte	S. construita la sol:40 mp; MAGAZIE

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	9.429	2	3	6.5	3	4	9.348
4	5	6.094	5	6	2.572	6	7	36.248
7	8	2.868	8	9	12.399	9	10	0.969
10	11	10.012	11	12	9.5	12	13	20.483
13	14	17.182	14	15	18.401	15	16	28.491
16	17	35.897	17	18	28.534	18	19	23.607
19	20	1.963	20	21	7.893	21	22	38.782
22	23	1.897	23	24	44.439	24	25	4.6
25	26	16.026	26	27	8.099	27	28	1.228
28	29	0.522	29	30	17.37	30	31	4.726
31	32	5.203	32	33	89.015	33	34	14.366
34	35	34.138	35	36	10.313	36	37	4.769
37	38	0.996	38	39	30.398	39	40	12.855
40	41	10.818	41	42	14.212	42	43	30.65
43	44	22.795	44	45	19.179	45	46	19.023
46	47	7.472	47	48	15.73	48	49	89.581
49	50	61.709	50	51	12.616	51	52	0.586
52	53	3.717	53	54	7.426	54	55	15.522
55	56	10.574	56	57	19.507	57	58	57.454
58	59	51.633	59	60	18.546	60	61	12.108
61	62	1.513	62	63	4.587	63	1	16.734

** 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.

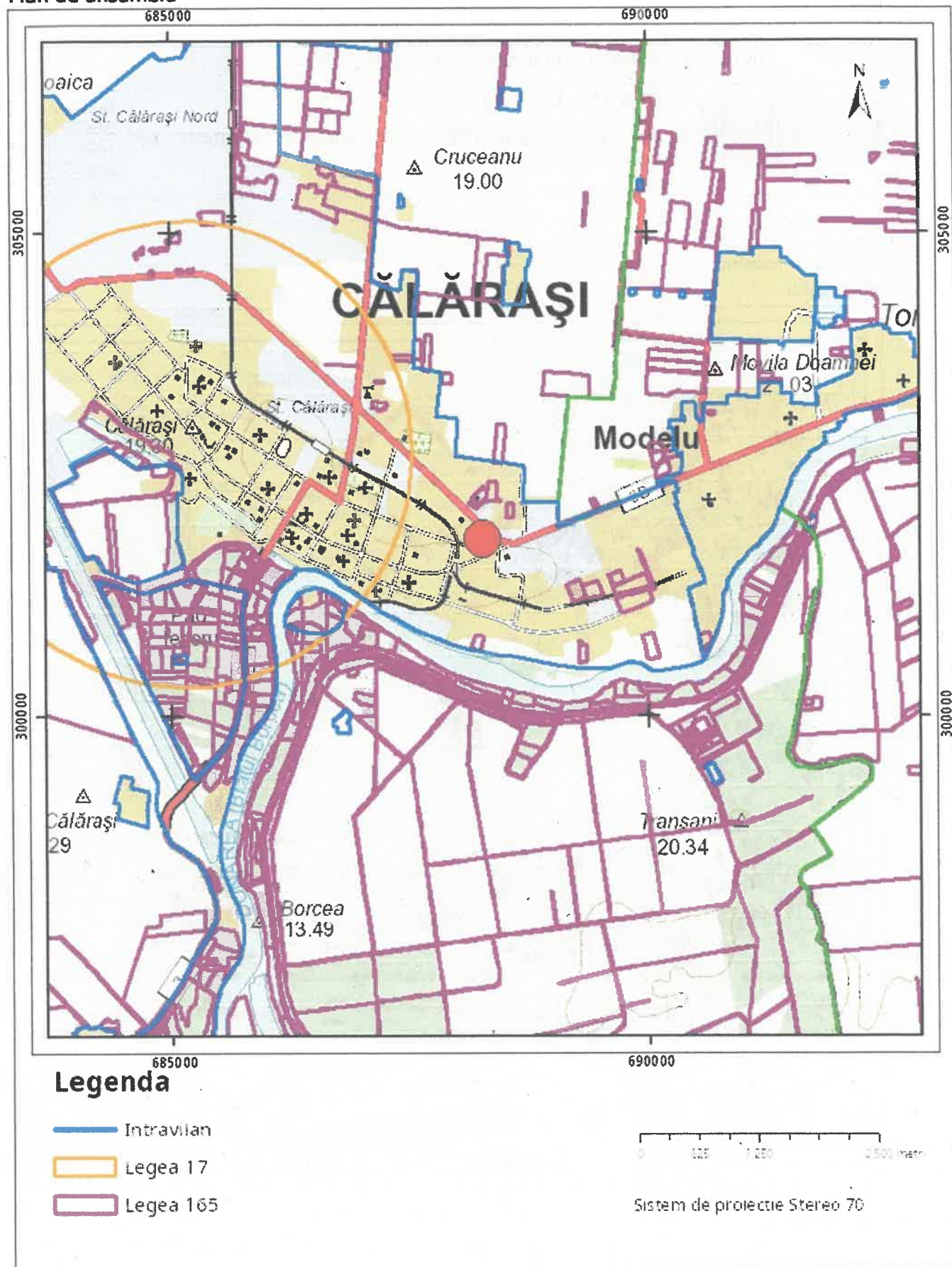
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

06/03/2023, 20:14

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 10-11-2021
Data și ora generării: 06-03-2023 20:13

Cod verificare



100128850468

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 33832, UAT Calarasi / CALARASI, Loc.
Calarasi, Str. Rocada, Nr. 83

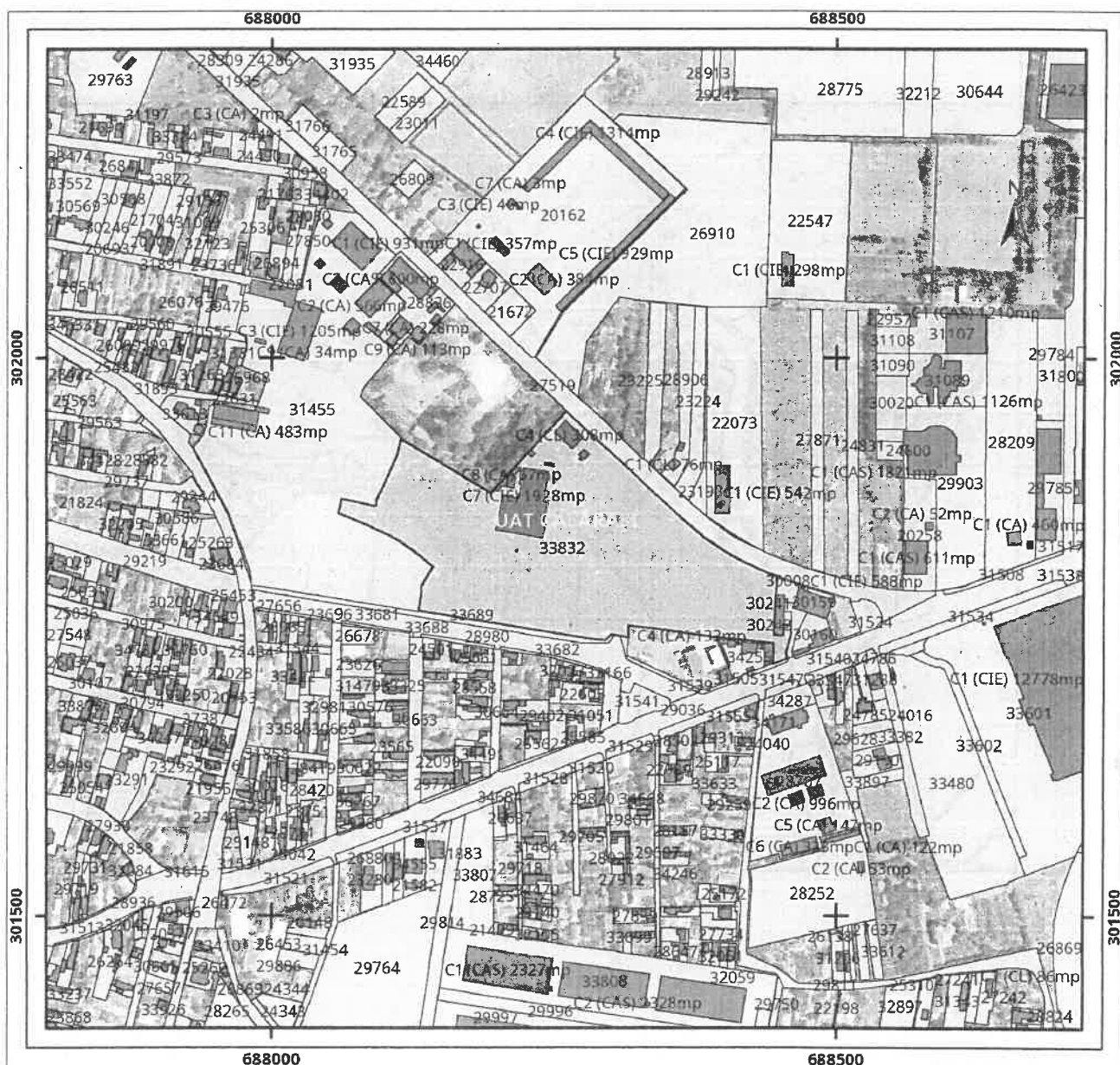
Nr.cerere	13272
Ziua	06
Luna	03
Anul	2023

Teren: 44.199 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 44199mp

Plan detaliu



Legenda

- Intravilan
- Legea 5
- Legea 17
- Legea 165

0 65 130 260 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

STUDII SI AVIZE DE SPECIALITATE

P.U.Z.

**ANSAMBLU GALERII COMERCIALE,
SUPERMARKET, SPALATORIE AUTO,
AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESURI,
PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE
mun. Calarasi, strada Rocada, nr. 83,
nr. cad. 33832, C.F. 33832, jud. Calarasi**

ROMÂNIA
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN CĂLĂRAȘI
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ COMETEX S.R.L., domiciliul/sediul²⁾ în județul Ilfov, municipiul/comuna/oraș Voluntari, sat -, Șoseaua București Nord, nr.10, clădirea Global City Business Park Corpul O11, Sala de Meeting 1 bl. -, sc. -, et. 10, ap. -, sector -, înregistrată la nr.4563 din 09.03.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr.9 din 23.03.2023

pentru Planul urbanistic zonal pentru³⁾ „ANSAMBLU GALERII COMERCIALE, SUPERMARKET, SPĂLĂTORIE AUTO, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ACCESURI, PILON PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE”, municipiul Călărași, județul Călărași ;

generat de imobilul⁴⁾: intravilan, suprafață = 44.199,00 mp, număr cadastral 33832, str. Rocadă, nr.83, municipiul Călărași, județul Călărași ;

Inițiator : COMETEX S.R.L.;

Proiectant: ARHITECT STUDIO PLUS S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect Lascăr Adrian;

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z: intravilan, suprafață = 44.199,00 mp, număr cadastral 33832, str. Rocadă, nr.83, municipiul Călărași, județul Călărași ;

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

- intravilan, număr cadastral 33832;
- regim de construire: în baza unui PUZ aprobat ;
- funcțiuni predominante: ID - subzona unităților industriale și de depozitare; IS – subzona instituții și servicii, cu interdicție de construire până la elaborarea și aprobarea unui PUZ ;
- H max. = în baza unui PUZ aprobat ;
- POT max. = în baza unui PUZ aprobat ;
- CUT max.= în baza unui PUZ aprobat ;
- retragerea minimă față de aliniament = 10 m/4-6 m ;
- retrageri minime față de limitele laterale = 6 m/3 m ;
- retrageri minime față de limitele posterioare: 6 m/5 m ;

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

- intravilan, număr cadastral 33832;
- regim de construire: max. P+2E;
- funcțiuni predominante: zonă mixtă – comerț + instituții publice și servicii (IS);
- H max. = 15 m ;
- POT max. = 65%;
- CUT max. = 1,80;
- retragerea minimă față de aliniament = minimum 3 m;
- retrageri minime față de limitele laterale = conform Planșei U04 - Reglementări Urbanistice;
- retrageri minime față de limita posterioară = conform Planșei U04 - Reglementări Urbanistice;
- circulații și accese: în prezent terenul beneficiază de acces la diferite artere importante de circulație (B-dul Republicii, str. București, și str. Rocadă) situate în vecinătatea amplasamentului pe laturile de sud-est, sud-vest și nord -est . În funcție de condițiile impuse, accesele existente se vor sistematiza în faza viitoare de proiectare.
- echipare tehnico - edilitară: alimentarea cu apă potabilă – se va realiza de la rețeaua publică existentă în zonă; evacuarea apelor uzate menajere - se va realiza prin rețeaua publică existentă în zonă; alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețeaua publică cu acordul furnizorului E-Distribuție Dobrogea S.A.

În urma analizei în format electronic 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. 476 din 24.08.2022, emis de Primarul Municipiului Călărași.





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



Direcția Urbanism
Nr. 1100 /09.01.2023

RAPORT DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

privind documentatia de urbanism in vederea elaborarii P.U.Z.

„ANSAMBLU GALERII COMERCIALE, SUPERMARKET, SPALATORIE AUTO, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESURI, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE“, situat in municipiul Călărași strada Rocada nr.83

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, prelungit prin HCL 69/2019, cu modificarile si completarile ulterioare, in vederea aprobarii documentatiei de urbanism „ANSAMBLU GALERII COMERCIALE, SUPERMARKET, SPALATORIE AUTO, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESURI, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE“, situat in municipiul Călărași strada Rocada nr.83, judetul Calarasi, au fost parcurse etapele legale de informare si consultare de către municipiul Calarasi, cu sediul in str. Bucuresti, nr. 140 A, judetul Calarasi.

Suprafata de teren studiata pentru întocmirea P.U.Z. este de 44.199 mp situată în intravilanul municipiului Călărași, strada Rocada nr.83.

Informarea si consultarea publicului s-a desfășurat astfel :

- a fost numită persoana responsabilă cu informarea si consultarea publicului privind elaborarea planului urbanistic zonal din partea Primăriei municipiului Călărași, in persoana d-nei Negoită Lucia, din cadrul Direcției Urbanism.
- beneficiarul investitiei : COMETEX SRL, municipiul Călărași, strada Rocada nr.83;
- proiectant general ARHITECT STUDIO PLUS SRL;
- autoritățile administratiei publice locale au stabilit ca, schimbul de informatii cu privire la activitatea de urbanism si amenajare a teritoriului. să se realizeze la sediul propriu al Primăriei Călărași la biroul Urbanism.

Documentele eliberate pentru aprobarea documentației urbanistice sunt:

- Certificat de urbanism Nr. 476/24.08.2022

- *Avizul arhitectului sef al judetului Calarasi nr. 9/23.05.2023*

Etapa 1. Implicarea publicului in etapa pregatitoare 15.09.2022- 26.09.2022

Anunțul privind intenția de elaborare P.U.Z. afișat in etapa pregatitoare prin care publicul este informat cu privire la intentia de elaborare a PUZ, precum si asupra posibilitatii publicului de a transmite sugestii, observatii si opinii, anunt ce a fost publicat de catre Autoritatea publica locala în data de 15.09.2022;



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



A fost întocmit procesul verbal de afișare anunț public înregistrat cu nr.76757/15.09.2022.

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

Etapă 2 - Implicarea publicului in etapa elaborarii propunerilor 04.10.2022 - 31.10.2022

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 04.10.2022-31.10.2022. In cadrul acestei etape informarea si consultarea s-a facut in urmatoarele modalitati:

b.1. *In data de 04.10.2022 la sediul Primăriei Călărași a fost afișat anunțul de consultare asupra propunerilor preliminare P.U.Z si s-a intocmit procesul verbal de afisare cu nr. 84137/04.10.2022, dând posibilitatea celor interesați de a consulta si transmite observatii cu privire la documentele și propunerile P.U.Z. Aferent informatiilor privind proiectul ce urmeaza a fi dezvoltat, investitor, proiectant etc, in cuprinsul anunțului au fost prevazute, de asemenea, și posibilitatea, modul, perioada, locul si orarul in care se pot consulta documentele și se pot transmite observatii la sediul Primăriei Călărași, str. Bucuresti, nr. 140 A, toate acestea urmând a se face, in termen de maximum 25 de zile calendaristice de la data publicării anunțului de consultare, respectiv intre 04.10.2022-31.10.2022 orele 8-16,30.*

b.2 *S-a procedat la notificarea persoanelor Ali Trans Com SRL, Confort SA, Domarex 94 SRL, Ministerul Transporturilor si Infrastructurii – Statul Roman, SC Fan Grup Servis SRL, Badea Cristian George si Badea Camelia, Mocanu Adriana si Mocanu Jean Marius, aflate in vecinatatea zonei ce a generat PUZ, (nr.84139/04.10.2022).*

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 propunerilor, inclusiv Certificatul de Urbanism, planșa de reglementări si Regulamentul Local de Urbanism care s-au aflat la sediul Primariei Calarasi in perioada 04.10.2022 - 31.10.2022.*

Persoanele interesate au avut la dispozitie, conform prevederilor legale, un interval de 25 de zile pentru consultarea documentației respective, in perioada 04.10.2022 - 31.10.2022. Anunțurile au fost afișate in locuri cu vizibilitate, de către autoritatea publica locală.

*In cadrul procedurii de informare si consultare a publicului conform Ordinului 2701/2010, documentația aferentă P.U.Z a fost pusă la dispozitia publicului si a putut fi consultată de luni până vineri in perioada 04.10.2022 - 31.10.2022, intre orele 8:00-16:30, la sediul Primăriei Călărași, str. Bucuresti, nr. 140 A, persoanele interesate putându-se adresa persoanei responsabile cu informarea si consultarea publicului. Documentația disponibilă pentru consultare aflată la sediul Primăriei Călărași, in cadrul Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului, **nu a fost solicitată pentru consultare de nici o persoană.***

A fost primit raspunsul nr.70338/28.12.2022 a D.R.D.P.Constanta inregistrat cu nr.120553/29.12.2022 la institutia noastra, atasat prezentului raport.

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

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

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

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



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



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

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

Etapa 4. Implicarea publicului în monitorizarea implementării P.U.Z.

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

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

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

Intocmit,
Direcția Urbanism,
Negoiță Lucia



ROMÂNIA
MUNICIPIUL CĂLĂRAȘI
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

910058: Călărași, str. București nr. 140A Tel. 0242/31.10.05 Fax. 0242/31.85.74

web: www.primaria-calarasi.ro email: office@primaria-calarasi.ro



Aprobat

PRIMAR ING. DULCE MARIUS GRIGORE

Ca urmare a cererii adresate de COMETEX S.R.L., cu sediul social în România, jud. Ilfov, oras Voluntari, strada Sos.Bucuresti-Nord, cladirea Global City Business, Parc Corpul 011, sala de meeting 1, etaj 10, nr.10, jud.Ilfov, înregistrata la Registrul Comertului nr.J23/1694/2016, CUI RO713535, prin împuternicit Adrian Urda, înregistrată la nr.120137 din 28.12.2022,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 1 din 09.01.2023

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru

**ANSAMBLU GALERII COMERCIALE, SUPERMARKET, SPALATORIE AUTO,
AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESURI, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE
generat de imobilul din strada Rocada, nr. 83, cu respectarea următoarelor condiții:**

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la:

- nord - est - strada Rocada (nr.cad.27519);
- sud - est - prop.privată nr. cad. 30008;31270;30241;30242; strada Bucuresti (nr.cad.20936), prop.priv.nr.cad.1838, 34256;
- sud - vest -Bulevardul Republicii (nr.cad.28980);
- nord - est - prop privata, nr. cad.31455, 2364;

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituiți

- IS - zona mixta - " comerț + institutii publice si servicii";

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

POT propus 65 %, CUT propus 1,80 .

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

- Nu necesita realizarea de noi investitii de interes public;
- Accese pietonale și carosabile din drum public, conform prevederilor HGR 525/1996 republicată;
- Utilități din rețelele existente și propuse în zona, cu acordul furnizorilor, în baza Autorizației de Construire;
- Parcări se vor realiza numai în incinta, conform prevederilor HGR 525/1996, republicată.

5. Capacitățile de transport admise

Capacitatea de transport și trama stradală a drumului/străzii, va fi analizată prin PUZ, funcție de necesitățile de acces și aprovizionare.

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

- Aviz E-Distributie Dobrogea SA, Aviz Salubritate, Aviz ISU, Aviz Sanatatea Populatiei, Aviz Politia Rutiera, STS - in conditiile in care constructia depaseste inaltimea de 12m, studiu geotehnic verificat la cerinta Af, Aviz Mediu, Plan topografic vizat de OCPI, Avizul arhitectului sef al județului Călărași;

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.476 din 24.08.2022, emis de Primăria Municipiului Călărași .

Achitat taxa de 109 lei, conform OP f.n., din 21.12.2022.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

**ARHITECT ȘEF,
Arh. SAMOILĂ LAURENȚIU**

**ÎNTOCMIT,
NEGOITA LUCIA**



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CĂLĂRAȘI

Decizia Etapei de Încadrare

Nr. 2445 din 24.02.2023

Ca urmare a notificării adresate de către **COMETEX S.R.L.** cu sediul în strada șoseaua București-Nord, nr. 10, clădirea Global City Business Parc, corpul 011, sala de meeting 1, etaj 10, municipiul Voluntari, județul Ilfov, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Călărași cu nr. 1305 din data de 31.01.2023, 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 07.02.2023, că planul „**P.U.Z. – ANSAMBLU GALERII COMERCIALE, SUPERMARKET, SPĂLĂTORIE AUTO, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ACCESURI, PILON PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE**”, propus a fi amplasat în strada Rocada, nr. 83, municipiul Călărași, județul Călărași, N.C. 33832, **se supune procedurii de adoptare fără Aviz de Mediu și nu necesită 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 ridicarea interdicției temporare de construire; modificarea zonificării existente din ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, SPORT ȘI AGREMENT, respectiv ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE/DEPOZITARE (conform H.C.L. nr. 179/29.09.2011) și ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE (conform H.C.L. nr. 75/26.06.2009) în zonificare generală ZONĂ MIXTĂ – COMERȚ + INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII; propunerea spre demolare a construcțiilor existente pe amplasament – suprafață construită = 2491 m², respectiv suprafață desfășurată 4944 m²; amenajarea unui ansamblu galerii comerciale, supermarket, spălătorie auto, amenajări exterioare, accesuri, pylon publicitar și împrejmuire amplasament.

Prezenta documentația are la baza Certificatul de Urbanism nr. 476 din 24.08.2022 – 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;
- modificarea zonificării existente;
- coordonarea cu P.U.G. și R.L.U aferent al municipiului Călărași;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CĂLĂRAȘI

Șoseaua Chiciului, nr. 2, Călărași, Călărași, Cod 910005

E-mail: office@apmcl.anpm.ro; Tel/Fax: 0242311926; 0242315035; Mobil: 0746248675

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



– 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;

– stabilirea loturilor ce pot rezulta în urma dezmembrării;

– determinarea regimului juridic al terenurilor;

– 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 accesul 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;

Vecinătăți

Nord-Est	–	strada Rocada;
Sud-Est	–	N.C. 30008, 31270, 30241, 30242, 1838, 34256, strada București;
Sud-Vest	–	bulevardul Republicii;
Nord-Est	–	N.C. 31455, 2364;

Suprafața totală a terenului studiat este de 44199 m², fiind ocupat de 9 construcții în suprafață construită de 2491 m².

Imobilul se află situat în intravilanul municipiului Călărași – conform P.U.G. și R.L.U. aferent aprobat prin H.C.L. nr. 75/26.06.2009, prelungit prin H.C.L. nr. 69/2019 și este proprietate privată. Imobilul nu este monument istoric și nici nu se află în zona de protecție a unui monument, în zonă protejată sau cu descoperiri întâmplătoare. Imobilul are în prezent categoria de folosință curți construcții.

Situația existentă

În prezent terenul este ocupat parțial de o serie de construcții cu destinație specifică industrială (construcțiile C1-C9). Se propune desființarea/demolarea integrală a construcțiilor/amenajărilor existente în vederea realizării unor obiective în etapa viitoare. În prezent construcțiile nu sunt utilizate și nu se desfășoară activitățile specifice. Toate utilajele și instalațiile specifice au fost demontate, iar spațiile interioare au fost eliberate, fiind în principal libere (cu excepția postului trafo). Construcțiile sunt debransate de la rețelele edilitare.

<i>Construcții existente și propuse pentru demolare</i>					
<i>Nr. Crt.</i>	<i>N.C.</i>	<i>Destinație</i>	<i>Suprafață construită – m²</i>	<i>Suprafață desfășurată – m²</i>	<i>Regim H</i>
1	33832 – C1	Magazie	62	62	P
2	33832 – C2	Magazie materiale	23	23	P
3	33832 – C3	Rampă auto	14	14	P
4	33832 – C4	Bloc locuințe	308	616	P+1
5	33832 – C5	Birouri	45	45	P
6	33832 – C6	Antenă	4	4	P

Pagină 2

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CĂLĂRAȘI

Șoseaua Chiciului, nr. 2, Călărași, Călărași, Cod 910005

E-mail: office@apmcl.anpm.ro; Tel/Fax: 0242311926; 0242315035; Mobil: 0746248675

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

7	33832 – C7	Depozit frigorific	1928	4073	P+2+3
8	33832 – C8	Magazie	67	67	P
9	33832 – C9	Magazie	40	40	P
Total construcții – 9			2491	4944	-

Situația propusă

În etapa actuală se propune dezmembrarea terenului studiat (N.C. 33832 – suprafață 44199 m²) în 2 loturi după cum urmează:

Teren – suprafață totală 44199 m²

Lot A propus – suprafață 9852 m²

Lot B propus – suprafață 34347 m²

Zonificare generală propusă – Zonă mixtă – Comerț + Instituții publice și servicii

Etapă 1

În cadrul Lotului A – în prima etapă se propune realizarea unui obiectiv specific cu destinația de spațiu comercial, cât și realizarea amenajărilor secundare, respectiv a circulațiilor carosabile, a celor pietonale, a amenajărilor exterioare – spații verzi și sistematizarea rețelelor tehnico-edilitare necesare funcționării obiectivului. Prima etapă de construire se va realiza în zona de vest a amplasamentului.

În această etapă, se propune realizarea unui obiectiv cu destinația comercială (tip supermarket) cu regim înălțime parter și suprafață construită la sol de cca 2350 m². Obiectivul se va utiliza pentru activități comerciale (comercializare en-gros și en-detail, produse alimentare, articole vestimentare de uz casnic, de uz general, etc) și poate îngloba următoarele zone funcționale:

- zonă clienți/public
- zone circulații
- zone spații anexe destinate clienților
- zone destinate personalului angajat
- zone depozitare
- zone conexe
- zone spații tehnice
- alte spații interioare specifice

Infrastructura se va realiza din beton armat (fundații, plăci pardoseală, stâlpi, etc). Suprastructura se va realiza preponderent cu elemente prefabricate din beton armat și izolat cu structură metalică și cu închideri din panouri tip sandwich termoizolante, acoperișuri tip terasă necirculabile. Obiectivele secundare se vor realiza în sistem prefabricat sau semiprefabricat, necesitând în principal lucrări de asamblare/montaj general.

Etapă 2

În cadrul Lotului B – se propune realizarea pe viitor, a două obiective principale cu destinația comercială cu regim de înălțime parter și unui obiectiv secundar cu destinația de spălătorie auto. Alte elemente propuse în cadrul incintei sunt circulații carosabile/pietonale, instalațiile tehnico-edilitare, elemente publicitare, etc. După aprobarea documentației de urbanism, beneficiarul poate autoriza alte obiective în cadrul amplasamentului, cu respectare prevederilor prezentei documentații P.U.Z., cu respectarea legislației în vigoare.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CĂLĂRAȘI

Șoseaua Chiciului, nr. 2, Călărași, Călărași, Cod 910005

E-mail: office@apmcl.anpm.ro; Tel/Fax: 0242311926; 0242315035; Mobil: 0746248675

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

Circulații și accese – accesul pietonal și auto în incintă se realizează/menține din străzile perimetrare ale obiectivului, respectiv accese principale din bd-ul Republicii, strada București și strada Rocada. Străzile sunt sistematizate cu profil transversal compus din două benzi pe sens și cu una singură. Profilele transversale ale circulațiilor sunt compuse din suprafață carosabilă prevăzută cu minimum o bandă de circulație pe sens, cu lățimea totală a părții carosabile de cca 6-7 m.

Circulații de incintă – se propun accese noi suplimentare fără a modifica/afecta trama stradală existentă. Circulațiile interioare vor fi dimensionate astfel încât să asigure un flux optim. Accesele carosabile se vor dimensiona inclusiv pentru a asigura accesul în caz de intervenție. Accesul se va dimensiona pentru un trafic greu (atât din punct de vedere al gabaritelor cât și al traficului generat). Se vor amenaja parcaje pentru clienți, angajați, vizitatori, intervenție, etc.

Spații verzi – spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu 2 arbori la cca 100 m²; spațiul dintre aliniament și alinierea principală a clădirilor va fi tratat pe cât posibil cu destinația de spațiu verde – plantat.

Utilități

Alimentarea cu energie electrică – se va bransa/recorda la utilitățile existente în zonă, în funcție de cerințele tehnologice;

Alimentarea cu apă – se va bransa/recorda la utilitățile existente în zonă, în funcție de cerințele tehnologice;

Alimentarea cu energie termică – se va bransa/recorda la utilitățile existente în zonă, în funcție de cerințele tehnologice și se va realiza prin centrale termice proprii;

Canalizarea pluvială – apele pluviale se vor dirija către sistemul de canalizare/spațiile verzi din cadrul incintei;

Canalizarea menajeră – se va bransa/recorda la utilitățile existente în zonă, în funcție de cerințele tehnologice;

Deșeuri – atât în faza de construcție cât și în faza de operare-mentenanță – deșeurile menajere se vor colecta selectiv în pubele speciale, acoperite, așezate pe o platformă din beton impermeabilizată; deșeurile inerte (pământ, nisip, balast, pietriș, piatră spartă, metal, lemn) se vor colecta pe tipologii și se va încerca pe cât posibil reutilizarea lor. Acestea vor fi preluate imediat de pe amplasament și predate. Se vor încheia contracte cu societăți autorizate.

Telecomunicații – se va bransa/recorda la utilitățile existente în zonă, în funcție de cerințele tehnologice;

2. Zonificare funcțională – reglementări, indicatori urbanistici, bilanț territorial

INDICATORI URBANISTICI	
SUPRAFAȚĂ TOTAL TEREN	44199 m ²
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ CONSTRUITĂ (MAXIMALĂ)	28792.35 m ²
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ DESFĂȘURATĂ (MAXIMALĂ)	79558.20 m ²
POT MAXIM PROPUȘ	65 %
CUT MAXIM PROPUȘ	1.8
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+2E
H MAXIM CORNIȘĂ	15 m

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CĂLĂRAȘI

Șoseaua Chiciului, nr. 2, Călărași, Călărași, Cod 910005

BILANȚ TERITORIAL				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT m ²	EXISTENT %	PROPUS m ²	PROPUS %
ZONĂ UNITĂȚI ECONOMICE INDUSTRIALE (ID)	43836.11	99.18	0	0
ZONĂ INSTITUȚII/SERVICII (IS)	365.89	0.82	0	0
ZONĂ MIXTĂ – COMERȚ + INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII	0	0	32364.95	73.23
ZONĂ Cc – CIRCULAȚII INCINTĂ	0	0	784.30	1.77
ZONĂ Sp – SPAȚII VERZI AMENAJATE ÎN INCINTĂ	0	0	11049.75	25
TOTAL	44199	100	44199	100

3. Motivele care au stat la baza luării deciziei:

- prevederile art. 13 din H.G 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 H.G. nr. 1076/2004 – privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
- consultarea membrilor Comitetului Special Constituit în ședința din data de 07.02.2023, se va solicita și obține:
 - *Notificare de asistență de specialitate în sănătate publică – de la Direcția de Sănătate Publică Călărași;*
 - *La finalizarea proiectului se va depune documentație de înregistrare Sanitară Veterinară – de la Direcția Sanitară Veterinară și pentru Siguranța Alimentelor Călărași;*
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat.

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 online "Observator de Călărași" în data de 15.09.2022 și în data de 19.09.2022;
- Decizia Etapei de Încadrare a fost publicată pe site-ul Agenției pentru Protecția Mediului Călărași în data de 14.02.2023, respectiv în ziarul „Observator de Călărași” din data de 08.02.2023;
- 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.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CĂLĂRAȘI

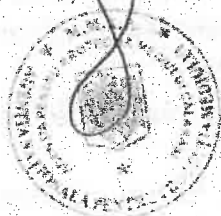
Șoseaua Chiciului, nr. 2, Călărași, Călărași, Cod 910005

E-mail: office@apmcl.anpm.ro; Tel/Fax: 0242311926; 0242315035; Mobil: 0746248675

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

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

**Director Executiv,
Gheorghe SANDU**



Nume și Prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat – Steluța BOITAN	Șef Serviciu Avize Acorduri Autorizații	24.02.2023	
Întocmit – Alexandru Guță	Consilier		



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CĂLĂRAȘI

Șoseaua Chișiuului, nr. 2, Călărași, Călărași, Cod 910005

E-mail: office@apmcl.anpm.ro; Tel/Fax: 0242311926; 0242315035; Mobil: 0746248675



ECOAQUA S.A. CĂLĂRAȘI

Str. Progresul, Bloc BBB, Et. 3, Călărași, județul Călărași

OPERATOR SERVICII APĂ CANALIZARE

ÎN JUDEȚELE CĂLĂRAȘI ȘI IALOMIȚA



UIG-1031-EP-170



UIG-1031-EP-424

www.ecoaqua.ro

facebook.com/ecoaquacalarasi

[email:ecoaqua_calarasi@yahoo.com](mailto:ecoaqua_calarasi@yahoo.com)

ECOAQUA - S.A. SUCURSALA CALARASI

Str. Progresul Bloc BBB Et-4 Călărași, cod postal 910001, jud. Călărași

Tel. 0242 315 346; Fax 0242 315346.

J 51/656/01.09.2004.C.U.I. 17014442 e-mail: ecoaqua_suc_cl@yahoo.com

Nr. 13476 / 19.10.2022

COMETEX SRL

Sos. Bucuresti Nord, Nr. 10, Cladirea Global City Business Park Corpul 011,
Sala de Meeting 1, Et.10, Voluntari
Jud. Ilfov

Referitor la cererea dvs., înregistrată la ECOAQUA SA Sucursala Calarasi cu nr. 13180/12.10.2022, prin care solicitati avizarea obiectivului de investitii, " **Ansamblu galerii comerciale, supermarket, spalatorie auto, amenajari exterioare, accesuri, pilot publicitar, imprejmuire.**", situat în localitatea Calarasi, Str. Rocada, Nr.83, jud. Calarasi, va comunicam urmatoarele:

În urma analizării documentației tehnice depuse, emitem: **AVIZ FAVORABIL**,
fără condiții:

- Se va respecta distanța minimă față de rețelele de apă și canalizare existente în zonă;
- Se vor lua măsuri pentru protejarea rețelelor existente în zonă;

Prezentul aviz este valabil **12 luni** de la data emiterii.



Birou tehnic,
Badea Mihaela

1300



e-distributie

Dobrogea

E-DISTRIBUTIE DOBROGEA S.A.**Strada Iorga Nicolae, nr. 89A, CONSTANTA, CONSTANTA****Telefon/fax: 0241929 / 0372876807****Nr. 12651466 din 19/01/2023****Catre**

COMETEX SRL, domiciliul/sediul in judetul ILFOV, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul VOLUNTARI, Soseaua Bucuresti Nord, nr. 10, bl. - , sc. - , et. - , ap. - .

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. 12651466 / 10/10/2022, pentru obiectivul **ANSAMBLU GALERII COMERCIALE ,SUPERMARKET,SPALATORI AUTO,AMENAJARI EXTERIOARE,ACCESURI, PILON PUBLICITAR,IMPREJMUIRE** cu destinatia **ANSAMBLU GALERII COMERCIALE ,SUPERMARKET,SPALATORI AUTO,AMENAJARI EXTERIOARE,ACCESURI, PILON PUBLICITAR,IMPREJMUIRE** situat in judetul **CALARASI**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **CALARASI**, Strada **ROCADA**, nr. 83, bl. - , et. - , ap. - , CF - , nr. cad. - .

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL**Nr. 12651466 / 19/01/2023**

- 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.*
- Aviz favorabil pt. realizare PUZ -Terenul pe care se afla instalatiile electrice de distributie ramane in proprietatea statului, in conformitate cu Legea nr.13/2007- privind energia electrica, -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 - Pentru fiecare constructie ce se va realiza in conformitate cu planul urbanistic aprobat, se va solicita aviz de amplasament.
- 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 asistenta tehnica suplimentara din partea UO MTJT CALARASI**
- 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 **RESPECTAREA CONDITIILOR IMPUSE PRIN CONTRACTUL DE ANGAJAMENT nr.217945****

- Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.
- În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.
- Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricărui accident tehnic și de muncă.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului sau, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la operatorul de distribuție **E-DISTRIBUTIE DOBROGEA S.A.** aviz tehnic de racordare**

*** În zona de apariție a noului obiectiv există rețea electrică de distribuție DA ☒ NU ☐

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

Posibilitățile de racordare pentru puterea specificată în cererea de aviz de amplasament fiind prin: **NU ESTE CAZUL**, această soluție este însă orientativă, urmând ca soluția exactă să se stabilească în cadrul Fișei de soluție sau a Studiului de Soluție, după depunerea la Operator a cererii de racordare.

Racordarea la rețeaua electrică de interes public presupune următoarele etape:

- depunerea de către viitorul utilizator a cererii de racordare și a documentației aferente pentru obținerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea soluției de racordare la rețeaua electrică și emiterea de către operatorul de rețea a avizului tehnic de racordare, sub formă de ofertă de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, și pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 și Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- încheierea contractului de racordare între operatorul de rețea și utilizator în termenul de valabilitate al ATR;
- încheierea contractului de execuție între operatorul de rețea și un executant, realizarea lucrărilor de racordare la rețeaua electrică și punerea în funcțiune a instalației de racordare;
- punerea sub tensiune a instalației de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de către operatorul de rețea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finală a instalației de utilizare;

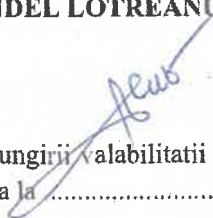
În vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție, solicitantul trebuie să prezinte dosarul instalației de utilizare

- În cazul în care în zona mai sunt și alte instalații electrice care nu aparțin **E-DISTRIBUTIE DOBROGEA S.A.**, solicitantul va obține obligatoriu avizul de amplasament și de la proprietarul acelor instalații electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alți detinatori de instalații, după caz).
- Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilității Certificatului de Urbanism nr. 476 / 24/08/2022, respectiv până la data de 24/08/2024.
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexează 2 planuri de situație vizate de Zona MT/JT Calarasi.
- Redactat în 2 (două) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil E-DISTRIBUTIE DOBROGEA S.A.
Manager UT Calarasi
Tudor Cristinel Daniel



Verificat
SANDEL LOTREANU



Intocmit
MIHAI TOMA



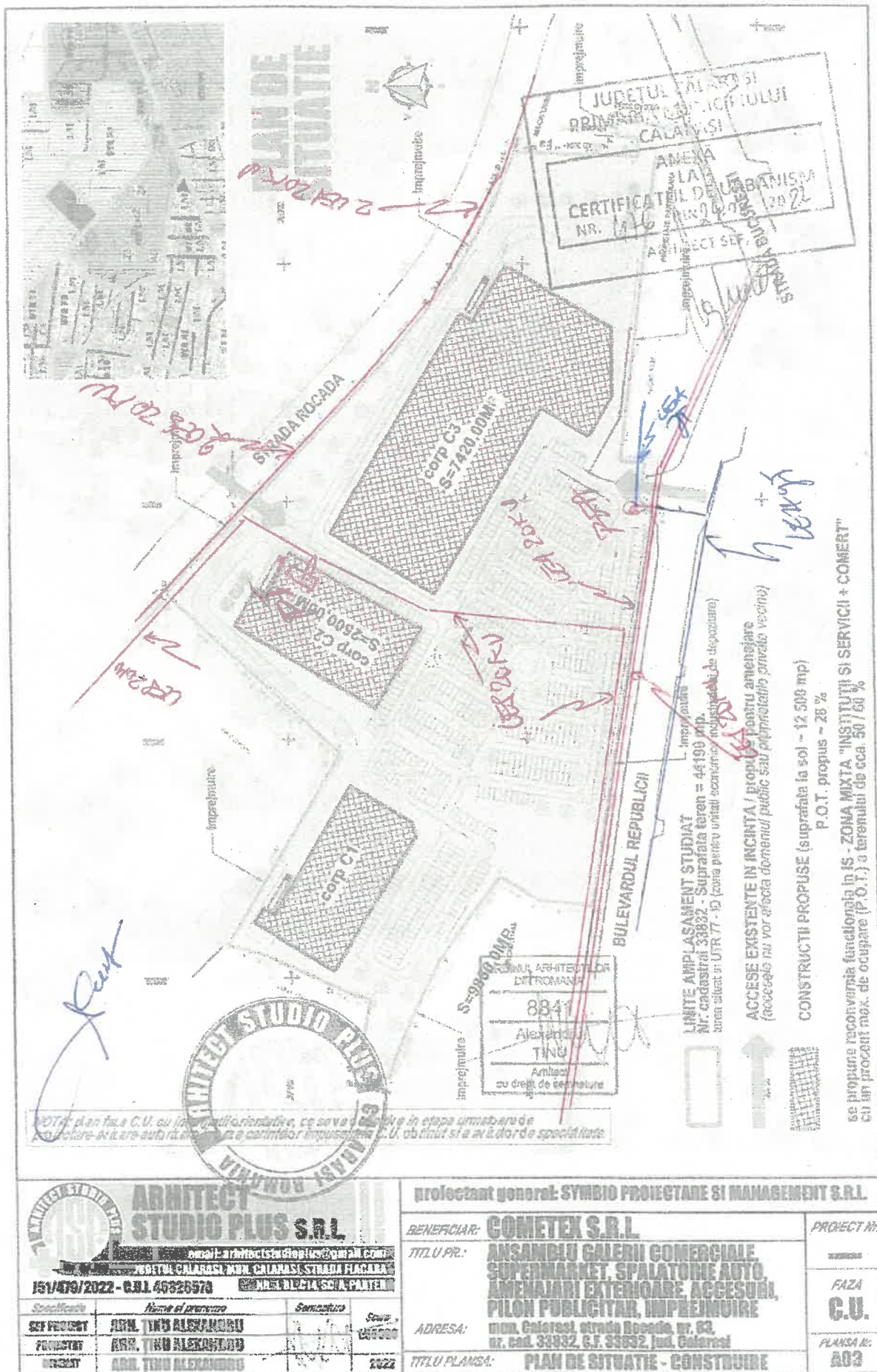
Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de
amplasament pana la

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)





MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI CĂLĂRAȘI
Calărași, str.Prel.București nr. 24, tel: 0242.311.462, fax: 0242.312.680
e-mail: dsp_jud_cls@yahoo.com / web-site: www.aspcl.ro
Operator date cu caracter personal: 19823
COMPARTIMENT AVIZE SI AUTORIZARI

Nr. 81 / 15.02.2023

**NOTIFICARE DE ASISTENTA DE SPECIALITATE IN
SANATATE PUBLICA**

PROIECTUL:

**„ANSAMBLU GALERII COMERCIALE, SUPERMARKET, SPALATORIE
AUTO, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESURI, PILON PUBLICITAR,
IMPREJMUIRE”**

AMPLASAMENT:

**MUNICIPIUL CALARASI
STR. ROCADA, NR. 83, NR. CAD./C.F.33832
JUDETUL CALARASI**

DATE IDENTIFICARE SOLICITANT:

**S.C. COMETEX S.R.L.
LOCALITATEA VOLUNTARI, STR. SOSEAUA BUCURESTI-NORD, NR. 10
(CLADIREA GLOBAL CITY BUSINESS PARK, CORPUL 011, SALA DE
MEETING 1, ETAJ 10
JUDETUL ILFOV**

MENTIUNE:

**PROIECTUL ESTE IN CONFORMITATE CU REGLEMENTARILE LEGALE IN
VIGOARE PRIVIND NORMELE DE IGIENA SI SANATATE PUBLICA, CU CONDITIA
RESPECTARII LEGISLATIEI IN VIGOARE.**

**DIRECTOR EXECUTIV,
CEZAR-CRISTIAN RADULESCU**

**COMPARTIMENT AVIZE SI AUTORIZARI,
CONSILIER SUPERIOR
EMILIANA DOBRESU**



31



MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI CĂLĂRAȘI
Călărași, str. Prelungirea București nr. 24, Bl. M19
Tel: 0242/311462, fax: 0242.312.680
E-mail: dsp_jud_cla@yahoo.com / web-site: www.aspcl.ro
Operator date cu caracter personal: 19823
Nr: 1824 / 14.02.2023

DR. CĂLĂRAȘI
Medic primar epidemiolog
Directoria medicală
Județul Călărași

REFERAT DE ASISTENȚĂ DE SĂNĂTATE PUBLICĂ

Subsemnatul **GHEORGHE COSTEL** în calitate de **ASISTENT PRINCIPAL IGIENĂ**,
din cadrul **DIRECȚIEI DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI CĂLĂRAȘI**

Compartimentul **EVALUAREA FACTORILOR DE RISC DIN MEDIUL DE VIAȚĂ ȘI DE MUNCĂ**

am efectuat la solicitarea **S.C. COMETEX S.R.L., CU SEDIUL ÎN ORAȘ VOLUNTARI, ȘOSEAUA BUCUREȘTI - NORD, NR.10, CLĂDIRIA GLOBAL CITY BUSINESS PARK, CORPUL 011, SALA DE MEETING 1, ETAJ 10, JUDEȚUL ILFOV, CUI RO713535**

Asistență de sănătate publică: **PLAN URBANISTIC ZONAL - „ANSAMBLU GALERII COMERCIALE, SUPERMARKET, SPĂLĂTORIE AUTO, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ACCESURI, PILON PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE”**

PLAN URBANISTIC ZONAL - „ANSAMBLU GALERII COMERCIALE, SUPERMARKET, SPĂLĂTORIE AUTO, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ACCESURI, PILON PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE”

Adresă: **MUNICIPIUL CĂLĂRAȘI, STRADA ROCADA, NR.83, NR.CAD./C.F.33832, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI.**

1. S-au evaluat condițiile de desfășurare a activității/activităților:

Beneficiarul dorește amenajarea unui spațiu comercial (magazin de tip supermarket din analiza dosarului) pe terenul existent, conform actelor depuse, spălătorie auto, amenajare de parcuri și spații verzi de protecție.

Scopul investiției, așa cum este enunțat de proiect, este acela de a deservi populația rezidentă din zona în care se va construi, cu produse de primă necesitate și produse calitativ superioare, precum și de a îmbunătăți în mod considerabil aspectul urbanistic al zonei, cu implicații asupra forței de muncă și asupra dezvoltării urbane.

Spațiul:

Accesele să fie diferite diferite: acces separat pentru clienți, acces la spațiile tehnice, acces pentru aprovizionare cu marfă și acces pentru personal,

parcări amenajate cât mai departe de zona de locuit, asigurându-se astfel circuite funcționale, cu limitarea zgomotului și asigurarea bunei vecinătăți.

Gestionarea deșeurilor: depozitarea pubelelor se va face pe platformă betonată, prevăzută cu sursă de apă și sifon de pardosea, pentru spălare și dezinfecție și deșeurile menajere vor fi ridicate de firma de salubritate contractantă.

2. Structura constructivă și circuitele funcționale trebuie să fie conforme prevederilor:

Conform memoriului depus, cf. Ord. M.S. nr. 976/1998 și Ord. MS nr.119/2014;

3. Tehnologia de fabricație și dotările cu echipamente, instalații, utilaje și mobilier sunt conforme prevederilor:

Respectarea Ordinului M.S. nr.976/1998 și a Ord. M.S. nr.119/2014;

4. Analiza de conformitate la condițiile igienico-sanitare privind:

a) iluminatul trebuie să fie corespunzător, natural și artificial;

b) asigurarea ventilației corespunzătoare, **se va sigura instalație de climatizare sau aer condiționat pe timpul verii;**

c) asigurarea încălzirii corespunzătoare prin instalații de climatizare adecvate, funcționale, mai ales, pe timpul verii;

d) accesibilitate la apa potabilă: racord la rețeaua de aprovizionare cu apă a orașului Călărași;

e) asigurarea evacuării apelor uzate menajere, conform conform memoriului, prin rețeaua de canalizare municipală; **grupurile sanitare vor fi dotate cu materiale de curățenie și substanțe de dezinfecție, săpun lichid, prosoape de hârtie; toate materialele de curățenie și dezinfecție ale grupurilor sanitare vor fi păstrate și folosite doar pentru aceste spații; se va asigura apa curentă rece și caldă; de altfel, aceste lucruri trebuie să fie cuprinse în proiectele viitoare;**

f) asigurarea evacuării deșeurilor solide menajere conform conform proiectului, prin evacuarea acestora cu o firmă specializată;

g) asigurarea evacuării deșeurilor periculoase: nu este cazul;

h) personalul: va fi instruit corespunzător și va fi supravegheat prin examene medicale la angajare și periodice, cf. HG 355/2007, de către medicul de medicina muncii, care va completa și fișa de aptitudini.

Se va respecta buna vecinătate, se vor respecta normele privind zgomotul, distanțele legale față de alte proprietăți; respectarea distanțelor față de vecinătăți, conform Ord. M.S. nr.119/2014, care trebuie să fie însoțit de plasarea unităților de prestări servicii, în speță spălătoria, la o distanță mai mare de vecinătăți

Concluzii:

Sunt îndeplinite condițiile pentru eliberarea notificării de asistență de sănătate publică, cu următoarele recomandări: Respectarea Ord. M.S. nr.976/1998; respectarea H.G. nr.355/2007; respectarea Ord. M.S. nr. 119/2014.

**Asistent principal igienă,
DSP Călărași
Costel Gheorghe**



România
Ministerul Afacerilor Interne
Departamentul pentru Situații de Urgență
Inspectoratul General pentru Situații de Urgență
Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Barbu Știrbei"
al județului Călărași

Exemplar nr.1
Nr. 1333290
Din 01.02.2023
Călărași



Către,

S.C. COMETEX S.R.L.

Oraș Voluntari, Șoseaua București Nord, nr. 10, Clădirea Global City Business Park, Corpul
O11, Sala de meeting 1, Etaj 10, jud. Ilfov
Tel: 0722287157; e-mail: badea.robert0295@gmail.com

Ca urmare a cererii dumneavoastră înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Barbu Știrbei” al județului Călărași, cu numărul 1333290 în 31.01.2023 prin care ne transmiteți documentația pentru „P.U.Z. – ANSAMBLU GALERII COMERCIALE, SUPERMARKET, SPĂLĂTORIE AUTO, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ACCESURI, PILON PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE”, amplasat în Mun. Călărași, str. Rocadei, nr. 83, jud. Călărași, vă comunicăm următoarele:

- documentația depusă de dumneavoastră respectă prevederile art. 14, pct. II, lit. b) din Hotărârea Guvernului nr. 382/2003 privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale.

- documentația depusă de dumneavoastră respectă prevederile Hotărârii Guvernului nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei și asigurarea posibilităților de acces la drumurile publice.

Inspector Șef

Col.,


Ing. Adrian Iulian PĂDURARU

Călărași, str. Oborului, nr. 2

Telefon 0242/311818; fax 0242/314062

e-mail contact@isucalarasi.ro

Orange Romania Communications S.A.
Calea Victoriei, nr. 35
Sector 1, București România
Cod: 010061

Data: 09.11.2022

Nr. înregistrare: 100/05/02/02/01/03/B/CL/2092

Catre: COMETEX SRL
Adresa: JUD. ILFOV

AVIZ CONDITIONAT

Ca răspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului de telecomunicații pentru:

ANSAMBLU GALERII COMERCIALE, SUPERMARKET, SPALATORIE AUTO, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESURI, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, MUN. CALARASI, STR. ROCADA, NR. 83, NC 33832, JUD. CALARASI, conform documentației depuse, vă comunicăm următoarele:

In zona de interes, Orange Romania Communications S.A. are amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații subterane și/sau aeriene.

Având în vedere importanța deosebită a rețelei de cabluri telefonice, proprietatea Orange Romania Communications S.A., cît și faptul că acestea vor fi afectate de lucrările proiectate conform documentației prezentate, Orange Romania Communications S.A. este de acord cu aceasta lucrare numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protecție a rețelilor telefonice subterane și/sau aeriene:

- În zona instalațiilor de telecomunicații, executia lucrarilor pentru care s-a solicitat avizul, se va face numai sub asistenta tehnica a Orange Romania Communications S.A. Pentru aceasta cu 48 ore inainte de inceperea lucrarilor beneficiarul /constructorul va solicita acordarea de asistenta tehnica, telefonic la: **0242304147/0766592228**.
- Predarea amplasamentului privind rețeaua tc. existenta se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare / primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Conventii, semnate de ambele parti, beneficiar / constructor si Orange Romania Communications S.A., la predarea amplasamentului.
- În cazul lucrarilor de reabilitare drumuri, vor fi incluse si fondurile necesare ridicării sau coborării gurilor de cămine telefonice la noul nivel al carosabilului, în cazul în care nivelul acestuia se va modifica față de cel existent, în urma lucrărilor de modernizare proiectate.
- Toate lucrările proiectate prin această documentație în zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual și în prezența delegaților Orange Romania Communications S.A..
- În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrarilor de remediere a instalațiilor avariate, precum si daunele solicitate de clientii Orange Romania Communications S.A. datorita intreruperii furnizarii serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

- **Prezentul aviz este valabil** pe toată perioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.

Se interzice folosirea informațiilor referitoare la instalațiile telefonice din prezentul aviz, în alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca și transmiterea lor unor terți.

Anexam prezentului aviz un exemplar al documentației în care a fost inserată cu aproximativ infrastructura de comunicații existentă în zona.

Responsabil eliberare Avize Tehnice,

Popa Mihaela



Orange Romania Communications S.A.
J40/8926/1997
Cod Unic de Înregistrare: 427320
Capital social subscris și vărsat : 318.464.490 Lei

Confidentiality

The information contained in these documents may be privileged and confidential and is intended for the exclusive use of the address designated above. If you are not the addressee, any disclosure, reproduction, distribution, or other dissemination or use of this communication is strictly prohibited. If you have received this transmission in error please contact us immediately by telephone so that we can arrange for its return.

This document is Orange Romania Communications property and cannot be reproduced without permission
Orange Group Restricted



PLAN DE SITUATIE

Canale satze de paură

STRADA ROCADA

corp C3
S=1420.00MP

corp C2
S=2500.00MP

corp C1

S=980.00MP



UNITATE AMPLASAMENT STUDIAT
Nr. cadastral 33832 - Suprafata teren = 44199 mp.
teren situat in: UTR 77 - ID (zona pentru unitati economice industriale si de depozitare)

ACCES EXISTENTE IN INCINTA (propos pentru amenajare
(accesele nu vor afecta domeniul public sau proprietatile private vecine)

CONSTRUCTII PROPUSE (suprafata la sol ~ 12.500 mp)
P.O.T. propus ~ 28 %

se propune racordarea functionala in JS - ZONA MIXTA "INSTITUTII SI SERVICII + COMERT"
cu un procent max. de ocupare (P.O.T.) a terenului de cca. 50 / 60 %



NOTA: plan fața C.U. cu înțelesul orientat, ce se va utiliza în etape următoare de proiectare și care trebuie să fie în conformitate cu planul de urbanism aprobat și în vigoare, obținut și a avizelor specializate.

ARHITECT STUDIO PLUS S.R.L.
email: arhitectstudioplus@gmail.com
JUDETUL CALARASI, MUN. CALARASI, STRADA FLACARA
101/479/2022 - C.U. 40320670 NR. 1, BL. C14, SC. A, PARTER

Specificitate	Nume si prenume	Signature	Scara
DET. FUNDAT	ARN. TUDU ALEXANDRU		1:500/600
PROIECTAT	ARN. TUDU ALEXANDRU		
CONSTRUIT	ARN. TUDU ALEXANDRU		2022

Proiectant general: SYMBIO PROIECTARE SI MANAGEMENT S.R.L.

BENEFICIAR: COMETEX S.R.L.

TITLU PR.: ANSAMBLU GALERII COMERCIALE, SUPERMARKET, SPALATORIE AUTO, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESURI, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE

ADRESA: mun. Calarasi, strada Rocada, nr. 83, nr. cad. 33832, C.F. 33832, jud. Calarasi

TITLU PLANSA: PLAN DE SITUATIE - CONSTRUIRE

PROIECT NR.: —

FAZA C.U.

PLANSA NR.: A03

Direcția Flux Gaz și Operațional
Departament Menținere Specializată
B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București
Cod poștal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Valentin Vasilache

COMETEX SRL PRIN ADRIAN URDA

Șos. București Nord, Global City Business
Park, corp 011, loc. Voluntari

Cod poștal

18208-317.961.539/13.10.2022

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. 18208-317.961.539 din 12.10.2022, privind eliberarea avizului de amplasament în scopul declarat de autorizare **lucrări de construire ansamblu de galerii comerciale, supermarket, spălătorie auto, amenajări exterioare, accesuri, pilon publicitar, împrejmuire** – în loc. **Călărași, str. Rocada, nr. 83, jud. Călărași**, în urma analizei documentelor, vă restituim planul de situație scara 1:5000, proiect nr. -/2022 elaborat de ARHITECT STUDIO PLUS SRL, vizat de societatea noastră, completat cu datele solicitate și vă comunicăm următoarele:

Pe planul de situație s-a trasat orientativ rețeaua de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare DGSR). Detalii privind rețeaua de distribuție existentă în zona de amplasament, care se află în operarea societății noastre, se regăsesc și în planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz.

Construcțiile și/sau instalațiile subterane proapse, se vor amplasa/ poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.

Pentru imobilul propus există posibilități de racordare la sistemul de distribuție a gazelor naturale existent în zona de amplasament, în baza soluției tehnice de racordare la sistemul de distribuție emisă de DGSR, în conformitate cu **Regulamentul** privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casa-ta-nu-am-gaz>.

Lucrările propuse **nu afectează** rețeaua de distribuție gaze naturale.

În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL

Cu mențiunile:

- Prezentul aviz nu este valabil pentru lucrări de execuție bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.).** Pentru obținerea avizelor DGSR este necesar să depuneți o documentație specifică, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia. **Atenție: În zona de protecție a rețelei DGSR se interzice executarea acestor lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului DGSR!**
- Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale, a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a

gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

3. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia.**
4. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. 476 din 24.08.2022 eliberat de Primăria Călărași.

Lallia Ducouso El Hima

**ȘEF DEPARTAMENT
DIRECȚIA FLUX GAZ ȘI OPERAȚIONAL**

DISTRIGAZ SUD REȚELE SRL

Valentin Vasilache
Operator Cerere Informații

Specializată

(2)

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente: plan de situație sc. 1:5000 și plan GIS;
Achitat cu factura nr. ATP 1905013337

Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
Bd. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București, 040254
Call Center: 021 9378

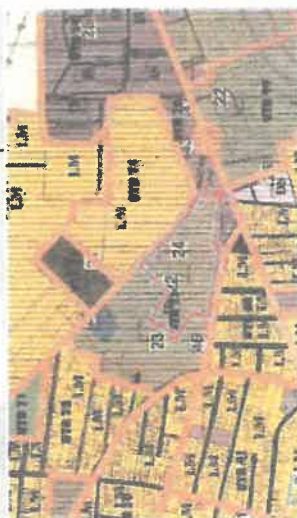
Nr Reg Com.: J40/2728/2008
CUI: RO 23308833
Capital social: 76.201.910 lei



distrigazsud-retele.ro

Summary

Luordil de constatare propere cu
afectaziã neajuta existenã de distribuitã generalã.



PLAN DE SITUATIE



NOTA: Planul de C.U. cu încheietura este, de asemenea, în etapa următoare de proiectare și este sub rezerva modificărilor impuse de C.U. obținut și a eventualelor modificări.



**ARCHITECT
STUDIO PLUS S.R.L.**

email: architectstudioplus@gmail.com

JUDETUL CALARASI, MUN. CALARASI, STRADA FIACARA
NR. 1 BL C14 SC. A PARTER

Specifics	Name of promisee	Sanctions	Score
GEF PROJECT	ARN. TINU ALEXANDRU		15000
PRIORITY	ARN. TINU ALEXANDRU		
BENEFIT	ARN. TINU ALEXANDRU		2022

proiectant general: SYMBIO PROIECTARE SI MANAGEMENT S.R.L.

BENEFICIAR: COMETEK S.R.L.

TEL. UPR.: ANSAMBLU GALERII COMERCIALE,
SUPERMARKET, SPALATORIE AUTO,
AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESORI,
PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE

ADRESA: mun. Calarasi, strada Bocada, nr. 63,
nr. cad. 33832 C.E. 33832 Iud. Calarasi

ADRESA: mun. Calarasi, strada Bocada, nr. 83,
nr. cad. 33832 C.E. 33832, jud. Calarasi

TITLU PLANSA: PLAN DE SITUATIE - CONSTRUIRE

PROJECT NO.

FAZA
C.U.

PLANS 4A:

AD3

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1064 / 2022

Întocmit astăzi, 01/11/2022, privind cererea 59784 din 24/10/2022
având aviz de începere a lucrărilor cu nr 1008 din 19/10/2022

1. **Beneficiar:** COMETEX SRL
2. **Executant:** Petcu Marius-Petrisor
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** PLAN TOPOGRAFIC EXECUTAT IN VEDEREA ELABORARII PUZ+DTAC.
4. **Nominallizarea documentelor și a documentațiilor care se predau** Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară CALARASI conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
B 3300417	19.04.2016	act administrativ	ONRC
ANEXE LA	24.10.2022	inscris sub semnatura privata	ALFACAD
1008	19.10.2022	act administrativ	OCPI CALARASI
PLAN	12.10.2022	inscris sub semnatura privata	ALFACAD
476	24.08.2022	act administrativ	MUNICIPIUL CALARASI

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1064 au fost recepționate 1 propuneri:

- * lucrarea "Plan topografic necesar elaborării documentației de urbanism - PUZ - „ANSAMBLU GALERII COMERCIALE, SUPERMARKET, SPĂLĂTORIE AUTO, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ACCESURI, PILON PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE" pentru imobilul situat în intravilanul municipiului Călărași, str.Rocada nr.83, individualizat în sistemul integrat de cadastru și carte funciară cu identificatorul electronic IE 33832, documente redactate pe suport informatic, certificate de către deponent prin semnătură electronică calificată (format .dxf atașat în .pdf, .pdf) respectiv:

- 1.memoriul tehnic cuprinzând descrierea generală a lucrării, metode de lucru, instrumente utilizate, prelucrarea datelor, suprafața pe care se execută lucrarea, etc
- 2.calculul analitic al suprafeței studiate prin PUZ - 44199,00mp
- 3.inventarul de coordonate ale punctelor de inflexiune care definesc limita PUZ-ului
- 4.copie a avizului de începere a lucrărilor nr.1008/19.10.2022 emis de OCPI Călărași
- 5.plan topografic în format .pdf - scara 1:500
- 6.plan topografic în format .dxf atașat în .pdf
- 7.copia certificatului de urbanism nr.476/24.08.2022, emis de Municipiul Călărași
- 8.dovada achitării tarifelor legale - card online nr.CLC/6316/24.10.2021

Concluzii:

Documentația respectă cerințele din Avizul nr. nr.1008/2022

Documentația se încadrează în prevederile art.264 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI nr.700/2014, cu modificările și completările ulterioare

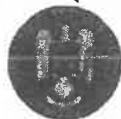
6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
33832	Avertizare	Receptia 1809697: Imobilul TR-1007-1 se suprapune cu terenul 33832 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 1809697: Imobilul TR-1007-1 se afla într-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Digitally signed by Sanda
Marina Mastacaneanu
Date: 2022.11.01
14:04:27 +02'00'

Inspector
Sanda Marina Mastacaneanu



POLIȚIA MUNICIPIULUI CĂLĂRAȘI
BIROUL RUTIER

NESECRET
Călărași
Exemplare redactate: 2
Exemplar nr. 1
Nr. 218416 /BR/ din 01.02.2023

Se transmite lettric

CĂTRE
COMETEX S.R.L.
Mun. Voluntari , str. Soseaua București-Nord, clădirea Global City Business Park
Corpul 011, sala de meeting 1, et.10, nr. 10, jud. Ilfov

La solicitarea dumneavoastră adresată acestei unități de poliție, în conformitate cu prevederile art. 5 din Certificatul de Urbanism nr. 476 din 24.08.2022 eliberat de Primăria municipiului Călărași, vă eliberăm **AVIZUL DE PRINCIPIU** în vederea scopul elaborării: „Planului Urbanistic Zonal – Ansamblu galerii comerciale, supermarket, spălătorie auto, amenajări exterioare, accesuri, pilon publicitate împrejmuire” pentru obiectivul amplasat în municipiul Călărași str. Rocada, nr. 83, cad. 33832, cu respectarea prevederilor actelor normative în vigoare urmând ca pentru realizarea accesului la drumul public să se depună documentația aferentă spre aprobarea administratorului drumului public și avizului poliției rutiere cât și pentru circulația în incinta obiectivului.

Înainte de începerea lucrărilor de execuție în zona drumului public dacă se creează restricții pentru circulația vehiculelor sau a pietonilor, aveți obligația să înștiințați organele administratorului drumului și ale poliției rutiere pentru a obține acordul final ocazie cu care veți depune documentația aferentă și schema de semnalizare a lucrărilor de execuție comunicând în scris executantul și responsabilul lucrării, precum și perioada realizării acesteia.

În cazul producerii de evenimente rutiere datorate nerespectării condițiilor impuse la avizare de către organele competente, persoanele vinovate vor răspunde contravențional sau penal, după caz.

Cu stimă,

D/ȘEFUL POLIȚIEI MUNICIPIULUI CĂLĂRAȘI

Subcomisar de poliție

GOICEA CONSTANTIN DANIEL

ȘEFUL BIROULUI RUTIER

Comisar-șef de poliție

DEACU EMIL

P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU GALERII COMERCIALE, SUPERMARKET,
SPALATORIE AUTO, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESURI,
PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE
man. Calarasi, strada Rocada, nr. 83, nr. cad. 33832, C.F. 33832, Jud. Calarasi

BORDEROU DOCUMENTATIE

PIESE SCRISE

1. MEMORIU PLAN URBANISTIC ZONAL
2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

PI. U01a	INCADRARE IN TERITORIU	SC. 1/50000
PI. U01b	INCADRARE IN ZONA	SC. 1/25000
PI. U02	INCADRARE IN P.U.G.	SC. 1/20000
PI. U03	SITUATIA EXISTENTA	SC. 1/1000
PI. U04	REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1/1000
PI. U05	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC. 1/1000
PI. U06	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	SC. 1/1000

ELABORATORI DOCUMENT

SEF PROIECT / PROIECTAT

ARH. LASCĂR ADRIAN

DESENAT

ARH. ŢINU ALEXANDRU

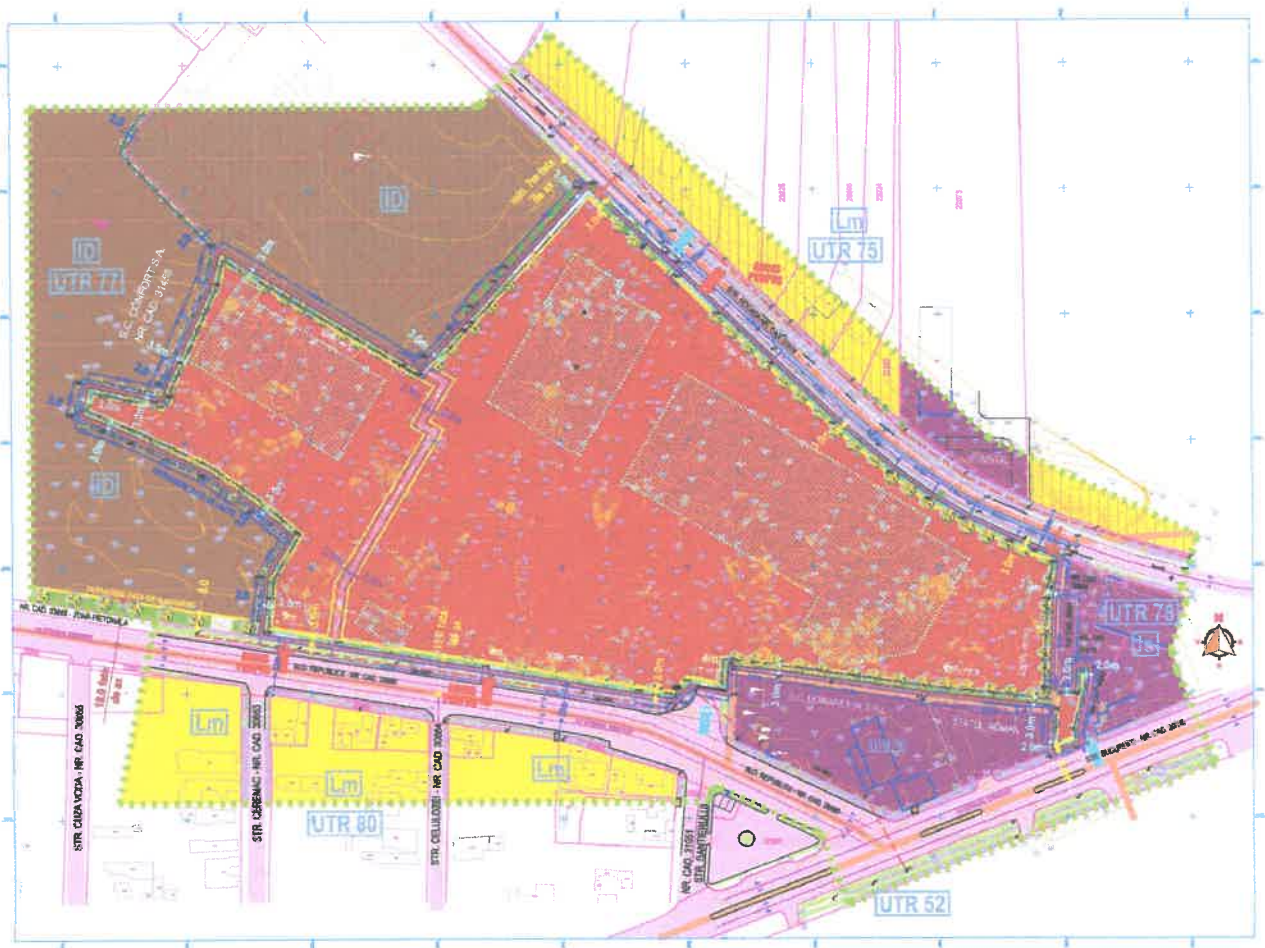
PROIECTAT TEHNICO-EDILITARE

ING. DIPL. STANCU ALECSANDRU



PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU GALERII COMERCIALE, SUPERMARKET,
SPALATORIE AUTO, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESURI, PILON
PUBLICITAR, IMPREJMUIRE
mun. Calarasi, strada Rocada, nr. 83, nr. cad. / C.F. 33832.



Beneficiar: COMETEX S.R.L.

Proiectant general SYMBIO PROIECTARE SI MANAGEMENT S.R.L.

MEMORIU PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL
ANSAMBLU GALERII COMERCIALE, SUPERMARKET,
SPALATORIE AUTO, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESURI,
PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE**

Amplasament: **mun. Calarasi, strada Rocada, nr. 83, nr. cad. / C.F. 33832**

Beneficiar: **COMETEX S.R.L.**
Adresa beneficiarului: JUD. ILFOV, ORAS VOLUNTARI, SOS. BUCURESTI NORD, NR.10,
CLADIREA GLOBAL CITY BUSINESS PARK, CORPUL 011, SALA DE MEETING 1, ET.10
Imputernicit: **Badea Robert tel: 0722287157 email: badea.robert0295@gmail.com**
SYMBIO PROIECTARE SI MANAGEMENT S.R.L.

Proiectant urbanism: **ARHITECT STUDIO PLUS S.R.L.**

Proiectant general: **SYMBIO PROIECTARE SI MANAGEMENT S.R.L.**

Proiect numar: **U01 ASP / 2022**

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) + AVIZE DE SPECIALITATE**

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este elaborarea documentatiei de urbanism prevazuta de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, si Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, in vederea schimbarii functiunii si reglementarii terenului in suprafata totala de **44199 mp** situat in intravilanul municipiului Calarasi, cu functiunea propusa mixta - **ZONA COMERT + INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII (IS)**

Beneficiarul a decis, in urma unei analize economico - financiare riguroase ca investitia este oportuna astfel a demarat aceasta prima etapa de elaborare a planului urbanistic zonal (P.U.Z.) pentru suprafata de teren aflata in proprietate (teren nr. cad. 33832 - suprafata totala 44199 mp).

Conform Ordin nr. 176 / N / 16 August 2000 «Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal» GM-010-2010 «PUZ-ul, avand un caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate, cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale. PUZ-ul nu reprezinta o faza de investie, ci o **faza premergatoare investitiilor**. Unele prevederi ale PUZ, strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza in planurile imediate de investitii. Ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat, in functie de fondurile puse la dispozitie, dar inscise coordonat in prevederile PUZ.»

Odata avizat si aprobat, P.U.Z.-ul va putea constitui baza lansarii etapelor urmatoare - elaborarea documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire a viitoarelor obiective.

Obiectul lucrarii il constituie analiza situatiei existente in zona si stabilirea zonificarii functionale a terenului rezervat pentru realizarea obiectivelor propuse, respectiv CONSTRUIREA UNOR OBIECTIVE CU DESTINATIE COMERCIALA (comert, servicii, alimentatie publica etc) astfel incat sa poata fi rezolvate atat aspectele legate de construire, cat si cele legate de circulatii si utilitati conform Hotararii Guvernului nr. 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare referitoare la amenajarea constructiilor in interiorul parcelei si asigurarea posibilitatilor de acces la drumurile publice pentru realizarea investitiei propuse.

Fata de prevederile P.U.G. si R.L.U. aferent – municipiului Calarasi se solicita urmatoarele reglementari urbanistice iar pe baza analizei critice a situatiei existente si a concluziilor stabilite prin diferitele studii si avize obtinute, in continutul P.U.Z. sunt tratate si reglementate urmatoarele:

- Indici teritoriali propusi: **P.O.T. max. = 65 % C.U.T. max. = 1.80**

ZONIFICARE PROPUSA - ZONA COMERT + INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII (IS)

- Stabilirea edificabilului in cadrul terenului studiat si retragerile fata de limitele de proprietate;
- Modificarea zonificarii existente – ID in **IS**;
- Organizarea accesului (acceselor) in interiorul parcelei studiate;
- Stabilirea loturilor ce pot rezulta in urma dezmembrarii;
- Coordonarea cu P.U.G. si R.L.U. aprobat - municipiului Calarasi.

Se vor studia urmatoarele:

- racordarea la retelele de utilitati existente in zona;
- accesul in cadrul amplasamentului;
- stabilirea P.O.T. si C.U.T.;
- regimul de inaltime si inaltimea maxima a obiectivelor propuse;
- retragerea fata de aliniament si limite (laterale si posterioara) a constructiilor viitoare in cadrul terenului studiat (stabilirea edificabilului);
- materialele folosite pentru constructii;
- aspectul exterior unitar al viitoarelor obiective si imprejmuirilor;

Ite aspecte privind reglementarea urbanistica a terenurilor.

In etapa actuala se propune dezmembrarea terenului studiat (nr. cad. 33832 – suprafata 44199 mp) in doua loturi dupa cum urmeaza:

LOT NR. CAD. 33832			
SUPRAFATA (mp)		44199	
LOT "A" propus		LOT "B" propus	
SUPRAFATA (mp)	9852	SUPRAFATA (mp)	34347
ZONIFICARE GENERALA STABILITA PRIN P.U.Z. ZONA MIXTA - COMERT + INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII (IS)			

In cadrul **Lotului "A"** rezultat, in **prima etapa** se propune realizarea unui obiectiv specific cu destinatia de spatiu comercial cat si realizarea amenajarilor secundare, respectiv a circulatiilor carosabile (inclusiv parcaje etc), a celor pietonale, a amenajarilor exterioare - spatii verzi etc si sistematizarea retelelor tehnico-edilitare necesare functionarii obiectivului. Prima etapa de construire se va realiza in zona de vest a amplasamentului. In **etapa de perspectiva**, in cadrul **Lotului "B"** rezultat, in functie de indicatorii urbanistici se pot aviza / autoriza obiective similare, in concordanta cu functiunea stabilita prin P.U.Z. si cu respectarea etapelor de avizare/autorizare. Dezmembrarea in doua loturi independente (Lot "A" si Lot "B") se va realiza conform ilustrarii grafice din cadrul "plansei de reglementari".

Utilitatile pentru obiectivele propuse (alimentare cu apa, canalizare menajera si energie electrica) se vor asigura din retelele de distributie a municipiului asa cum rezulta din avizele favorabile obtinute (cu conditionari sau fara). Restul de utilitati se vor asigura in sistem individual (termoficare si asigurarea apei calde prin centrale / sistem propriu etc).

DESCRIERE OBIECTIV PROPUS nota: informatii cu caracter general / informativ, ce se vor definitiva in etapa viitoare de proiectare (D.T.A.C. / P.Th. + D.E.) in functie de cerintele tehnice de avizare etc.

In **etapa actuala (ETAPA 1)** se propune realizarea unui obiectiv cu destinatie comerciala (tip supermarket) cu regimul de inaltime parter si suprafata construita la sol de cca. 2350 mp. Obiectivul se

va utiliza pentru activitati comerciale (comercializare en-gros si en-detail, produse alimentare, articole vestimentare, de uz casnic, de uz general etc) si poate ingloba urmatoarele zone functionale:

- Zona clienti / public (spatiu comercial principal si diferite alte spatii comerciale secundare – individuale pozitionate in holul de circulatii, de tip farmacie, librerie, articole GSM etc.);
- Zone circulatii (accese, holuri, cai aprovizionare, de evacuare etc.);
- Zone spatii anexa destinate clientilor (grupuri sanitare destinate publicului etc.);
- Zone destinate personalului angajat (grupuri sanitare, vestiare, camera personal etc.);
- Zone depozitare (depozite comune, depozite frigorifice etc);
- Zone conexe (spatii administrative - birou etc.);
- Zone spatii tehnice (spatiu centrala termica, camera tablou electric etc).
- Alte spatii interioare specifice, in concordanta cu functiunea propusa.

Infrastructura se va realiza din beton armat (fundatii izolate, placa de pardoseala etc). Suprastructura se va realiza preponderent cu elemente prefabricate din beton armat si izolat cu structura metalica (elemente modulare prefabricate – stalpi, grinzi, sarpanta etc) si cu inchideri din panouri tip sandwich termoizolante, acoperis tip terasa necirculabila etc.

Constructia va fi dispusa in zona de nord a amplasamentului, cu respectarea retragerilor minimale stabilite prin prezenta documentatie, respectiv 1m fata de limita de vest (cu respectarea prevederilor Codului Civil), 5m fata de limita de nord si 3m fata de limita de est. Perimetral constructiei se vor amenaja spatii de acces, aprovizionare etc. In cadrul incintei se vor asigura spatiile necesare circulatiei curente (inclusiv locuri de parcare etc) si zone libere si special sistematizate pentru situatiile de urgenta (interventie etc).



Alte amenajari si elemente exterioare ce vor/pot realiza :

- Pentru asigurarea masurilor P.S.I. se va amenaja o gospodarie de apa in vecinatatea obiectivului (rezervoare subterane sau supraterane etc.);
- Se vor realiza instalatiile tehnico-edilitare necesare functionarii obiectivului – electrice, de alimentare cu apa, canalizare etc. (retele subterane, supraterane, camine de vizitare etc.). In functie de cerintele tehnice se vor pozitiona posturi trafo sau elemente similare (avand in vedere caracterul tehnic acestea nesupunandu-se reglementarilor privind retragerile). Se recomanda ca acestea sa fie mascate sau tratate astfel incat sa fie redus impactul vizual, in special din zonele de circulatie publica.
- Se vor realiza zonele de acces – carosabil si pietonal (cabina de poarta, bariere si alte elemente specifice), se vor realiza zonele de circulatie interioara (clienti, aprovizionare etc.) si se vor sistematiza zonele cu parcaje (dimensionate corespunzator in functie de nr. clienti / personal etc). Accesele si circulatiile din incinta nu vor afecta vecinatatile (caile de circulatie publica), sistematizarea accesului (legaturii cu trama stradala) se va realiza dupa obtinerea avizului de specialitate / documentatii tehnice.
- Se vor pozitiona diferite elemente de signalistica (tip totem, steaguri, panouri publicitare etc) in special in vecinatatea zonei de acces.
- Se vor amenaja spatiile verzi si imprejmuirea incintei.

Obiectivele secundare in principal se vor realiza in sistem prefabricat sau semiprefabricat, necesitand in principal lucrari de asamblare / montaj general (ex. rezervoarele sunt livrate complet asamblate, elementele publicitare sunt livrate in diferite sectiuni generale etc).

In etapa de perspectiva (ETAPA 2) se propune realizarea a doua obiective principale cu destinatie comerciala cu regimul de inaltime parter si unui obiectiv secundar cu destinatie de spalatorie auto. Alte elemente propuse in cadrul incintei sunt circulatii carosabile / pietonale, instalatiile tehnico-edilitare, elemente publicitare etc.

Toate obiectivele se vor stabili si definitiva in etapele viitoare de avizare/autorizare, in functie de tema de proiect stabilita de catre beneficiar.

De mentionat este faptul ca dupa avizarea / aprobarea documentatiei de urbanism, beneficiarul poate autoriza alte obiective in cadrul amplasamentului reglementat, cu respectarea prevederilor prezentei documentatii P.U.Z. si R.L.U. (prin documentatii de avizare-autorizare separate, cu respectarea legislatiei in vigoare etc).

Luand in calcul conditiile actuale de amplasament (amplasamentul nu se invecineaza direct cu zone de locuinte, distanta fata de acestea fiind de peste 22 m in zona de sud si de peste 15 m in zona de nord-vest – distante masurate intre "perimetrul unitatii" respectiv limitele de proprietate si limitele la strada ale parcelelor rezidentiale, cat si faptul ca reconversia functionala se face dintr-o zona industriala in zona de comert si servicii) se poate concluziona ca obiectivele propuse vor respecta prevederile cuprinse in Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, respectiv „Art. 5. - (1) Unitatile cu capacitate mica de productie, **comerciale si de prestari servicii**, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activitatii acestora pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort pentru populatie prin producerea de zgomot vibratii, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplaseaza numai in cladiri separate. (2) Unitatile mentionate la alin. (1) se amplaseaza **la o distanta de minimum 15 m de ferestrele locuintelor**. (3) Distanța minima specificata la alin. (2) se masoara intre fatada locuintei si perimetrul unitatii. (4) Pentru unitatile mentionate la alin. (1) se asigura mijloacele adecvate de limitare a noxelor, astfel incat sa se asigure incadrarea acestora in normele din standardele in vigoare, precum si in normele specificate la art. 16 alin. (4)-(6)”. In etapele viitoare de avizare/proiectare se vor detalia obiectivele studiate si se vor stabili distantele exacte.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

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

- Regulamentul si documentatia P.U.G. / R.L.U. – municipiul Calarasi;
- Documentatii urbanistice realizate in cadrul mun. Calarasi pentru diferite zone / obiective similare (avizate si aprobate);
- Documentare pe teren si consultari privind tipul de proprietate a terenurilor, necesitatile si optiunile populatiei;
- Planuri parcelare, ridicarea topografica a zonei si alte materiale de documentare;
- Documentatii de specialitate intocmite si aprobate (avize, studiu geotehnic etc).

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata nu a avut un parcurs semnificativ de dezvoltare pana in prezent si in linii mari pastreaza caracterul unitatilor industriale realizate si sistematizate anterior anului 1989 . Dezvoltarea zonei a fost punctuala, respectiv dezvoltarea anumitor obiective din vecinatatea amplasamentului (cu functiuni comerciale, prestari servicii etc). Terenurile din U.T.R. 77 vecine cu amplasamentul studiat (zona de Vest) au destinatia industriala (zonificare – ID – industrie / depozitare) iar terenul cu nr. cad. 31544 (CONFORT S.A.) a facut obiectul unei documentatii de urbanism “**RIDICARE INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PREVAZUTA PRIN P.U.G. CU MENTINEREA FUNCTIUNII ID – ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE**” avizata si aprobata prin H.C.L. Calarasi.

Fondul construit existent pe amplasament este reprezentat de constructii, amenajari, instalatii industriale specifice etc. Constructiile si amenajarile existente in cadrul amplasamentului (aflate in diferite stadii de degradare/prabusire) se vor demola / desfiinta integral conform documentatiei tehnice faza D.T.A.D. si a AUTORIZATIEI DE DESFIINTARE NR. 31 / 28.12.2022 - "DESFIINTARE CONSTRUCTII C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9 SI IMPREJMUIRE" amplasament mun. Calarasi, strada Rocada, nr. 83, nr. cad. 33832, C.F. 33832, jud. Calarasi (C.U. nr. 458 / 12.08.2022 – emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CALARASI).

Partial terenurile perimetrare amplasamentului studiat sunt situate in zona LM (U.T.R. 72, 38, 41, 80) sau ISs (U.T.R. 77) / IS (U.T.R. 78) conform P.U.G. si R.L.U. mun. Calarasi.

In concluzie zona studiata in prezent este caracterizata de un tesut fragmentat, neomogen, cu loturi de forme geometrice si dimensiuni variabile sau loturi / parcele cu dimensiuni considerabile aflate in diferite zonificari functionale.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul studiat este situat in partea de nord-est a municipiului si este in suprafata totala de 44199 mp – nr. cad. 33832 (conform masuratori cadastrale) si se afla in proprietatea beneficiarului conform actelor de proprietate anexate.

Vecinatatile terenului studiat sunt urmatoarele:

NORD-EST :	STRADA ROCADA (NR. CAD. 27519)
SUD-EST :	PROPR. PRIVATA NR. CAD. 30008, 31270, 30241, 30242, STRADA BUCURESTI (NR. CAD. 20936), PROPR. PRIVATA NR. CAD. 1838, 34256
SUD-VEST :	BULEVADUL REPUBLICII (NR. CAD. 28980)
NORD-EST :	PROPR. PRIVATA NR. CAD. 31455, 2364

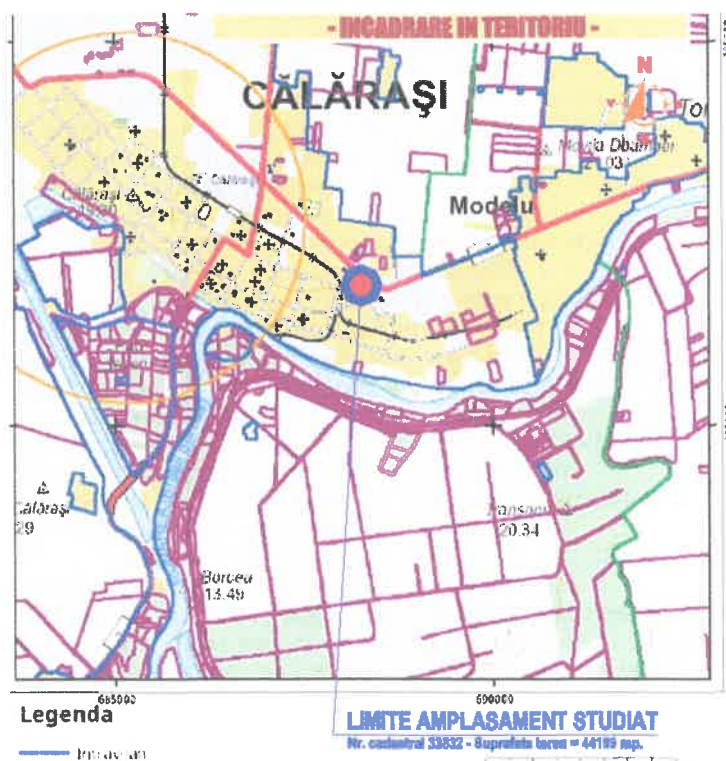
Conform P.U.G. si R.L.U. aprobat – mun. Calarasi terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Calarasi, U.T.R. 77 – functiunea ID (preponderent 99,18%) si partial in U.T.R. 78 - functiunea IS (partial 0,82%).

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

In prezent terenul studiat este partial construit / amenajat cu diverse constructii / obiective industriale (constructii, platforme etc). In cadrul amplasamentului nu au fost identificate zone amenajate cu spatii verzi sau zone plantate ce sa necesite protectie. Avand in vedere caracterul industrial al incintei, vegetatia existenta din cadrul amplasamentului este dezvoltata spontan, in decursul timpului, rezultata in urma sistarii activitatii si neintretinerii amplasamentului.

DATE PRIVIND AMPLASAMENTUL

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



Perioada de control (colt) T_c a spectrului de raspuns reprezinta granita dintre zona (palierul) de valori maxime in spectrul de acceleratii absolute si zona (palierul) de valori maxime in spectrul de viteze relative, T_c se exprima in secunde. Pentru zona studiata perioada de colt are valoarea $T_c = 1,0$ sec. Adancimea maxima de inghet in teren natural este de 0,70 – 0,80 m, conform STAS 6054/1977.

CONSIDERAȚII GEOMORFOLOGICE, GEOLOGICE, HIDROGEOLOGICE ȘI CLIMATICE

2.1. Municipiul Călărași a fost edificat pe malul stîng al fluviului Dunărea (Brațul Borcea), în unitatea morfologică Lunca Drobeta – Călărași, subzona Lunca Călărașului.

Partea de nord a orașului, zonă în care se încadrează și amplasamentul proprietate a beneficiarului, face parte dintr-un relief mai înalt, Cîmpia Călărașului, suprapus peste terasa medie din malul stîng al fluviului Dunărea. Cîmpia este parte a Bărăganului Mostiștei.

Cîmpia Călărașului este o suprafață plană, avînd pe distanțe mari altitudini de 15 – 17 m, întreruptă de vechile canale de irigații.

Terenul propus pentru studiu este plan și cvasi-orizantal, cu movile de moloz rezultat de la dezafectarea fostei unități de ambalare a fructelor și îmbuteliere a vinului.

2.2. Constituția geologică în care se încadrează unitatea geomorfologică a Cîmpiei Călărașului este cea specifică Platformei Valahe, parte a Platformei Moesice.

În partea sudică a Platformei Valahe grosimea cuverturii sedimentare este de cel puțin 3000 m și sînt prezente aproape toate etajele stratigrafice.

Paleozoicul are grosimi mari, în special depozitele depuse în Carbonifer.

Mezozoicul este prezent prin toate sisteme sale, cea mai mare dezvoltare avînd-o Jurasicul calcaros și cel mai puțin fiind sedimentate depozitele Triasice (20 – 30 m grosime).

În neogen, în special la partea sa superioară (Romanian) s-au depus roci predominant detritice (pietrișuri, nisipuri, marne și argile).

Seria care aflurează cvasi-continuu în cadrul Platformei Valahe este reprezentată de Pleistocen din cadrul Cuaternarului.

Pleistocenului superior îi aparțin depozitele cel mai larg reprezentate subaerian. Acestea sînt formate din argile prăfoase, argile nisipoase prafuri argiloase (silturi) și nisipuri.

Aceste depozite au origine continentală și din acest motiv în cuprinsul lor pot apărea mai multe straturi de soluri fosile, corespunzătoare unor noi cicluri de sedimentare eoliană.

Holocenul (Cuaternarul superior) apare subaerian în zona terasei mijlocii a Dunării și este format din prafuri argiloase și argile prăfoase cu aspect macroporic.

**EXTRAS DIN STUDIUL GEOTEHNIC REALIZAT PENTRU AMPLASAMENTUL STUDIAT – PENTRU DETALII
SUPLIMENTARE SE VA CONSULTA S.G. IN INTEGRALITATE.**

Incadrarea obiectivului în „zone de risc”

Incadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găsește zona studiata se face în conformitate cu Monitorul Oficial al României: Legea nr. 575/noiembrie 2001: Legea privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – secțiunea a V-a: zone de risc natural și GT006-97 „Ghid privind identificarea și monitorizarea alunecărilor de teren și stabilirea utilitatilor cadru de intervenție, în vederea prevenirii și reducerii efectelor acestora, pentru siguranța în exploatare a construcțiilor, refacerea și protecția mediului”.

Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru. Factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.

Cutremurele de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este 7₁, cu o perioadă de revenire de cca. 100 ani;

Inundații: nu este cazul;

Alunecări de teren: potențial de producere a alunecărilor – scăzut; probabilitate de alunecare – practic zero.

Zone cu riscuri naturale:

DEFINIREA principalilor termeni utilizați

Termenii specifici folosiți în lege corespund definițiilor cuprinse în Glosarul internațional al termenilor de bază specifici managementului dezastrelor, editat de Departamentul Afacerilor

Umanitare (DHA), Geneva, decembrie 1992, DHA/93/96, sub egida O.N.U. Aceasta terminologie a fost adoptata si in legislatia tarilor apartinand Comunitatii Europene.

Risc - estimare matematica a probabilitatii producerii de pierderi umane si materiale pe o perioada de referinta viitoare si intr-o zona data pentru un anumit tip de dezastru.

Cutremur - miscare vibratoare a scoartei terestre, generata de o ruptura brutala in aceasta, ce poate duce la victime umane si distrugerii materiale.

Inundatie - acoperire a terenului cu un strat de apa in stagnare sau in miscare, care, prin marime si durata, poate provoca victime umane si distrugerii materiale, ce deregleaza buna desfasurare a activitatilor social-economice din zona afectata.

Alunecare de teren - deplasare a rocilor si/sau a masivelor de pamant care formeaza versantii unor munti sau dealuri, a pantelor unor lucrari de hidroamelioratii sau a altor lucrari funciare, ce poate produce victime umane si pagube materiale.

Cutremurele de pamant: numite si seisme, sunt zguduirii bruste si de foarte scurta durata ale unor portiuni din scoarta (crusta) terestra. Cauzele interne (din interiorul Pamantului) sunt cele mai frecvente, miscarea placilor tectonice reprezentand principala cauza a producerii seismelor, pe langa vulcanism si alte prabusiri de strate.

Riscul seismic reprezinta probabilitatea de a se produce efecte negative, avarii si pierderi in cazul unui seism, luand in considerare o anumita perioada de timp de referinta.

Magnitudinea (M) este o masura a tarii cutremurului sau a energiei eliberate din focar sub forma de unde seismice.

Magnitudinea se exprima de obicei pe scara Richter, care este o scara logaritmica, ce porneste de la gradul 1 si continua spre gradul 9.

Conform normativ P100-2013, referitor la proiectarea constructiilor aflate in zone seismice, constructiile se incadreaza in zona seismica de calcul $a_g = 0,25g$, $T_c = 1,0$ sec. Atat in etapa de proiectare cat si de contruire si exploatare a obiectivelor propuse, acestea se vor realiza conform legislatiei si normativelor specifice in vigoare.

Conform Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a V-a – zone de risc natural, judetul Calarasi este in zona cu intensitate seismica VIII pe scara MSK.

Inundatii: Conform P.U.G. aprobat pentru municipiul Calarasi, amplasamentul nu se afla in zona de risc a inundatiilor. Avand in vedere cota terenului (cotele amplasamentului) nu au fost inregistrate in zona probleme privind riscul inundatiilor.

De mentionat este faptul ca zonele cu risc natural inundabile in municipiul Calarasi au pondere mica intrucat au fost realizate lucrari importante de aparare impotriva inundatiilor.

Zonare seismica a Romaniei, conform P100/2013

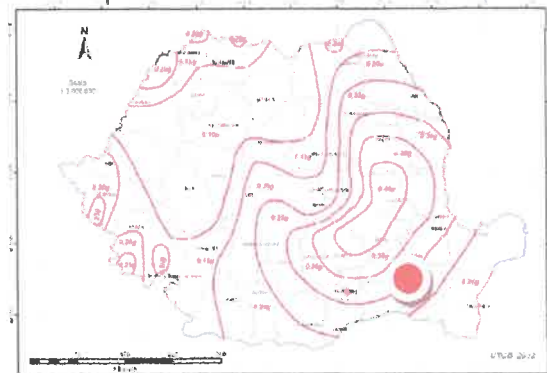


Figura 3.1 România - Zonarea valorilor de vârf ale accelerării terenului pentru proiectare cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani

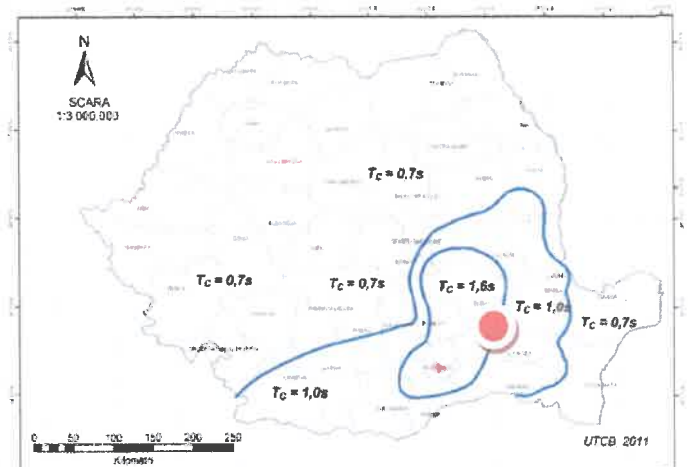
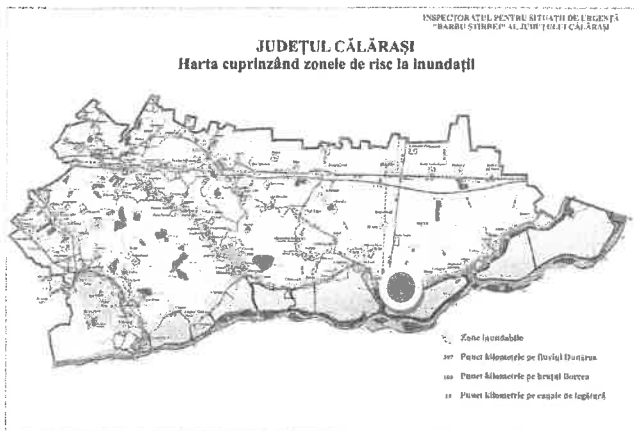


Figura 3.2 Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (cote). T_c - a spectrului de răspuns

Alunecari de teren: Terenul studiat este relativ plan, astfel in zona studiata nu exista riscul alunecarilor de teren. Terenul se va sistematiza in vederea evitarii scurgerii apelor rezultate din precipitatii pe terenurile vecine sau a erodarii solului. Toate platformele sau spatiile amenajate pentru circulatii vor fi conectate si preluate de canalizarea pluviala din zona fara a afecta constructiile, terenurile etc.



1. Cutremure de pamant:

a) precizarea conditiilor de amplasare si conformare a constructiilor in raport cu gradul de seismicitate (POT - procent de ocupare a terenurilor) – se va respecta procentul de ocupare stabilit prin documentatia P.U.Z. + R.L.U. aferent, respectiv **max. 65%**

- distante intre cladiri – se va respecta distanta de siguranta in raport cu functiunea, destinatia etc, in concordanta cu inaltimea maxima admisa prin prezenta documentatie. Avand in vedere destinatia comerciala a

obiectivelor, distantele se vor stabili in functie de specificul tehnologic, functional etc determinat de nivelul tehnologic impus sau alte cerinte speciale de amplasare. Functionarea, avizarea si autorizarea elementelor de signalistica etc se va realiza cu respectarea prevederilor tehnice specifice privind constructiile cu inaltime mare, de semnalizare a acestora etc.

- regim de inaltime – regim de inaltime **max. P+2E** pentru constructii comerciale, administrative etc, exceptie facand constructiile tehnologice specifice, utilajele (tip macara, turn racire, turn tehnologic etc), acestea avand regimul maximal de inaltime / inaltimea maximala admisa stabilita in functie de cerintele tehnologice in concordanta cu functiunea propusa.

- sistem tehnic constructiv privind structura de rezistenta a cladirii, sisteme de fundare – se vor stabili in baza documentatiilor de specialitate ulterioare, cu respectarea normelor tehnice si a normativelor aplicabile, cu prevederile studiului geotehnic etc, in functie de obiectivul propus;

- retragerea, alinierea, distantele minime obligatorii dintre constructii, terenurile non aedificandi - constructiile vor fi pozitionate in functie de retragerile stabilite prin prezenta documentatie, respectiv retragere minima fata de limite 2,0 sau 3,0 m / retragere fata de aliniament 3,0 m. Zona non aedificandi este considerata zona dintre aliniament / limita de proprietate si limita edificabila (zona in care se pot amplasa strict dotari tehnico-edilitare sau alte obiective izolate, descrise in cadrul documentatiei).

b) precizari cu privire la proiectarea si construirea antiseismica – se vor respecta prevederile actelor normative in vigoare.

2. Inundatii: Delimitarea zonelor inundabile cu interdictie totala sau temporara de construire pana la elaborarea unor documentatii, studii de specialitate - nu este cazul, zona studiata si reglementata nu este situata intr-o zona inundabila.

3. Alunecari de teren: Delimitarea zonelor expuse la alunecari de teren, cu interdictie totala sau temporara de construire pana la elaborarea unor documentatii, studii de specialitate - nu este cazul, avand in vedere concluziile Studiului Geotehnic elaborat pentru obiectivul propus cat si Planul topografic al terenului, zona studiata si reglementata nu este situata intr-o zona cu riscuri de alunecare de teren.

In urma analizei exigentelor minime si a continutului documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale, conform prevederilor Anexei I art. 13 si 14, pct.2 din HGR nr.382/2003 nu au fost identificati factori de risc pentru amplasamentul studiat (cu exceptia cutremurelor de pamant).

Se recomanda stabilirea activitatilor de management in caz de situatii de urgenta in vederea imbunatatirii procesului de planificare a interventiei si pentru a face fata unor evenimente posibile in zona afectata, precum si in alte zone, cat si de informare si educare a populatiei in aceste scopuri.

Topografia terenului Terenul studiat nu ridica probleme de natura topografica (pante abrupte naturale etc). In cadrul amplasamentului exista diferente de nivel date de acumularile de moloz rezultate din demolari etc. (pentru identificarea acestora se va consulta „planul topografic”).

Pentru informatii suplimentare se va consulta „studiu geotehnic” elaborat pentru obiectivul propus a fi realizat. Orice investitie se va realiza prin respectarea stricta a prevederilor studiului geotehnic ce va fi realizat individual pentru fiecare obiectiv in parte, dupa caz.

Conform Legii nr. 177/2015 pentru modificarea si completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii “Pentru obtinerea unor constructii de calitate sunt obligatorii realizarea si mentinerea, pe intreaga durata de existenta a constructiilor, a urmatoarelor cerinte fundamentale aplicabile:

- a) rezistenta mecanica si stabilitate;
- b) securitate la incendiu;
- c) igiena, sanatate si mediu inconjurator;
- d) siguranta si accesibilitate in exploatare;
- e) protectie impotriva zgomotului;
- f) economie de energie si izolare termica;
- g) utilizare sustenabila a resurselor naturale”

Patrimoniul cultural / zone protejate – imobilul nu este monument istoric, nu se afla in zona de protectie a vreunui monument si nici in zona protejata. Constructiile existente nu au valoare arhitecturala sau istorica, fiind propuse pentru demolare.

2.4. CIRCULATIA.

Accesul pietonal si auto in incinta se realizeaza/mentine din strazile perimetrare obiectivului, respectiv accese principale din Bulevardul Republicii (sud-vest), strada Bucuresti (sud-est) si strada Rocada (nord-est). Strazile sunt sistematizate cu profil transversal compus din doua benzi pe sens (Bulevardul Republicii si strada Bucuresti) si o banda pe sens (strada Rocada). Se propun accese suplimentare conform plansei de reglementari fara a modifica / afecta trama stradala existenta. Orice lucrare de amenajare a unui acces ulterior se va realiza in baza unor documentatii de avizare-autorizare, elaborata separat de prezenta documentie.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

In prezent terenul este ocupat partial de o serie de constructii cu destinatie specifica industriala (constructii C1-C9, corpuri cu dimensiuni, suprafete construite, gabarite si volume diferite). Avand in vedere necesitatea dezvoltarii incintei se propune desfiintarea / demolarea integrala a constructiilor / amenajarilor existente (conform Autorizatiei de desfiintare) in vederea realizarii unor obiective in etapa viitoare. Realizarea de obiective ulterioare se va face respectand prevederile prezentei documentatii de urbanism (retrageri, P.O.T si C.U.T max. admis etc.) cat si in baza unor avize specifice ce vor fi obtinute in functie de specificul obiectivelor propuse.

Constructiile studiate se afla intr-un stadiu avansat de degradare, situatie in care consolidarea implica lucrari complexe, costisitoare, nejustificate din punct de vedere functional si financiar. De asemenea constructiile nu respecta normele actuale de siguranta in exploatare, rezistenta, PSI etc, fiind luata decizia de demolare integrala a acestora. Terenul se va elibera in vederea implementarii unor investitii viitoare.

Profilul activitatii – activitati industriale (fosta incinta apartinand OSTROVIT S.A.). Activitatea a fost desfasurata in diferite constructii si spatii din cadrul amplasamentului studiat. Functiunile constructiilor sunt diverse, de la spatii frigorifice (corp C7), spatii de depozitare, administrative pana la

cele de cazare a personalului angajat – locuinte de serviciu. In prezent constructiile nu sunt utilizate si nu se desfasoara activitati de productie / depozitare. Toate utilajele si instalatiile specifice au fost demontate iar spatiile interioare au fost eliberate, fiind in principal libere (cu exceptia postului trafo). Constructiile sunt debransate de la retelele edilitare (apa, canalizare etc). Toate constructiile se afla in diferite stadii de degradare (prezentand zone prabusite – ex. zona de sarpanta etc) iar activitatea in cadrul amplasamentului este sistata in urma cu cca. 10 ani.

TEREN / INDICATORI URBANISTICI	
SUPRAFATA TEREN	44199 mp
Sup. Constr. la sol C1-C9 / Desfasurata (mp)	2491 mp / 4944 mp
P.O.T. existent (%)	5,64 %
C.U.T. existent	0,11

Constructiile propuse pentru desfiintare au urmatoarele suprafete si functiuni :

CONSTRUCTII EXISTENTE / PROPUSE PENTRU DEMOLARE (C1-C9) – STR. ROCADA, NR. 83, MUN. CALARASI					
NR.	NR. CADASTRAL	DESTINATIE	SUP. CONSTR. LA SOL (mp)	SUP. DESFASURATA (mp)	REGIM H.
1	33832-C1	MAGAZIE	62	62	P
2	33832-C2	MAGAZIE MATERIALE	23	23	P
3	33832-C3	RAMPA AUTO	14	14	P
4	33832-C4	BLOC LOCUINTE P+1	308	616	P+1E
5	33832-C5	BIROURI	45	45	P
6	33832-C6	ANTENA	4	4	P
7	33832-C7	DEPOZITE FRIGORIFICE	1928	4073	P+2E+3Ep
8	33832-C8	MAGAZIE	67	67	P
9	33832-C9	MAGAZIE	40	40	P
NR. TOTAL CONSTRUCTII = 9			2491	4944	TOTAL SUP.

Prin documentatia de urbanism este propusa zonificarea mixta IS - INSTITUTII SI SERVICII + FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (COMERT, PRESTARI SERVICII ETC).

Se propun urmatoarele:

- asigurarea utilitatilor pentru desfasurarea activitatii propuse;
- realizarea/sistematizarea accesului in incinta;
- realizarea constructiilor necesare pentru activitatea propusa si sistematizarea verticala;
- desfasurarea activitatii propuse.

Instalatiile si echipamentele prevazute in fluxul functional (comet / servicii etc) vor asigura desfasurarea activitatilor in conditii optime, tehnologiile noi si performante folosite vor conduce la obtinerea si furnizarea de servicii de calitate, la randamente sporite, eficiente si asigurarea de servicii moderne in activitatea propusa.

Prin zonificarea propusa si realizarea unor obiective comerciale in etapa viitoare nu se vor afecta vecinatatile amplasamentului (constructia / amenajarile propuse vor fi de tip independent atat la nivel de suprastructura cat si infrastructura). In mare parte terenurile vecine amplasamentului sunt libere de constructii. Se vor obtine avizele / autorizatiile in vederea functionarii obiectivului in concordanta cu legislatia in vigoare aplicabila.

Pentru toate investitiile propuse in faza actuala sau viitoare se vor respecta cu P.O.T si C.U.T max. admis stabilit prin prezenta documentatie, respectiv indicatorii / suprafetele maxime:

SUPRAFATA TOTALA TEREN	44199 mp
SUP. TOTALA CONSTRUITA LA SOL mp (maximala)	28792,35 mp
SUP. TOTALA DESFASURATA mp (maximala)	79558,20 mp
P.O.T. (procent de ocupare) maxim admis %	65 %
C.U.T. (coeficient de utilizare) maxim admis	1,8

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

In prezent zona studiata beneficiaza de echipare edilitara, respectiv retea de alimentare cu energie electrica, apa potabila, canalizare si gaze naturale. Obiectivele propuse in etapa ulterioara se

va bransa/racorda la utilitatile existente in zona conform avizului detinatorului acestora, in functie de cerintele tehnologice. Racordurile si bransamentele se vor realiza in baza unor documentatii de specialitate, realizate conform cerintelor de avizare si autorizare, la fazele urmatoare de proiectare (D.T.A.C. - P.Th.).

Referitor la retelele existente pe amplasament, pe parcursul elaborarii documentatiei D.T.A.D. in urma vizitelor in cadrul amplasamentului, in constructia C7 (zona parter - nord-vest) a fost identificat un post de transformare (compus din cateva spatii interioare). Postul trafo este prevazut cu usi de acces metalice (acces din interior si exterior), grile metalice de ventilare iar spatiile interioare fac parte integranta din constructia C7, fara a fi separate din punct de vedere al volumului construit. La momentul realizarii releveelor spatiile interioare ale postului trafo au fost inaccesibile, in aceasta situatie, beneficiarul / executantul lucrarilor de desfiintare au obligatia de a identifica cu exactitate situatia din teren (spatiile interioare, traseele retelelor etc) inainte de incepere a oricarei lucrari de demolare etc.

A fost obtinut « AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL » nr. 12816639 / 25.11.2022 emis de catre E-DISTRIBUTIE DOBROGEA S.A. pentru faza D.T.A.D. si obtinut « AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL » nr. 12651466 / 19.01.2022 emis de catre E-DISTRIBUTIE DOBROGEA S.A. pentru faza P.U.Z. (*extras din avizul de amplasament mentionat*):

- 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.*

-Aviz favorabil pt. realizare PUZ -Terenul pe care se afla instalatiile electrice de distributie ramane in proprietatea statului, in conformitate cu Legea nr.13/2007- privind energia electrica, -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 - Pentru fiecare constructie ce se va realiza in conformitate cu planul urbanistic aprobat, se va solicita aviz de amplasament.

Se vor respecta toate conditiile (zone de protectie etc) prevazute sau impuse in avizele emise de catre detinatorii retelelor din zona. Daca situatia o impune, se va solicita asistenta tehnica de specialitate din partea detinatorului retelei pe parcursul realizarii lucrarilor propuse in vederea asigurarii bransamentului sau a protejarii retelelor si respectarii zonelor de protectie.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Proiectul de fata se fundamenteaza pe principiul dezvoltarii durabile, pe protejarea mediului si priveste activitati care sa aiba in vedere o dezvoltare economica si urbana armonioasa. In cadrul documentatiilor ulterioare de avizare/autorizare se vor stabili suprafetele, zonele de spatii verzi, in concordanta cu legislatia privind mediului si se vor respecta prevederile legale privind protectia acestuia.

In cadrul Planul Urbanistic General al municipiului Calarasi au fost studiate problemele de mediu si nu au fost semnalate/identificate probleme majore pentru zona studiata si zonele invecinate sau in cadrul amplasamentului.

De mentionat este faptul ca amplasamentul analizat nu este situat in interiorul sau in imediata vecinatatea unor arii naturale protejate Natura 2000.

Administrarea eficienta a proiectului va contribui prin dezvoltarea economica si cresterea atractivitatii zonei si poate conduce la promovarea si implementarea altor investitii in zona, in cadrul municipiului Calarasi.

Prin implementarea proiectului se preconizeaza ca impactul va fi nesemnificativ asupra mediului iar in prezent in cadrul zonei nu se pot semnala disfunctionalitati majore in privinta evaluarii problemelor de mediu.

Atat in timpul realizarii proiectului cat si in perioada de exploatare se va urmari in permanenta protectia factorilor de mediu, gestiunea deseurilor rezultate in conditii de protectie a mediului.

Calitatea globala a factorilor de mediu din zona studiata este apreciata ca fiind buna iar in zona de studiu a P.U.Z.-ului, nu au putut fi evidentiata surse majore de poluare a apei, aerului sau solului.

Deseurile (in cea mai mare parte reciclabile) rezultate in urma activitatii de desfiintare / construire si amenajare vor fi colectate si depozitate selectiv, temporar in containere metalice acoperite amplasate in locuri special amenajate dupa care vor fi periodic ridicate de catre societati autorizate.

Pe parcursul realizarii proiectului nu se vor afecta factorii de mediu. Se vor lua toate masurile pentru respectarea ordinii, curateniei si linistii publice in perimetrul limitrof obiectivelor.

Organizarea de santier si managementul lucrarilor va avea in vedere afectarea suprafetei de teren numai in limitele suprafetelor detinute de beneficiar. Antreprenorul are obligatia sa monteze recipiente de colectare adecvate. Se va respecta legislatia de mediu in vigoare si conditiile prevazute in actele de reglementare emise de alte autoritati.

Organizarea de santier si desfasurarea lucrarilor se limiteaza strict la limitele proprietatii.

Pentru eliminarea oricarui pericol de poluare se vor asigura urmatoarele:

- interzicerea de activitati poluante in zona;
- revenirea si eliminarea oricarei surse de poluare in zona;
- amenajarea de spatii si suprafete verzi in cadrul terenului studiat.

Avand in vedere reconversia propusa (schimbarea functiunii incompatibile a ansamblului existent cu functiune industriala in zona mixta – servicii + comert) se preconizeaza ca nu exista riscul aparitiei unor probleme de mediu generate de functiunea propusa, aceasta fiind in totalitate compatibila cu functiunea generala a U.T.R. 77 / U.T.R. 78.

In zona studiata in decursul timpului nu au fost inregistrat riscuri naturale, respectiv alunecari de teren, inundatii si nici riscuri antropice. Amplasamentul nu este amenajat cu spatii verzi, plantatii de arbori etc care sa necesite protectie, acesta avand pana in prezent destinatie industriala.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Pentru dezvoltarea localitatii si cresterea calitatii vietii populatiei se desprind urmatoarele cerinte majore:

- Asigurarea unor suprafete de teren pentru construirea de noi spatii comerciale / servicii aferente zonelor rezidentiale;
- Incurajarea initiativei particulare in domeniul construirii de obiective comerciale (dotate si amenajate corespunzator) in conditiile stabilite de lege;
- Amplificarea si asigurarea locurilor de munca atat in sectorul productiv cat si cel al serviciilor;
- Dezvoltarea activitatilor de investitii pentru completarea si modernizarea dotarilor si serviciilor publice;
- Dezvoltarea infrastructurii municipiului Calarasi (modernizarea tramei stradale, retele de alimentare cu apa, retele de distributie a energiei electrice, retele telefonice etc.).
- Incurajarea initiativei particulare in domeniul comercial / agreement / servicii conexe, in conditiile stabilite de lege si asigurarea unor servicii moderne adresate publicului;
- Amplificarea si asigurarea locurilor de munca atat in sectorul comercial cat si cel al serviciilor;
- Dezvoltarea activitatilor de investitii conexe, principale si secundare, in urma implementarii prezentului proiect.

Se poate concluziona ca realizarea obiectivului, caracterizata printr-o dezvoltare durabila si coerenta, poate reprezenta inceputul unor investitii similare ce pot conduce la dezvoltarea ulterioara

a zonei si a infrastructurii existente (modernizarea tramei stradale, retele de alimentare cu apa, retele de distributie a energiei electrice etc.).

Funcțiunea propusa obiectivului nu prezinta incompatibilitati la nivel de zonificare urbanistica cu destinatia constructiilor si functiunile dominante ale zonelor vecine.

Prezenta investitie are ca scop principal dezvoltarea si modernizarea functional-urbanistica a parcelelor reglementate (terenuri ce fac obiectul certificatului de urbanism).

Prezentarea consecintelor economice si sociale:

Oportunitatea investitiei Realizarea acestui proiect reprezinta o dezvoltare a zonei studiate iar implementarea proiectului va conduce la dezvoltarea unor unitati comerciale monderne, crearea de locuri de munca, la imbunatatirea nivelului de servicii destinate publicului, incurajarea mediului de afaceri local cat si atragerea la bugetul local de taxe si impozite etc. Funcțiunea propusa este in concordanta si complementara cu functiunile admise in cadrul zonei si reprezinta o dezvoltare locala a acesteia.

Atat in faza de executie cat si de functionare se vor/pot crea noi locuri de munca (pe termen scurt cat si pe termen lung) in domeniul constructiilor si serviciilor, aspect benefic pentru dezvoltarea municipiului. Se preconizeaza ca investitia nu va afecta zona, avand in vedere ca lucrarile nu implica operatiuni complexe iar obiectivele nu implica suprafete construite ample. Avand in vedere ca dupa finalizarea lucrarilor incintele vor fi amenajate si plantate cu arbori iar obiectivele propuse vor fi tratate intr-o maniera moderna, se poate considera ca obiectivele nu vor avea un impact vizual negativ asupra zonei studiate.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale.

Costurile pentru investitia propusa nu se pot estima in aceasta faza (P.U.Z.). Costurile de realizare a investitiei vor fi suportate din sursa proprie (surse private) si vor fi detaliate prin documentatiile de specializate ulterioare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul reglementat in suprafata totala de **44199 mp** (conform masuratori cadastrale) este situat in intravilanul mun. Calarasi – U.T.R. 77 / 78.

Avand in vedere pozitionarea amplasamentului se propune ca acest cadru favorabil sa fie utilizat in concordanta cu zonificarea functionala propusa, pentru dezvoltarea unei zone comerciale + functiuni complementare (comert/servicii).

Pentru realizarea obiectivelor propuse se va urmari rezolvarea urmatoarele aspecte:

- realizarea, avizarea si aprobarea prezentei documentatii de urbanism conform anexei la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- asigurarea circulatiilor carosabile si pietonale in cadrul incintei;
- asigurarea conditiilor tehnico-edilitare necesare pentru dezvoltarea obiectivelor propuse.

In alegerea amplasamentului factorii determinanti au fost:

- pozitionarea amplasamentului in cadrul municipiului, acesta fiind situat in zona unor circulatii carosabile principale, sistematizate, asigurand un acces facil;
- pozitionarea / distanta in raport cu zonele construite din zonei studiate (in mare parte terenurile vecine sunt incinte industriale) astfel investitia propusa nu va afecta vecinatatile etc;
- suprafata de teren ce asigura posibilitatea de sistematizare si organizare a incintei in conditii optime in functie cu programul propus (obiective comerciale, edilitare, circulatii etc);
- posibilitatea de racordare la retelele existente in zona.

Modul de integrare: Avand in vedere pozitionarea terenului si distanta fata de locuintele existente cat si faptul ca functiunea propusa va avea un caracter nepoluant si compatibil cu zonele de locuinte se poate aprecia ca schimbarea functiunii si extinderea zonei cu destinatie mixta - comert + servicii nu intra in divergenta cu zonele si functiunile invecinate, ci poate chiar reprezenta o evolutie fireasca a dezvoltarii functional-urbanistice a zonei.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. Extras conform Certificat de urbanism 476 / 24.08.2022 *

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul având numărul cadastral 33832, se afla in intravilan conf. PUG aprobat prin HCL nr. 75/26.06.2009, prelungite prin HCL 69/2019, cu modificarile si completarile ulterioare si este proprietate privata COMETEX SRL, conform contract de vanzare cumparare nr.1321/05.05.2022 si act aditional nr.1/12.05.2022.

Imobilul nu este monument istoric si nu se află in zonă de protectie a unui monument, în zonă protejată sau cu descoperiri intamplatoare.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Terenul in suprafata de 44.199 mp este ocupat cu 9 constructii, in suprafata totala de 2.491 mp, pentru care va fi emis certificat de urbanism respectiv autorizatie de construire de demolare.

Categoria de folosinta este curti constructii iar destinatia conform HCL nr.179/29.09.2011 este zona locuinte si functiuni complementare, zona pentru spatii verzi amenajate, sport si agrement, respectiv zona unitati industriale /depozitare si conform HCL nr. 75/26.06.2009 zona institutii publice si servicii cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ.

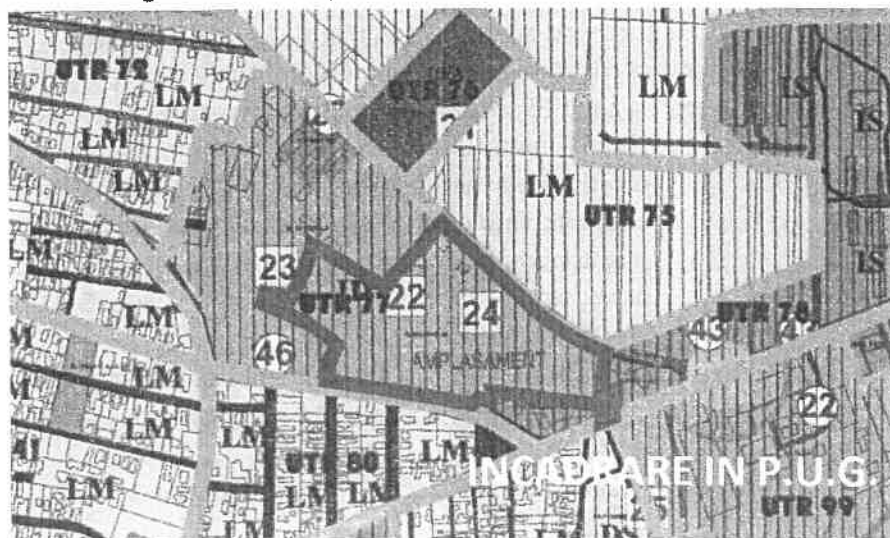
3. REGIMUL TEHNIC:

Conform PUG aprobat prin H.C.L. nr.75/2009 terenul se află in UTR 78- subzona IS-institutii publice si servicii, zona cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ, iar conform conform HCL nr.179/29.09.2011 este zona locuinte si functiuni complementare, zona pentru spatii verzi amenajate, sport si agrement, respectiv zona unitati industriale /depozitare - UTR 77.

Situatia propusa:

Având în vedere destinatiile stabilite prin documentatia de urbanism aprobata anterior si faptul ca este instituita interdictie temporara de construire, in vederea realizarii reconversiei functionale in zona IS - zona mixta institutii si servicii+comert si a ridicarii interdictiei de construire, se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, intocmit in conformitate cu reglementarea tehnica "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal",

Avand in vedere faptul ca imobilul este situat in zona ID, industrie si depozitare cu interdictie de construire iar scopul documentatiei de urbanism este reconversie functionala a terenului in zona mixta IS (comert/servicii si functiuni complementare) conform Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismului, in vederea autorizarii investitiei este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, prin care se vor stabili reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise, numai in perimetrul identificat din punct de vedere cadastral / topografic (teren ce face



obiectul certificatului de urbanism).

Se vor adopta solutii de echipare tehnico-edilitara (apa, canalizare, energie electrica etc.) cu respectarea normelor legale in vigoare de igiena si protectia mediului. Caile de comunicatie si accesele se vor configura in asa fel incat sa asigure o coerenta si o fluiditate a circulatiei in zona. Necesarul de parcaje va fi dimensionat in conformitate cu prevederile HGR525/1996 si cu legislatia in vigoare, in corelare cu functiunea obiectivelor.

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

U.T.R.	Subzona ID - U.T.R. 77 / Subzona IS - U.T.R. 78
Regim de construire	Izolot, cuplat si insiruit
Functiuni predominante	ID - Subzona unitatilor industriale si de depozitare IS - Subzona institutii si servicii (functiune secundara)
H.max. =	In baza unui PUZ aprobat;
P.O.T. max. =	In baza unui PUZ aprobat / 70-75% Complex comercial;
C.U.T. Max. =	In baza unui PUZ aprobat;
Retragerea minima fata de aliniament	= 10 m / 4 – 6 m
Retrageri minime fata de limitele laterale	= 6 m / 3 m
Retrageri minime fata de limitele posterioare	= 6 m / 5 m

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

In prezent nu exista zone plantate amenajate sau care sa necesite protectie (avand in vedere caracterul industrial al incintei). Prin reconversia functionala si sistematizarea incintei, cadrul natural va fi pus in valoare prin lucrari de amenajarea a terenului liber aferent fiecarui obiectiv in parte (sistematizare de spatii verzi – plantate, perdele de protectie etc).

Spatii libere si spatii plantate:

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu doi arbori la cca. 100 mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;
- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat pe cat posibil cu destinatia de spatiu verde - plantat.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Zona **IS – INSTITUTII SI SERVICII + FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (COMERT, PRESTARI SERVICII ETC)** propusa prin prezentul P.U.Z. beneficiaza de acces la diferite circulatii publice, respectiv artere importante de circulatie (Bulevardul Republicii, Strada Bucuresti si Strada Rocada) situate in vecinatatea amplasamentului pe laturile de sud-est, sud-vest si nord-est. In functie de conditiile impuse, accesele existente se va sistematiza in baza avizului de specialitate obtinut in faza viitoare de proiectare (D.T.A.C.). Profilele transversale ale circulatiilor sunt compuse din suprafata carosabila prevazuta cu minimum o banda de circulatie / sens cu latimea totala a partii carosabile de cca. 6,5 - 7 m. Circulatiile perimetrale amplasamentului sunt prevazute cu diferite zone de trotuare sistematizate.

In interiorul amplasamentului circulatiile vor fi dimensionate astfel incat sa asigure un flux optim. Accesele carosabile se vor dimensiona inclusiv pentru accesul in caz de interventie. Pe amplasament sunt propuse spatii de circulatie ce vor asigura fluxul optim (aprovizionare, livrare etc). Avand in vedere ca in incinta pot stationa/circula vehicule agabaritice, pentru platformele interioare propuse traficului auto de mare tonaj se vor utiliza sisteme carosabile specifice. Capacitatile de transport admise vor fi stabilite prin avizul de specialitate / documentatia tehnica elaborata de un specialist atestat in domeniu. Accesul se va realiza in baza unei documentatii de specialitate (avizare si autorizare) dupa caz, in functie de specificul acestora.

Accesele se vor dimensiona pentru un trafic specific activitatii propuse – trafic greu (atat din punct de vedere al gabaritelor cat si al traficului generat). Toate zonele perimetrare circulatiilor de incinta se vor amenaja pe cat posibil cu destinatia de spatiu verde plantat.

Circulatii de incinta (etapa actuala si de perspectiva):

- Se vor amenaja zone pentru circulatii de incinta (pietonale si carosabile) in functie de fluxul necesar, parcaje pentru clienti, angajati, vizitatori, interventie etc;
- Accesul (acesele) se vor realiza astfel incat sa nu afecteze circulatia existenta sau sa modifice caracterul tramei stradale;
- Se va asigura accesul liber pentru interventie in caz de interventie.

Avand in vedere pozitionarea amplasamentului se poate asigura conditiile accesului direct dintr-o circulatie publica (atat acces pietonal cat si auto) atat pentru activitatile curente cat si pentru situatiile de urgenta / interventie etc.

Conform Hotararii Nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (MONITORUL OFICIAL NR. 149 din 16 iulie 1996) se vor respecta urmatoarele:

Articolul 24 - Amplasarea in interiorul parcelei / Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta: b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Articolul 25 Accese carosabile(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Anexa nr. 4, punctul 4.12. Toate categoriile de constructii

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

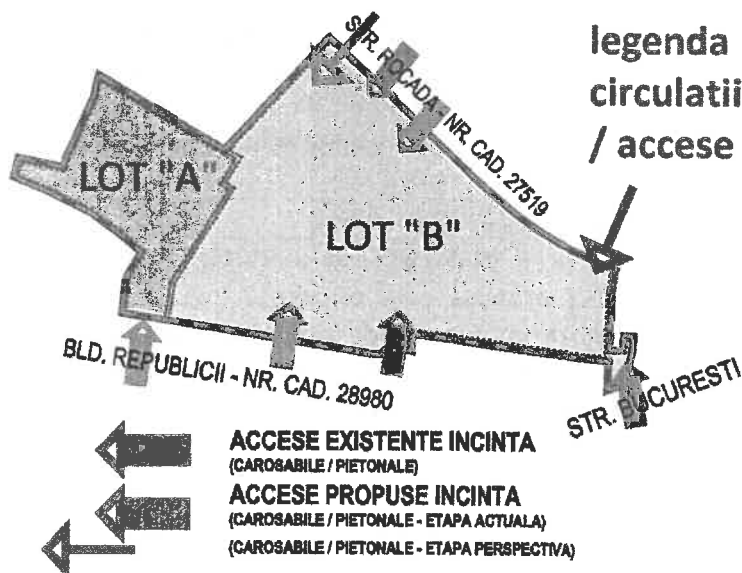
Avand in vedere cele mentionate, se poate concludiona ca in prezent amplasamentul respecta prevederile **Hotararii Nr. 525/1996** referitoare la amplasarea in interiorul parcelei si asigurarea posibilitatilor de acces la drumuri.

Nu sunt necesare lucrari de amploare pentru realizarea accesului in incinta avand in vedere ca amplasamentul este situat in vecinatatea unor circulatii existente. Circulatiile propuse in etapele de proiectare viitoare vor avea rol de concordare a incintei la circulatiile existente publice si se vor realiza in concordanta cu normele in vigoare prin proiecte de specialitate (se va realiza semnalizarea rutiera etc). Accesul se va dimensiona pentru asigurarea traficului necesar (atat din punct de vedere al gabaritelor cat si al traficului generat).

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Toate zonele perimetrare circulatiilor de incinta se vor amenaja cu destinatia de spatiu verde plantat.

In conformitate cu dispozitiile art. 46 (1) din Ordonata Guvernului nr. 43/1997, privind regimul drumurilor, aprobata cu Legea 82/1998, cu completarile si modificarile ulterioare "Realizarea sau amplasarea in zona drumului public a panourilor publicitare, a oricaror constructii, accesuri, amenajari sau instalatii, in orice scop, fara a periclita siguranta circulatiei, este permisa pe baza autorizatiei de

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL + AVIZE DE SPECIALITATE



construire si doar in conditiile existentei acordului prealabil si a autorizatiei de amplasare si/sau de acces in zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv." astfel beneficiarul are obligatia de a solicita acordul sau autorizatia de amplasare specifica, in concordanta cu legislatia in vigoare.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin prezenta documentatie se propune stabilirea edificabilului in cadrul terenului studiat si retragerile fata de aliniament si limitele de proprietate, organizarea accesului in interiorul parcelei studiate, a circulatiilor auto si pietonale din incinta etc, documentatie ce se va coordona si corela cu prevederile P.U.G. si R.L.U. aprobat.

Se propune schimbarea functiunii din zona industrie / depozitare (ID), in **ZONA IS (ZONA INSTITUTII SI SERVICII + FUNCTIUNI COMPLEMENTARE)** avand urmatorul bilant teritorial:

ZONA IS - ZONA INSTITUTII SI SERVICII + FUNCTIUNI COMPLEMENTARE				
ZONIFICARE	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
ZONA UNITATI ECONOMICE INDUSTRIALE (ID)	43836,11	99,18		
ZONA INSTITUTII / SERVICII (IS)	362,89	0,82		
ZONA MIXTA - COMERT + INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII (IS)			32364,95	73,23
ZONA Sp – SPATII VERZI AMENAJATE IN INCINTA			11049,75	25,00
ZONA Cc – CIRCULATII INCINTA			784,30	1,77
TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.	44199,00	100,00	44199,00	100,00

P.O.T. max. admis = 65 % / C.U.T. max. admis. = 1,80 / R.H. max. admis = P+2E / H. max.admisa = 15 m*				
* pentru obiective tehnice / tehnologice (cosuri, copertine, pasarele, antene, instalatii specifice etc.) si publicitare (totemuri, steaguri, piloni, panouri, elemente signalistica etc.) se poate depasi local inaltimea maxim admisa, in functie de cerintele tehnologice sau functionale. Obiectivele se vor realiza cu respectarea prevederilor de avizare si autorizare privind constructiile cu inaltime mare etc si se vor obtine in mod obligatoriu avizele specifice conform legislatiei in vigoare (Inclusiv aviz S.T.S.).				

Funciunile complementare zonei de comert si prestari servicii sunt cele comerciale / depozitare / servicii, sport, agrement si loisir.

DESCRIEREA SUMARA A INVESTITIEI*

Prezenta documentatie are ca obiect elaborarea/avizarea/aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul proprietate privata (conform C.U.) situat in municipiul Calarasi, judetul Calarasi.

Terenul studiat se afla intr-o zona favorabila dezvoltarii functiunilor comerciale cat si a serviciilor complementare.

Interventiile urbanistice cu rol de studiu si reglementare a amplasamentului au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalate si de stabilire a urmatoarelor directii principale de dezvoltare prin:

- sistematizarea unei zone comerciale / de functiuni complementare (servicii / comert);
- asigurarea si reglementarea accesului in zona studiate;
- asigurarea bazelor necesare realizarii unei zone de servicii / comert coerente, valorificandu-se potentialul zonei;
- stabilirea categoriilor functionale ale dezvoltarii incintei;
- dezvoltarea incintei prin amenajarea de parcuri colective in scopul degrevarii retelei stradale de vehicule stationate si imbunatatirea conditiilor de circulatie, a aspectului general urban etc;
- asigurarea suprafetelor necesare pentru spatii verzi in incinta, zone de loisir, joaca si sport;
- crearea de spatii publice/semipublice si parcaje;
- asigurarea conditiilor pentru satisfacerea cerintelor speciale ale locuitorilor in raport cu utilizarea spatiilor publice;

- stabilirea dotarilor de interes public necesare : accese, parcaje, utilitati;
- corelarea amplasamentului cu zone de locuire, institutii si servicii din zona.

Obiectivele se vor amplasa retras de la aliniament, in front continuu sau discontinuu, cu diferite functiuni la nivelul parterului sau etajelor. Stationarea autovehiculelor se va realiza in incinta in parcaje la subterane sau la nivelul solului (dimensionate corespunzator).

Se vor stabili materialele utilizate la realizarea obiectivelor astfel incat acestea sa contribuie la realizarea unor volume simple si clare ce vor permite integrarea ansamblului in cadrul imaginii generale a zonei studiate. Ca nivel de finisaje se recomanda utilizarea materialelor specifice obiectivelor comerciale si respectarea unei game cromatice incluzand: alb, bej, gri, ocru, maro deschis sau nuante pastel deschise. Se va interzice utilizarea nuanțelor puternice (roz, mov, portocaliu intens, galben intens) cu exceptia elementelor de signalistica, a panourilor publicitare etc. In functie de specificul arhitectural al obiectivelor sunt admise culori sau combinatii specifice ale acestora. Este admisa utilizarea panourilor de fatada colorate (de inchidere), a zonelor vitrate, a riflajelor, a elemente de signalistica etc.

OBIECTIVELE SE VOR REALIZA IN TOTALITATE IN CADRUL PROPRIETATII (INCLUSIV INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA) SI NU SE VOR AFECTA VECINATATILE (PROPR. PRIVATE sau DOMENIUL PUBLIC). Prin realizarea obiectivelor propuse nu se vor afecta constructiile existente in zona amplasamentului (constructiile propuse sunt de tip independent atat la nivel de suprastructura cat si infrastructura).

LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

In cadrul documentatiilor viitoare se vor analiza lucrarile de sistematizare verticala, caracterizate prin inscrierea convenabila a constructiilor existente si a celor proiectate in zona. La elaborarea solutiilor de sistematizare verticala se vor avea in vedere urmatoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele constructii propuse, corelate cu amenajarile terenului studiat;
- inaltimile maxime ale volumelor construite in raport cu constructiile existente;
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafata si subterane;
- reducerea la minimum a volumului de terasamente pentru nivelarea terenului.

Amenajari de incinta - Spatii verzi:

- Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;

- Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament sau limitele de proprietate vor fi plantate cu arbori formand de preferinta perdele vegetale pe laturile incintei;

- Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si alte obiective vor fi plantate si mentinute cu destinatia de spatiu verde.

Circulatii:

- Se vor amenaja zone pentru circulatii de incinta (pietonale si carosabile) in functie de fluxul stabilit, parcaje pentru angajati si vizitatori etc

In timpul executiei lucrarilor de construire, cat si dupa aceea, beneficiarul si constructorul vor respecta normele privind protectia si igiena muncii, protectia impotriva incendiilor, privind sanatatea oamenilor si protectia mediului, precum si a celorlalte prevederi legale in vigoare. Spatiile ramase libere se vor planta, aceste spatii putand fi folosite pentru extinderea si dezvoltarea de perspectiva a incintei studiate, in limita indicilor teritorialii admisi.

In faza ulterioara de proiectare/avizare se vor respecta distantele de pozitionare a constructiilor fata de limitele de proprietate/aliniament, parametrii sau caracteristicile tehnice, in concordanta cu normele de proiectare/avizare a constructiilor. In faza de executie a lucrarilor de construire cat si dupa aceea, beneficiarul si constructorul vor respecta normele privind protectia si igiena muncii, protectia impotriva incendiilor, privind sanatatea oamenilor si protectia mediului, precum si a celorlalte prevederi legale in vigoare.

Pentru elaborarea documentatiei de construire (D.T.A.C. / D.T.O.E.) se vor respecta cerintele impuse de catre avizatori si acordurile solicitate in Certificatul de Urbanism nr. 476/24.08.2022 emis de P.M. Calarasi pentru obiectivul mentionat.

Utilizari admise: Structura functionala va include dupa caz activitati comerciale, administrative, servicii adresate publicului (inclusiv alimentatie publica, servicii medicale, spa, intretinere corporala etc), de administrare a afacerilor, financiar-bancare, comerciale/servicii (conexe), culturale, de invatamant si de sport/agrement dispuse preponderent la parter/mezanin sau in cadrul etajelor. Functiunile de interes pentru public se recomanda a se amplasa spre zonele dinspre domeniu public pentru a facilita accesul, aprovizionarea si interventia in caz de necesitate etc.

Functiunile complementare admise ale zonei sunt urmatoarele:

- servicii complementare cu caracter public si privat;
- dotari de interes public necesare: accese pietonale; accese carosabile, parcaje, garaje; spatii verzi amenajate, retele tehnico – edilitare si constructiile aferente.

Utilizarile permise:

- spatii comerciale (comert de proximitate, comert articole de uz casnic, alimentar, general, vestimentar, sport, electrocasnice etc), complexe comerciale de tip „supermarket” sau alte obiective similare definite si stabilite prin tema de proiectare;
- spatii si obiective administrative, sedii de institutii etc;
- cabinete profesii libere, sedii organizatii politice sau profesionale;
- unitati de alimentatie publica (cafenele, cofetarii, restaurante, fast-food etc);
- servicii aferente si compatibile cu functiunea propusa;
- servicii sociale, colective si profesionale, institutii, sedii de firma, agentii de turism etc;
- servicii pentru proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- spatii de cazare temporara a personalului angajat / locuinte de serviciu;
- sport si recreere, cabinete medicale sau servicii medicale, intretinere, cosmetica etc;
- spatii de prezentare si expunere (totemuri / panouri publicitare/ pergole etc);
- spalatorii auto si activitati auto conexe cu respectarea legislatiei in vigoare;
- spatii de depozitare, spatii destinate vanzarii sau producerii produselor destinate vanzarii, spatii administrative, spatii conexe etc;
- cai de acces carosabile si pietonale private (garaje, parcaje, alei etc);
- constructii aferente lucrarilor tehnico – edilitare (post trafo, gospodarie de incendiu etc) de deservire;
- spatii plantate / zone spatii verzi amenajate de protectie, imprejmuiri, mobilier urban etc.

Utilizari admise cu conditionari:

Functiunile admise se vor realiza cu respectarea legislatiei in vigoare (protectia mediului, sanatatea populatiei etc).

- constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform acordului de mediu, DSP, PSI etc si sunt compatibile cu functiunea propusa - IS cat si functiunile vecine (zona locuinte si functiuni complementare).

- se admit functiuni comerciale / servicii profesionale cu activitati manufacturiere/productie (descrise in capitolul anterior – utilizari permise) cu conditia ca unitatile respective sa nu fie poluante, sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare sau productie si sa nu afecteze in mod negativ vecinatatile.

Utilizari interzise:

- Activitati/servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare de materiale refolosibile;

– Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor pluviale.

– **Regimul de aliniere al constructiilor:**

Aliniamentul reprezinta limita de separare a domeniului public fata de domeniul privat. Regimul de aliniere sau retragerea fata de aliniament a constructiilor reprezinta limita maxima de amplasare a cladirilor catre aliniament - domeniul public si se va respecta obligatoriu la elaborarea documentatiilor tehnice pe baza carora se va emite autorizatia de construire.

Regimul de aliniere propus (retragerea fata de aliniament existent / mentinut) – **minimun 3,0 m ****
(vezi plansa A04 – Reglementari urbanistice).

– **Retrageri fata de limitele de proprietate:**

Retragerile fata de limitele de proprietate reprezinta limita maxima de amplasare a cladirilor catre limitele de proprietate (laterale sau posterioare) si se vor respecta obligatoriu la elaborarea documentatiilor tehnice pe baza carora se va emite autorizatia de construire.

Tabel sinteza retrageri fata de aliniament si limite de proprietate:

LOT "A" propus SUPRAFATA = 9852 mp		
RETRAGERI MINIME PROPUSE **		PUNCTE COORD.
ALINIAMENT SUD-VEST	3 m	P17-P18
LIMITA SUD	3 m	P18-P26
LIMITA VEST	3 m	P26-P33
LIMITA NORD	3 m	P33-P35
LIMITA EST	2 m	LIMITA COMUNA INTRE P35/P17

LOT "B" propus SUPRAFATA = 34347 mp		
RETRAGERI MINIME PROPUSE **		PUNCTE COORD.
LIMITA NORD-VEST	3 m	P35-P44
ALINIAMENT NORD-EST	3 m	P44-P56
LIMITA EST	3 m	P56-P60
LIMITA EST	2 m	P60-P3
ALINIAMENT SUD-EST	3 m	P3-P5
LIMITA SUD-EST	2 m	P5-P6
LIMITA SUD	3 m	P6-P9
ALINIAMENT SUD	3 m	P9-P17
LIMITA VEST	2 m	LIMITA COMUNA INTRE P17/P35

** In zona de retragere fata de aliniament / limite de proprietate este permisa amplasarea unor obiective secundare tehnico-edilitare, publicitare, a elementelor de securizare a incintei (bariere, cabine poarta etc) sau alte constructii / instalatii / retele asemenea (copertine de protectie, balcoane, trotuare, circulatii tehnice, platforma gospodareasca, echipamente pentru reclame - piloni, steaguri, panouri, totemuri, post de transformare, generatoare electrice, rezervoare de apa pentru incendiu, alte elemente edilitare sau de mobilier urban, constructii subterane etc) cu conditia ca acestea sa se incadreze in suprafete / volume construite reduse, integrandu-se in cadrul construit general (in corelare cu tema generala de proiect). Amplasarea este permisa numai in situatia in care se respecta zonele de siguranta / protectie a retelelor edilitare existente din zona, in baza unui aviz de amplasament favorabil emis de catre detinatorul de retele.

– **Regimul de inaltime:** Regimul de inaltime al constructiilor ce se vor executa in aceasta zona va fi maximum P+2E.

– **Inaltimea constructiilor:** Inaltimea maxima a constructiilor (H. max.) reprezinta inaltimea maxima admisa masurata de la cota terenului natural pana la cornisa.

H. max. constructii uzuale – 15 m *

- * pentru constructii tehnologice/elemente publicitare/instalatii se poate depasi local inaltimea maxim admisa, in functie de cerintele tehnologice. Aceasta se va realiza cu respectarea prevederilor de avizare si autorizare privind constructiile cu inaltime mare etc.

– **Modul de ocupare si utilizare a terenului:** Ocuparea si utilizarea terenului este controlata prin doi indici a caror valori specifice pentru aceasta zona sunt urmatoarii:

- **P.O.T. max. admis (procentul maxim de ocupare al terenului) – 65%**
- **C.U.T. max. admis (coeficientul maxim de utilizare al terenului) – 1,8**

P.O.T. exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului considerat. C.U.T. exprima raportul dintre suprafata construita desfasurata a cladirilor si suprafata terenului considerat.

– **Interdictii de construire in zona retelelor:**

- interdictie de construire definitiva sau temporara pentru zone de protectie aferente retelelor. Orice obiectiv se poate aviza / autoriza strict dupa obtinerea avizului detinatorului de retele, cu respectarea normelor si normativelor in vigoare si a zonelor de protectie a retelelor;
- orice obiectiv ulterior propus se va realiza numai dupa obtinerea unui aviz favorabil de amplasament din partea detinatorului de retele / asistentei tehnice de specialitate.

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa - a constructiilor (existente sau viitoare) din zona studiata se va face prin extinderea retelei de alimentare cu apa a municipiului in conformitate cu documentatiile tehnice care vor fi realizate, avizate si autorizate in etapele urmatoare, dupa aprobarea prezentului P.U.Z.

Canalizare menajera - pentru asigurarea racordarii la reseaua de canalizare a obiectivelor, se va realiza extinderea retelei de canalizare in zona studiata, proiectata, dimensionata, montata / realizata conform normelor in vigoare.

Apele uzate menajere de la obiectele grupurilor sanitare, precum si sifoanele de pardoseala / grupurile sanitare vor fi colectate prin coloane de canalizare menajera si evacuate prin curgere gravitationala prin racorduri la canalizarea exterioara de unde vor fi colectate la reseaua stradala municipala. Acestea se va pozitiona/realiza conform normelor in vigoare. Conductele se vor realiza din teava de PVC-KG, cu diferite diametre, conform proiectului tehnic si detaliilor de executie.

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere - Deseurile menajere se vor colecta la nivelul fiecarei constructii/obiectiv in pubele speciale, acoperite, asezate pe o platforma din beton, dispuse in spatii speciale (incat sa nu afecteze vizual zona). Acestea vor fi preluate de catre societati specializate si autorizate in activitati de salubritate care functioneaza la nivelul municipiului Calarasi.

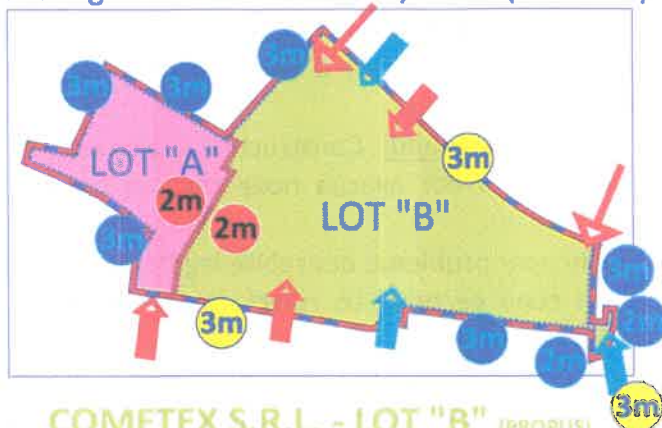
Alimentarea cu energie termica - Incalzirea se va realiza individual, la nivelul fiecarei constructii cu centrale termice proprii alimentate cu combustibil gazos etc. sau prin sisteme performante specifice.

Alimentarea cu energie electrica - se va asigura prin racordarea la reseaua Enel Distributie Dobrogea din zona. Se pot lua in considerare, pe viitor si surse alternative - panouri fotovoltaice etc.

Orice modificare a retelelor existente se va realiza strict in baza avizelor de specialitate emise de catre detinatorul de retele, cu respectarea legislatiei in vigoare.

Telecomunicatii - vor fi rezolvate ulterior in functie de gradul de dezvoltare al zonei si de numarul de solicitari, precum si de solutiile tehnice propuse de proiectanti la fazele ulterioare si acceptate de administratorii retelelor de telecomunicatii folosite.

COMETEX S.R.L. - LOT "A" (PROPOS)
Suprafata = 9852 mp
ZONA MIXTA - COMERT + INSTITUTII / SERVICII (IS) (zonificare propusa prin P.U.Z.)
ILUSTRARE GRAFICA PROPUNERE DEZMEMBRARE si retrageri fata de aliniament / limite (edificabil)



COMETEX S.R.L. - LOT "B" (PROPOS)
Suprafata = 34347 mp
ZONA MIXTA - COMERT + INSTITUTII / SERVICII (IS) (zonificare propusa prin P.U.Z.)

Zonele in care se vor desfasura lucrarile de construire si amenajare de santier vor respecta zonele de protectie ale retelelor (electrice etc) potrivit normelor in vigoare.

Orice lucrare de asigurare a bransamentelor / racordurilor necesare functionarii obiectivelor propuse (asigurarea de retele etc) ce vor fi realizate pe domeniul public vor fi autorizate/avizate conform legislatiei in vigoare.

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Impactul prognozat asupra mediului si masuri de diminuare a impactului

Protectia apelor Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin reseaua de canalizarea propusa a fi realizata in incinta. Se vor adopta solutii in etapele urmatoare de proiectare astfel incat sa fie evitate orice surse de poluare a apelor, solului etc.

Protectia aerului Nivelul emisiilor atmosferice estimate, rezultate atat in faza de constructie cat si in faza de exploatare a obiectivelor propuse prin P.U.Z., se va situa sub valorile limita stabilite prin legislatia specifica.

Protectia solului Constructiile si amenajarile care vor fi realizate pe acest amplasament, prin specificul lor nu vor evacua noxe care sa polueze solul si subsolul din perimetrul incintei si din vecinatati.

Nu apar probleme deosebite legate de poluarea solului pe amplasament.

In ceea ce priveste colectarea, depozitarea si transportul deseurilor se impun o serie de masuri:

- se va implementa sistem de colectare selectiva a deseurilor;
- serviciul de colectare si transport se va realiza printr-un operator de salubritate autorizat.

Evaluarea impactului asupra faunei avand in vedere situarea amplasamentului in cadrul municipiului (teren intravilan - zona construita existenta) cat si faptul ca in prezent pe amplasament exista constructii, riscul ca investitia propusa sa afecteze cadrul natural este redus. Impactul estimat asupra faunei si florei este nesemnificativ, avand in vedere ca dezvoltarea obiectivului se va face intr-o zona ce nu include lucrari de reducere sau modificare a spatiilor verzi sau a zonelor plantate amenajate.

Amplasamentul proiectului nu se afla in apropierea obiectivelor de interes public, monumente, zone cu regim de restrictie, zone de interes traditional.

Avand in vedere ca amplasamentul este situat in zona de intravilan, activitatea propusa este in concordanta cu activitatea admisa prin P.U.G, astfel se preconizeaza ca zonele rezidentiale nu vor fi afectate atat in perioada de desfasurare a lucrarilor si de functionare a obiectivului.

Se vor lua toate masurile de siguranta in vederea desfasurarii optime a activitatii propuse.

Aceasta se va realiza cu respectarea legislatiei in vigoare referitoare la sanatatea populatiei, P.S.I., protectia mediului etc.

- **lucrarile, dotarile si masurile pentru protectia asezarilor umane si a obiectivelor protejate si/sau de interes public.**

In perioada de construire se vor lua urmatoarele masuri:

- incadrarea in perioada de executie a obiectivului;
- respectarea intervalelor orare de liniste pentru populatie impuse de Primaria mun. Calarasi;
- se vor stabili trasee limitate pentru utilajele si autovehiculele cu mase mari si emisii sonore importante ce strabat zonele locuite.

In perioada de functionare / exploatare se vor lua toate masurile pentru a nu fi afectate zonele rezidentiale invecinate.

Distante fata de locuinte – se va asigura distanta minima conf. OMS 119, respectiv obiectivele propuse se vor amplasa in cladiri separate (constructii independente) la distanta de minimum 15 m de ferestrele locuintelor de pe terenurile vecine. Se va delimita perimetrul unitatii astfel incat sa fie respectata distanta necesara de minimum 15 m. In cadrul perimetrului unitatii vor fi pozitionate toate obiectivele propuse (respectiv spatii comerciale, amenajari exterioare etc). Terenul liber de constructii

se va utiliza pentru circulatii de incinta, amenajare de spatii plantate etc. si nu va include obiective ce sa impuna masuri speciale de protectie. In etapa de utilizare / functionare a unitatii se vor asigura prin grija beneficiarului mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor, astfel incat sa se incadreze in normele din standardele in vigoare. Vor fi asigurate si respectate valorile-limita ale indicatorilor de zgomot si va fi respectata legislatia in vigoare privind activitatea propusa.

Distantele* fata de locuintele cele mai apropiate situate pe terenurile (proprietatile) din cadrul zonei studiate sunt urmatoarele si sunt masurate intre perimetrul unitatii si peretele exterior al locuintei:

- Nord – distanta de peste 15 m (locuintele sunt situate vis-a-vis de Strada Rocada)
- Sud – distanta de peste 22 m (locuintele sunt situate vis-a-vis de B-dul Republicii);
- Est – nu este cazul (terenul se invecineaza cu incinte cu destinatie de comert sau similare);
- Vest – nu este cazul (terenul se invecineaza cu incinte industriale).

** de mentionat este faptul ca distantele sunt masurate la data elaborarii documentatiei, in baza datelor disponibile la acea data si nu pot prevedea alte distante aparute ulterior elaborarii prezentei documentatii.*

Avand in vedere ca in cadrul zonelor de locuinte (Lm) sunt admise diferite functiuni comerciale, de prestari servicii si altele si viceversa – in zona IS sunt admise locuinte (conf. R.L.U. al mun. Calarasi) se preconizeaza ca functiunea propusa nu va avea un impact negativ asupra zonelor vecine. Se vor respecta prevederile Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei Publicat in Monitorul Oficial nr. 127 din data de 21.02.2014 (cu modificarile si/sau completarile acesteia).

In cadrul zonei in prezent nu se pot semna disfunctionalitati majore in privinta evaluarii problemelor de mediu avand in vedere ca activitatea industriala este sistata. Din analiza situatiei existente, s-a putut constata ca nu exista riscuri naturale sau antropice. In timpul executiei lucrarilor de construire, cat si dupa aceea, beneficiarul si constructorul vor respecta normele privind protectia si igiena muncii, protectia impotriva incendiilor, privind sanatatea oamenilor si protectia mediului, precum si a celorlalte prevederi legale in vigoare.

Protectia solului si a subsolului – solul va fi afectat in proportii aproape nesemnificative, doar in perioada de executare a lucrarilor, pamantul rezultat din excavatii fiind utilizat in cadrul incintei, iar zonele afectate de organizarea de santier si in timpul executiei, fiind in suprafata redusa, se vor reamenaja si mentine ca spatii verzi plantate. In conditii normale de functionare, impactul asupra solului este redus si poate fi afectat doar in cazuri accidentale. Se preconizeaza ca implementarea proiectului nu va avea impact asupra regimului cantitativ si calitativ al apei si nu vor exista schimbari ale conditiilor hidrologice si hidrogeologice ale amplasamentului. Obiectivele nu vor modifica regimul de curgere al apelor de suprafata si subterane sau debitul acestora.

Dupa finalizarea lucrarilor, terenurile ocupate temporar vor fi readuse la starea lor initiala prin replantarea si amenajarea de spatii verzi in cadrul zonelor afectate, dupa caz sau vor fi utilizate pentru amenajari si constructii ulterioare. Pentru protectia solului si subsolului se vor respecta urmatoarele:.

- stocarea tuturor deseurilor rezultate din activitatea de desfiintare se va face in conditii adecvate - containere metalice, europubele amplasate pe platforma betonata sau direct pe platforma betonata, dupa caz, separat pe tipuri cu respectarea regimului acestora si a evidentei gestiunii;
- mijloacele auto si utilajele de lucru vor fi stationate in organizarea de santier pe suprafata impermeabilizata;
- alimentarea cu carburanti a mijloacelor de transport se va face doar in statii de alimentare autorizate si nu pe amplasament;
- in cazul pierderilor accidentale de ulei sau combustibil de la utilajele ce deservesc la realizarea constructiilor / obiectivelor propuse se vor utiliza materiale absorbante.

Impactul asupra calitatii aerului - In perioada de executie a lucrarilor calitatea aerului poate fi afectata de emisiile de gaze de ardere provenite de la motoarele utilajelor si mijloacelor de transport

si pulberile rezultate in urma manipularii si punerii in opera a materialelor de constructii. Avand in vedere dimensiunea investitiei, se preconizeaza ca impactul emisiilor in faza de executie va fi redus ca intensitate, in timp si in spatiu. In scopul eliminarii posibilitatii dispersiei pulberilor provenind din lucrarile de compactare si excavare se vor lua masuri de umectare a suprafetelor atunci cand este cazul. Pe toata perioada executarii lucrarilor se va asigura stropirea zonelor susceptibile producerii de praf. Se vor adopta solutii si sisteme performante pe parcursul lucrarilor in vederea inlaturarii oricarui pericol de poluare a solului, apei, aerului etc.

Se vor stabili traseele optime si cat mai scurte pentru a diminua poluarea produsa de utilajele care deservesc santierul. Se vor folosi utilaje de lucru in concordanta cu volumul si caracteristicile activitatilor desfasurate si in concordanta cu normele de securitate si siguranta a activitatilor de pe amplasament. Utilajele / autobasculantele ce vor transporta molozul sau materiale similare se vor acoperi / proteja cu prelată.

Datorita echipamentelor / instalatiilor performante propuse pentru dotarea obiectivului, echipamente ce includ dotari corespunzatoare pentru retinerea / minimizarea poluantilor emisi in atmosfera, impactul asupra aerului al activitatilor desfasurate pe amplasament, in timpul functionarii, este redus.

Zgomotul si vibratiile – atat in cazul executiei cat si pe timpul activitatilor propuse se vor respecta si se vor incadra in prevederile legale. In vecinatatea amplasamentului nu sunt receptori sensibili. Se va planifica orarul de desfasurare activitatilor generatoare de zgomot astfel incat sa se evite efectele cumulative.

Radiatiile – investitia propusa nu va produce si nu implica radiatii, nefiind necesare masuri de protectie impotriva radiatiilor.

Substante toxice si periculoase – nu exista surse de poluare cu substante toxice sau periculoase atat pe durata executiei proiectului cat si pe perioada de functionare a obiectivelor propuse.

Impactul asupra faunei si florei – biodiversitatea - impactul proiectului asupra biodiversitatii este minor si limitat ca timp si arie. Nu sunt necesare masuri suplimentare, pentru protectia acestui parametru de evidentiare ecologica a zonei. Nu se pune problema afectarii zonelor protejate, avand in vedere faptul ca amplasamentul studiat nu se afla in vecinatatea unei astfel de zone.

Impactul obiectivului de investitie raportat la contextual natural si antropic in care acesta se integreaza - terenurile din zona amplasamentului proiectului sunt in mare parte arabile si libere de constructii. Pe suprafata analizata si in vecinatatea acesteia nu sunt prezente habitate naturale cu valoare conservativa mare sau foarte mare care ar necesita solutii alternative de amplasare a elementelor construite sau masuri speciale de protectie a biodiversitatii, altele decat cele recomandate in mod uzual pentru astfel de obiective.

Prin realizarea proiectului nu vor fi afectate asezarile umane, obiective de interes public, istoric sau cultural. Pe parcursul realizarii proiectului nu se vor afecta factorii de mediu. Deseurile (in cea mai mare parte reciclabile) rezultate in urma activitatii de construire si amenajare vor fi colectate si depozitate selectiv, temporar in compartimente speciale acoperite, amplasate in locuri special amenajate dupa care vor fi periodic ridicate de catre societati autorizate in acest domeniu.

Beneficiarul va asigura preluarea deseurilor sau a materiilor rezultate in timpul functionarii in conditii de siguranta, cu respectarea legislatiei in vigoare.

Organizarea de santier si desfasurarea lucrarilor se va realiza strict in limitele proprietatii, fara afectarea domeniului public sau privat si se vor asigura urmatoarele conditii generale:

- organizarea de santier se va amenaja in interiorul amplasamentului (delimitat cadastral);
- separarea (imprejmuirea temporara) a zonei sau incintei respective atat cu gard cat si cu banda de marcare specifica lucrarilor de constructii;
- interzicerea accesului persoanelor neautorizate pe santier sau in incinta acestuia;
- afisarea pe perimetrul incintei a inscriptionarilor de atentionare asupra pericolului, in conformitate cu prevederile in vigoare;
- instruirea personalului asupra pericolului si masurilor de prevenire si stingere a incendiilor specifice activitatilor pe care le vor desfasura;

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL + AVIZE DE SPECIALITATE

- deseurile rezultate vor fi depozitate in europubele amplasate pe o platforma balastata.

Toate utilitatile necesare desfasurarii lucrarilor propuse se vor asigura din sursa proprie, din cadrul incintei (apa, energie electrica etc). Se vor utiliza utilaje specifice iar toate elementele provizorii sunt in sistem prefabricat (containere personal, containere deseuri etc). Combustibilul utilizat va fi procurat de la societati specializate, alimentarea facand-se in exteriorul amplasamentului (statii de carburanti autorizate etc). Pentru lucrarile propuse se vor respecta normele P.S.I., regulamentul privind protectia si igiena muncii in constructii, normele privind protectia mediului etc., acestea intrand in sarcina personalului responsabil cu demolarea constructiilor (constructor) si a beneficiarului lucrarii.

Nu se vor executa lucrari care sa afecteze in vreun fel flora si fauna terestra, acvatica. In zona perimetrala amplasamentului nu exista monumente ale naturii sau arii protejate. In cadrul amplasamentului nu exista spatii verzi amenajate ce necesita protectie (nu sunt inscrite in registrul spatiilor verzi etc). Lucrarile de construire / amenajare nu vor afecta spatiile verzi existente perimetrare din vecinatate (spatiile verzi aferente tramei stradale). Se vor lua toate masurile necesare astfel incat sa nu fie afectate vecinatatile.

Pentru eliminarea oricarui pericol de poluare se vor asigura urmatoarele masuri generale:

- interzicerea de activitati poluante in zona;
- prevenirea si eliminarea oricarei surse de poluare in zona;
- amenajarea de spatii si suprafete verzi si plantatii de aliniament, de protectie in cadrul terenului studiat, spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la cca. 100 mp;
- amenajarea de fasii verzi de protectie (plantatii de aliniament) pentru diminuarea concentratiei de noxe provenite de la circulatia auto din incinta cat si pe arterele principale care nu au trafic intens.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Pentru implementarea investitiei nu sunt necesare suprafete de teren suplimentare fata de cele existente in proprietatea beneficiarului. Nu sunt necesare concesiuni sau cedari ale terenurilor. Este admisa alipirea si / sau dezmembrarea ulterioara a terenurilor in functie de optiunile beneficiarului (conform plansei de reglementari sau in etapa de perspectiva in baza unor studii proprii de dezmembrare). Pentru terenurile rezultate in etape de perspectiva vor respecta prevederile prezentei documentatii si se aplica masurile cuprinse in acesta iar in functie de zonificarea terenului cu care se va realiza alipirea, dupa caz se poate impune realizarea unei documentatii de urbanism pentru reglementarea terenului rezultat.

Dezvoltarea durabila si coerenta a zonei prin implementarea de investitii private, prin stimularea activitatilor comerciale / serviciilor cat si asigurarea de spatii si activitati pentru agrement si loisir. Documentatia trateaza si reglementeaza strict amplasamentul (delimitat cadastral) aflat in proprietatea beneficiarului (terenuri proprietate privata), conform documentatie cadastrala / topografica anexata prezentului proiect si a tabelului de coordonate al terenului. →

Nr.,x,y,IE	
1, 688459.467, 301750.612, 33832	35, 688096.613, 301881.87, 33832
2, 688459.828, 301760.034, 33832	36, 688092.032, 301872.63, 33832
3, 688453.333, 301760.28, 33832	37, 688091.362, 301867.908, 33832
4, 688452.975, 301750.939, 33832	38, 688090.618, 301867.246, 33832
5, 688446.883000001, 301751.098, 33832	39, 688060.849, 301873.396, 33832
6, 688444.317, 301751.267, 33832	40, 688057.985, 301860.864, 33832
7, 688445.703, 301787.488, 33832	41, 688067.952, 301856.659, 33832
8, 688446.433, 301790.262, 33832	42, 688081.047, 301851.135, 33832
9, 688448.032, 301802.557, 33832	43, 688108.625, 301837.761, 33832
10, 688448.456, 301803.428, 33832	44, 688127.276, 301824.656, 33832

11, 688439.18, 301807.195, 33832	45, 688141.995, 301812.361, 33832
12, 688430.469, 301810.985, 33832	46, 688132.131, 301796.095, 33832
13, 688411.909, 301819.65, 33832	47, 688131.581, 301788.643, 33832
14, 688397.197, 301828.525, 33832	48, 688129.643, 301773.033, 33832
15, 688382.201, 301839.189, 33832	49, 688218.093, 301758.842, 33832
16, 688360.464, 301857.608, 33832	50, 688278.978, 301748.793, 33832
17, 688334.378, 301882.268, 33832	51, 688291.428, 301746.754, 33832
18, 688313.795, 301902.03, 33832	52, 688292.006, 301746.659, 33832
19, 688296.793, 301918.407, 33832	53, 688295.723, 301746.686, 33832
20, 688295.337, 301919.724, 33832	54, 688300.745, 301752.157, 33832
21, 688289.482, 301925.017, 33832	55, 688315.962, 301749.097, 33832
22, 688261.402, 301951.767, 33832	56, 688316.44, 301759.66, 33832
23, 688259.93, 301950.57, 33832	57, 688335.84, 301757.62, 33832
24, 688229.976, 301917.744, 33832	58, 688392.7, 301749.38, 33832
25, 688226.875, 301914.346, 33832	59, 688444.031, 301743.804, 33832
26, 688216.073, 301902.508, 33832	60, 688443.502, 301725.266, 33832
27, 688210.614, 301896.525, 33832	61, 688454.863, 301729.454, 33832
28, 688209.786, 301895.618, 33832	62, 688456.242, 301730.077, 33832
29, 688209.434, 301895.232, 33832	63, 688454.987, 301734.489, 33832
30, 688197.726, 301882.401, 33832	64, 688459.467, 301750.612, 33832
31, 688194.54, 301878.91, 33832	
32, 688190.01, 301881.47, 33832	
33, 688113.58, 301927.1, 33832	
34, 688110.443, 301913.081, 33832	

Lucrarile propuse nu vor afecta vecinatatile si se vor realiza strict prin respectarea prevederilor prezentei documentatii de urbanism, a studiilor si avizelor de specialitate ce fac parte integranta din aceasta.

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

- Incurajarea initiativei particulare in domeniul comercial / al serviciilor conexe, in conditiile stabilite de lege si asigurarea unor servicii moderne si performante adresate publicului;
- Amplificarea si asigurarea locurilor de munca atat comercial cat si cel al serviciilor conexe;
- Dezvoltarea si incurajarea dezvoltarii activitatilor de investitii conexe, principale si secundare, in urma implementarii unor proiecte / investitii viitoare;
- Implementarea unor investitii ce vor asigura servicii moderne prin utilizarea unor tehnologii actuale ce vor conduce la o functionare optima in concordanta cu legislatia privind protectia mediului etc.
- Atragerea capitalului privat in actiuni ce vizeaza satisfacerea unor nevoi ale comunitatilor locale precum si ridicarea gradului de dezvoltare, sanatate si confort al acestora. In urma implementarii proiectului (sau altor obiective in faze de perspectiva) se va realiza un obiectiv modern ce va functiona la standarde actuale.
- Dezvoltarea zonei va conduce la atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, crearea de locuri de munca, dezvoltarea tehnico-edilitara a zonei etc.
- Utilizarea unor suprafete de teren «neproductive» si valorificarea acestora prin realizarea unor investitii performante, coerente si durabile.

Planul Urbanistic Zonal stabilieste cadrul urbanistic de dezvoltare pentru investitiile propuse in etapa de perspectiva. Activitatile viitoare preconizate se vor implementa in concordanta cu prevederile legale privind amplasamentul, natura si amploarea investitiei, conditii concrete de functionare astfel incat sa nu prezinte nici un efect semnificativ sau potential negativ asupra mediului.

4. CONCLUZII SI MASURI DE CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. vine in sprijinul prevederilor P.U.G. al municipiului Calarasi, judetul Calarasi, pentru dezvoltarea localitatii si pune accent pe dezvoltarea durabila a intravilanului. Avand in vedere ca investitorul propune implementarea unor obiective / activitati comerciale, se poate considera ca acest proiect reprezinta un punct important de pornire pentru o dezvoltare atat functional-urbanistica cat si economica a zonei.

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

- Se vor/pot crea noi locuri de munca (atat pe termen scurt cat si pe termen lung) in domeniul comertului, constructiilor si serviciilor, aspect benefic pentru mun. Calarasi, in urma dezvoltarii activitatii incintei (construire de obiective noi etc).
- Solicitarile de construire neconforme cu prevederile prezentului P.U.Z. vor fi respinse pana la realizarea, avizarea si aprobarea unor documentatii de urbanism care sa modifice prevederile prezentului P.U.Z.
- Elaborarea documentatiilor pentru obtinerea autorizatiilor de construire se vor realiza cu respectarea retragerilor minime stabilite, a indicilor teritoriali si regimului de inaltime aprobat prin prezentul P.U.Z. si in conformitate cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent, care face parte integranta din prezentul P.U.Z.
- Se preconizeaza ca prin realizarea propunerilor prezentei documentatii, obiectivele ulterioare se vor incadra in zonificarea urbanistica propusa pentru amplasamentul studiat (zona IS – zona mixta institutii si servicii + comert) fara a avea un impact negativ asupra vecinatatilor.

Pentru implementarea investitiilor ulterioare nu sunt necesare suprafete de teren suplimentare fata de cele existente in proprietatea beneficiarului. Nu sunt necesare concesiuni sau cedari ale terenurilor. In situatia in care se va solicita dezvoltarea / extinderea tramei stradale (supralargire, accese suplimentare etc), aceasta se va realiza in baza unor documentatii de specialitate iar eventualele cedari, alipiri / dezmembrari de terenuri vor face obiectul acestora.

Documentatia trateaza si reglementeaza strict amplasamentul (terenul delimitat cadastral / topografic) aflat in proprietatea beneficiarului (teren proprietate privata COMETEX S.R.L.), conform documentatiei cadastrale / topografice anexate prezentului memoriu. Lucrarile propuse nu vor afecta vecinatatile si se vor realiza strict prin respectarea prevederilor prezentei documentatii de urbanism.

Pentru elaborarea documentatiei se vor respecta cerintele impuse de catre avizatori si acordurile solicitate prin Certificatul de Urbanism.

Proiectant general SYMBIO PROIECTARE SI MANAGEMENT SRL

		Elaborator documentatie:	
ARHITECT STUDIO PLUS S.R.L.			
ARH. TINU ALEXANDRU			
		sef proiect: ARH. LASCAR ADRIAN	
			
FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL + AVIZE DE SPECIALITATE			

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Prezentul regulament se asociază documentației grafice a Planului Urbanistic Zonal și are ca scop explicitarea și detalierea sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice.

Regulamentul face parte integrantă din planul urbanistic zonal și se aprobă odată cu acesta.

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

(1.1) Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului P.U.Z., situat în intravilanul municipiului Calarasi, județul Calarasi (terenul reglementat prin P.U.Z. - **suprafața totală de 44199 mp** – conform documentației cadastrale anexată). Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului reglementat.

(1.2) Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) a unei zone din mun. Calarasi, județul Calarasi, conform planșei de reglementări urbanistice din prezenta documentație.

(1.3) Prezentul Regulament Local de Urbanism se va constitui act de autoritate al administrației locale după ce se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

(1.4) Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare și aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.2 BAZA LEGALĂ

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. sta Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, 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.

Prevederile prezentului P.U.Z. sunt corelate cu prevederile P.U.G. / R.L.U. ale municipiului Calarasi, județul Calarasi și cu cele ale avizelor de specialitate obținute.

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism, impreuna cu Planul Urbanistic Zonal pe care il insoteste, cuprinde norme obligatorii pentru:

- Eliberarea certificatelor de urbanism si emiterea autorizatiilor de construire pentru obiectivele din zona;
- Respingerea unor solicitari de construire, neconforme cu prevederile P.U.Z.;
- Alte operatiuni curente ale compartimentului de specialitate al consiliului local al mun. Calarasi (instrainari, reparcelari etc.).

Suprafata pentru care a fost elaborata lucrarea este de **44199 mp** asa cum este delimitata in partea desenata (plansa de **reglementari urbanistice – A04**) cat si in documentatia cadastrala / topografica avizata O.C.P.I. anexata prezentei (teren cu limitele de proprietate conform tabel coordonate – anexat prezentei documentatii).

Pentru stabilirea regulilor de baza privind modul de ocupare al terenurilor si de realizare a constructiilor avand in vedere situarea in intravilanul municipiului a terenului propus a fi reglementat (terenul fiind inclus intr-un U.T.R. stabilit si delimitat conform P.U.G. / R.L.U. mun. Calarasi, respectiv U.T.R. 77/78) se poate aprecia ca functiunea propusa este compatibila si complementara cu cea generala a U.T.R. 77/78 – ZONA ID / IS cat si cu cele ale U.T.R. vecine.

Pentru intreg terenul studiat au fost stabilite lucrari admise sa se realizeze si lucrari interzise (stabilite prin interdictii). Prezentul Regulament Local de Urbanism nu se refera la nici un fel de constructii sau terenuri situate in afara suprafetei de teren delimitata conform plansei A04 din aceasta documentatie, respectiv terenul cu nr. cadastral **33832** aflat in proprietatea beneficiarului.

Regulamentul Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal conceput pentru terenul delimitat de urmatoarele elemente de reper:

NORD-EST :	STRADA ROCADA (NR. CAD. 27519)
SUD-EST :	PROPR. PRIVATA NR. CAD. 30008, 31270, 30241, 30242, STRADA BUCURESTI (NR. CAD. 20936), PROPR. PRIVATA NR. CAD. 1838, 34256
SUD-VEST :	BULEVADUL REPUBLICII (NR. CAD. 28980)
NORD-EST :	PROPR. PRIVATA NR. CAD. 31455, 2364

Conform P.U.G. si R.L.U. aprobat – mun. Calarasi terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Calarasi, U.T.R. 77 – functiunea ID (preponderent 99,18%) si partial in U.T.R. 78 - functiunea IS (partial 0,82%).

Prezentul Regulament Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal conceput pentru terenul in suprafata de **44199 m²** situat in judetul Calarasi, pe teritoriul administrativ al municipiului Calarasi, numar cadastral **33832**. Prezenta documentatie nu admite si nu reglementeaza realizarea de constructii in afara terenului reglementat prin aceasta.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR SI DE REALIZARE A CONSTRUCTIILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATIONAL SI CONSTRUIT

Art. 1. Deseurile se vor colecta in pubele speciale acoperite, asezate pe platforme betonate (cu respectarea normelor in vigoare). Acestea vor fi preluate de utilaje speciale si transportate de

**PLAN URBANISTIC ZONAL - ANSAMBLU GALERII COMERCIALE, SUPERMARKET,
SPALATORIE AUTO, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESURI, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE
mun. Calarasi, strada Rocada, nr. 83, nr. cad. / C.F. 33832 - COMETEX S.R.L.**

societatea care functioneaza la nivelul municipiului Calarasi, autorizata in acest domeniu. Este interzisa depozitarea intamplatoare / nonselectiva a deseurilor. Se vor respecta prevederile documentatiilor de mediu avizate (cat si a avizelor, a actelor de reglementare etc) ce fac parte integranta din prezenta documentatie.

Art. 2. Beneficiarul va respecta normele in vigoare privind activitatea desfasurata si se vor respecta prevederile documentatiilor de mediu avizate (cat si a avizelor, a actelor de reglementare etc) ce fac parte integranta din prezenta documentatie.

2.2. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 3. Efectuarea altor constructii a caror destinatie este incompatibila cu **ZONA IS (ZONA INSTITUTII SI SERVICII + FUNCTIUNI COMPLEMENTARE)** (permise prin prezenta documentatie) se va putea face numai prin intermediul unui P.U.Z., avizat si aprobat in conditiile Legii.

Art. 4. Amplasarea constructiilor fata de aliniament;

Aliniamentul reprezinta limita de separare a domeniului public fata de domeniul privat. Regimul de aliniere sau retragerea fata de aliniament a constructiilor reprezinta limita maxima de amplasare a cladirilor catre aliniament - domeniul public si se va respecta obligatoriu la elaborarea documentatiilor tehnice pe baza carora se va emite autorizatia de construire.

Art. 5. Amplasarea constructiilor fata limitele de proprietate

Retragerile fata de limitele de proprietate reprezinta limita maxima de amplasare a cladirilor catre limitele de proprietate (laterale sau posterioare) si se vor respecta obligatoriu la elaborarea documentatiilor tehnice pe baza carora se va emite autorizatia de construire.

Tabel sinteza retrageri fata de aliniament si limite de proprietate:

LOT "A" propus SUPRAFATA = 9852 mp		
RETRAGERI MINIME PROPUSE **		PUNCTE COORD.
ALINIAMENT SUD-VEST	3 m	P17-P18
LIMITA SUD	3 m	P18-P26
LIMITA VEST	3 m	P26-P33
LIMITA NORD	3 m	P33-P35
LIMITA EST	2 m	LIMITA COMUNA INTRE P35/P17

LOT "B" propus SUPRAFATA = 34347 mp		
RETRAGERI MINIME PROPUSE **		PUNCTE COORD.
LIMITA NORD-VEST	3 m	P35-P44
ALINIAMENT NORD-EST	3 m	P44-P56
LIMITA EST	3 m	P56-P60
LIMITA EST	2 m	P60-P3
ALINIAMENT SUD-EST	3 m	P3-P5
LIMITA SUD-EST	2 m	P5-P6
LIMITA SUD	3 m	P6-P9

ALINIAMENT SUD	3 m	P9-P17
LIMITA VEST	2 m	LIMITA COMUNA INTRE P17/P35
<i>** In zona de retragere fata de aliniament / limite de proprietate este permisa amplasarea unor obiective secundare tehnico-edilitare, publicitare, a elementelor de securizare a incintei (bariere, cabine poarta etc) sau alte constructii / instalatii / retele asemanatoare (copertine de protectie, balcoane, trotuare, circulatii tehnice, platforma gospodareasca, echipamente pentru reclame - piloni, steaguri, panouri, totemuri, post de transformare, generatoare electrice, rezervoare de apa pentru incendiu, alte elemente edilitare sau de mobilier urban, constructii subterane etc) cu conditia ca acestea sa se incadreze in suprafete / volume construite reduse, integrandu-se in cadrul construit general (in corelare cu tema generala de proiect). Amplasarea este permisa numai in situatia in care se respecta zonele de siguranta / protectie a retelelor edilitare existente din zona, in baza unui aviz de amplasament favorabil emis de catre detinatorul de retele.</i>		

Art. 5a. Amplasarea constructiilor fata limitele de proprietate (in situatia unor dezmembrari) nu va fi mai mica de 2,00 m (cu respectarea prevederilor Codului Civil, a normelor P.S.I. etc). Aceasta regula se aplica doar in situatia limitelor ce au rezultat in urma unor dezmembrari si nu este aplicabila pentru limitele deja existente, acestea ramanand la retragea stabilita prin P.U.Z.

** In zona de retragere fata de aliniament / limita de proprietate este permisa amplasarea unor obiective secundare tehnico-edilitare (post trafo etc) a elementelor de signalistica (panouri publicitare, totemuri etc), a elementelor de securizare a incintei (bariere, cabine poarta etc) sau alte constructii / instalatii / retele asemanatoare cu conditia ca acestea sa se incadreze in suprafete / volume construite reduse, integrandu-se in cadrul construit general (in corelare cu tema generala de proiect).*

Art. 6. Amplasarea constructiilor unele fata de altele pe aceeasi parcela – distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte cladiri dar recomandabil nu mai putin de 3,0 m. Distanta intre constructii poate fi redusa in cazuri bine justificate (impuse prin cerinte de flux tehnologic, cerinte tehnice de amplasare etc). Prezenta regula nu se aplica obiectivelor edilitare, tehnice etc. In toate cazurile se va tine cont de conditiile impuse de normele P.S.I., D.S.P., de asigurarea acceselor in/la constructii, conditiile de insorire etc.

• **Interdictii de construire**

Reprezinta zonele delimitate conform plansei de Reglemenari urbanistice – A04 afectate de interdictii temporare sau definitive de construire dupa cum urmeaza:

- interdictie de construire definitiva (non aedificandi) – reprezentata de zona strict delimitata intre aliniamentul existent / limite de proprietate si edificabil (cu permisivitatile mentionate).
- interdictie de construire temporara – reprezentata de zona strict delimitata de zona de protectie a retelelor (in aceasta zona se poate construi strict in baza unui aviz de specialitate favorabil – emis de detinatorul retelei).

2.3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 7. Accesul pietonal / carosabil

Zona IS – INSTITUTII SI SERVICII + FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (COMERT, PRESTARI SERVICII ETC) propusa prin prezentul P.U.Z. beneficiaza de acces la diferite circulatii publicate, respectiv artere importante de circulatie (Bulevardul Republicii, Strada Bucuresti si Strada Rocada) situate in vecinatatea amplasamentului pe laturile de sud-est, sud-vest si nord-est. In functie de conditiile impuse, accesele existente se va sistematiza in baza avizului de specialitate obtinut in faza viitoare de proiectare (D.T.A.C.). Profilele transversale ale circulatiilor sunt compuse din suprafata carosabila prevazuta cu minimum o banda de circulatie / sens cu latimea totala a partii

**PLAN URBANISTIC ZONAL - ANSAMBLU GALERII COMERCIALE, SUPERMARKET,
SPALATORIE AUTO, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESURI, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE
mun. Calarasi, strada Rocada, nr. 83, nr. cad. / C.F. 33832 - COMETEX S.R.L.**

carosabile de cca. 6,5 - 7 m. Circulatiile perimetrare amplasamentului sunt prevazute cu diferite zone de trotuare sistematizate.

In interiorul amplasamentului circulatiile vor fi dimensionate astfel incat sa asigure un flux optim. Accesele carosabile se vor dimensiona inclusiv pentru accesul in caz de interventie. Pe amplasament sunt propuse spatii de circulatie ce vor asigura fluxul optim (aprovizionare, livrare etc). Avand in vedere ca in incinta pot stationa/circula vehicule agabaritice, pentru platformele interioare propuse traficului auto de mare tonaj se vor utiliza sisteme carosabile specifice. Capacitatile de transport admise vor fi stabilite prin avizul de specialitate / documentatia tehnica elaborata de un specialist atestat in domeniu. Accesul se va realiza in baza unei documentatii de specialitate (avizare si autorizare) dupa caz, in functie de specificul acestora.

Accesele se vor dimensiona pentru un trafic specific activitatii propuse – trafic greu (atat din punct de vedere al gabaritelor cat si al traficului generat). Toate zonele perimetrare circulatiilor de incinta se vor amenaja pe cat posibil cu destinatia de spatiu verde plantat.

Circulatii de incinta (etapa actuala si de perspectiva):

- Se vor amenaja zone pentru circulatii de incinta (pietonale si carosabile) in functie de fluxul necesar, parcaje pentru clienti, angajati, vizitatori, interventie etc;
- Accesul (acesele) se vor realiza astfel incat sa nu afecteze circulatia existenta sau sa modifice caracterul tramei stradale;
- Se va asigura accesul liber pentru interventie in caz de interventie.

Avand in vedere pozitionarea amplasamentului se poate asigura conditiile accesului direct dintr-o circulatie publica (atat acces pietonal cat si auto) atat pentru activitatile curente cat si pentru situatiile de urgenta / interventie etc.

Conform Hotararii Nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (MONITORUL OFICIAL NR. 149 din 16 iulie 1996) se vor respecta urmatoarele:

Articolul 24 - Amplasarea in interiorul parcelei / Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta: b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

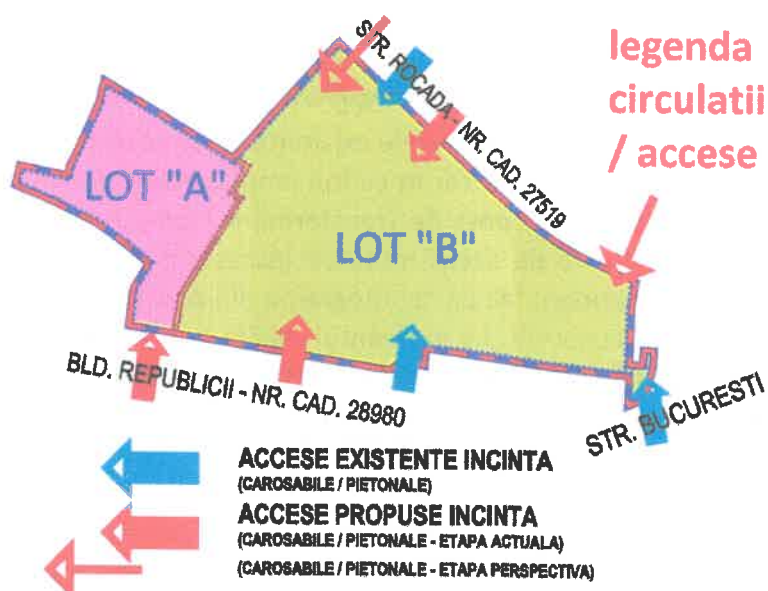
Articolul 25 Accese carosabile(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Anexa nr. 4, punctul 4.12.
Toate categoriile de constructii

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Avand in vedere cele mentionate, se poate concluziona ca in prezent amplasamentul respecta prevederile Hotararii Nr.



525/1996 referitoare la amplasarea in interiorul parcelei si asigurarea posibilitatilor de acces la drumuri.

Nu sunt necesare lucrari de amploare pentru realizarea accesului in incinta avand in vedere ca amplasamentul este situat in vecinatatea unor circulatii existente. Circulatiile propuse in etapele de proiectare viitoare vor avea rol de racordare a incintei la circulatiile existente publice si se vor realiza in concordanta cu normele in vigoare prin proiecte de specialitate (se va realiza semnalizarea rutiera etc). Accesul se va dimensiona pentru asigurarea traficului necesar (atat din punct de vedere al gabaritelor cat si al traficului generat). Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Toate zonele perimetrale circulatiilor de incinta se vor amenaja cu destinatia de spatiu verde plantat.

In conformitate cu dispozitiile art. 46 (1) din Ordonata Guvernului nr. 43/1997, privind regimul drumurilor, aprobata cu Legea 82/1998, cu completarile si modificarile ulterioare *"Realizarea sau amplasarea in zona drumului public a panourilor publicitare, a oricaror constructii, accesuri, amenajari sau instalatii, in orice scop, fara a periclita siguranta circulatiei, este permisa pe baza autorizatiei de construire si doar in conditiile existentei acordului prealabil si a autorizatiei de amplasare si/sau de acces in zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv."* Astfel beneficiarul are obligatia de a solicita acordul sau autorizatia de amplasare specifica, in concordanta cu legislatia in vigoare.

Art. 8. Parcajele la nivelul solului (sau subterane, dupa caz) pentru zonele publice vor fi realizate in interiorul lotului (suprateran / subteran), si vor fi dimensionate in conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane” (P132/93). In functie de sistemul adoptat se pot realiza parcaje subterane, cu respectarea normelor in vigoare.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

In prezent zona studiata beneficiaza de echipare edilitara, respectiv retea de alimentare cu energie electrica, apa potabila, canalizare si gaze naturale. Obiectivele propuse in etapa ulterioara se va bransa/racorda la utilitatile existente in zona conform avizului detinatorului acestora, in functie de cerintele tehnologice. Racordurile si bransamentele se vor realiza in baza unor documentatii de specialitate, realizate conform cerintelor de avizare si autorizare, la fazele urmatoare de proiectare (D.T.A.C. - P.Th.).

Referitor la retelele existente pe amplasament, pe parcursul elaborarii documentatiei D.T.A.D. in urma vizitelor in cadrul amplasamentului, in constructia C7 (zona parter - nord-vest) a fost identificat un post de transformare (compus din cateva spatii interioare). Postul trafo este prevazut cu usi de acces metalice (acces din interior si exterior), grile metalice de ventilare iar spatiile interioare fac parte integranta din constructia C7, fara a fi separate din punct de vedere al volumului construit. La momentul realizarii releveelor spatiile interioare ale postului trafo au fost inaccesibile, in aceasta situatie, beneficiarul / executantul lucrarilor de desfiintare au obligatia de a identifica cu exactitate situatia din teren (spatiile interioare, traseele retelelor etc) inainte de incepere a oricarei lucrari de demolare etc.

Art. 9. Alimentarea cu apa potabila se va realiza prin bransare la reseaua de alimentare cu apa a municipiului. Se va obtine aviz de specialitate / autorizatie etc in acest sens. Se va asigura

**PLAN URBANISTIC ZONAL - ANSAMBLU GALERII COMERCIALE, SUPERMARKET,
SPALATORIE AUTO, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESURI, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE
mun. Calarasi, strada Rocada, nr. 83, nr. cad. / C.F. 33832 - COMETEX S.R.L.**

necesarul de hidranti sau instalatii specifice, dupa caz, in functie de cerintele de avizare / autorizare.

Art. 10. Apele uzate menajere, vor fi preluate prin intermediul retelelor de canalizare din incinta si dirijate catre reseaua de canalizare menajera a municipiului. Se va obtine aviz de specialitate / autorizatie etc in acest sens.

Art. 11. Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racordarea la reseaua Enel Distributie Dobrogea din zona. Racordul electric se va realiza in varianta subteran in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare. Se va obtine aviz de specialitate / autorizatie etc in acest sens.

A fost obtinut « AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL » nr. 12816639 / 25.11.2022 emis de catre E-DISTRIBUTIE DOBROGEA S.A. pentru faza D.T.A.D. si obtinut « AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL » nr. 12651466 / 19.01.2022 emis de catre E-DISTRIBUTIE DOBROGEA S.A. pentru faza P.U.Z. si SE VOR RESPECTA PREVEDERILE AVIZULUI DE AMPLASAMENT OBTINUT (anexat prezentei documentatii).

Art. 12. Va fi prevazuta o canalizare pluviala pentru preluarea apelor de pe platformele betonate de pe constructii etc. Apele provenite din precipitatii vor fi dirijate si preluate in separatorul de hidrocarburi propus a se amplasa in cadrul incintei (numarul / capacitatea / dispunerea etc se vor stabili in faza de proiectare ulterioara) ce se va / vor dimensiona in vederea asigurarii unei functionari optime.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Art. 13. In situatia unor alipiri / lotizari ulterioare, lotul constructibil trebuie sa permita realizarea unor obiective in concordanta cu functiunea stabilita prin P.U.Z., sa beneficieze de acces la/din o circulatie publica – acces in caz de interventie etc (cu respectarea H.G. 525). Orice alipire, lotizare, dezmembrare etc ulterioara se va realiza cu respectarea prezentei documentatii si a legislatiei in vigoare.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Art. 14. Terenul liber ramas in afara circulatiilor, dotarilor pentru echiparea tehnico-edilitara si parcajelor va fi plantat cu gazon si/sau cu vegetatie cu rol decorativ fara afectarea obiectivelor existente / propuse.

In interiorul parcelei, spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda, vor fi inierbate si plantate cu câte un arbore la fiecare 100 mp. In zona de protectie a retelelor se vor planta arbori, arbusti etc cu respectarea conditiilor tehnice, a avizelor de specialitate etc.

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese.

Art. 15. Rezolvarea imprejmuirilor va respecta regulile:

- In zona de aliniament se admit garduri cu partea inferioara plina (inaltimea de 0,60 m fata de cota trotuarului) iar cea superioara transparenta (panouri de gard transparente, traforate etc). Gardul va avea inaltimea maxima admisa de 2,00 m. Imprejmuirea se va dubla spre interior de gard viu. Se admit imprejmuiri decorative numai din gard viu sau mobilier urban cu conditia securizarii incintei / acceselor etc. Acestea vor fi studiate si definitive in etapele viitoare de proiectare.

- Gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2,00 – 2,50 m din materiale corespunzatoare si/sau dublate cu elemente de vegetatie, in functie de optiunile proprietarilor, de

SPALATORIE AUTO, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESURI, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE**mun. Calarasi, strada Rocada, nr. 83, nr. cad. / C.F. 33832 - COMETEX S.R.L.**

conditiile de securizare a incintei etc si vor fi integral opace (panouri sau elemente pline). In situatia in care exista zone de protectie impuse de catre retele, se vor respecta prevederile avizului de specialitate privind zona de protectie a acestora, in aceasta zona fiind interzisa realizarea de constructii.

Toate imprejmuirile se vor realiza integral in cadrul proprietatii beneficiarului (atat la nivel de infrastructura cat si suprastructura) si nu vor fi afectate vecinatatile. Portile de acces vor avea deschiderea rezolvata astfel incat sa nu afecteze domeniul public / privat.

Indiferent de solutiile adoptate, imprejmuirea va utiliza / prelua elemente comune cu cele ale obiectivelor principale din incinta (finisaje, culoare etc) iar acestea vor face obiectul proiectelor de specialitate intocmite de specialisti atestati conform legii si vor/pot face parte din proiectul de autorizare al constructiei respective.

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Art. 16. Terenul reglementat face parte dintr-o unitate teritoriala de referinta – UTR 77/78 conf. P.U.G. mun. Calarasi si va avea urmatoarele zone si subzone functionale:

- **ZONA IS (ZONA INSTITUTII SI SERVICII + FUNCTIUNI COMPLEMENTARE)** - principala
- Subzona cai de comunicatie – Cc – secundara
- Subzona obiective tehnico-edilitare – Te - secundara
- Subzona spatii verzi protectie – SPp – secundara

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

Art. 17. Indicatori de urbanism:

Indici teritoriali propusi: **P.O.T. max. = 65 % C.U.T. max. = 1,80**

ZONA IS - ZONA INSTITUTII SI SERVICII + FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

ZONIFICARE	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
ZONA UNITATI ECONOMICE INDUSTRIALE (ID)	43836,11	99,18		
ZONA INSTITUTII / SERVICII (IS)	362,89	0,82		
ZONA MIXTA - COMERT + INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII (IS)			32364,95	73,23
ZONA Sp – SPATII VERZI AMENAJATE IN INCINTA			11049,75	25,00
ZONA Cc – CIRCULATII INCINTA			784,30	1,77
TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.	44199,00	100,00	44199,00	100,00

P.O.T. max. admis = 65 % / C.U.T. max. admis. = 1,80 / R.H. max. admis = P+2E / H. max.admisa = 15 m*

** pentru obiective tehnice / tehnologice (cosuri, copertine, pasarele, antene, instalatii specifice etc.) si publicitare (totemuri, steaguri, piloni, panouri, elemente signalistica etc.) se poate depasi local inaltimea maxim admisa, in functie de cerintele tehnologice sau functionale. Obiectivele se vor realiza cu respectarea prevederilor de avizare si autorizare privind constructiile cu inaltime mare etc si se vor obtine in mod obligatoriu avizele specifice conform legislatiei in vigoare (inclusiv aviz S.T.S.).*

PLAN URBANISTIC ZONAL – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**PLAN URBANISTIC ZONAL - ANSAMBLU GALERII COMERCIALE, SUPERMARKET,
SPALATORIE AUTO, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESURI, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE
mun. Calarasi, strada Rocada, nr. 83, nr. cad. / C.F. 33832 - COMETEX S.R.L.**

Art. 18. Permisuni.

Utilizari admise: Structura functionala va include dupa caz activitati comerciale, administrative, servicii adresate publicului (inclusiv alimentatie publica, servicii medicale, spa, intretinere corporala etc), de administrare a afacerilor, financiar-bancare, comerciale/servicii (conexe), culturale, de invatamant si de sport/agrement dispuse preponderent la parter/mezanin sau in cadrul etajelor. Functiunile de interes pentru public se recomanda a se amplasa spre zonele dinspre domeniu public pentru a facilita accesul, aprovizionarea si interventia in caz de necesitate etc.

Functiunile complementare admise ale zonei sunt urmatoarele:

- servicii complementare cu caracter public si privat;
- dotari de interes public necesare: accese pietonale; accese carosabile, parcaje, garaje; spatii verzi amenajate, retele tehnico – edilitare si constructiile aferente.

Utilizarile permise:

- spatii comerciale (comert de proximitate, comert articole de uz casnic, alimentar, general, vestimentar, sport, electrocasnice etc), complexe comerciale de tip „supermarket” sau alte obiective similare definite si stabilite prin tema de proiectare;
- spatii si obiective administrative, sedii de institutii etc;
- cabinete profesii libere, sedii organizatii politice sau profesionale;
- unitati de alimentatie publica (cafenele, cofetarii, restaurante, fast-food etc);
- servicii aferente si compatibile cu functiunea propusa;
- servicii sociale, colective si profesionale, institutii, sedii de firma, agentii de turism etc;
- servicii pentru proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- spatii de cazare temporara a personalului angajat / locuinte de serviciu;
- sport si recreere, cabinete medicale sau servicii medicale, intretinere, cosmetica etc;
- spatii de prezentare si expunere (totemuri / panouri publicitare/ pergole etc);
- spalatorii auto si activitati auto conexe cu respectarea legislatiei in vigoare;
- spatii de depozitare, spatii destinate vanzarii sau producerii produselor destinate vanzarii, spatii administrative, spatii conexe etc;
- cai de acces carosabile si pietonale private (garaje, parcaje, alei etc);
- constructii aferente lucrarilor tehnico – edilitare (post trafo, gospodarie de incendiu etc) de deservire;
- spatii plantate / zone spatii verzi amenajate de protectie, imprejmuiri, mobilier urban etc.

Art. 19. Pentru utilajele, masinile de transport, autoturismele de serviciu etc se vor prevedea parcaje in interiorul incintei (la nivelul solului, suprateran sau subteran).

Art. 20. Vor fi prevazute perdele de protectie din arbori si arbusti dispuse intre limita de proprietate / aliniament si limita edificabil.

Orice parte a terenului incintei vizibila din circulatia publica, va fi astfel amenajata incât sa nu altereze aspectul general al localitatii.

Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minimum 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei.

Art. 21 Utilizari permise cu conditionari
Functiunile admise se vor realiza cu respectarea legislatiei in vigoare (protectia mediului, sanatatea populatiei etc).

**SPALATORIE AUTO, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESURI, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE
mun. Calarasi, strada Rocada, nr. 83, nr. cad. / C.F. 33832 - COMETEX S.R.L.**

- constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform acordului de mediu, DSP, PSI etc si sunt compatibile cu functiunea propusa - IS cat si functiunile vecine (zona locuinte si functiuni complementare).

- se admit functiuni comerciale / servicii profesionale cu activitati manufacturiere/productie (descrise in capitolul anterior – utilizari permise) cu conditia ca unitatile respective sa nu fie poluante, sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare sau productie si sa nu afecteze in mod negativ vecinatatile.

** obiectivele mentionate trebuie sa fie compatibile sau complementare cu functiunea generala si sa respecte normele in vigoare privind avizarea/autorizarea, respectiv conditiile privind protectia mediului, a sanatatii populatiei, conditiile de insorire, PSI etc si sa respecte conditiile din avizele de amplasament (retele tehnico-edilitare existente). Se vor obtine toate avizele de specialitate atat in vederea autorizarii cat si a functionarii ulterioare.*

Art. 22. Restrictii – se interzic urmatoarele utilizari:

- Activitati/servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor pluviale.

Este strict interzisa realizarea/amplasarea oricarui fel de constructii sau categorii de lucrari care prin amplasare/functiune/inaltime etc pot afecta retelele din zona (se vor respecta prevederile avizelor de specialitate).

5. DISPOZITII FINALE

Art. 23. Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc. se vor executa doar in limita terenului studiat prin prezenta documentatie, in baza certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal si al Regulamentului Local de Urbanism aferent.

Art. 24. La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- Dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- Inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze constructia/constructiile;
- Respectarea regimului de aliniere si de retragere a constructiilor conform plansei de Reglementari – Reglementari urbanistice (plansa A04);
- Respectarea regimului de inaltime;
- Respectarea executarii constructiilor si amenajarilor cu materiale durabile;
- Asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare;
- Fundarea constructiilor se va face cu respectarea conditiilor din studiul geotehnic anexat prezentei documentatii sau a altor studii elaborate individual pentru fiecare obiectiv/obiective propus/propuse pentru autorizare.

Art. 25. Orice incalcare a prevederilor prezentului regulament, dupa aprobarea lui conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, constituie contraventie si se sanctioneaza conform prevederilor Legii nr. 50/1991 republicata in 2004, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art. 26. Lista cu legislatia si normativele prezentate nu are caracter limitativ/restrictiv, astfel in etapa de proiectare/avizare/autorizare/functionare se va respecta legislatia aplicabila din domeniul constructiilor si urbanismului, a activitatilor propuse si nu numai.

**PLAN URBANISTIC ZONAL - ANSAMBLU GALERII COMERCIALE, SUPERMARKET,
SPALATORIE AUTO, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESURI, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE
mun. Calarasi, strada Rocada, nr. 83, nr. cad. / C.F. 33832 - COMETEX S.R.L.**

Memoriul tehnic P.U.Z., Regulamentul local de urbanism si piesele desenate se vor citi / corela impreuna cu toate avizele/acordurile/studiile obtinute/realizate, acestea facand parte integranta din prezenta documentatie, astfel respectarea acestora este obligatorie.

Documentatia trateaza si reglementeaza strict amplasamentul (terenul delimitat cadastral / topografic) aflat in proprietatea beneficiarului (teren proprietate privata COMETEX S.R.L.), conform documentatiei cadastrale / topografice anexate prezentului memoriu. Lucrarile propuse nu vor afecta vecinatatile si se vor realiza strict prin respectarea prevederilor prezentei documentatii de urbanism.

Proiectant general SYMBIO PROIECTARE SI MANAGEMENT SRL

Elaborator documentatie:

ARHITECT STUDIO PLUS S.R.L.

ARH. TINU ALEXANDRU

sef proiect: ARH. LASCAR ADRIAN





Sistem de proiectie Stereo 70

INCADRARRE IN TERRITORIUM

- INCADRARE IN ZONA -



Oficiul de Cadastru și
Biroul de Cadastru și

P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL
ANSAMBLU GALERII COMERCIALE,
SUPERMARKET, SPALATORIE AUTO,
AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESURI,
PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE
MUN. CALARASI, STRADA ROCADA, NR. 83,
NR. CAD. 33832, C.F. 33832, JUD. CALARASI

Cod verificare



100121805481

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 33832, UAT Calarasi / CALARASI, Loc.
Calarasi, Str. Rocada, Nr. 83

Nr. cerere	70087
Ziua	10
Luna	12
Anul	2022

Teren: 44.199 mp

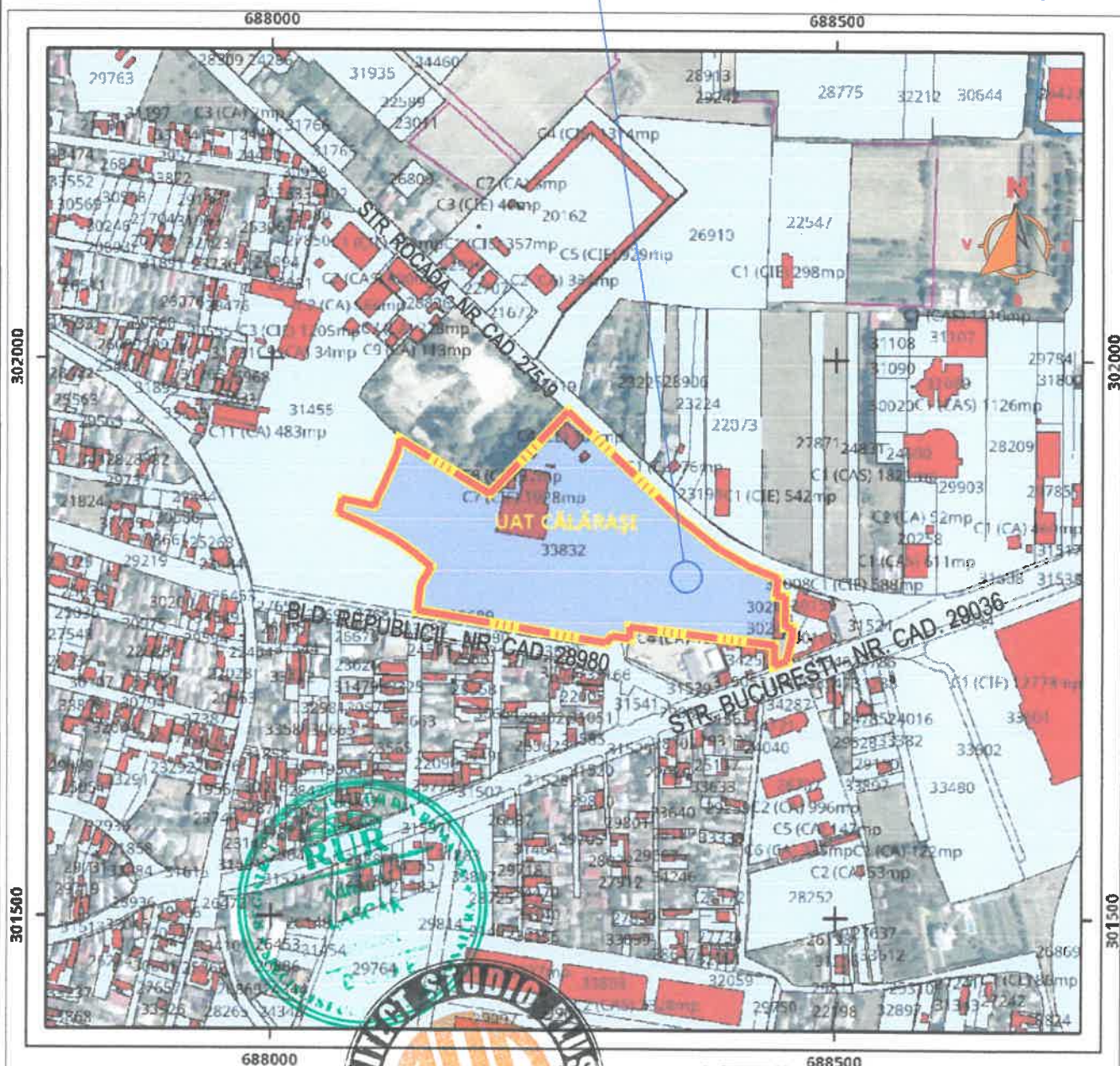
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 44199mp

Plan detaliu

AMPLASAMENT STUDIAT

Nr. cadastral 33832 - Suprafata teren = 44199 mp.



ARHITECT STUDIO PLUS S.R.L.
0728 036 046 arhitectstudioplus.ro
JUD. CALARASI, MUN. CALARASI, STR. ROCADA, NR. 83
151/479/2022 - C.U.L. 46326570 NR. 1, BL. C14, SC. A, AP. 1, PARTER

Specificatie	Nume si prenume	Semnatura	Scara
SEF PROIECT	ARN. ADRIAN IASCAR		1:25000
PROIECTAT	ARN. ADRIAN IASCAR		
DESEHNAT	ARN. TINU ALEXANDRU		2023

BENEFICIAR:
TITLU PROIECT

COMETEX S.R.L.

PLAN URBANISTIC ZONAL
ANSAMBLU GALERII COMERCIALE,
SUPERMARKET, SPALATORIE AUTO,
AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESURI,
PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE
mun. Calarasi, strada Rocada, nr. 83,
nr. cad. 33832, C.F. 33832, Jud. Calarasi

ADRESA:

TITLU PLANSA:

INCADRARE IN ZONA

PROIECT
NUMAR
U01
/ 2022

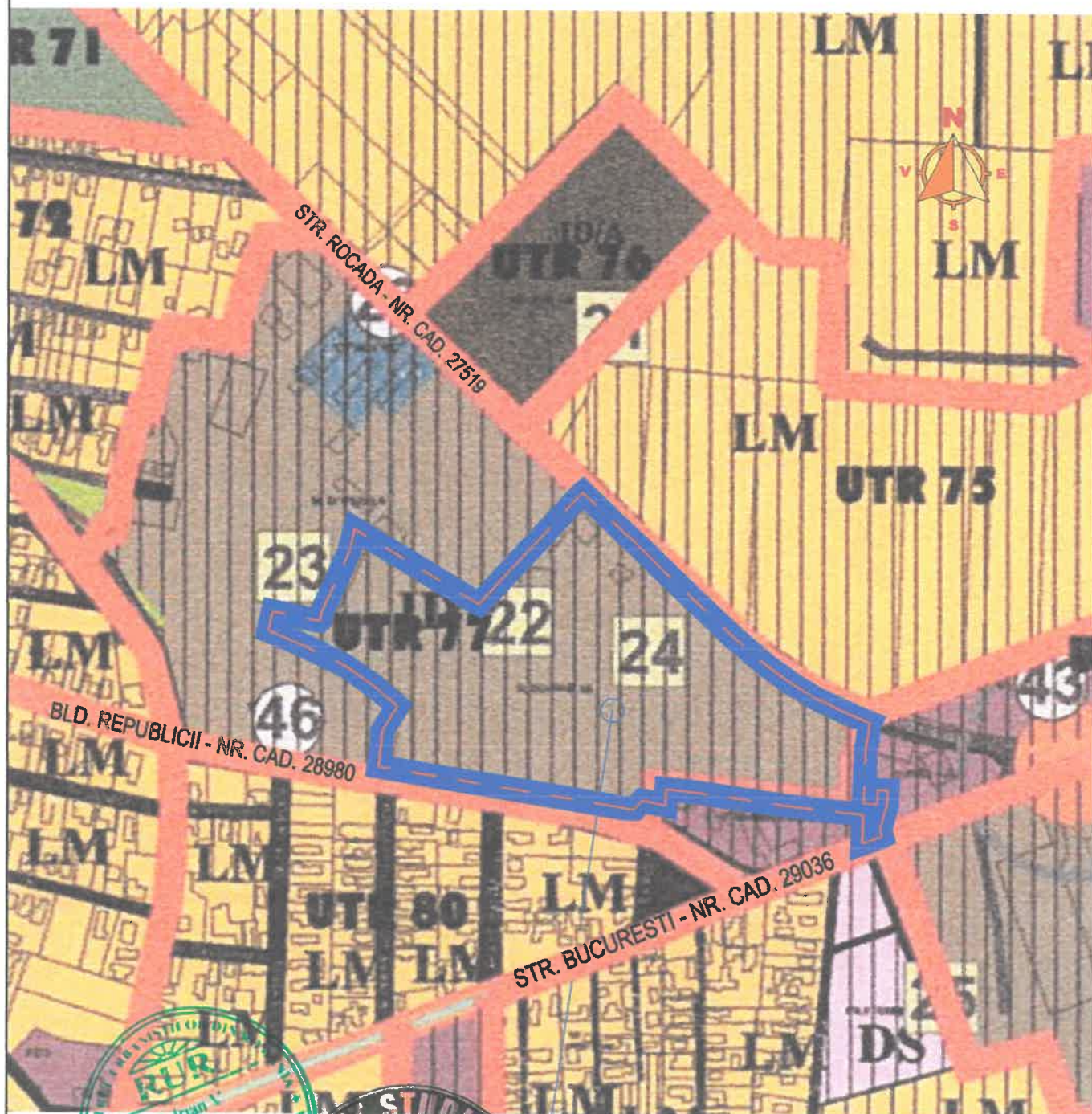
FAZA
P.U.Z.
+ ANEXE DE
SPECIALITATE

PLANSĂ NR.
A01b

P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL
ANSAMBLU GALERII COMERCIALE,
SUPERMARKET, SPALATORIE AUTO,
AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESURI,
PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE
MUN. CALARASI, STRADA ROCADA, NR. 83,
NR. CAD. 33832, C.F. 33832, JUD. CALARASI

- INCADRARE IN P.U.G. -



AMPLASAMENT STUDIAT

Nr. cadastral 33832 - Suprafata teren = 44199 mp.

Proiectant general: SYMBIO PROIECTARE SI MANAGEMENT S.R.L.

Beneficiar: COMETEX S.R.L.

Titlu PR.:

PLAN URBANISTIC ZONAL
ANSAMBLU GALERII COMERCIALE,
SUPERMARKET, SPALATORIE AUTO,
AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESURI,
PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE
mun. Calarasi, strada Rocada, nr. 83,
nr. cad. 33832, C.F. 33832, jud. Calarasi

Adresa.:

Titlu plansa:

INCADRARE IN P.U.G.

PROIECT
NUMAR
U01
/ 2022

FAZA
P.U.Z.
+ ANIZE DE
SPECIALITATE

PLANSĂ NR.
A02

ARHITECT STUDIO PLUS			
0728 036 046 arhitectstudiotplus@gmail.com			
JUD. CALARASI, MUN. CALARASI, STR. FLACARA			
J51/479/2022 - C.U.L. 46326570 NR. 1, BL. C14, SC. A, AP. 1, PARTER			
Specificatie	Nume si prenume	Semnatura	Scara
SEF PROIECT	ARH. ADRIAN LASCAR		1:20000
PROIECTAT	ARH. ADRIAN LASCAR		
DESEINAT	ARH. TINU ALEXANDRU		2023