

ROMANIA
COMUNA FUNDENI
JUDETUL CALARASI
PRIMARIA COMUNEI FUNDENI
Nr. 5930/28.07.2025

ANUNȚ

În conformitate cu prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, Primăria comunei Fundeni propune spre dezbatere publică urmatorul proiect de hotărâre care va fi supus spre aprobare Consiliului Local Fundeni:

1. Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal pentru obiectivul „ Lotizare locuinte individuale” si R.L.U. aferent acestuia - in comuna Fundeni, judetul Calarasi, beneficiar Drumea Mihai Ionut;

Proiectul de hotărâre a fost afisat astăzi - 28.07.2025, la sediul Primăriei Fundeni și publicat pe site-ul institutiei www.primariafundeni.ro.

Persoanele fizice sau persoanele juridice interesate pot depune în scris la registratura Primăriei sau pe adresa de e-mail: primariafundenicl@yahoo.com, propuneri, sugestii, indicații sau opinii cu valoare de recomandare până la data de 08.08.2025, ora 14.00, cu privire la Proiectul de hotărâre sus – menționat, al cărui conținut îl dam publicității însoțit de referatul de aprobare și raportul de specialitate.

Proiectul de hotărâre și documentația aferentă pot fi consultate și la sediul Primăriei comunei Fundeni din str. Trandafirilor, nr. 25, Comuna Fundeni, județul Calarasi.

Secretar General al Comunei
Burlacu Lucica Lenuta



ROMANIA
CONSILIUL LOCAL FUNDENI
JUDETUL CALARASI

NR. 59 / 28.07.2025

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea documentatiei „Plan Urbanistic Zonal pentru obiectivul – Lotizare locuinte individuale ” si Regulamentul Local de Urbanism (RLU), aferent acestuia

Primarul comunei Fundeni, judetul Calarasi,

Avand in vedere:

- Referatul de aprobare al primarului comunei;
- Raportul doamnei Stefan Daniela, responsabil urbanism;
- Cererea inregistrata sub nr. prin care domnul Drumea Mihai Ionut solicita aprobarea documentatiei „Plan Urbanistic Zonal pentru obiectivul – Lotizare locuinte individuale ” si Regulamentul Local de Urbanism (RLU), aferent acestuia in comuna Fundeni, judetul Calarasi;
- Certificatul de urbanism nr. 47/20.12.2022 emis de Primaria comunei Fundeni;
- Avizul Consiliului Judetean Calarasi nr.36/11.07.2025;
- Memoriul de prezentare intocmit de SC VENDOR SRL;
- Prevederile art.25, alin.(1) , art.26, art.45, art.47, art.50 si art.56, alin.(1) si (4) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului , cu modificarile si completarile ulterioare;
- Prevederile art.18, art.21 alin.(1) lit.h), art.28 alin.(1) si art.30 alin.(2) din Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului , cu modificarile si completarile ulterioare;
- HCL nr.29/29.06.2010 privind aprobare PUG si RLU al comunei Fundeni, judetul Calarasi;
- Avizul Arhitectului Sef al Consiliului Judetean Calarasi nr.36/11.07.2025;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (1), alin.(6) lit.c), alin. (14), art.139 alin.(1), alin.(3) lit.e) si ale art. 196 alin. (1) lit.a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

PROPUNE:

Art.1. (1) Se aproba documentatia de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru obiectivul – Lotizare locuinte individuale in Comuna Fundeni, judetul Calarasi , pe un teren in suprafata totala de 16.800 mp situat in extravilanul comunei Fundeni, judetul Calarasi, Tarla 39, Parcela 3, nr. cadastral 20228 – beneficiar Drumea Mihai Ionut.

(2) Se aproba Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal pentru invitatia mentionata la art.1 alin.(1) din prezenta hotarare, potrivit Anexei nr.1 parte integranta.

(3) Investitiile propuse a se realiza pe amplasamentul studiat vor fi finantate in proportie de 100% din surse proprii, de catre beneficiarul Drumea Mihai Ionut.

(4) Beneficiarul Drumea Mihai Ionut se obliga sa respecte cerintele impuse potrivit prevederilor avizelor solicitate prin Certificatul de urbanism nr.47/20.12.2022.

Art.2. Imobilul – teren in suprafata de 16.800 mp este identificat potrivit Planului e incadrare in zona, conform Anexei nr.2 parte integranta din prezenta hotarare.

Art.3. Planul urbanistic zonal si regulamentul local de urbanism aferent , modifica si completeaza prevederile planului urbanistic general pentru zona reglementata prin prezenta documentatie.

Art.4. Primarul comunei Fundeni va duce la indeplinire prevederile prezentei hotarari prin Compartimentul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului , precum si Compartimentul Financiar Contabil.

Art.5. Prezenta hotărâre poate fi contestată, în termen de 30 de zile, la instanța de contencios administrativ competentă, în condițiile Legii nr. 554/2004 – legea contenciosului administrativ, modificată și completată.

Art.6. Prin grija Secretarului General al Comunei Fundeni , prezenta hotarare va fi transmisa Institutiei Prefectului Judetul Calarasi , persoanelor si institutiilor interesate.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
CĂRTUȘANU GHEORGHIȚĂ

Secretar General al comunei
Burlacu Lucica Lenuta



ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI FUNDENI
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI
NR. 3906 / 28.07.2025

REFERAT DE APROBARE

privind aprobare Plan Urbanistic Zonal – Lotizare locuinte individuale in comuna Fundeni, judetul Calarasi si Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia

Prin cererea nr. 5577/15.07.2025, domnul Drumea Mihai Ionut, beneficiarul terenului in suprafata totala de 16.800 mp, a solicitat aprobarea documentatiei PUZ pentru obiectivul Lotizare locuinte individuale prin Hotarare a Consiliului Local Fundeni.

Terenul reglementat este situat in extravilanul comunei Fundeni si are categoria de folosita arabil. Imobilul este identificat cu NC conform Extrasului de Carte Funciara emis de OCPI Calarasi.

Pentru edificarea investitiei mentionate anterior s-a eliberat Certificatul de urbanism nr. 47/20.12.2022, iar documentatia depusa pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal cuprinde toate avizele solicitate prin certificate.

Beneficiarul Drumea Mihai Ionut doreste sa introduca in intravilan suprafata de 16800 mp in vederea contruirii unor locuinte individuale.

Regim de construire : P+1E+M

POT max admis-30%

CUT max admis- 0.9

Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal va fi stabilita in sedinta Consiliului Local Fundeni in conformitate cu prevederile art.56 alin.(4) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului , cu modificarile si completarile ulterioare.

In temeiul art. 136 alin.(1) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, imi exprim initiative de promovare a proiectului de hotarare privind aprobarea documentatiei „Plan Urbanistic Zonal pentru obiectivul – Lotizare locuinte individuale ” si Regulamentul Local de Urbanism (RLU), aferent acestuia.

PRIMAR,
CĂRTUȘANU GHEORGHÎĂ



ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI FUNDENI
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI
NR...5911/...../.....28.07.2025.....

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobare Plan Urbanistic Zonal – Lotizare locuinte individuale in comuna Fundeni, judetul Calarasi si Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia

Prin cererea nr. 5577/15.07.2025, domnul Drumea Mihai Ionut, beneficiarul terenului in suprafata totala de 16.800 mp, a solicitat aprobarea documentatiei PUZ pentru obiectivul Lotizare locuinte individuale prin Hotarare a Consiliului Local Fundeni.

Pentru edificarea investitiei mentionate anterior s-a eliberat Certificatul de urbanism nr. 47/20.12.2022, iar documentatia depusa pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal cuprinde toate avizele solicitate prin certificate, dupa cum urmeaza:

- Aviz alimentare cu apa nr.7755/13.11.2024 emis de Primaria comunei Fundeni, judetul Calarasi
- aviz alimentare cu energie electrica nr.26482999 din 14.04.2025 emis de Retele Electrice Romania S.A.
- aviz canalizare nr.7755/13.11.2024 emis de Primaria comunei Fundeni, judetul Calarasi
- Aviz Arhitect sef pentru PUZ nr.36/11.07.2025
- Aviz amplasament Retele telecomunicatii nr.AFO159607/13940/12675 emis de Orange Romania S.A.
- Studiu pedoogic intocmit de OSPA Calarasi nr.101/26.03.2024
- Decizia Etapei de Incadrare de la APM Calarasi nr.1336/26.11.2024
- Aviz ANIF nr.49/16.06.2025
- Aviz STS nr.19537/16.10.2024

Beneficiarul Drumea Mihai Ionut doreste sa introduca in intravilan suprafata de 16800 mp in vederea contruirii unor locuinte individuale.

Regim de construire : P+1E+M

POT max admis-30%

CUT max admis- 0.9

Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal va fi stabilita in sedinta Consiliului Local Fundeni in conformitate cu prevederile art.56 alin.(4) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului , cu modificarile si completarile ulterioare.

Avand in vedere cele mentionate , supun spre analiza si aprobare proiectul de hotarare in forma prezentata.

Responsabil Urbanism

Stefan Daniela



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: *Plan urbanistic zonal – Lotizare locuințe;*
- Amplasament: *intravilan comuna Fundeni, tarla 39, parcela 3, comuna Fundeni, județul Călărași, nr.cad. 20228, S=16800m²;*
- Beneficiar: *Drumea Mihai Ionuț;*
- Proiectant general: *Vendor s.r.l., Călărași;*
- Data elaborării: *Iunie 2024.*

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentului plan urbanistic zonal (P.U.Z.) este elaborarea documentației de urbanism prevăzută de Legea nr. 50/1991, republicată în 2004 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, așa cum a fost modificată prin Legea nr. 289/2006, în vederea reglementării din punct de vedere urbanistic a suprafeței de 16800m² (situată în intravilanul comunei Fundeni), ce face obiectul lucrării de față, astfel încât să poată fi rezolvate atât problemele de construire, cât și cele legate de circulații și utilități.

Amplasamentul care face obiectul studiului se propune a fi reglementat cu păstrarea funcțiunii existente – locuințe și cu o propunere de lotizare, în vederea construirii de locuințe individuale unifamiliale.

Realizarea obiectivelor propuse este justificată din următoarele puncte de vedere:



- Localitatea are premise bune pentru dezvoltarea viitoare a zonelor de locuit, acestea cunoscând o tendință de extindere la nivelul zonei metropolitane a municipiului București, odată cu dezvoltarea economică continuă a economiei naționale;
 - Amplasamentul are acces facil la DJ100 / str. Magnoliei și prin acesta la căile de circulație învecinate - Șoseaua de Centură a Mun. București și Autostrada A2;
 - Executarea viitoarelor construcții se va face cu forță de muncă și materiale produse pe plan local;
 - Realizarea unor construcții pe bază de proiecte tehnice întocmite de proiectanți autorizați, cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice (pentru stabilirea condițiilor specifice de conformare a fundațiilor), respectând normele și normativele în vigoare, asigurând astfel dezvoltarea coerentă a teritoriului și contribuind la crearea de plus valoare în cadrul produsului intern brut național;
 - Folosința propusă va asigura o creștere exponențială a plus valorii pe unitatea de suprafață, în raport cu actuală categorie de folosință a terenului – agricol (arabil).
- Odată avizat și aprobat, P.U.Z.-ul va putea constitui baza lansării etapelor următoare – obținerea autorizațiilor de construire a viitoarelor obiective – locuințe individuale.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

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

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

- Planul Urbanistic General definitiv comuna Fundeni, ediția 2010, proiect elaborat de Proiect Construct s.r.l., Călărași, aprobat prin Hotărârile Consiliului Local Fundeni nr. 29 / 29.06.2010 și 25 / 27.03.2020;
- Plan topografic al imobilului – extravilan comuna Fundeni, tarla 39, parcela 3, elaborat de ing. Constantin Mihai;
- Date statistice de la Direcția de Statistică Călărași pentru teritoriul administrativ al județului Călărași și comunei Fundeni.
- Metodologie utilizată:
 - Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000, de aprobare a "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal";
 - Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul (cu



modificările și completările ulterioare);

- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor (republicată, cu modificările și completările ulterioare);
- Legea 18/1991 a fondului funciar;
- Legea 54/1998, privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea 33/1994, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare;
- Legea 10/1995, privind calitatea în construcții;
- Legea 82/1998 pentru aprobarea O.G. 43/1997, privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
- H.G.R. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (cu modificările și completările ulterioare);
- O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea 265/2006, privind protecția mediului;
- Codul Civil.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Terenul care face obiectul prezentei lucrări face parte din intravilanul comunei Fundeni, județul Călărași, cu interdicție temporară de construire și este situat în partea de nord a satului. Terenul este liber, având în prezent destinația de teren arabil. Laturile de Nord și Sud ale terenului se învecinează cu drumuri de exploatare care face legătura cu DJ100 / str. Magnoliei.

De menționat este faptul că această zonă, oferă un potențial deosebit în ceea ce privește dezvoltarea de locuințe prin ușurința acceselor la căile de comunicații și existența utilităților principale (a se vedea planșa de încadrare în teritoriu – U1).



De-a lungul timpului pe acest amplasament nu au existat nici un fel de construcții, terenul făcând parte din circuitul agricol.

2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Zona este amplasată în apropierea vetrei vechi a satului Fundeni. Cotele terenului față de referința convențională Marea Neagră sunt cuprinse între 57 – 58 m, terenul fiind preponderent plat.

Amplasamentul se găsește în partea de vest a județului Călărași, la cca. 30 km de București; față de satul Fundeni, zona pentru care se întocmește prezenta documentație, este situată în partea de Nord a localității, conform planșei de încadrare în teritoriu (U1).

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- *Caracteristicile reliefului*

Din punct de vedere geomorfologic, zona studiată este situată în marea unitate a Câmpiei Române, în partea vestică a Câmpiei Bărăganului în imediata vecinătate a râului Colentina. Direcția generală de orientare a reliefului se face pe axa N – S.

Această zonă este un teritoriu tipic de câmpie, cu suprafața relativ netedă, care local înclină ușor către sud-est și nord-sud, direcție în care este orientat și cursul râului Colentina.

- *Rețeaua hidrografică*

Rețeaua hidrografică este reprezentată în principal de râul Colentina care se află în partea de vest a amplasamentului, traversând comuna Fundeni.

Traseul râului Colentina este în această zonă regularizat în întregime.

Nu s-au semnalat până în prezent cazuri de inundații în perioadele cu maxim pluviometric produse de râul Colentina.

Procesul scurgerii apelor este favorabil datorită înclinării suprafețelor teritoriului cât și prezenței depozitelor de cuvertură, cu capacitatea de înmagazinare a apelor sub formă de



apă freatică, cu nivelul hidrostatic liber, care cedează în perioadele secetoase o cantitate de apă sub formă de izvoare, rețelei hidrografice.

- *Clima*

Teritoriul studiat aparține în totalitate sectorului climatic II, caracterizat prin climă continentală de câmpie stepică cu veri uscate și călduroase și ierni în care temperaturile se situează între -12° și -14° C.

Potențialul caloric, consecință a duratei de strălucire prelungită a soarelui, este de cca 125 kcal/cm^2 ceea ce se realizează în special în perioada aprilie – septembrie.

Valorile medii anuale ale temperaturii sunt de cca $10-11^{\circ}\text{C}$ cu valori medii negative în intervalul decembrie – februarie și valori medii pozitive în intervalul martie – noiembrie.

Luna cea mai rece este ianuarie, valoarea medie a temperaturii se situează sub -3°C , iar luna cea mai caldă este iulie, cu valori medii în jurul a 23°C .

Precipitațiile medii anuale însumează o valoare de aproximativ 500 ml, perioada cu maxim pluviometric înregistrându-se în luna iunie, când cantitatea medie a precipitațiilor căzute este de 800 ml.

Regimul eolian intră în aria acțiunii anticiclonului siberian în timpul iernii, când Crivățul suflând din N – E și E aduce geruri și viscole care uneori produc întroieniri de drumuri și în cea de supraîncălzire continentală în timpul verii, când domină Austrul orientat din partea S-V și V.

În general, regimul climatic din zona studiată se caracterizează prin contrastul de temperatură între anotimpurile extreme, trecerea bruscă de la primăvară la vară, predominarea vânturilor din NE și E suflând iarna puternic, precipitații scăzute, număr mare de zile tropicale.

- *Caracteristicile geotehnice*

Geologic, zona studiată face parte din marea unitate structurală cunoscută sub numele de Platforma Moesică, al cărui fundament cristalin este acoperit de o cuvertură ce cuprinde depozite paleozoice, mezozoice și neozoice.

Formațiunile sedimentare importante din punct de vedere hidrogeologic sunt cele de vârstă cuaternară, constituite în depozite ce au grosimi cuprinse între 150 – 300 m.

Formațiunile atribuite acestui interval au în bază un complex de pietrișuri și nisipuri



cunoscute ca „strate de Frățești” de diferite granulometrii, cenușii – gălbui, uneori bolovănișuri, atribuite ca vârstă Pleistocenului inferior, acestea dezvoltându-se până la adâncimea de 200 m. Următorul termen stratigrafic, pleistocenul mediu, este constituit din argile și marne cu rare intercalații de nisipuri, așa numitul „complex marnos”. Peste complexul marnos se află depozitele corespunzătoare pleistocenului superior cu orizontul bazal compus din nisipuri medii-fine, intercalate cu argile nisipoase, argile și nisipuri grezoase care se numesc „nisipuri de Mostiștea” cu grosimea medie de 30 m. Orizontul de la partea superioară cuprinde rocile loessoide ale câmpului (argile prăfoase, prafuri cărămizii-roșcate, nisipuri prăfoase gălbui, argile nisipoase). Nisipurile, nisipurile argiloase și pietrișurile cu elemente de bolovăniș de luncă reprezintă Halocenul care încheie suita depunerilor cuaternare. În întregime suprafața loessului și în cea mai mare parte suprafața aluviunilor sunt acoperite de pătura de sol arabil.

- *Date hidrogeologice*

Din datele obținute de la forajele de cercetare executate pentru alimentări cu apă, precum și de la fântâni, s-a constatat existența în zonă a trei strate acvifere importante de apă, după cum urmează:

- stratul acvifer freatic de mică adâncime cantonat în depozitele loessoide, 3-13 m, calitate necorespunzătoare pentru consum;
- stratul acvifer freatic de medie adâncime cantonat în nisipurile de Mostiștea, 9-26m, recomandabilă consumului;
- stratul acvifer freatic de mare adâncime cantonat în stratele de Frățești, 30-43 m, recomandabilă pentru alimentările cu apă ale localităților și obiectivelor social economice.

- *Riscuri naturale*

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

2.4 CIRCULAȚIA

Terenul studiat este deservit de circulația rutieră, reprezentată de drumurile de



exploatare adiacente laturilor de Sud și Nord a terenului - DJ100 / str. Magnoliei, drum care face parte din trama stradașă a satului și face legătura cu Autostrada A2, cu D.N. 3 București – Călărași și cu Șoseaua de Centură a Municipiului București.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul prezentului Plan urbanistic zonal (P.U.Z.), situat în partea vestică a teritoriului comunei Fundeni, reprezentată de teren arabil intravilan (cu interdicție temporară de construire), are o suprafață de 16800m², fiind în proprietatea d-lui Drumea Mihai Ionuț, conform actelor de proprietate prezentate la obținerea Certificatului de urbanism.

În prezent terenul este liber, are destinația de teren arabil, urmând a avea destinația de zonă de locuințe individuale unifamiliale.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

- *Alimentarea cu apă*

În zona ce urmează a fi lotizată există rețea de alimentare cu apă potabilă (pe str. Magnoliei).

- *Canalizare*

Pe amplasament nu există rețea de canalizare menajeră sau pluvială.

- *Alimentare cu energie termică*

Nu există rețele de alimentare cu energie termică în zonă.

- *Alimentare cu energie electrică*

Terenul este deservit de S.E.N. (Sistemul Energetic Național) prin LEA de medie tensiune prezentă pe amplasaemnt.

- *Telecomunicații*

Există rețele de telecomunicații în zonă – fibră optică.



2.7 PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. Analiza stadiului actual din perspectiva riscurilor naturale

- *Cadrul natural:*
 - cutremure de pământ – imobilul studiat se află amplasat (conform Anexei 1 a Normativului P100-1/2006) în zona seismică având valoare maximă a accelerației gravitaționale $a_g=0.24g$ pentru cutremure având intervalul mediu de revenire $IMR=100ani$;
 - inundații – terenul nu se află în apropierea apelor curgătoare și stătătoare din zonă (râul Dâmbovița);
 - *alunecări de teren* – în zona în care se găsește terenul studiat (comuna Fundeni) nu s-au înregistrat până în momentul de față fenomene de alunecare a terenului.
- *Tipologia fenomenelor de risc natural:*
 - cutremure de pământ – zona studiată este afectată de cutremurele de adâncime medie (crustală) cu perioada medie de revenire de 30 de ani a cutremurelor cu magnitudine de 6 grade;
 - inundații – nu este cazul;
 - *alunecări de teren* – nu este cazul.
- *Efectele fenomenelor de risc natural asupra construcțiilor și echipărilor edilitare:*
 - cutremure de pământ – până în prezent nu s-au înregistrat la clădirile din zonă avarii structurale majore la structura de rezistență în urma producerii de seisme;
 - inundații – nu este cazul;
 - *alunecări de teren* – nu este cazul.



2.7.2. Reglementări specifice zonelor de riscuri naturale

- Cutremure de pământ:
 - Viitoarele construcții autorizate în zona studiată vor respecta normativele tehnice în vigoare cu privire la rezistența la seism (Normativ de proiectare a clădirilor la risc seismic P100-1/2006).
- Inundații:
 - Viitoarele construcții autorizate în zona studiată vor avea cota ± 0.00 amplasată deasupra cotei de inundație stabilită prin avizul de gospodărire a apelor.
- Alunecări de teren:
 - Nu este cazul.

2.7.3. Calitatea aerului

Sursele de poluare a aerului sunt surse mobile (circulația autovehiculelor rutiere / feroviară), în special de-a lungul marilor artere pe care traficul rutier și aglomerările de automobile și autocamioane în spații insuficient amenajate, influențează negativ calitatea aerului.

2.7.4. Calitatea apei

Sursele de poluare în zona cursurilor de apă se referă în mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor de suprafață și subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai puțin epurate.

2.7.5. Calitatea solului

Sursele de poluare ale solului se datorează în principal activității umane și se manifestă prin depozitarea necontrolată a deșeurilor menajere provenite de la unitățile economice și de la populație.



2.8. Disfuncționalități

Analiza multicriterială a situației existente a pus în evidență următoarele disfuncționalități, care reclamă soluții de eliminare sau remediere:

- Gradul redus de racordare a construcțiilor la rețelele de alimentare cu apă și canalizare;
- Gradul de încărcare foarte mare al rețelilor electrice determină pierderi în conductori (dimensionarea rețelilor la un necesar de putere mai scăzut decât cererea);
- Insuficiența spațiilor plantate;
- Poluarea apelor;
- Nivelul de dezvoltare economică încă redus;
- Populație redusă și îmbătrânită;
- Lipsa multor dotări necesare.

În mod special în zona studiată disfuncționalitățile specifice sunt:

- Dotări cu rețele edilitare inexistente;
- Starea proastă a drumurilor, care necesită modernizări și reparații pentru a fi aduse la nivelul cerințelor.

2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

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

- Asigurarea unor suprafețe de teren pentru construirea de noi locuințe;
- Ocuparea terenurilor disponibile din imediata vecinătate a celor ocupate de construcții cu dotări publice;
- Încurajarea inițiativei particulare în domeniul serviciilor (spații comerciale și pentru prestări servicii);
- Încurajarea inițiativei individuale sau de grup în domeniul comerțului, a micii producții sau a prestărilor de servicii, prin atribuirea de amplasamente în vatra actuală a comunei Fundeni sau concentrarea acestor activități în anumite zone ale



centrului, putându-se crea astfel centre economico-productive;

- Amplificarea și asigurarea locurilor de muncă atât în sectorul productiv cât și cel al serviciilor;
- Dezvoltarea activităților de investiții pentru completarea și modernizarea dotărilor și serviciilor publice;
- Dezvoltarea infrastructurii localității (modernizarea străzilor și intersecțiilor, rețele de alimentare cu apă, rețele de distribuție a energiei electrice, rețele telefonice etc.);
- Realizarea unei stații de transfer pentru reziduurile menajere, în vederea asigurării protecției mediului și, implicit, a sănătății populației.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul în suprafață de 16800m² (conform măsurătorii) are în prezent destinația de teren agricol și este situat în intravilanul comunei Fundeni. Forma generală în plan a terenului este de dreptunghi.

Amplasamentul este delimitat de următoarele vecinătăți:

- La Nord – Drum de exploatare;
- La Est – Sandu D. Marin;
- La Sud – Radu Gh. Dumitru;
- La Vest – DJ301.

Aflat în intravilanul comunei Fundeni, în zona de locuințe cu interdicție temporară de construire, amplasamentul a fost selectat având în vedere următoarele criterii:

- Tendința de dezvoltare a zonei să fie compatibilă cu funcțiunea propusă (locuire);
- Rețelele de utilități să fie prezente în apropierea amplasamentului sau să fie propuse pentru extindere în aceasta;
- Căile de acces rutier la amplasament să permită nivelul de trafic generat de funcțiunea propusă și să asigure legătura cu căile majore de circulație.



Având în vedere poziția avantajoasă în care este poziționat amplasamentul – în interiorul zonelor locuite și cu acces la căi majore de circulație rutieră – se dorește și se propune ca acest cadru favorabil să fie folosit pentru amplasarea de locuințe individuale unifamiliale, prin lotizarea terenului în 24 de loturi cu suprafețe cuprinse între 429 și 909m².

Pentru realizarea obiectivului propus sunt de rezolvat următoarele probleme:

- îmbunătățirea infrastructurii de acces la principalele căi de circulație rutieră din zonă (str. Magnoliei);
- ridicarea confortului edilitar prin extinderea rețelelor edilitare ale comunei Fundeni;
- proprietatea asupra terenurilor și circulația acestora în conformitate cu planșa U4.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Prin P.U.G.-ul comunei Fundeni, realizat de către Proiect Construct s.r.l., zona analizată în prezentul studiu a fost reglementată ca zonă pentru locuințe individuale, cu interdicție temporară de construire până la realizarea unui P.U.Z. care să detalieze condițiile de construire. Acest lucru se va face în prezent, ca urmare a inițiativei private, a proprietarului Drumea Mihai Ionuț, care dorește să investească în crearea de noi locuințe, pentru aceasta inițiind prezenta documentație de urbanism care are ca obiect reglementarea urbanistică a terenului studiat cu păstrarea funcțiunii existente "Locuire - Li".

Prin aceste propuneri este evident că se urmărește îmbunătățirea prevederilor Planului urbanistic general (P.U.G.) al comunei Fundeni, județul Călărași, propuneri ce vor fi preluate atunci când se va elabora P.U.G.-ul următor.

3.3. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

În zona studiată și în apropierea ei, nu există situri clasate rezervații naturale (Natura 2000) sau care să implice alte restricții de construire.



Nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală, datorită planeității terenului și a faptului că nivelul apei freatică este scăzut.

Cadrul natural va fi pus în valoare prin lucrări de amenajare a spațiilor verzi adiacente viitoarelor construcțiilor (se prevede la nivelul Regulamentului Local de Urbanism un procent minim de 20% spațiu verde), printr-o gospodărire judicioasă a deșeurilor menajere și tehnologice, prin colectare și tratarea apelor uzate menajere, tehnologice și pluviale, înaintea deversării efluentului (apă convențional curată) în emisar.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru deservirea funcțiilor propuse se vor folosi drumurile publice adiacente laturilor de Nord și Sud a amplasamentului studiat – drumuri de exploatare. Aceste drumuri fac legătura cu str. Magnoliei din satul Fundeni și sunt propuse pentru modernizare cu un profil de 12.00m (vezi planșa U3).

Pentru deservirea funcțiilor din incintă se propune realizarea unui drum interior (cu profil de 12.0m) care să asigure acces carosabil și pietonal la toate loturile propuse.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona reglementată are suprafața de 16800m² (rezultată din măsurători) și este destinată, conform prevederilor P.U.Z., zonei de locuințe individuale.

În cadrul intravilanului propus se identifică o singură unitate teritoriale de referință – UTR 1 – **Li**, cu suprafața întregii zone reglementate (16800m²), în aceasta urmând să permită construcțiile pentru locuințe individuale unifamiliale, cu regim de înălțime max. P+1E+M, împreună cu toate anexele coplementare.

Bilanțul teritorial al suprafeței fiind prezentat în tabelul următor.



str. Dorobanți nr. 45 municipiul Călărași - jud. CL
tel. 074-5759860 - e-mail: vendorsrl@gmail.com

BILANȚ TERITORIAL

Zone funcționale	Existent				Propus			
	Extravilan		Intravilan		Extravilan		Intravilan	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
Locuințe – Li	0	0.0	16800	100.0	0	0.0	16800	100.0
- din care:								
Construcții	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3901	30.0
Circulații	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3796	22.6
Arabil	0	0.0	16800	100.0	0	0.0	0	0.0
TOTAL	0	0.0	16800	100.0	0	0.0	16800	100.0

Din punct de vedere al indicatorilor de urbanism și ale condițiilor de amplasare a construcțiilor, se vor respecta prevederile Regulamentului general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996, după cum urmează:

- *Indicatori urbanistici*

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) va fi de 30% din suprafața lotului, iar coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) va fi de 0.9.

- *Regimul de aliniere al construcțiilor*

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

Regimul de aliniere al construcțiilor reprezintă limita maximă de amplasare a clădirilor către stradă și va respecta obligatoriu la elaborarea documentațiilor tehnice pe baza cărora se va emite autorizația de construire.

Construcțiile se vor amplasa la min. 5.00m de limita drumului, conform planșei U3 – Reglementări zonificare.

- *Regimul de înălțime*

Regimul de înălțime al construcțiilor ce se vor executa în această zonă va fi maxim Parter + 1 Etaj + Mansardă (P+1E+M).



3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Toate rețelele edilitare propuse vor respecta prevederile Art. 18, Alin. (2¹) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, respectiv *"(...) lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare (...), se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare."*

- *Alimentarea cu apă*

În vederea asigurării alimentării cu apă potabilă a viitoarelor construcții se propune construirea unei rețele interioare de distribuție care va fi alimentată din rețeaua publică a satului Fundeni.

- *Canalizare menajeră*

În vederea colectării apelor uzate menajere generate de viitoarele locuințe se propune dotarea acestora cu bazine betonate vidanjabile.

- *Canalizarea pluvială*

În vederea colectării apelor pluviale se propune dotarea construcțiilor cu rezervoare pentru colectarea acestora de pe acoperișuri.

- *Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere*

Deșeurile menajere organice se vor colecta la nivelul fiecărei construcții în pubele speciale, acoperite, așezate pe o platformă din beton. Acestea vor fi evacuate de operatorul local de salubritate, în baza unui contract de prestări servicii.

- *Alimentarea cu energie termică*

În viitoarele construcții se va asigura încălzirea / climatizarea / apa caldă menajeră cu ajutorul centralelor termice alimentate cu gaz natural sau electricitate.

- *Alimentarea cu energie electrică*

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin racordare la rețeaua publică



administrată de Rețele Electrice Dobrogea s.a. La nivelul Regulamentului Local de Urbanism se va prevedea obligativitatea dotării construcțiilor cu panouri fotovoltaice, amplasate pe acoperiș, pentru producerea de energie electrică în sistem prosumator.

- *Telecomunicații*

Se propune construirea unei rețele locale de fibră optică care să deservească viitoarele construcții, aceasta făcându-se de către operatorul care deține rețea în zonă.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Impactul investiției asupra mediului se împarte în:

- Impactul ce are loc în timpul construcției viitoarelor clădiri;
- Impactul ce are loc în timpul exploatării acestora.

Prima fază este limitată în timp și va produce categorii de impact precum: praf, zgomot, vibrații.

În timpul exploatării factorii ca zgomotul și emisii de agenți poluanți, deși reduși, trebuie estimați.

- *Poluarea aerului*

- Faza de construcție a clădirilor, căilor de circulație și rețelelor de utilități:

- Calitatea aerului va fi puțin afectată de funcționarea mașinilor și utilajelor care sunt utilizate în construcții. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimină gaze de eșapament ce conțin CO, pulberi, precum și alte substanțe ce depind de tipul de catalizator utilizat;
- Emisia de agenți poluanți este dispersată în atmosferă, fiind totuși nesemnificativă în raport cu poluarea generată de traficul rutier, având în vedere că se folosește un număr redus de mașini și utilaje necesare construcției viitoarei investiții;
- Pe parcursul execuției construcției se propagă în aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplăcute etc.

- Faza de exploatare a viitoarei investiții:

- Efectul produs de vehiculele utilizate locuitori va fi redus întrucât se



prevede la nivelul Regulamentului Local de Urbanism realizarea de drumuri și parcaje asfaltate precum și de spații verzi (min. 20 % din suprafața totală a incintei) adiacente circulațiilor și clădirilor.

- *Poluarea fonică*

- Faza de construcție a clădirilor, căilor de circulație și rețelelor de utilități:
 - Transportul rutier – zgomotul produs de rularea autovehiculelor și semnalizarea acustică;
- Faza de exploatare a viitoarei investiții:
 - Nu este cazul.

- *Poluarea apei de suprafață și a pânzei de apă freatică*

- Faza de construcție a clădirilor, căilor de circulație și rețelelor de utilități:
 - Nu este cazul – în această fază apa potabilă se va asigura cu surse mobile (cisterne rutiere);
- Faza de exploatare a viitoarei investiții:
 - Rezultă ape uzate menajere și pluviale, pentru care este necesară colectarea și tratarea în vederea redării circuitului natural.

- *Poluarea solului*

- Faza de construcție a clădirilor, căilor de circulație și rețelelor de utilități:
 - Depozitare de materiale de construcție în așteptarea punerii în operă;
 - Deversări accidentale de hidrocarburi sau alte substanțe nocive;
- Faza de exploatare a viitoarei investiții:
 - Deșeuri menajere rezultate din activitatea umană generată de investiție.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică sunt:

- modernizarea infrastructurii de acces la principala cale de circulație din zonă (DJ301);



str. Dorobanți nr. 45 municipiul Călărași - jud. CL
tel. 074-5759860 - e-mail: vendorsrl@gmail.com

- creșterea populației comunei Fundeni prin extinderea fondului construit;
- valorificarea potențialului economic existent determinat de căile de acces lesnicioase (DJ100, A0, A2, DN3, DN4) și apropierea de municipiul București.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. vine în sprijinul prevederilor P.U.G. definitiv al comunei Fundeni pentru dezvoltarea localității, care pune accent pe modernizarea intravilanului existent.

Având în vedere că inițiatorii prezentei documentații de urbanism doresc să realizeze o investiție modernă, considerăm că acest proiect este un punct important de pornire pentru o dezvoltare din punct de vedere urbanistic și economic al comunei.

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

- Se vor crea noi locuri de muncă (atât pe termen scurt cât și pe termen lung) în domeniul construcțiilor, aspect benefic pentru comuna Fundeni, în condițiile în care, în prezent, se înregistrează un deficit al locurilor de muncă;
- Solicitățile de construire neconforme cu prevederile prezentului P.U.Z. vor fi respinse până la realizarea, avizarea și aprobarea unor documentații de urbanism care să modifice prevederile prezentului P.U.Z.;
- Elaborarea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire se va realiza cu respectarea regimului de aliniere și de înălțime aprobat prin prezentul P.U.Z. și în conformitate cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent, care face parte integrantă din prezentul P.U.Z.;
- Funcțiunea propusă (locuire) nu este nocivă pentru mediul înconjurător.

ÎNTOCMIT,

arh. Grigore Ion Lascăr

ȘEF PROIECT

arh. Adrian Lascăr





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

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 extravilanul comunei Fundeni.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat.

(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.) al unei zone din comuna Fundeni, județul Călărași.

(1.3) Prezentul Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată în 2004 și ale Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările din Lege 289/2006.

(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. stă Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1916800, republicată, ale cărei prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate. De asemenea, a fost avut în vedere „Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism” – indicativ GM -007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

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

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

Suprafața pentru care s-a elaborat lucrarea este de 16800m² așa cum este delimitată în partea desenată (planșa U3).

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

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

Prezentul Regulament Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal conceput pentru terenul în suprafață de 16800m², situat în județul Călărași, pe teritoriul administrativ al comunei Fundeni, tarla 39, parcela 3, număr cadastral 20228.

Se interzic orice fel de construcții în afara intravilanului propus prin această documentație.



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

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

Art. 1. Deșeurile menajere organice se vor colecta la nivelul fiecărui obiectiv în pubele speciale acoperite, așezate pe o platformă din beton. Acestea vor fi preluate de utilaje speciale și transportate la rampe de gunoi special amenajate unde pot fi separate în deșeuri menajere și deșeuri recuperabile. Depozitarea deșeurilor menajere se va face la groapa de gunoi special amenajată a comunei Fundeni. Este interzisă depozitarea întâmplătoare a deșeurilor menajere, mai ales în zonele plantate și albiile apelor din vecinătatea amplasamentului (bălțile Mitreni, Donicioara, Călnău, Dâmbovița, Tătaru).

Art. 2. La elaborarea documentațiilor pentru obținerea autorizațiilor de construire, se va ține seama de prevederile din Legea apelor nr.107/1916800 și de HGR nr. 101/1997 pentru aprobarea „Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară”.

2.2. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 3. Caracteristicile parcelelor – Parcela construibilă în baza prezentului regulament de urbanism trebuie să îndeplinească simultan condițiile: front la stradă min. 20.0m.

Art. 4. Amplasarea construcțiilor față de aliniament – construcțiile se vor retrage față de limita de la drum cu minim 5.00m.

Art. 5. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor – construcțiile se vor retrage cu minim 2.00m față de limitele laterale și cu minim 5.00m față de limita posterioară (vezi planșa U3 – Reglementări urbanistice zonificare).

Art. 6. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă – distanța dintre construcții trebuie să fie cel puțin 6.00m.



2.3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

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

Art. 9. Parcajele la nivelul solului pentru zonele publice vor fi realizate în interiorul loturilor, și vor fi dimensionate în conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” (P132/93).

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Art. 10. Toate rețelele edilitare propuse vor respecta prevederile Art. 18, Alin. (2¹) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, respectiv *“(...) lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare (...), se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.”*

Art. 11. Alimentarea cu apă potabilă a obiectivelor autorizate se va face pentru fiecare lot în parte printr-o rețea locală de distribuție racordată la rețeaua publică locală (vezi planșa U5).

Art. 12. Apele uzate menajere vor fi colectate în bazine betonate vidanjabile.

Art. 13. Zona nu va fi dotată cu canalizare pluvială, apele meteorice de pe acoperișurile clădirilor urmând să fie colectate în rezervoare îngropate iar cele de pe circulațiile carosabile vor fi deversate în rigolele adiacente acestora.

Art. 14. Toate construcțiile vor fi prevăzute cu centrale termice individuale alimentate cu gaz, sau cu soluții alternative tip pompă de căldură pentru asigurarea încălzirii / climatizării și a apei calde menajere.

Art. 15.(1) Construcțiile se vor racorda la rețeaua publică de energie electrică existentă în zonă, administrată de Rețele Electrice Dobrogea s.a.

(2) Pe toate acoperișurile se vor monta panouri fotovoltaice pentru producere energie electrică în sistem prosumator.

(3) Se vor instala sisteme de iluminat exterior pentru circulațiile carosabile / pietonale și parcaje.



(4) Investiția se va dota cu rețea de fibră optică racordată la un furnizor național de telecomunicații.

Art. 16. Pentru fiecare lot va fi încheiat contract de evacuare a deșeurilor menajere cu operatorul local de salubritate.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Art. 17. Loturile construibile trebuie să aibă pe cât posibil formă rectangulară, cu unghiuri drepte la colțuri și adâncime mai mare decât deschiderea la stradă.

Se acceptă derogări în cazul constrângerilor legate de relieful accidentat sau forma neregulată a parcelelor de origine.

Art. 18.(1) Prin prezenta documentație de urbanism nu se propune o lotizare a parcelei studiate, dar aceasta se poate realiza ulterior, cu respectarea următoarelor reguli:

(2) Suprafața minimă a unui lot constructibil este de 400m². Aceste loturi nu pot fi divizate;

(3) forma lotului rezultat – adâncime mai mare sau cel mult egală cu deschiderea la stradă;

(4) deschidere minimă – 18.0m;

(5) străzile nou propuse să aibă lățimea minimă de 12.0m;

(6) prin excepție de la prevederile de mai sus se admit loturi cu suprafețe mai mici, de min. 200m², destinate amplasării de echipamente pentru rețele tehnico-edilitare: rețele de electricitate (puncte de conexiune, transformatoare etc.), rețele de gaz (stații de reducere presiune și racord), rețele de telecomunicații (structuri înalte de susținere echipamente de telecomunicații - GSM/5G), alimentare cu apă potabilă (gospodărie de apă potabilă sau de incendiu, stații de pompare), colectare și tratare ape uzate menajere și pluviale (stații de epurare, bazine de retenție).

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art. 19.(1) Se va rezerva un procent minim de 20% din suprafața totală reglementată, pentru amenajarea de spații verzi plantate.



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

Art. 20. Rezolvarea împrejuririlor va respecta regulile:

În cazul clădirilor retrase de la aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 0.60m, iar cea superioară de 1.80m, dublate spre interior de gard viu (sau numai gard viu);

Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 1.80+2.00m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor;

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

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

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Art. 21. Zona studiată va avea o singură unitate teritorială de referință – UTR 1, cu următoarele zone și subzone funcționale:

Zona locuințe – **Li**.

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELORȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

ZONA LOCUINȚE – **Li**:

Art. 22. Indicatori de urbanism:

P.O.T. maxim: 30%;

C.U.T. maxim: 0.9;

Regim de înălțime maxim: P+1E+M;

H maxim la cornișă/atic: 10.0m;

Art. 23. Permisuni – se pot aviza în zona **Li** construcții, amplasate izolat sau cuplat, pentru următoarele funcțiuni:



- Locuire
- Anexe gospodărești – garaj, magazie, foișor, grătar, piscină, pergolă, fântână arteziană.

Art. 24. Permisuni condiționate:

- Spații comerciale și de servicii, în limita unei suprafețe construire utile de 100m²;
- cămine și trasee de utilități (apă / gaz / electricitate / comunicații prin cablu), cu condiția amplasării lor exclusiv în subteran.

Art. 25. Restricții:

- alte funcțiuni în afara celor de locuire și anexe;
- depozitare deșeuri de orice fel.

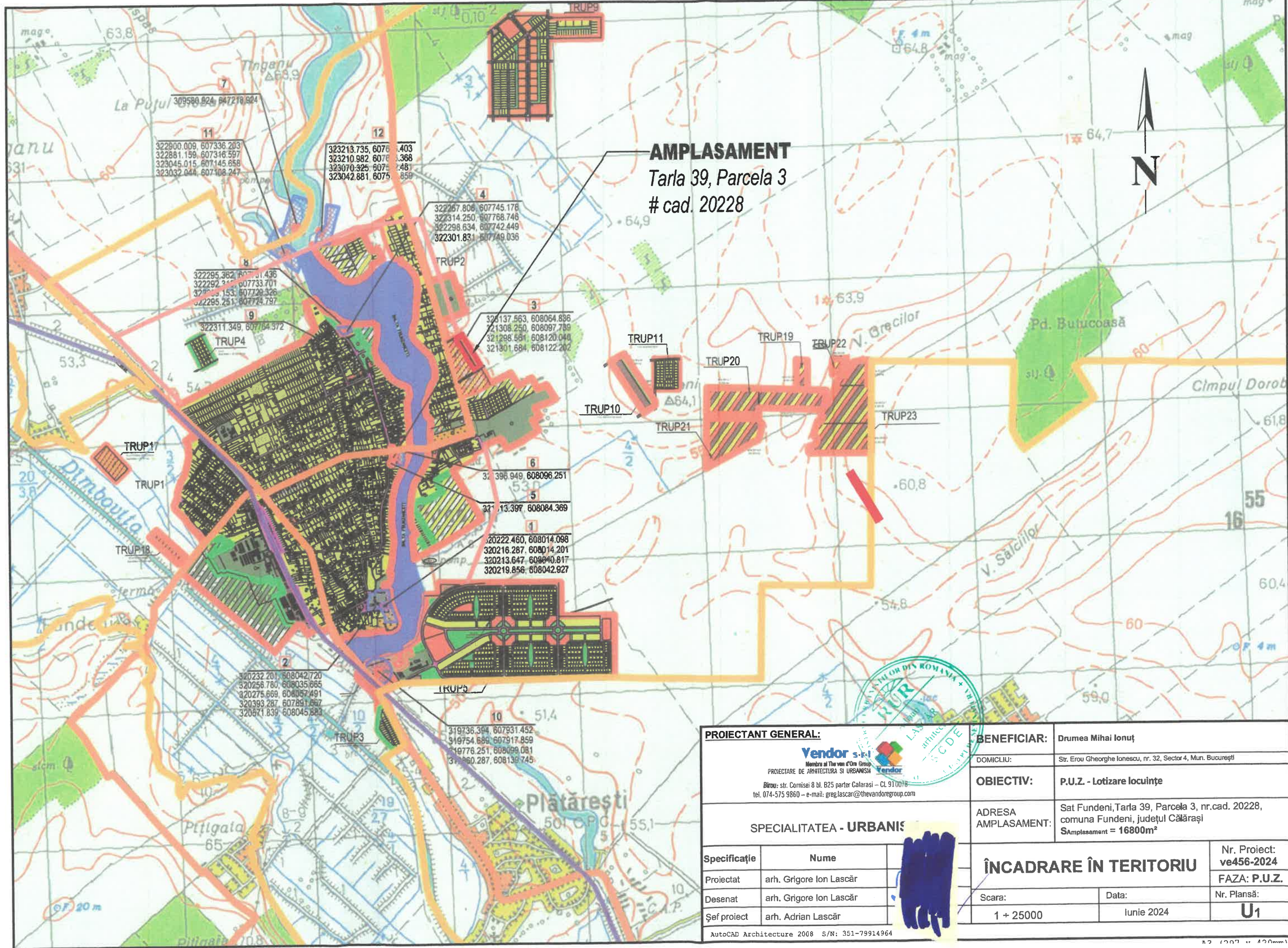
Art. 29. Orice încălcare a prevederilor prezentului regulament, după aprobarea lui conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, constituie contravenție și se sancționează conform prevederilor Legii nr. 50/1991 republicată în 2004, cu modificările și completările ulterioare.

ÎNTOCMIT,

arh. Grigore Ion Lascăr

ȘEF P.

arh. Adn



AMPLASAMENT
Tarla 39, Parcela 3
cad. 20228

PROIECTANT GENERAL: Vendor s.r.l. Membru al The van d'Orn Group PROIECTARE DE ARHITECTURA SI URBANISMA Biro: str. Cornisei 8 bl. B25 parter Calarasi - CL 910078 tel. 074-575 9860 - e-mail: greg.lascari@thevandoregroup.com		BENEFICIAR: Drumea Mihai Ionuț	
		DOMICLIU:	Str. Erou Gheorghe Ionescu, nr. 32, Sector 4, Mun. București
		OBIECTIV:	P.U.Z. - Lotizare locuințe
SPECIALITATEA - URBANIS		ADRESA AMPLASAMENT:	Sat Fundeni, Tarla 39, Parcela 3, nr.cad. 20228, comuna Fundeni, județul Călărași SAmplasament = 16800m²
		ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	
		Nr. Proiect: ve456-2024	
		FAZA: P.U.Z.	
		Nr. Plansă:	
		U1	
		Scara:	Data:
		1 + 25000	Iunie 2024
AutoCAD Architecture 2008 S/N: 351-79914964			