



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

**TITLU
PROIECT**

P.U.Z. - HALĂ PRODUCȚIE (RECICLARE ANVELOPE UZATE), BIROURI
ADMINISTRATIVE, GOSPODĂRIE DE APA, STAȚIE POMPARE ȘI
REZERVA INTANGIBILĂ INCENDIU, CONSTRUIRE CORP PARTER
(CENTRALĂ TERMICĂ PELEȚI) ÎMPREJMUIRE, PLATFORME
BETONATE ȘI UTILITĂȚI
ORAȘ FUNDULEA, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

**NUMĂR
PROIECT**

1041/2021

FAZA

**PLAN URBANISTIC ZONAL
(P.U.Z.)**

BENEFICIAR

MSC RUBBER RECYCLING S.R.L.



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

Proiect nr. 1041/2021 - P.U.Z. - 4.777 mp,
oraș FUNDULEA,
județul CĂLĂRAȘI;
beneficiar: S.C. MSC RUBBER
RECYCLING S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE

ARHITECTURA:

arh. ADRIAN LASCĂR

arh. GRIGORE LASCĂR



TITULAR

arh. ADRIAN LASCĂR





BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

Proiect nr. 1041/2021 - P.U.Z. - 4.777 mp,
oraș FUNDULEA,
județul CĂLĂRAȘI;
beneficiar: S.C. MSC RUBBER
RECYCLING S.R.L.

BORDEROU

A. PIESE SCRISE:

1. Certificat de urbanism
2. Aviz Enel Dobrogea SA
3. Aviz Salubritate
4. Aviz Protecția mediului - Călărași
5. Aviz Securitate la incendiu
6. Sănătatea populației
7. Aviz Oportunitate
8. Aviz O.C.P.I. Călărași
9. Studiu Geotehnic
10. Memoriu de prezentare și Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.

B. PIESE DESENATE:

U0 - Plan de încadrare în zonă	scara 1÷5.000
U1 - Situația existentă	scara 1÷1.000
U2 - Reglementări urbanistice	scara 1÷1.000
U3 - Echipare edilitară	scara 1÷1.000
U4 - Proprietatea asupra terenurilor	scara 1÷1.000

TITULAT, ✓

arh. ADRIAN LASCĂR



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

Proiect nr. 1041/2021 - P.U.Z. - 4.777 mp,
oraș FUNDULEA,
județul CĂLĂRAȘI;
beneficiar: S.C. MSC RUBBER
RECYCLING S.R.L.

CUPRINS

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației	6
1.2. Obiectivul lucrării	6
1.3. Surse documentare	7

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei	8
2.2. Încadrare în localitate	8
2.3. Elemente ale cadrului natural	8
2.4. Circulația	12
2.5. Ocuparea terenurilor	12
2.6. Echiparea edilitară	12
2.7. Probleme de mediu	13
2.8. Opțiuni ale populației	13

3. PROPULERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	14
3.2. Prevederi ale P.U.G.	15
3.3. Valorificarea cadrului natural	15
3.4. Modernizarea circulației	15
3.5. Zonificare funcțională - reglementări	16
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	17
3.7. Protecția mediului	18
3.8. Obiective de utilitate publică	19

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

Proiect nr. 1041/2021 - P.U.Z. - 4.777 mp;
oraș FUNDULEA,
județul CĂLĂRAȘI;
beneficiar: S.C. MSC RUBBER
RECYCLING S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Rolul regulamentului local de urbanism	20
1.2 Baza legală	21
1.3 Domeniul de aplicare	21

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	22
2.2 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	23
2.3 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	23
2.4 Reguli cu privire la echiparea edilitară	24
2.5 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	25
2.6 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri	25

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ 26

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE 26

5. DISPOZIȚII FINALE 27

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: Plan urbanistic zonal – construire hală producție (reciclare anvelope uzate), birouri administrative, gospodărie de apă, stație pompare și rezerva intangibilă incendiu, construire corp parter (centrală termică peleți), împrejmuire, platforme betonate și utilități, intravilan orașul Fundulea, str. Gării, tarla 88, parcela 3100/1
- Amplasament: orașul Fundulea, județul Călărași;
- Beneficiar: MSC RUBBER RECYCLING S.R.L.
- Proiectant general: B.I.A. LASCĂR V. ADRIAN;
- Data elaborării: 2021;

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 de Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, în vederea schimbării destinației terenului în suprafață de 4.777 mp (situat în intravilanul orașului Fundulea) din teren cu destinația funcțională de activități agro industriale (conform plăsei U1 – situația existentă) în teren cu destinația funcțională de unități industriale/depozitare, cu dotările și serviciile necesare (conform planșei U2 – Reglementări urbanistice). Beneficiarul, MSC RUBBER RECYCLING S.R.L., a decis, în urma unei analize

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE (RECICLARE ANVELOPE UZATE), BIROURI ADMINISTRATIVE, GOSPODĂRIE DE APĂ, STAȚIE POMPARE ȘI REZERVA INTANGIBILĂ INCENDIU, CONSTRUIRE CORP PARTER (CENTRALĂ TERMICĂ PELEȚI), ÎMPREJMUIRE, PLATFORME BETONATE ȘI UTILITĂȚI - 4.777 MP, ORAȘUL FUNDULEA, STR. GĂRII, TARLA 88, PARCELA 3100/1, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

economico – financiare riguroase, că este oportun pentru interesele comunității orașului Fundulea, să investească în această zonă a localității, fapt pentru care a demarat această primă etapă de elaborare a planului urbanistic zonal (P.U.Z.) pentru suprafața de teren aflată în proprietatea beneficiarului.

Odată avizat și aprobat, P.U.Z.-ul va putea constitui baza lansării etapelor următoare - elaborarea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire a viitoarelor clădiri.

Obiectul lucrării îl constituie analiza situației existente în zonă și zonificarea funcțională a terenului în zonă de unități industriale/depozitare, astfel încât să poată fi rezolvate atât problemele de construire, cât și cele legate de circulații și utilități conform Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare referitoare la amenajarea construcțiilor în interiorul parcelei și asigurarea posibilităților de acces la drumurile publice pentru construirea amenajărilor propuse.

Prin lucrarea de față se dorește menținerea cadrului natural existent și o mai bună exploatare a potențialului zonei, ca zonă de unități industriale/depozitare.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

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

- Planul Urbanistic General orașul Fundulea, proiect elaborat de S.C. DOMI COMPREST S.R.L., aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Fundulea nr. 49/30.08.2012;
- Plan topografic al imobilului – intravilan orașul Fundulea, str. Gării, tarla 88, parcela 3100/1;
- Date statistice de la Direcția de Statistică Călărași pentru teritoriul administrativ al județului Călărași și orașul Fundulea;
- Referat geologic;

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE
(RECICLARE ANVELOPE UZATE), BIROURI ADMINISTRATIVE, GOSPODĂRIE
DE APĂ, STAȚIE POMPARE ȘI REZERVA INTANGIBILĂ INCENDIU,
CONSTRUIRE CORP PARTER (CENTRALĂ TERMICĂ PELEȚI), ÎMPREJMUIRE,
PLATFORME BETONATE ȘI UTILITĂȚI - 4.777 MP, ORAȘUL FUNDULEA, STR.
GĂRII, TARLA 88, PARCELA 3100/1, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI**

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Terenul care face obiectul prezentei lucrări face parte din intravilanul orașului Fundulea, are formă poligonală neregulată, fiind situat în partea sud a orașului Fundulea. Potrivit cap. 2, lit. A, din Normele metodologice aprobate prin H.G. 382/2003 publicată în Monitorul Oficial partea I nr. 263/16.04.2003 în această zonă nu au fost evidențiate de-a lungul timpului fenomene de faliere a scoarței terestre, alunecări de teren sau eroziunea apelor curgătoare. Terenul nu este liber, având în prezent destinația de teren curți construcții cu funcțiunea de activități agro industriale. Latura de est a terenului se învecinează cu str. Gării care face legatura cu străzile din intravilanul orașului Fundulea și în continuare cu A2 București - Constanța prin nodul rutier Fundulea care tranzitează orașul Fundulea de la vest la est.

De-a lungul timpului pe acest amplasament au existat și există construcții. Construcția existentă are suprafața de 5,00 mp.

2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Zona este amplasată în intravilanul orașului Fundulea. Cotele terenului față de referința convențională Marea Neagră sunt cuprinse între 67,00 m – 68,00 m. Acestea coboră până la 61,00 m în partea de nord a amplasamentului.

Amplasamentul se găsește în partea de vest a județului Călărași, la cca. 30 km de București; față de orașul Fundulea, zona pentru care se întocmește prezenta documentație, este situată în partea de sud a localității, conform planșei de încadrare în teritoriul (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 (Câmpia Mostiștea). Direcția

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE
(RECICLARE ANVELOPE UZATE), BIROURI ADMINISTRATIVE, GOSPODĂRIE
DE APĂ, STAȚIE POMPARE ȘI REZERVA INTANGIBILĂ INCENDIU,
CONSTRUIRE CORP PARTER (CENTRALĂ TERMICĂ PELEȚI), ÎMPREJMUIRE,
PLATFORME BETONATE ȘI UTILITĂȚI - 4.777 MP, ORAȘUL FUNDULEA, STR.
GĂRII, TARLA 88, PARCELA 3100/1, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI**

generală de orientare a reliefului se face pe axa N – S. Localitatea Fundulea este situată pe râul Catana – al cărui bazin hidrografic se întinde în cea mai mare parte pe teritoriul acestei localități – la 2 km de confluența cu râul Mostiștea, pe al cărui mal drept este situat satul Gostilele, care se afla poziționat în partea de nord a drumului național București-Călărași-Constanța, la 5 km de localitatea Fundulea.

Relieful orașului Fundulea se înscrie la zona de contact dintre câmpiile Vlăsiei la vest și Mostiștei la est, contact materializat în acest sector cam pe traseul văilor Pasărea, Belciugatele, Mostiștea și Colceag.

Această zonă este un teritoriu tipic de câmpie, cu suprafața relativ netedă, cu altitudini absolute de la 61-70 m, care local înclină ușor de la sud la nord, direcție în care este orientată Valea Mostiștei.

- **Rețeaua hidrografică**

Rețeaua hidrografică este reprezentată în principal de râul Mostiștea care se află în partea de nord a amplasamentului. Acesta poate fi folosit pentru activitatea piscicolă și irigarea terenurilor cu destinație agricolă.

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

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 clima 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.

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE (RECICLARE ANVELOPE UZATE), BIROURI ADMINISTRATIVE, GOSPODĂRIE DE APĂ, STAȚIE POMPARE ȘI REZERVA INTANGIBILĂ INCENDIU, CONSTRUIRE CORP PARTER (CENTRALĂ TERMICĂ PELEȚI), ÎMPREJMUIRE, PLATFORME BETONATE ȘI UTILITĂȚI – 4.777 MP, ORAȘUL FUNDULEA, STR. GĂRII, TARLA 88, PARCELA 3100/1, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

Valorile medii anuale ale temperaturii sunt de cca 10-11⁰C 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 – 3⁰C, iar luna cea mai caldă este iulie, cu valori medii în jurul a 23⁰C.

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

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE
(RECICLARE ANVELOPE UZATE), BIROURI ADMINISTRATIVE, GOSPODĂRIE
DE APĂ, STAȚIE POMPARE ȘI REZERVA INTANGIBILĂ INCENDIU,
CONSTRUIRE CORP PARTER (CENTRALĂ TERMICĂ PELEȚI), ÎMPREJMUIRE,
PLATFORME BETONATE ȘI UTILITĂȚI - 4.777 MP, ORAȘUL FUNDULEA, STR.
GĂRII, TARLA 88, PARCELA 3100/1, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI**

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.

- **Sarcini climatice**

Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol este de 2,5 KN/mp conform indicativ CR 1-1-3-2005.

Adâncimea de îngheț este de -0,80 m față de cota terenului natural, conform STAS 6054/88, terenul încadrându-se în grupa a - II – a.

- **Seismicitate**

Conform reglementării tehnice Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri indicativ P100/2013, pentru amplasamentul studiat s-au stabilit, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0,20$ g și valoarea perioadei de control (colț) a spectrului de răspuns $T_c=1,0$ s.

- **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 Frătești, 30-43 m, recomandabilă pentru alimentările cu apă ale localităților și obiectivelor social economice.

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE (RECICLARE ANVELOPE UZATE), BIROURI ADMINISTRATIVE, GOSPODĂRIE DE APĂ, STAȚIE POMPARE ȘI REZERVA INTANGIBILĂ INCENDIU, CONSTRUIRE CORP PARTER (CENTRALĂ TERMICĂ PELEȚI), ÎMPREJMUIRE, PLATFORME BETONATE ȘI UTILITĂȚI - 4.777 MP, ORAȘUL FUNDULEA, STR. GĂRII, TARLA 88, PARCELA 3100/1, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

- **Riscuri naturale**

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

2.4 CIRCULAȚIA

Zona studiată are acces facil la autostrada A2 București-Constanța, prin nodul de circulație existent, dar și la drumul național DN 3, ambele tranzitând teritoriul administrativ al orașului Fundulea, făcând din acesta un oraș de tranzit, situat la cca. 30 km de București.

De asemenea teritoriul localității Fundulea este tranzitat și de calea ferată CF București-Constanța.

Aceste căi de comunicație au o deosebită importanță la nivel național, relaționând teritoriul, dar și capitala și porturile Constanța și Calarași.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul prezentului Plan urbanistic zonal (P.U.Z.), situat în partea de sud a localității reprezentată de teren cu destinație de activități agro industriale (conform plășei U1 – situația existentă), are o suprafață de 4.777 mp, fiind în proprietatea MSC RUBBER RECYCLING S.R.L. conform actelor prezentate la obținerea Certificatului de urbanism.

În prezent pe acest teren există o construcție, construcții ce va fi desființată, are categoria de folosință de curți construcții cu funcțiunea de activități agro industriale (conform plășei U1 – situația existentă), urmând a avea destinația de zonă de unități industriale/depozitare (conform planșei U2 – Reglementări urbanistice). Totodată vor fi prevăzute spații verzi pe marginea drumurilor, spații ce pot adăposti rețelele de utilități ce vor deservi zona.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

- **Alimentarea cu apă**

În zona ce urmează a fi reglementată nu există rețea de alimentare cu apă;

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE (RECICLARE ANVELOPE UZATE), BIROURI ADMINISTRATIVE, GOSPODĂRIE DE APĂ, STAȚIE POMPARE ȘI REZERVA INTANGIBILĂ INCENDIU, CONSTRUIRE CORP PARTER (CENTRALĂ TERMICĂ PELEȚI), ÎMPREJMUIRE, PLATFORME BETONATE ȘI UTILITĂȚI - 4.777 MP, ORAȘUL FUNDULEA, STR. GĂRII, TARLA 88, PARCELA 3100/1, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

- *Canalizare*

Pe amplasament nu există rețea de canalizare menajeră;

- *Alimentare cu energie termică*

Nu există rețele de alimentare cu energie termică în zonă;

- *Alimentare cu energie electrică*

Există rețele de alimentare cu energie electrică în zonă;

- *Telecomunicații*

Există rețele de telecomunicații în zonă.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

În această zonă, în decursul timpului nu s-au înregistrat riscuri naturale, respectiv alunecări de teren, inundații și nici riscuri antropice.

Terenul nu se află sub influența zonelor de protecție sanitară aferente obiectivelor economice din zona orașului Fundulea.

2.8 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 unități de producție;
- Ocuparea terenurilor disponibile din vatra actuală a localității cu dotări publice;
- Încurajarea inițiativei particulare în domeniul construcției de unități de producție;
- Încurajarea inițiativei individuale sau de grup în domeniul comerțului, a micii producții sau a prestărilor de servicii, prin atribuirea terenurilor disponibile din vatra actuală a orașului Fundulea sau concentrarea acestor activități în anumite zone marginale, putându-se crea astfel centre economico-productive;

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE (RECICLARE ANVELOPE UZATE), BIROURI ADMINISTRATIVE, GOSPODĂRIE DE APĂ, STAȚIE POMPARE ȘI REZERVA INTANGIBILĂ INCENDIU, CONSTRUIRE CORP PARTER (CENTRALĂ TERMICĂ PELEȚI), ÎMPREJMUIRE, PLATFORME BETONATE ȘI UTILITĂȚI - 4.777 MP, ORAȘUL FUNDULEA, STR. GĂRII, TARLA 88, PARCELA 3100/1, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

- 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 orașului Fundulea (modernizarea străzilor și intersecțiilor, rețele de alimentare cu apă, rețele de distribuție a energiei electrice, rețele telefonice etc.);

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul în suprafață de 4.777 mp are în prezent categoria de folosință de curți construcții, zona activități agro industriale (conform plăsei U1 – situația existentă).

Amplasamentul este situat la în partea de sud a orașului Fundulea fiind delimitat de următoarele vecinătăți:

- La nord – nr. cadastral 31467;
- La sud – nr. cadastral 31467;
- La est – str. Gării;
- La vest – nr. cadastral 31467;

Forma generală în plan a terenului este de poligon neregulat.

Având în vedere poziția amplasamentului se dorește și se propune ca acesta să fie folosit pentru amplasarea și construirea unei hale producție (reciclare anvelope uzate), birouri administrative, gospodărie de apă, stație pompare și rezerva intangibilă incendiu, construire corp parter (centrală termică peleți), împrejmuire, platforme betonate și utilități,

Pentru realizarea obiectivului propus sunt de rezolvat următoarele probleme:

- Realizarea, avizarea și aprobarea prezentei documentații de urbanism conform anexei la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- îmbunătățirea circulației carosabile (a infrastructurii de transport);
- ridicarea confortului edilitar;

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE (RECICLARE ANVELOPE UZATE), BIROURI ADMINISTRATIVE, GOSPODĂRIE DE APĂ, STAȚIE POMPARE ȘI REZERVA INTANGIBILĂ INCENDIU, CONSTRUIRE CORP PARTER (CENTRALĂ TERMICĂ PELEȚI), ÎMPREJMUIRE, PLATFORME BETONATE ȘI UTILITĂȚI - 4.777 MP, ORAȘUL FUNDULEA, STR. GĂRII, TARLA 88, PARCELA 3100/1, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

- proprietatea asupra terenurilor și circulația acestora în conformitate cu planșa U4.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Prin P.U.G.-ul realizat de către S.C. DOMI COMPREST S.R.L., aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Fundulea nr. 49/30.08.2012, zona analizată are categoria de folosință de curți construcții cu funcțiunea activități agro industriale (conform plășei U1 – situația existentă). Ca urmare a inițiativei MSC RUBBER RECYCLING S.R.L. se dorește schimbarea destinației terenului din zonă activități agro industriale (conform plășei U1 – situația existentă) în zonă de unități industriale/depozitare (conform plășei U2 – Reglementări urbanistice). Prin aceste propuneri este evident că se urmărește îmbunătățirea prevederilor Planului urbanistic general (P.U.G.) al orașului Fundulea, județul Călărași, propuneri ce vor fi preluate atunci când se va actualiza P.U.G.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural va fi pus în valoare prin lucrări de amenajare a terenului ocupat de fiecare construcție în parte și printr-o gospodărire judicioasă a deșeurilor menajere și de altă natură care va proteja mediul înconjurător. De asemenea, se pot amenaja spații verzi cu mobilier urban adecvat, în urma unui studiu de refacere peisagistică.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Zona de unități industriale/ depozitare propusă prin prezentul P.U.Z. va avea acces din strada Gării din intravilanul orașului Fundulea aflată în vecinătatea amplasamentului pe laturile de est.

Totodată sunt propuse lucrări de amenajare a spațiilor verzi și plantări de pomi pe marginea drumurilor.

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE
(RECICLARE ANVELOPE UZATE), BIROURI ADMINISTRATIVE, GOSPODĂRIE
DE APĂ, STAȚIE POMPARE ȘI REZERVA INTANGIBILĂ INCENDIU,
CONSTRUIRE CORP PARTER (CENTRALĂ TERMICĂ PELEȚI), ÎMPREJMUIRE,
PLATFORME BETONATE ȘI UTILITĂȚI - 4.777 MP, ORAȘUL FUNDULEA, STR.
GĂRII, TARLA 88, PARCELA 3100/1, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI**

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

Zona studiată are suprafața de 4.777 mp și este destinată în principal construirii unei hale producție (reciclare anvelope uzate), birouri administrative, gospodărie de apă, stație pompare și rezerva intangibilă incendiu, construire corp parter (centrală termică peleți), împrejmuire, platforme betonate și utilități.

Bilanțul teritorial al suprafeței de 4.777 mp este prezentat în tabelul următor.

BILANȚ TERITORIAL P.U.Z.

ZONIFICARE	EXISTENT MP	EXISTENT %	PROPUȘ MP	PROPUȘ %
ZONA ACTIVITĂȚI AGRO INDUSTRIALE	4.777,00	100,00	0,00	0,00
ZONA UNTATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE	0,00	0,00	2.850,00	60,00
ZONA SPAȚII VERZI	0,00	0,00	1.977,00	40,00
TOTAL SUPRAFATA MP / %	4.777,00	100,00	4.777,00	100,00

• *Indicatori urbanistici*

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) va fi de 60%, coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) va fi de 1,0 și regimul maxim de înălțime P+1, înălțimea maximă la cornișă 12,50 m.

• *Regimul de aliniere al construcțiilor*

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

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

Retragerea față de aliniament este de 6,00 (vezi planșa U2 – Reglementări urbanistice).

• *Regimul de înălțime*

Regimul de înălțime al construcțiilor ce se vor executa în această zonă va fi maxim P+1.

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE (RECICLARE ANVELOPE UZATE), BIROURI ADMINISTRATIVE, GOSPODĂRIE DE APĂ, STAȚIE POMPARE ȘI REZERVA INTANGIBILĂ INCENDIU, CONSTRUIRE CORP PARTER (CENTRALĂ TERMICĂ PELEȚI), ÎMPREJMUIRE, PLATFORME BETONATE ȘI UTILITĂȚI - 4.777 MP, ORAȘUL FUNDULEA, STR. GĂRII, TARLA 88, PARCELA 3100/1, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

- *Modul de ocupare și utilizare a terenului*

Ocuparea și utilizarea terenului este controlată prin doi indici a căror valori specifice sunt stabiliți pentru fiecare zonă în parte studiată prin această documentație:

- P.O.T. max (procentul maxim de ocupare al terenului)
- C.U.T. max (coeficientul maxim de utilizare al terenului)

P.O.T. exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat. C.U.T. exprimă raportul dintre suprafața construită desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- *Alimentarea cu apă*

Alimentarea cu apă a viitoarelor construcții din zona studiată se va face în sistem propriu prin realizarea unui puț forat.

- *Canalizare menajeră*

Evacuarea apelor uzate menajere se va face în sistem propriu prin realizarea unui bazin vidanjabil.

- *Canalizarea pluvială*

Zona nu va fi prevăzută cu canalizare pluvială, apele meteorice fiind dirijate către un bazin de retenție.

- *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 preluate de utilaje speciale și transportate de societatea de salubritate care funcționează la nivelul orașului Fundulea la depozitul ecologic de la nivelul județului Călărași.

- *Alimentarea cu energie termică*

Încălzirea se va face individual, cu o centrală termică proprie alimentată cu combustibil solid (peleți).

- *Alimentarea cu energie electrică*

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin racordarea la rețeaua Enel

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE (RECICLARE ANVELOPE UZATE), BIROURI ADMINISTRATIVE, GOSPODĂRIE DE APĂ, STAȚIE POMPARE ȘI REZERVA INTANGIBILĂ INCENDIU, CONSTRUIRE CORP PARTER (CENTRALĂ TERMICĂ PELEȚI), ÎMPREJMUIRE, PLATFORME BETONATE ȘI UTILITĂȚI - 4.777 MP, ORAȘUL FUNDULEA, STR. GĂRII, TARLA 88, PARCELA 3100/1, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

Distribuție Dobrogea din zonă. Se pot lua în considerare, pe viitor, și surse alternative - panouri fotovoltaice.

- *Telecomunicații*

Telecomunicațiile vor fi rezolvate ulterior în funcție de gradul de dezvoltare al zonei și de numărul de solicitări, precum și de soluțiile tehnice propuse de proiectanți la fazele ulterioare și acceptate de administratorii rețelelor de telecomunicații folosite.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Obiectivul investiției ce se propune este acela de a implementa o modalitate de reciclare a anvelopelor uzate, transformându-le în pudră de cauciuc, ce devine materie primă în procese tehnologice de fabricație ale unor produse finite (covoare de cauciuc, gazon artificial etc.).

În vederea protecției mediului se va acționa pe următoarele criterii:

- diminuarea până la eliminare a surselor poluante (emisii, deversări etc.)
- prevenirea producerii riscurilor naturale;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- organizarea sistemelor de spații verzi;
- refacerea peisagistică și reabilitarea urbană, conform O.U.G. nr. 114/ 2007;
- eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor

edilitare majore.

Astfel investiția propusă se va constitui ca un factor principal și activ în cadrul tendințelor de aliniere cu politicile de mediu la nivelul Uniunii Europene.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică sunt:

- Creare și modernizarea infrastructurii de acces;
- Creșterea nivelului de dotare a orașului Fundulea cu zone de unități industriale/depozitare;

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE (RECICLARE ANVELOPE UZATE), BIROURI ADMINISTRATIVE, GOSPODĂRIE DE APĂ, STAȚIE POMPARE ȘI REZERVA INTANGIBILĂ INCENDIU, CONSTRUIRE CORP PARTER (CENTRALĂ TERMICĂ PELEȚI), ÎMPREJMUIRE, PLATFORME BETONATE ȘI UTILITĂȚI - 4.777 MP, ORAȘUL FUNDULEA, STR. GĂRII, TARLA 88, PARCELA 3100/1, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

- Valorificarea potențialului economic existent determinat de căile de acces lesnicioase (str. Gării) și existența amplasamentului în orașul Fundulea.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. vine în sprijinul prevederilor P.U.G. definitiv al orașului Fundulea pentru dezvoltarea localității, care pune accent pe dezvoltarea intravilanului. Având în vedere că se dorește să se realizeze o hală producție pentru reciclare anvelope uzate cu toate dotările necesare funcționării, considerăm că acest proiect este un punct important de pornire pentru o dezvoltare din punct de vedere urbanistic, economico – social și turistic al zonei.

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 și serviciilor, aspect benefic pentru orașul Fundulea.
- 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 (zone de unități industriale/depozitare) nu este nocivă pentru mediul înconjurător.

ÎNTOCMIT,

arh. Grigore LASCĂ



VERIFICAT

arh. Adrian LASCĂ

