

## **Prima varianta a planului**

1. INTRODUCERE
  - 1.1 Date de recunoastere a documentatiei
  - 1.2 Obiectul lucrarii
  - 1.3 Surse documentare
  
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
  - 2.1 Evolutia zonei
  - 2.2 Incadrare in localitate
  - 2.3 Elemente ale cadrului natural
  - 2.4 Circulatia
  - 2.5 Ocuparea terenurilor
  - 2.6 Echiparea edilitara
  - 2.7 Probleme de mediu
  - 2.8 Optiuni ale populatiei
  
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
  - 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
  - 3.2 Prevederi ale PUG
  - 3.3 Valorificarea cadrului natural
  - 3.4 Modernizarea circulatiei
  - 3.5 Zonificarea functionala – reglementari
  - 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare
  - 3.7 Protectia mediului
  - 3.8 Obiective de utilitate publica
  
4. CONCLUZII

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

#### **1 DENUMIRE PROIECT**

P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTA

#### **2 ADRESA**

JUD. CALARASI, COM. FRUMUSANI, T 2, P3, N.C. 2795

#### **3 BENEFICIAR**

SOARE ALEXANDRU-BOGDAN, POPAZU ALINA RALUCA

#### **4 PROIECTANT GENERAL**

SC URBAN CLOUD SRL

#### **5 DATA ELABORARII**

aprilie 2024

### **1.2. Obiectul lucrării**

Obiectul prezentului plan urbanistic zonal este elaborarea documentației de urbanism prevăzută de Legea 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată prin Legea nr. 289/2006, în scopul ridicării interdicției de construire pe terenul din T 2, P3, N.C. 2795.

Terenul cu nr. cad. 2795 este în intravilan cu categoria de folosință arabil.

După avizare și aprobare, PUZ-ul va putea constitui baza elaborării documentației pentru Proiectul de Autorizație de Construire.

Prezentul PUZ își propune să reglementeze și să stabilească rețelele de circulație și racordarea la trama strădala existentă, posibilitatea de racordare și echipare cu utilități a zonei studiate, procentul de ocupare a terenului P.O.T., coeficientul de utilizare a terenului C.U.T., regimul de înălțime și de aliniere, funcțiunile cu caracter de locuire și cele complementare pentru zona studiată.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

Prezenta documentație a utilizat ca bază documentară următoarele informații:

- Planul Urbanistic General definitiv, comuna Frumusani, proiect elaborat de SC SANDRA COM SRL, Calarasi, aprobat prin HCL Frumusani nr. 52/26.09.2007, prelungit prin HCL Frumusani nr. 50/28.09.2017.
- Plan topografic al terenului – intravilanul Comunei Frumusani, T 2, P3, N.C. 2795.
- Date statistice de la Direcția de Statistică Calarasi pentru teritoriul administrativ al jud. Calarasi și Comunei Frumusani.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII ZONEI**

### **2.1 Evolutia zonei**

Terenul ce face obiectul prezentului PUZ este situat in intravilanul comunei Frumusani, T 2, P3, N.C. 2795 si are forma neregulata. Terenul este liber, avand in prezent destinatia de teren arabil.

### **2.2 Incadrarea in localitate**

Amplasamentul se gaseste in partea de vest a judetului Calarasi, la cca. 28 de km de Bucuresti ; fata de sat Frumusani, terenul este amplasat in vest, conform plansei de incadrare in teritoriu si in PUG com. Frumusani.

Terenul se gaseste in intravilanul Comunei Frumusani, conform delimitarii din documentatia de urbanism Planul Urbanistic General definitiv, comuna Frumusani, aprobat prin HCL Frumusani nr. 52/26.09.2007, prelungit prin HCL Frumusani nr. 50/28.09.2017.

Vecinatatile terenului N.C. 12134 sunt :

- la nord-est : NC 2798 +NC 2796
- la nord-vest: NC 2799
- la sud-est: drum de acces
- la sud-vest: NC 2793

### **Elemente ale cadrului natural**

#### **a. Caracteristicile reliefului**

Din punct de vedere geo-morfologic, perimetrul cercetat se situeaza in CAMPUL CALNAULUI. Campurile interfluviale, impreuna cu malurile vailor si fruntile teraselor, pe de o parte, si luncile, impreuna cu baltile si albiile minore, de pe alta parte, sunt cele mai mari categorii de terenuri care grupeaza procesele geomorfologice actuale. Campurile, fiind acoperite de loess, sunt afectate de tasare si sufoziune, iar pe versanti apar si mici prabusiri, siroiri sau alunecari restranse. Tasarea este reprezentata prin crovuri, deosebit de extinse, iar Campia Calnaului tasarea este accentuate in partea nordica. Cele mai accentuate tasari au loc pe loessurile prafoase, mai groase, cu panza freatica mai adanca si unde campul este slab fragmentat, drenajul fiind si ele relative redus.

#### **b. Clima**

Teritoriul apartine climei temperat-continentale.

În cadrul acestui tip de climă principalele caracteristici se prezintă astfel:

-temperatura medie anuală: 10,5°C (maxime de 40 grade Celsius luna august si -30 grade Celsius luna ianuarie). Regimul precipitatiilor atmosferice are o medie anuala de 500 mm. Potentialul caloric este de cca. 125 kcal/cm2.

#### **d. Caracteristici geotehnice**

Forajele geotehnice, precum si rezultatele analizelor de laborator, au pus in evidenta urmatoarea stratificatie a pamantului in adancime

Nr strat	Interval de adancime	Grosime strat	Descriere si caracteristici fizico-mecanice
1	0.00-0.60	0.60	Strat de sol vegetal
2	0.60-1.80	1.20	Argila prafoasa loessoida cafenie tare
3	1.80-6.00	4.20	Praf argilos loessoid, galbui, plastic vartos

Nivelul apei subterane nu a fost intalnit pana la adancimea de investigatie (6.00 m).

#### **e. Date hidrogeologice**

Din punct de vedere hidrogeologic, perimetrul cercetat este situat in cadrul marii unitati structurale cunoscute sub denumirea de Depresiunea Valaha, depresiune in care se intalnesc trei unitati hidrostructurale distincte : acvifere de adancime, de medie adancime si freatice.

#### **f. Riscuri naturale**

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

- documentatia respecta prevederile art. 14, pct. 2, lit. B, din H.G.R. nr. 382/2003 privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale.
- documentatia respecta HG 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, referitoare la amplasarea constructiilor in interiorul parcelei si asigurarea posibilitatilor de acces la drumurile publice .

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

Incadrarea in zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se gaseste zona studiate se face in conformitate cu Monitorul Oficial al Romaniei: Legea nr. 575/noiembrie 2001: Legea privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – sectiunea a V-a: zone de risc natural si GT006-97 „Ghid privind identificarea si monitorizarea alunecarilor de teren si stabilirea solutiilor cadru de interventie, in vederea prevenirii si reducerii efectelor acestora, pentru siguranta in exploatare a constructiilor, refacerea si protectia mediului”.

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

Ø Cutremurele de pamant: zona de intensitate seismica pe scara MSK este 7<sub>1</sub>, cu o perioada de revenire de cca. 100 ani;

Ø Inundatii: nu este cazul;

Ø Alunecari de teren: potential de producere a alunecarilor – scazut;  
probabilitate de alunecare – practic zero.

#### **2.4 Circulatia**

Accesul se face din str. Postavari cu un profil existent de 5.78m-existent

#### **2.5 Ocuparea terenurilor**

Amplasamentul prezentului PUZ, situat in intravilanul Comunei Frumusani, in partea de nord, reprezentat de teren arabile intravilan din T 2, P3, N.C. 2795.

In prezent terenul este liber, are destinatia de teren arabil, urmand a avea destinatia de zona locuire.

#### **2.6. Echiparea edilitara**

a. Alimentarea cu apa

In zona nu exista retea publica de alimentare cu apa potabila.

b. Canalizare

In zona nu exista retea de canalizare menajera sau pluviala

c. Alimentarea cu energie electrica

Terenul nu este deservit de reteaua nationala de energie electrica

d. Telecomunicatii

Nu exista retele de telecomunicatii in zona

#### **2.7 Probleme de mediu**

In aceasta zona nu s-au inregistrat riscuri naturale de-a lungul timpului, nici alunecari de teren, inundatii sau riscuri antropice, datorita activitatilor in special agricole desfasurate pe teren.

#### **2.8 Optiuni ale populatiei**

Pentru cresterea calitatii vietii in randul populatiei Comunei Frumusani, propunerea prezentului PUZ are urmatoarele atuuri :

- 1 Propunerea de realizare de locuinte individuale este propice dezvoltarii
- 2 Amplificarea si asigurarea unor locuri noi de munca pentru locuitorii comunei, pe parcursul executiei si exploatarei zonei
- 3 Dezvoltarea infrastructurii comunei – prin modernizarea strazilor existente si a realizarii unor retele de distributie
- 4 Realizarea rampelor ecologice de gunoi in vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii populatiei

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Terenul care a generat PUZ este situat în intravilanul com. Frumușani, T 11/1, P4, N.C.10807, județul Călărași și se învecinează cu:

Vecinatatile terenului sunt :

- la nord-est : NC 2798 +NC 2796
- la nord-vest: NC 2799
- la sud-est: drum de acces
- la sud-vest: NC 2793

Forma terenului este neregulata. Pentru realizarea propunerilor prezentului PUZ, sunt necesare urmatoarele:

- 1 Realizarea, avizarea si aprobarea lotizarii conform anexei la legea nr. 289/2006, ce modifica Legea 350/2000 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul.
- 2 Imbunatatirea si modernizarea circulatiei carosabile
- 3 Realizarea unor retele de distributie
- 4 Proprietatea terenurilor conform cu plansele de reglementari

### **3.2 Prevederi ale PUG**

- regim de construire: max.P+2E ;
- functiuni predominante: locuire cu interdicție temporară de construire până la realizarea P.U.Z;
- H max. = conform art.31 din R.G.U ;
- POT max. = conform art. 15 și anexa 2 din H.G. 525/1996;
- CUT max.= conform art. 15 și anexa 2 din H.G. 525/1996;
- retragerea minimă față de aliniament = se va face în condițiile respectării prevederilor art.23 din R.G.U. și a profilelor transversale prezentate în planșele de reglementări urbanistice;
- retrageri minime față de limitele laterale = conform Codului Civil (2,00 m - H/2), precum și asigurarea distanțelor necesare intervențiilor în caz de incendiu.
- retrageri minime față de limitele posterioare conform Codului Civil (2,00 m - H/2), precum și asigurarea distanțelor necesare intervențiilor în caz de incendiu

Ca urmare a initiativei private, a lui **Soare Alexandru-Bogdan, Popazu Alina Raluca** prezenta documentatie de urbanism ofera detalierea zonei, urmand completarea prevederilor Planului Urbanistic General definitiv al comunei Frumusani, judetul Calarasi, propuneri ce vor fi preluate atunci cand se va elabora urmatorul P.U.G.

### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

Prin functiunea propusa – aceea de **locuire** – se va realiza exploatarea potentialului natural si economic al terenului. Propunerile prezentului PUZ nu produc un impact semnificativ asupra mediului inconjurator.

### **3.4 Modernizarea circulatiei**

Accesul se face din str. Postavari care va fi modernizat la profil de 12 m.

**Zonificare functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

Terenul ce a generat PUZ-ul, este destinat – locuire, cu circulatiile carosabile, pietonale si utilitatile aferente, astfel :

**INDICATORI URBANISTICI -L**

POT MAXIM PROPUȘ	30%
CUT MAXIM PROPUȘ	0,9
INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA	9M
REGIM DE INALTIME MAXIM	P+2E

**BILANT TERITORIAL NC 2795**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUP. (mp)	PROCENT (%)	SUP. (mp)	PROCENT (%)
ZONA LOCUIRE CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE	2909,00	100,00	0,00	0,00
ZONA LOCUIRE REGLEMENTATA, din care:	0,00	0,00	2909,00	100,00
ZONA CONSTRUCTII			872,70	30,00
ZONA SPATII VERZI			872,70	30,00
ZONA CIRCULATII (CAROSABIL, PIETONAL)			1163,60	40,00
<b>TOTAL</b>	<b>2909,00</b>	<b>100,00</b>	<b>2909,00</b>	<b>100,00</b>

**Regimul de aliniere a constructiilor**

Aliniamentul reprezinta limita de separare a domeniului public fata de domeniul privat.

Regimul de aliniere al constructiilor reprezinta limita maxima de amplasare a cladirilor catre strada.

- Minim 43.31 m fata de limita dinspre str. Postavari.

**Retrageri laterale si posterioara:**

- Minim 2 metri fata de limitele laterale
- Minim 5 metri fata de limita posterioara

**3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare**

**a. Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apa a zonei se va face din put forat de mica adancime.

**b. Canalizare menajera**

Pentru evacuarea apelor uzate menajere se propune dotarea cu bazine vidanjabile etans.

**c. Canalizarea pluviala**

Apele pluviale de pe acoperisul cladirii vor fi dirijate catre spatiile verzi

**d. Colectarea deseurilor menajere**

Deseurile menajere organice se vor colecta in pubele acoperite, asezate pe o platforma din beton. Acestea vor fi preluate de utilaje speciale si transportate la rampele de gunoi special amenajate.

**e. Alimentarea cu energie termica**

Incalzirea se va face cu centrale termice individuale, alimentate cu combustibil lichid sau solid.

**f. Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica se va asigura prin racordare la rețeaua locala din zona, administrata de Enel Electrica Dobrogea.

**g. Telecomunicatii**

Telecomunicatiile vor fi realizate printr-o rețea subterana de cablu sau fibra

optica, in functie de solutiile tehnice adoptate de proiectanti in urmatoarele faze.

### **3.6 Protectia mediului**

Pentru protectia mediului se propun urmatoarele masuri:

- 1 Prevenirea producerii riscurilor naturale
- 2 Depozitare controlata a deseurilor
- 3 Amenajarea spatiilor verzi
- 4 Diminuarea sau eliminarea surselor poluante

### **3.7 Obiective de utilitate publica**

Obiectivele de utilitate publica sunt urmatoarele:

- 1 Modernizarea infrastructurii rutiere existente
- 2 Valorificarea potentialului natural al zonei

## **4. CONCLUZII**

Prezentul PUZ ofera oportunitatea realizarii unor locuinte, investitie care vor face zona mai atractiva pentru viitoare investii publice si private.

Pe baza analizelor si a propunerilor de amenajare ale prezentului PUZ, se pot trage urmatoarele concluzii:

- 1 Exploatarea potentialului natural si economic al zonei studiate in raport cu viitoarea dezvoltare a Comunei Frumusani in apropierea zonei metropolitane a Bucurestiului.
- 2 Includerea in intravilanul Comunei Frumusani a terenului studiat prin prezentul PUZ prin aprobarea de catre Consiliul Local al Comunei Frumusani
- 3 Scoaterea din circuitul agricol a suprafetelor aferente gospodariilor si a circulatiilor din zona, dupa aprobarea prezentei documentatii
- 4 Crearea de noi locuri de munca atat pe durata executiei, cat si pe durata exploatarii
- 5 Emiterea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire se va face in conformitate cu prevederile prezentului PUZ
- 6 Elaborarea documentatiilor pentru obtinerea autorizatiilor de construire se va realiza cu respectarea regimului de aliniere si de inaltime aprobat prin prezentul PUZ si in conformitate cu Regulamentul local de urbanism aferent, parte integranta a prezentului PUZ.

INTOCMIT

Urb. CEBANU ANDREI CRISTIAN





## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

### **1. DISPOZITII GENERALE**

- 1.1 Rolul regulamentului de urbanism
- 1.2 Baza legala
- 1.3 Domeniul de aplicare

### **2. ZONA LOCUIRE**

- 2.1 REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI SI DE REALIZARE A CONSTRUCTIEI
  - 2.1.1 Reguli privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului national si construit
  - 2.1.2 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
  - 2.1.3 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
  - 2.1.3 Reguli cu privire la echiparea edilitara
  - 2.1.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
  - 2.1.5 Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri
- 2.2 ZONIFICARE FUNCTIONALA
- 2.3 PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

### **1. DISPOZITII GENERALE**

#### **1.1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM**

- 1 Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a constructiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului PUZ, amplasat in intravilanul Comunei Frumusani. Este obligatorie respectarea normelor cuprinse in prezentul Regulament la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului studiat.
- 2 Prezentul Regulament detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal al unui teren din Comuna Frumusani, Jud. Calarasi
- 3 Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicata in 2004 si ale Legii nr. 350/2001, modificata si completata prin Legea 289/2006.
- 4 Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai cu aprobarea unor modificari ale PUZ-ului, urmand aceasi cale de avizare si aprobare cu documentatia initiala.

## **1.2. BAZA LEGALA**

La baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ sta Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, ale carei prevederi sunt detaliate conform zonei studiate, precum si „Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000.

## **1.3. DOMENIUL DE APLICARE**

Regulamentul Local de Urbanism, impreuna cu PUZ-ul ce il insoteste, cuprinde norme obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire pentru obiectivele propuse in zona, precum si pentru respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prezentul PUZ sau a altor operatiuni ale compartimentului de specialitate a Consiliului Local al Comunei Frumusani.

Pentru stabilirea regulilor de baza privind modul de ocupare al terenurilor si de realizare a constructiilor, terenul nu a necesitat impartirea in unitati teritoriale de referinta, pentru unitati si subunitati similare putandu-se formula acelasi prescriptii.

Pentru intreg terenul studiat au fost stabilite lucrari admise sa se realizeze si lucrari interzise.

**Prezentul Regulament Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal conceput pentru terenul aferent in T 2, P3, N.C. 2795 avand o suprafata de 2909,00mp**

**Prezentul Regulament Local de Urbanism nu se refera la nici un fel de constructii situate in afara intravilanului propus prin aceasta documentatie.**

## **2.1 REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR SI DE REALIZARE A CONSTRUCTIILOR**

### **2.1.1 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului national si construit**

#### **Art. 1**

Deseurile menajere si organice se vor colecta la nivelul fiecarei constructii in pubele special acoperite, asezate pe o platforma de beton. Acestea vor fi preluate de utilaje speciale si transportate la rampe de gunoi special amenajate. Depozitarea deseurilor menajere se va face la groapa de gunoi special amenajata a Comunei Frumusani. Este interzisa depozitarea intamplatoare a deseurilor menajere, mai ales in zonele plantate si in albiile apelor.

#### **Art. 2**

La elaborarea documentatiilor pentru obtinerea autorizatiilor de construire se va tine seama de prevederile din Legea apelor nr. 107/1996 si de HGR nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara.

### **2.1.2 Reguli privind utilizarile admise**

#### **Art. 3**

Pe subzona studiată se admit următoarele utilizări ale terenului

#### Utilitati permise :

- Locuinte individuale izolate cu maxim P+2 niveluri
- Locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale
- Echipamente publice specifice zonei rezidentiale
- Parcaje la sol
- Spatii verzi amenajate
- Spatii de agrement, locuri de joaca pentru copii
- Anexe gospodaresti care nu produc murdarie(garaj, magazine) in suprafata maxima totala

construita desfasurata de maxim 100mp/unitate locativă.

Utilitati interzise :

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Construcții provizorii pe domeniul public, alte decât cele ce se încadrează la mobilier urban.
- Construcții provizorii pe proprietăți private, cu o durată mai mare de 5ani
- Depozite en-gros
- Depozitare de materiale refolosibile
- Constructii cu alte funcțiuni sau gabarite decât cele incluse la utilități permise și cele permise cu condiționari.

**2.1.3 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

**Art. 4**

Caracteristicile parcelelor

Parcela constructibila in baza prezentului Regulament Local de Urbanism trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii :

- Front la strada de minim 10 m
- Suprafata minima 300 mp

**Art. 5**

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

- Retragere de 5m fata de limita dinspre str. Valea Calnaului
- Retragere de 5m fata de limita dinspre str. Ionel Teodoreanu

**Art. 6**

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- Retragere minim 0.6 m fata de limitele laterale conform Cod Civil
- Retragere minim 3m fata de limita posterioara

**Art. 7**

Amplasarea constructiilor unele fata de altele pe parcela

- Se pot realiza constructii in regim de construire individual
- Pentru constructiile individuale se va respecta o retragere de minim jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri

**2.1.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Art 8**

Orice parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat direct sau prin servitute, care sa permita accesul mijloacelor de interventie pentru stingerea incendiilor. Reteaua stradala va fi proiectata si autorizata separat de restul investitiilor. Orice acces la drumurile publice se va face in asa fel incat sa nu afecteze fluenta traficului si cu avizul organelor publice specializate.

**Art 9**

Accesele pietonale se vor realiza conform art.26 din RGU.

**Art 10**

Parcajele la nivelul solului vor fi realizate si dimensionate in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane- P132/93.

### **2.1.5 Reguli cu privire la echiparea edilitara**

#### **Art 11**

Alimentarea cu apa a zonei se va face din put forat.

#### **Art 12**

**Apele uzate** menajere vor fi directionate catre bazin vidanjabil etans.

#### **Apele pluviale.**

Apele pluviale de pe acoperisul cladirii vor fi dirijate catre spatiile verzi

#### **Art 13**

Toate constructiile vor fi prevazute cu centrale termice proprii alimentate cu combustibil lichid sau solid

#### **Art 14**

Alimentarea cu energie electrica se va asigura prin racordarea constructiilor la reseaua locala din zona, administrata de Enel Electrica Dobrogea.

#### **Art 15**

Deseurile menajere organice se vor colecta in pubele acoperite, asezate pe o platforma din beton. Acestea vor fi preluate de utilaje speciale si transportate la rampele de gunoi special amenajate. Pentru fiecare lot se va incheia contract de evacuare a desurilor menajere.

### **2.1.6 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

#### **Art 16**

Loturile construibile trebuie sa aiba pe cat posibil forma rectangulara, cu unghiuri drepte la colturi si adancime mai mare decat deschiderea la strada.

#### **Art 17**

Suprafata minima a unui lot construibil este de 300 mp

### **2.1.7 Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri**

#### **Art 18**

Suprafetele neocupate de cladiri sau alte functiuni vor avea asigurat minim un arbore pentru 100 mp de teren.

#### **Art 19**

In zonele adiacente circulatiilor se vor realiza perdele fonice de protectie prin plantatii de aliniament

#### **Art 20**

Imprejmuirea zonei trebuie sa respecte urmatoarele reguli :

- In cazul cladirilor retrase de la aliniament se recomanda garduri cu parapet plin de 0.60 m si partea superioara de 1.80 m, dublate in interior de gard viu
- Se pot adopta solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban, ce vor fi detaliate in fazele urmatoare de proiectare

## **2.2 ZONIFICARE FUNCTIONALA**

#### **Art 21**

Zona analizata se incadreaza in unitatea teritoriala de referinta **LOCUIRE**

---

## 2.3 PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

### Art 22

Indicatori de urbanism

- POT maxim 30%
- CUT maxim 0,9
- Regim maxim de inatime P+2E
- H maxim la cornisa 9 m

### Art 23

Utilitati permise :

- Locuinte individuale izolate cu maxim P+2 niveluri
- Locuinte cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale
- Echipamente publice specifice zonei rezidentiale
- Parcaje la sol
- Spații verzi amenajate
- Spatii de agrement, locuri de joaca pentru copii
- Anexe gospodaresti care nu produc murdarie(garaj, magazie) in suprafata maxima totala construita desfasurata de maxim 100mp/unitate locativă.

### Art 24

Utilizari interzise

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Construcții provizorii pe domeniul public, alte decât cele ce se încadrează la mobilier urban.
- Construcții provizorii pe proprietăți private, cu o durată mai mare de 5ani
- Depozite en-gros
- Depozitare de materiale re folosibile
- Constructii cu alte funcțiuni sau gabarite decât cele incluse la utilități permise și cele permise cu condiționari.

### Art 25

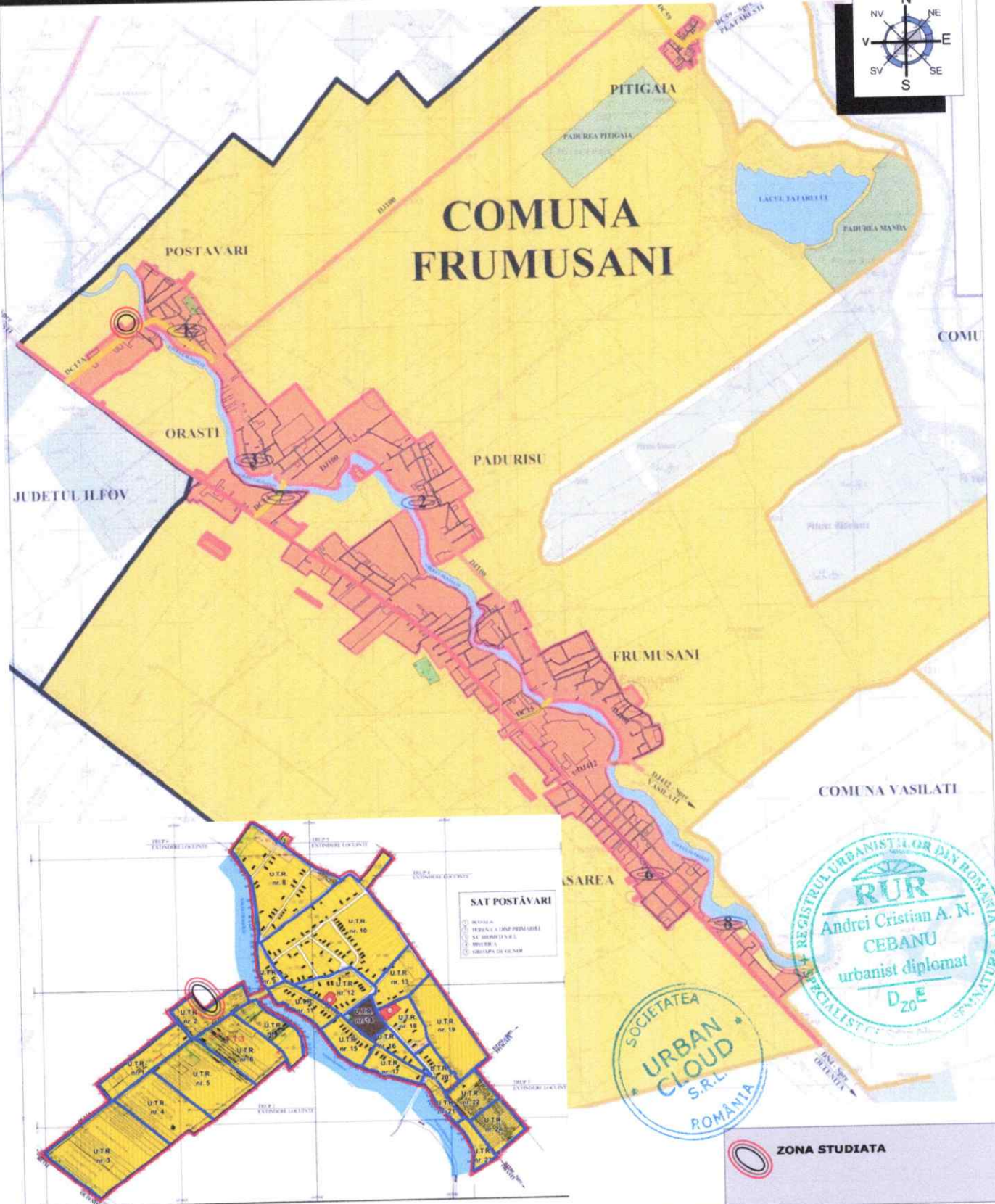
Orice incalcare a prevederilor prezentului Regulament, dupa aprobarea lui conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, constituie contraventie si se sanctioneaza conform prevederilor Legii nr. 50/1991 republicata in 2004, cu modificarile si completarile ulterioare.

INTOCMIT

Urb . CEBANU ANDREI CRISTIAN



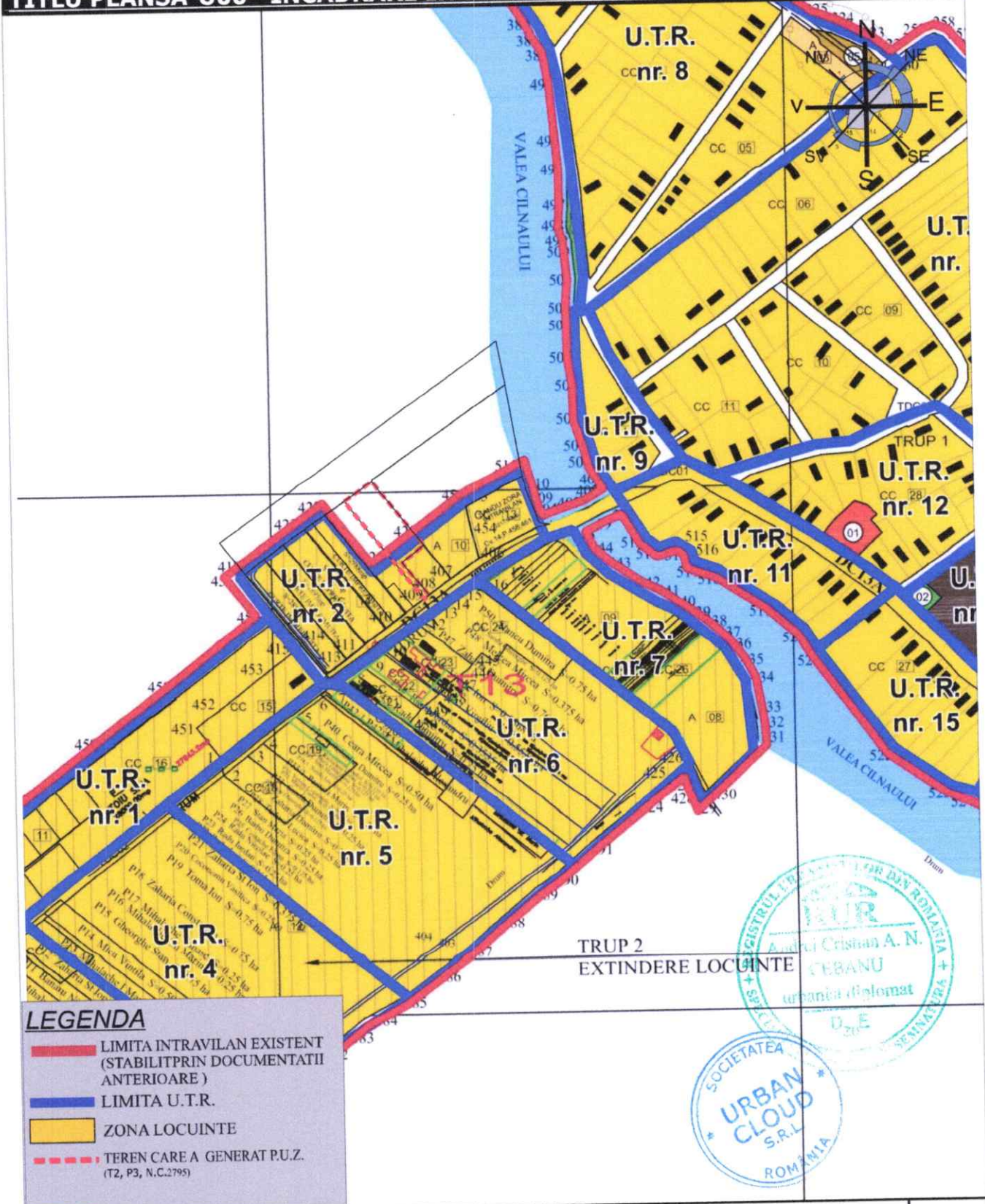
**P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTA**  
**ADRESA: JUD. CALARASI, COM. FRUMUSANI, T2, P3, , N.C. 2795**  
**BENEFICIAR: CSOARE ALEXANDRU-BOGDAN, POPAZU ALINA RALUCA**  
**TITLU PLANSA-U00 INCADRARE IN TERITORIU**



<b>S.C. URBAN CLOUD S.R.L.</b> Strada Pridvorului, nr.7, bl.5, sc. B, ap.31, sector 4., Bucuresti C.F : J23/5776/2017; .CUI 38504580		<b>P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTA</b> ADRESA: JUD. CALARASI, COM. FRUMUSANI, T2, P3, N.C.2795 BENEFICIAR: SOARE ALEXANDRU-BOGDAN, POPAZU ALINA RALUCA		Proiect nr. 01032024/ 2024	
Proiectat	urb. Cebanu Andrei	SCARA	1:25000	FAZA	PUZ
Desenat	urb. Bodnar-Hromei Cristina	DATA	03/2024	INCADRARE IN TERITORIU	Pi. nr. U00
Desenat	urb. Cebanu Andrei				
Sef proiect	urb. Cebanu Andrei				


Acest document este proprietatea S.C. URBAN CLOUD S.R.L. si nu este permisă reproducerea sa si nici comunicarea conținutului său, fără autorizarea scrisă a autorului.

**P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTA**  
**ADRESA: JUD. CALARASI, COM. FRUMUSANI, T2,P 3, N.C. 2795**  
**BENEFICIAR:SOARE ALEXANDRU-BOGDAN, POPAZU ALINA RALUCA**  
**TITLU PLANSU-U00` INCADRARE IN P.U.G. COMUNA FRUMUSANI**



**LEGENDA**

- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT (STABILIT PRIN DOCUMENTATII ANTERIOARE )
- LIMITA U.T.R.
- ZONA LOCUINTE
- - - TEREN CARE A GENERAT P.U.Z. (T2, P3, N.C.2795)

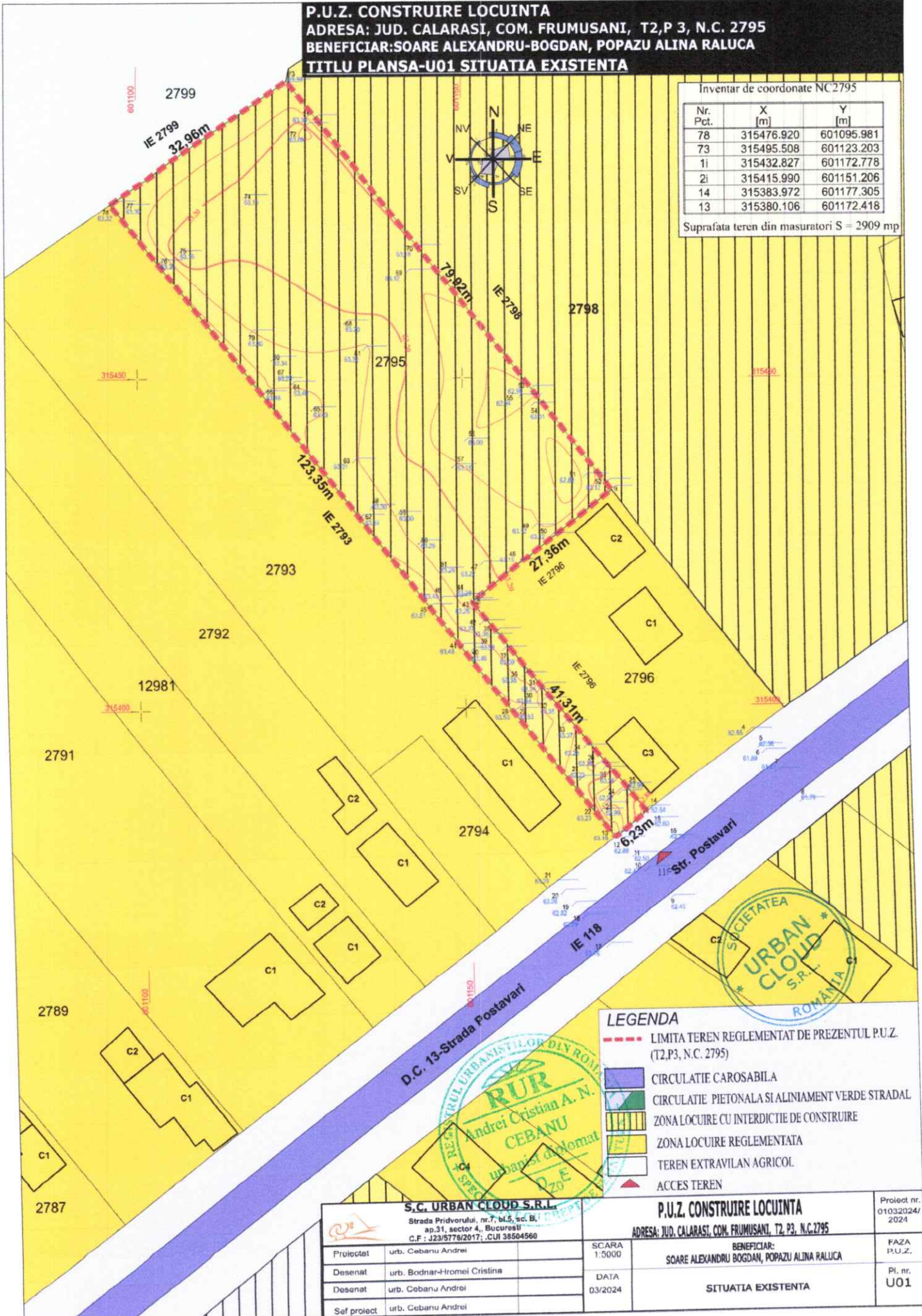
 <b>S.C. URBAN CLOUD S.R.L.</b> Strada Pridvorului, nr.7, bl.5, sc. B, ap.31, sector 4., Bucuresti C.F : J23/5776/2017; CUI 38504560		<b>P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTA</b> ADRESA: JUD. CALARASI, COM. FRUMUSANI, T2, P3, N.C.2795		Proiect nr. 01032024/ 2024	
Proiectat	urb. Cebanu Andrei	SCARA	1:5000	BENEFICIAR:	FAZA
Desenat	urb. Bodnar-Hromei Cristina	DATA	03/2024	SOARE ALEXANDRU BOGDAN, POPAZU ALINA RALUCA	P.U.Z.
Desenat	urb. Cebanu Andrei	INCADRARE IN P.U.G. FRUMUSANI		Pl. nr.	
Sef proiect	urb. Cebanu Andrei			U00'	

**P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTA**  
**ADRESA: JUD. CALARASI, COM. FRUMUSANI, T2,P 3, N.C. 2795**  
**BENEFICIAR: SOARE ALEXANDRU-BOGDAN, POPAZU ALINA RALUCA**  
**TITLU PLANSA-U01 SITUATIA EXISTENTA**

Inventar de coordonate NC 2795

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
78	315476.920	601095.981
73	315495.508	601123.203
1i	315432.827	601172.778
2i	315415.990	601151.206
14	315383.972	601177.305
13	315380.106	601172.418

Suprafata teren din masuratori S = 2909 mp



**LEGENDA**

- - - LIMITA TEREN REGLEMENTAT DE PREZENTUL P.U.Z. (T2,P3, N.C. 2795)
- ▬ CIRCULATIE CAROSABILA
- ▬ CIRCULATIE PIETONALA SI ALINIAMENT VERDE STRADAL
- ZONA LOCUIRE CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE
- ZONA LOCUIRE REGLEMENTATA
- TEREN EXTRAVILAN AGRICOL
- ▲ ACCES TEREN



<b>S.C. URBAN CLOUD S.R.L.</b> Strada Pridvorului, nr.7, bl.5, sc. B, ap.31, sector 4, Bucuresti C.F.: J23/5778/2017; CUI 38504560		<b>P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTA</b> ADRESA: JUD. CALARASI, COM. FRUMUSANI, T2, P3, N.C. 2795 BENEFICIAR: SOARE ALEXANDRU BOGDAN, POPAZU ALINA RALUCA	Proiect nr. 01032024/ 2024
Proiectat	urb. Cebanu Andrei	SCARA	1:5000
Desenat	urb. Bodnar-Hromei Cristina	DATA	03/2024
Desenat	urb. Cebanu Andrei		
Sef proiect	urb. Cebanu Andrei		
SITUATIA EXISTENTA			FAZA P.U.Z. Pl. nr. U01



**P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTA**  
**ADRESA: JUD. CALARASI, COM. FRUMUSANI, T2,P 3, N.C. 2795**  
**BENEFICIAR: SOARE ALEXANDRU-BOGDAN, POPAZU ALINA RALUCA**  
**TITLU PLANSĂ-U03 REGLEMENTARI REțele EDILITARE**

Inventar de coordonate NC2795

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
78	315476.920	601095.981
73	315495.508	601123.203
1i	315432.827	601172.778
2i	315415.990	601151.206
14	315383.972	601177.305
13	315380.106	601172.418

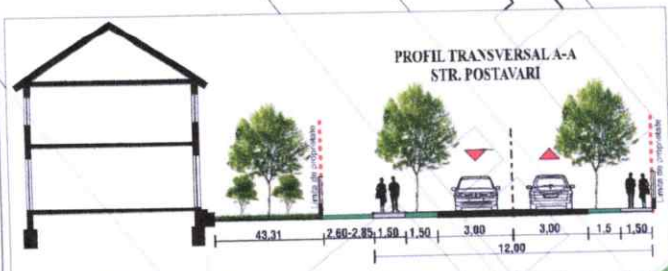
Suprafata teren din masuratori S = 2909 mp

**INDICATORI URBANISTICI -L**

POT MAXIM PROPUȘ	30%
CUT MAXIM PROPUȘ	0,9
INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA	9M
REGIM DE INALTIME MAXIM	P+2E

**BILANT TERITORIAL NC 2795**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUP. (mp)	PROCENT (%)	SUP. (mp)	PROCENT (%)
ZONA LOCIURE CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE	2909,00	100,00	0,00	0,00
ZONA LOCIURE REGLEMENTATA, din care:	0,00	0,00	2909,00	100,00
ZONA CONSTRUCȚII			872,70	30,00
ZONA SPATII VERZI			872,70	30,00
ZONA CIRCULATI (CAROSABLA, PIETONALI)			1163,60	40,00
<b>TOTAL</b>	<b>2909,00</b>	<b>100,00</b>	<b>2909,00</b>	<b>100,00</b>



**LEGENDA**

- LIMITA TEREN REGLEMENTAT DE PREZENTUL P.U.Z. (T2,P3, N.C. 2795)
- EDIFICABIL PROPUȘ
- CIRCULATIE CAROSABILA
- CIRCULATIE PIETONALA SI ALINIAMENT VERDE STRADAL
- ▲ ACCES TEREN
- REțele EDILITARE**
- PUT FORAT
- BAZIN VIDANJABIL ETANS
- REȚEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA PROPUȘA
- REȚEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA EXISTENTA

<b>S.C. URBAN CLOUD S.R.L.</b> Strada Pridvorului, nr.7, bl.5, sc. B, ap.31, sector 4, București C.F.: J23/5776/2017; CUI 38504560		<b>P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTA</b> ADRESA: JUD. CALARASI, COM. FRUMUSANI, T2, P3, N.C.2795 BENEFICIAR: SOARE ALEXANDRU BOGDAN, POPAZU ALINA RALUCA		Proiect nr. 01032024/ 2024	
Proiectat	urb. Cebanu Andrei	SCARA	1:5000	FAZA	P.U.Z.
Desenat	urb. Bodnar-Fromel Cristina	DATA	03/2024	PI, nr.	U03
Desenat	urb. Cebanu Andrei			<b>REGLEMENTARI REțele EDILITARE</b>	
Șef proiect	urb. Cebanu Andrei				

**P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTA**  
**ADRESA: JUD. CALARASI, COM. FRUMUSANI, T2,P3, N.C. 2795**  
**BENEFICIAR: SOARE ALEXANDRU-BOGDAN, POPAZU ALINA RALUCA**  
**TITLU PLANSA-U04 REGLEMENTARI REGIM JURIDIC**

Inventar de coordonate NC2795

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
78	315476.920	601095.981
73	315495.508	601123.203
11	315492.827	601172.778
21	315415.990	601151.206
14	315383.972	601177.305
13	315380.106	601172.418

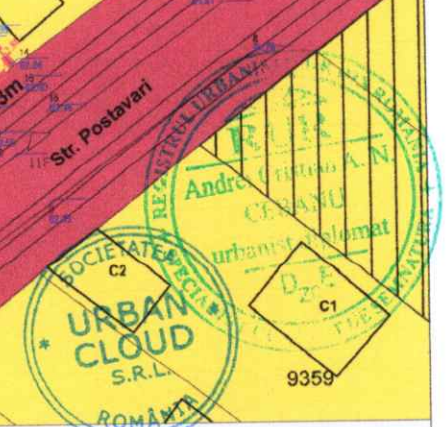
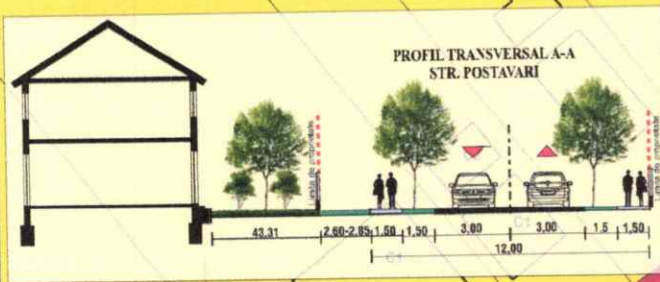
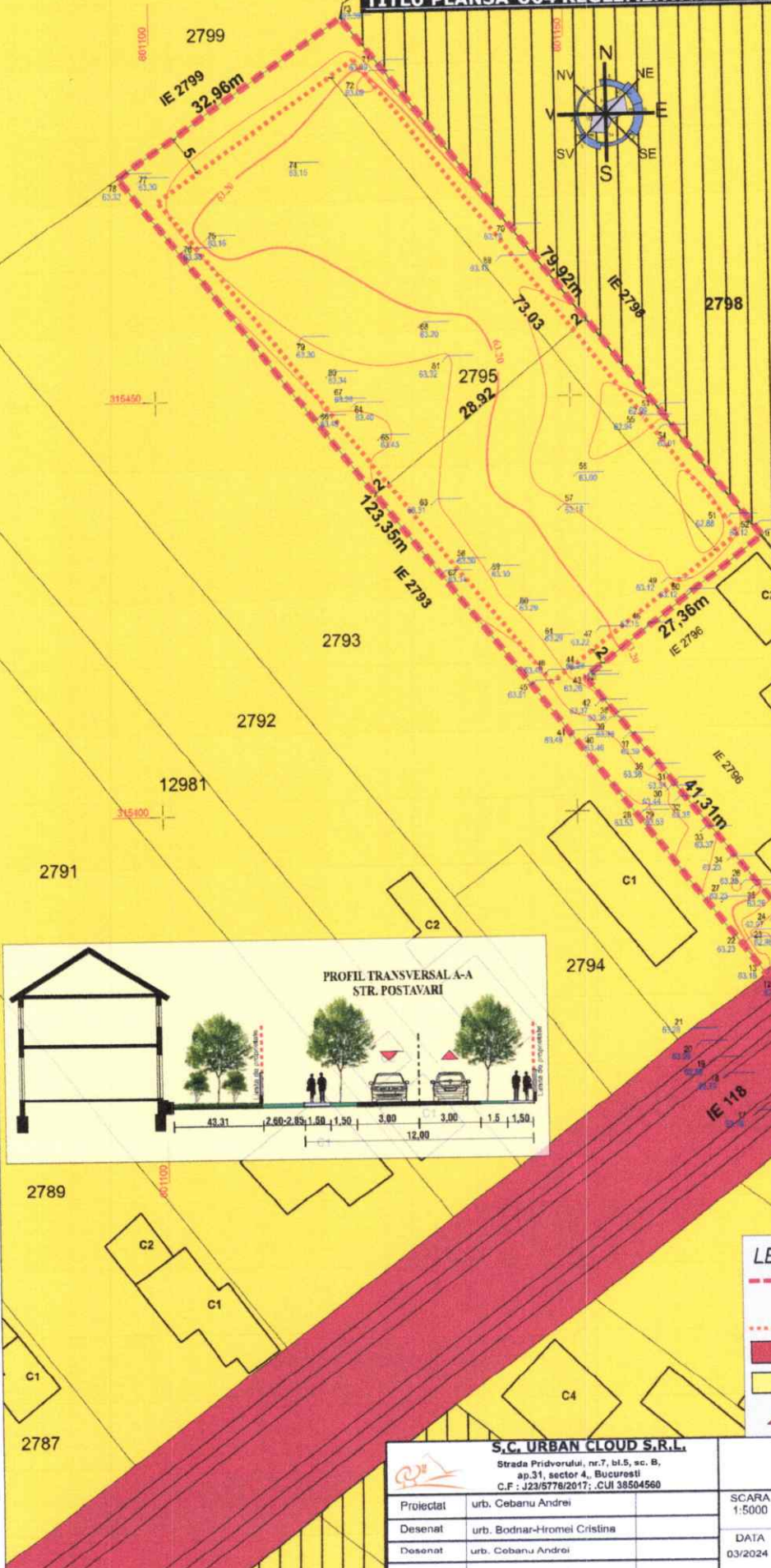
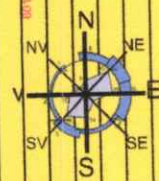
Suprafata teren din masuratori S = 2909 mp

**INDICATORI URBANISTICI -L**

POT MAXIM PROPUȘ	30%
CUT MAXIM PROPUȘ	0,9
INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA	9M
REGIM DE INALTIME MAXIM	P+2E

**BILANT TERITORIAL NC 2795**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUP. (mp)	PROCENT (%)	SUP. (mp)	PROCENT (%)
ZONA LOCIURE CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE	2909,00	100,00	0,00	0,00
ZONA LOCIURE REGLEMENTATA, din care:	0,00	0,00	2909,00	100,00
ZONA CONSTRUCȚII			872,78	30,00
ZONA SPATII VERZI			87,78	3,00
ZONA CIRCULATI (CAROSABIL, PIETONALI)			1163,66	40,00
<b>TOTAL</b>	<b>2909,00</b>	<b>100,00</b>	<b>2909,00</b>	<b>100,00</b>



**LEGENDA**

- LIMITA TEREN REGLEMENTAT DE PREZENTUL P.U.Z. (T2,P3, N.C. 2795)
- ..... EDIFICABIL PROPUȘ
- TEREN AFLAT IN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI
- TEREN AFLAT IN PROPRIETATEA PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI SAU JURIDICE
- ▲ ACCES TEREN

<b>S.C. URBAN CLOUD S.R.L.</b> Strada Pridvorului, nr.7, bl.5, sc. B, ap.31, sector 4, Bucuresti C.F.: J23/5778/2017; CUI 38504560		<b>P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTA</b> ADRESA: JUD. CALARASI, COM. FRUMUSANI, T2, P3, N.C.2795		Proiect nr. 01032024/ 2024	
Proiectat	urb. Cebanu Andrei	SCARA	1:5000	FAZA	P.U.Z.
Desenat	urb. Bodnar-Hromei Cristina	DATA	03/2024	PI. nr.	U04
Desenat	urb. Cebanu Andrei	BENEFICIAR:		SOARE ALEXANDRU BOGDAN, POPAZU ALINA RALUCA	
Sef proiect	urb. Cebanu Andrei	REGLEMENTARI REGIM JURIDIC			