



PRIMA VARIANTA A PLANULUI

P.U.Z. Extinderea capacitatii de productie publicitara a societatii Profi Print Production SRL prin crearea de noi spatii de depozitare si dotarea spatiilor de productie cu echipamente performante

Judetul Calarasi, localitate Fundulea, T 40/4, P 3, nr.cad. 813, C.F. 22500

Beneficiari:

-
- **SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI SI GESTIUNEA LOCALITATILOR**
 - **DUAT - Primaria Orasului Fundulea, jud Calarasi**
 - **SC PROFI PRINT PRODUCTION SRL**

Proiectant Urbanism:

-
- **S.C. R&T – Birou de Arhitectura S.R.L.**

MEMORIU PRIMA VARIANTA A PLANULUI

**P.U.Z. Extinderea capacitatii de productie publicitara a societatii Profi
Print Production SRL prin crearea de noi spatii de depozitare si
dotarea spatiilor de productie cu echipamente performante
JUD. CALARASI, ORAS FUNDULEA**

CONTINUT PROIECT

MEMORIU GENERAL

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. - Incadrare in zona
- 2.4. - Incadrare in PUG
- 2.5. - Circulatia
- 2.6. - Ocuparea terenurilor
- 2.7. - Probleme de mediu
- 2.8. - Echiparea edilitara
- 2.9. - Regim juridic asupra terenurilor

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

- 3.1. - Propuneri ale P.U.Z.
- 3.2. - Valorificare cadru natural
- 3.3. - Circulatia
- 3.4. - Zonificare functionala si bilant teritorial
- 3.5. - Regim juridic si obiective de utilitate publica
- 3.6. - Mod de utilizare al terenului
- 3.7. - Retrageri fata de aliniamente si limite de proprietate
- 3.8. - Mod de autorizare

4. ANEXE (Certificat de Urbanism, acte de proprietate, etc.)

5. Regulament Local de Urbanism





R & T - Birou de Arhitectura
CUI Ro16938291 J40/18377/12.11.2004
www.rtba.ro office@rtba.ro
0767.800.677, 0767.800.678, Tel/Fax 031/411.62.39

MEMORIU PRIMA VARIANTA A PLANULUI

**P.U.Z. Extinderea capacitatii de productie publicitara a societatii Profi
Print Production SRL prin crearea de noi spatii de depozitare si
dotarea spatiilor de productie cu echipamente performante**

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Beneficiar:

- SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI SI GESTIUNEA LOCALITATILOR
- DGUAT – Primaria Orasului Fundulea, Jud Calarasi
- SC PROFI PRINT PRODUCTION SRL

Proiectant Urbanism:

- S.C. R&T – Birou de Arhitectura S.R.L.

Sef Proiect: Urb.Razvan ILIESCU
Intocmit: Arh.Alexandru RUCAREANU
Desenat: Arh.Alexandru RUCAREANU
Verificat: Arh.Mircea TOMESCU



elaborat: Bucuresti, IULIE 2020

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Reglementarea prin intermediul P.U.G. a functiunilor potentiale, pune in valoare pozitionarea, potentialul si tradita fiecarei zone in parte. Dinamica terenurilor – tranzactii imobiliare, puneri in posesie, schimarea statutului juridic, presiunea exercitata de investitii face necesara in anumite zone schimbarea regimului functional.

P.U.G. al Orasului Fundulea, jud. Calarasi aprobat prin HCL, prin Regulamentul General de Urbanism prevede ca modificarea zonificarii functionale a unor zone din capitala sa se realizeze prin **Planuri Urbanistice Zonale (PUZ)** intregite cu Regulamente Locale de Urbanism (RLU).

Prezenta documentatie se inscrie in reglementarile P.U.G. si este elaborata la faza Plan Urbanistic Zonal, respectand prevederile "Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z." aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.

Scopul acestui studiu este de a ajuta la precizarea responsabilitatilor in gestionarea terenurilor in Orasul Fundulea, jud. Calarasi.

Conform temei de proiectare inaintate de investitor, se propune realizarea unei zone mixte de servicii si activitati industriale.

Schimbarea regimului functional al zonei studiate este necesara din punctul de vedere al investitorului – ca premisa a realizarii unei intreprinderi comerciale, cat si al comunitatii prin aparitia de noi investitii si de locuri de munca –direct implicate si conexe.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Prezenta documentatie a utilizat ca baza documentara urmatoarele informatii:

- PUG Oras Fundulea, jud. Calarasi
- Documentatia topografica
- avizele detinatorilor de echipamente edilitare
- actele de proprietate ale beneficiarilor PUZ

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII ZONEI

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii

Zona studiată nominalizată ca amplasament pentru zona mixtă de servicii și activități industriale propuse, se află în S Orasului Fundulea. Terenul ce a generat prezenta documentatie se afla in intravilanul Orasului Fundulea.

Parcela de teren aferenta PUZ-ului propus se afla in proprietatea: persoanelor juridice **SC PROFI PRINT PRODUCTION SRL**.

Folosinta actuala a terenului este de teren arabil. Terenul este liber de constructii.

Zona studiată se află în estul Municipiului București, respectiv la S de centrul Orasului Fundulea. Terenul pe care se va realiza investitia, se afla in intravilanul orasului Fundulea, judetul Calarasi, CF. 22500, nr.cad. 813. Terenul are suprafata de 7200.00mp. In prezent terenul este liber de constructii.

2.2. INCADRARE IN ZONA

Zona studiată se află, conform plansei 0, în Sudul orasului Fundulea, în partea de Vest a judetului Calarasi.

Orasul Fundulea se situeaza in Campia Mostistei.

Curba altimetrica medie a zonei este cuprinsa intre 50 si 70 m.

Orasul Fundulea este deservit de DN3, precum si de autostrada A2 Bucuresti-Constanta.

2.3. INCADRARE IN LOCALITATE

Amplasamentul ce a generat prezentul studiu se afla in partea de Sud a orasului Fundulea, pe teritoriul administrativ al localitatii, in intravilan.

Accesul la terenul studiat se face pe Soseaua Garii din V terenului.

Terenul analizat si reglementat de prezenta documentatie are o forma de patralater.

Suprafata conventionala (S_{PUZ}) de **1,57594** ha.

Suprafata analizata de PUZ este impartita astazi intre proprietatea SC PROFI PRINT PRODUCTION SRL. , alte proprietati ale persoanelor private sau juridice, domeniul public.

Zona studiata are in prezent caracter agricol.

2.4. INCADRAREA IN PUG

Terenul cu nr. Cadastral 813 se afla in intravilanul Orasului Fundulea si este reglementat prin intermediul documentatiei de urbanism faza PUG, aprobata cu Hotararea Consiliului Local al Orasului Fundulea.

2.5. CIRCULATIA

Circulatia auto ce deserveste amplasamentul se face pe urmatoarele artere:

- drumuri existente : Sos. Garii, drum de acces nedezvoltat corespunzator pentru traficul ce se va dezvolta in zona.

Circulatia in zona serviciilor se va face astfel incat sa deserveasca toate zonele functionale in conditii optime. Valorile de trafic preconizate dupa introducerea noilor functiuni sunt reduse, neducand perturbari viitoare de fluenta a traficului.

In interiorul terenului ce a generat studiul, prin solutia propusa se asigura un numar de 9 locuri de parcare.

Circulatia la interiorul lotului se va face pe o platforma asfaltata.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

Zona analizata prin prezenta documentatie urbanistica are o suprafata de **1,57594** ha.

Cuprinde urmatoarele functiuni:

| ZONE FUNCTIONALE | ha | % |
|--|----------------|------------|
| M2 - Zona mixta servicii si activitati de productie | 1,22815 | 77,93 |
| A2 - Zona activitati agro-industriale | 0,08049 | 5,11 |
| Zc - Zona cai de comunicatie rutiera | 0,2673 | 16,96 |
| TOTAL | 1,57594 | 100 |

DISFUNCTIONALITATI

CIRCULATIE

- circulatiile existente in cadrul Orasului Fundulea se afla in stare relativ buna, dar cele din zona terenului nu au un profil corespunzator traficului ce se va dezvolta in zona.

FOND CONSTRUIT SI OCUPAREA TERENURILOR

- in cadrul zonei studiate, terenul este utilizat pentru agricultura, inasa nu este ingrijit corespunzator in totalitate .
- interventii sporadice in proximitate, inasa nu suficient coordonate.

MEDIU

- calitate scazuta a apei in primele straturi freatice.

PROTEJAREA ZONELOR

- nu exista areale protejate in proximitate

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform ordinului comun pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterii a acordului de mediu la planurile de urbanism si amenajare a teritoriului al: Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului no.214/RT din 15 martie 1999 si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului nr. 16/NN din 17 martie 1999, este necesara o prezentare a elementelor de mediu si cadru natural pentru zona analizata de PUZ.

Coordonatele geografice sunt:

26°30'20.45" longitudine E

44°27'11.42" latitudine N

Altitudinea medie a terenului este in jur de 66,80m, neexistand accidente geografice notabile.

2.7.1 CADRU GEOGRAFIC

Teritoriul localitatii Fundulea este prin excelenta o zona de campie, cu altitudini ce nu depasesc 50-60m, fiind situate pe raul Catana – al carui bazin hidrografic se intinde in cea mai mare parte pe teritoriul acestei localitati – la 2km de confluenta cu raul Mostistea, pe al carui mal drept este situat satul Gostilele, care se afla positionat in partea de nord a drumului national Bucuresti-Calarasi-Constanta, la 5km de localitatea Fundulea.

2.7.2. CONDITII GEOLOGICE (1)

OROGENEZA

Zona orasului Fundulea, supusa analizei, este o zona de interferenta geomorfologica si face parte din punct de vedere geologic din platforma Valeha, parte a platformei Moesice. Aceasta are un soclu rigid format din cristalin metamorfic si roci magmatice peste care se suprapun cateva cicluri de sedimente (550.000 i.h.). In timpul orogenezei hercinice acest soclu s-a scufundat peste el depunandu-se depozitiile carboniferului (inferior si mediu).

In perioada geosinclinalului si a orogenului carpatic aceste sedimente ajung la cca. 1000 m pe paralela Bucurestiului.

In perioada jurasica si cretacica se depun formatiuni calcaroase si gresii nisipoase cu o grosime de aprox. 1000 m.

Orogeneza taramica creeaza in zona un relief, cu energii de cateva sute de mii, care a fost in timp nivelat de eroziune, creandu-se peneplena moesica care se afla la o adancime de cca. -1600 m in zona studiului. In tertonian si romanian urmeaza o perioada scurta de sedimentare (nisipuri, argile, strate subtiri de carbuni) care astazi se gasesc la adancimi de aproximativ -300 m in zona supusa analizei.

CONDITII GEOLOGICE (2)

GEMORFOLOGIA LA SUPRAFATA SOLULUI

Zona analizata se afla amplasata la o altitudine aproximativa cuprinsa intre cotele de nivel de +60.00 m si +68.00 m. Terenul avand o dedivitate directionata pe o componenta sud>nord. In zona stratigrafia orizonturilor este caracteristica teraselor superioare ale raurilor din Pasarea, Mostistea si Ialomita. Analiza orizonturilor edafice, in zona analizata, dovedeste calitatea superioara a acestora si adecvarea lor pentru agricultura. Nu sunt excluse, insular, nici solurile brun-roscate, care s-au format sub vechile paduri existente in zonasi care se afla in diferite stadii de epuizare a valorii agricole. In zona

crovunilor si a cursurilor de apa se găsesc de asemenea soluri cenușii si soluri aluviale in diferite stadii de evoluție. Toate aceste tipuri de soluri sunt favorabile agriculturii pentru care de altfel sunt si folosite. Sub aceste orizonturi se afla orizonturile minerale eluviale (E) si iluviere (B), carbonatoluvial (C) de roca neconsolidata (D). Partea superioara a acestor orizonturi este formata din depozite de loess. Grosimea lor este aproape constanta si este de cca.

5.0 m. La baza acestui strat se gaseste un strat lenticular de argile si argile prafoase cu o grosime ce variaza intre 0.00 m si 5.00 m. Aceste roci fac parte din grupa „A” a pamanturilor sensibile la umezire. Atat loessurile cat si argila stau peste depozite aluvionare de nisipuri cu lentile de pietriș ce formeaza un strat continuu de 10-20 m grosime.

2.7.3 RELIEF – HIDROGRAFIE

Din punct de vedere hidrologic structura permeabila a subteranului prezintă interes prin cantonarea unor resurse acvifere valorificabile diferentiat prin foraje de captare de apa potabila. Apa freatica este cantonata in stratul aluvionar de la baza depozitelor argilo - loessoide cu niveluri freactice frecvent intre 8-10 m adancime, cu un potential valorificat diferentiat pe plan local pentru uz gospodăresc si mai puțin potabil (acvifer vulnerabil la poluarea factorilor de mediu). Complexul acvifer de medie adancime este cantonat in structura de tip „multistrat” a depozitelor argiloase - nisipoase, cunoscuta prin identificare ca „nisipuri acvifere de Molistea” si este caracterizat printr-un potential exploatabil de interes deosebit prin debitele captate (2-5 l/s) si prin apa de buna calitate (predominant potabila).

2.7.4. SEISMICITATEA

Suprafata de teren, analizata este afectata de doua tipuri de cutremure:

- Intermediare, adica, cele care au focarul sub scoarta, in mantaua superioara, la 80-180 km adancime cu focarul in zona Vrancea si care degaja o cantitate enorma de energie (dirijata pe o elipsa alungita nord/est-sud/vest, si mc (1940) sau asi mc (1977), cand directia a fost catre sud-est, fiind foarte distrugatoare inclusiv la nivelul callor de comunicare;
- Normale, cu sediul in scoarta la adancimi de 5-30 km. pe o serie de falii si care degaja o energie mai mica;
- Aceste tipuri de cutremure sunt suficient de frecvente influentand activitatile antropice.
- Cutremurele intermediare influenteaza de obicei cutremurele normale (dupa 4 martie 1977 s-au produs cel puțin 4 socuri importante la adancimi mici, cu durate relativ semnificative 14-15 s);

2.7.5. CLIMA

Climatul este continental, cu o temperature medie anuala de 10.4°C. luna cea mai rece este ianuarie, cu o temperature medie de -15.0°, iar cea mai calda luna este iulie, avand o temperature medie +22.0°. minima absoluta este de -26.5°, iar maxima absoluta este de +41.0°.

Vanturile dominante sunt reprezentate de Crivatul de est si nord-est cu o frecventa de 20% si Austrul din vest si sud-vest cu o frecventa de 15%.

Precipitatiile medii anuale sunt de 580mm, din care 72% cad in timpul perioadei de vegetatie – lunile mai-iunie. In anotimpul de vara cad numai 35% din totalul precipitatiilor anuale, avand caracter torrential. Frecventa anilor secetosii este foarte mare, de peste 40%. Perioadele de seceta mai frecvente sunt de 10-14 zile in lunile mai-iulie si in jur de 30 zile la inceputul primaverii si mai ales la inceputul toamnei. In general iernile sunt bogate in zapada, care adesea este viscolita.

2.7.6 TEMPERATURA SOL/SUBSOL

Temperatura solului in adancime (medii anuale) are variatii diferentiate in functie de anotimp, acestea pot fi cuprinse de ex. intre +13,6°C si -4,3°C si este determinata de particularitatile fizico chimice ale solului (cantitatea de apa din sol, structura granulometrica ca si compusii de baza ai solului) care asigura o inertie termica diferentiata acestuia.

Pentru orizontul 0-40 cm minimul termic se produce in ianuarie, pentru adancimi mai mari de 40 cm (intre care primii 30 cm au valori negative) si in februarie, pentru cele sub 40 cm (toate cu valori pozitive). Adica in luna minimului termic la suprafata solului (-5...-6°C) in adancime, la 100 cm aceasta este de +5...+6°C (O. Bogdan, 1980). Minima absoluta a fost la suprafata solului de -31,7°C la Afumati 1963.

Maximul termic la nivelul solului se produce in luna iulie pana la 70 cm adancime si in luna august pana la 100 cm si atinge 20°C. Amplitudinea anuala in subsol are o variatie anuala de max. 15°C.

2.7.7 INGHEȚUL

Asa dupa cum am aratat regimurile termice de iarna se caracterizeaza prin valori negative ce se constituie in conditii pentru producerea fenomenelor meteorologice specifice (bruma, chiciura, ninsoarea, etc.) influentate bine inteles de particularitatile circulatiei atmosferice si de conditiile locale (vegetatie, altitudine, forma reliefului, etc.).

Adancimea maxima de inghet este in afara localitatilor de 0,80 m.

2.7.8 UMEZEALA

Acest parametru are valori medii anuale de cca. 78%. Cele mai mici medii lunare se inregistreaza in iulie (70%) iar cele mai mari in lunile de iarna (85-90%). Regimul umezelii relative variaza, asadar, in sens invers celui termic, acesta din urma fiind principala lui cauza.

2.7.9 CEATA

Umezeala ridicata a aerului, pe unele suprafete, este pusa in evidenta si de fenomenele de ceata. In zona studiata anual se produc 40-50 zile de ceata.

2.7.10 NEBULOZITATEA

Maximul de nebulozitate se produce in decembrie (noiembrie-martie) 6,5 zecimi, iar cele mai mici valori se produc in august (iulie-septembrie) 4 zecimi.

Zilele cu cer senin sunt cca. 60, iar cele innourate cca. 105.

1/3 din zilele lunilor august si septembrie sunt senine fiind generate de persistenta campurilor anticiclonice. 1/2 din zilele lunilor de iarna sunt innourate.

2.7.11 PRECIPITATII

De-a lungul anilor precipitatiile zonei analizate au inregistrat variatii neperiodice mari. Cu toate acestea, in urma observatiilor multi anuale, se poate deduce o medie anuala de 800-900 mm. In anii de seceta (1945-1946) media lunara a fost intre 300 si 400 mm.

Luna cu cele mai mici cantitati de precipitatii este februarie cu 21,9 mm, iar cele mai mari in lunile mai si iunie peste 200 mm (1969 si 1971). Ploile din timpul verii au caracter torontial si sunt asociate cu caderi de grindina si pot depasi in 24 de ore 100 mm.

2.7.12 STRATUL DE ZAPADA

Starea timpului si conditiile locale influenteaza durata de persistenta si grosimea stratului de zapada. In zona analizata durata persistentei acestuia este de cca. 54 de zile. In aceeași zona grosimea maxima decadica a fost de 16 cm. Conditiile locale de relief si durata si intensitate a vantului se produce fenomenul de troienre, care determina disfunctii majore in activitatile antropice in special pentru circulatia rutiera. Ca ordin de marime al acestui fenomen, in iarna 1954, troienele au avut inaltime de 4-6 m.

2.7.13 REGIMUL VANTURILOR

Pentru zona analizata, valorile maxime ale vitezei si frecventei vanturilor este urmatoarea:

- Vanturile dominante sunt cele de NE (23,3%), urmate de cele de SV (8,1%); Aceste procente dovedesc ca aceste vanturi sunt dominante pentru zona;
- Vanturile din directia NE au si cea mai mare viteza medie anuala (3,3m/s), urmata de directia E (3,2 m/s);
- In perioadele iunie-iulie pot aparea intensificari ale vantului, cu aspect de vijelie (70-100 km/h);
- Pentru aceasta zona este caracteristica o perioada de calm de 39,4% din perioada anului;

Asociat miscarilor de aer pentru zona, ca si pentru intreaga Campie Romana, sunt caracteristice furtunile de praf (de culoare galbena, pulberi de loess autohton sau asiatic sau de nisip saharian) a caror actiune este favorizata de absenta covorului vegetal si de prezenta anticiclonului asiatic sau nord african;

2.7.14 TOPOCLIMATUL ZONELOR DE CAMPIE

Pentru zona analizata topoclimatul caracteristic este topoclimatul de campie cu variantele sale de ogor, de culturi cu talie mica, de miriste, de culturi irigate si neirigate, de lunca si vale carora le sunt caracteristice:

- ventilatie marea aerului;
- raporturi mari de temperatura si umiditate;

2.7.15 VEGETATIA

Speciile arboricole ce pot fi regăsite in zona analizata sunt: frasinul, arjarul tătăresc, mărul si parul pădureț, paltinul de cimp, teiul argintiu, plopu tremurător, etc. Flora ierboasa este saraca.

2.7.16 CONCLUZIE

Aceasta trecere in revista a elementelor de mediu, clima, relief si flora a zonei a orientat proiectantii in alegerea solutiei tehnice optime pentru amenajarea spatiului in zona analizata (PUZ-Spatii depozitare) prin pastrarea elementelor naturale valoroase.

2.8. ECHIPAREA EDILITARA

In prezent terenul ce a generat prezentul PUZ se afla in circuitul agricol, deci nu este racordat la nici o retea de utilitati. Insa adiacent lotului exista o linie de alimentare cu energie electrica.

2.8.1. Cursuri de apa

Terenul studiat prin prezenta documentatie se afla in zona raului Mostistea. Acesta nu produce inundatii in zona, existand importante lucrari de sistematizare.

2.8.2. Alimentare cu apa

In zona de amplasament studiată nu exista lucrari de alimentare cu apa potabila.

2.8.3. Canalizare

Orasul Fundulea are in studiu proiecte de implementare a retelei de canalizare.

2.8.4. Instalatii electrice

Atat in zona cat si in comuna exista retele dezvoltate de electricitate.

La limita nord-vestica a lotului exista o linie electrica aeriana de medie tensiune.

2.8.5. Instalatii de gaze naturale

Orasul Fundulea nu este racordata la reseaua de gaze naturale.

2.6.6. Instalatii telefonice

Rețelele telefonice sunt realizate utilizand cablaj aerian.

2.9. REGIM JURIDIC SI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

In prezentul P.U.Z. „Extinderea capacitatii de productie publicitara a societatii Profi Print Production SRL prin crearea de noi spatii de depozitare si dotarea spatiilor de productie cu echipamente performante”, zona conventionala de studiu considerata are 1,57594 ha, proprietatea terenului fiind distribuita intre domeniul public si cel privat dupa cum urmeaza:

- proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice (Spfj) = **1,30864 ha** reprezentand 83,04% din suprafata totala studiată.
- proprietate a domeniului public Sdp (apox.) = **0,2673 ha** reprezentand 16,96% din suprafata total studiată, aferenta sistemului de circulatii.

Terenul se afla in proprietatea **SC PROFI PRINT PRODUCTION SRL** conform acte de proprietate anexate in copie xerox.

Se propune trecerea unei suprafete de teren de 33.20 mp din proprietatea SC PROFI PRINT PRODUCTION SRL in domeniul public, in vederea extinderii drumului de acces si al Soselei Garii amplasate in nord-vestul proprietatii.

De asemenea, se propune cedarea de catre proprietari persoane fizice si juridice, a unei suprafete totale de 24.30 mp.

Astfel, zona de cai de comunicatie rutiera se va mari cu 57.50 mp.

2.10. POPULATIE / OPTIUNI ALE POPULATIEI

Populatia stabila a orasului Fundulea, conform datelor statistice la nivelul anului 2004, este de 6648, din care 3392 reprezinta populatia feminina, iar 3256 populatia masculina a localitatii Fundulea.

Problemele demografice in cadrul orasului Fundulea sunt probleme pe care le intalnim si in celelalte localitati ale tarii, ele avand un fond socio-economic.

In ceea ce priveste evolutia populatiei se poate observa ca aceasta a cunoscut cresterea cea mai mare in anul 1975 – 7952 locuitori – in toata perioada 1975-1980 orasul cunoscand ce la ridicat nivel al populatiei, perioada ce coincide cu deschiderea centrelor de cercetare.

Dupa anul 1990 numarul total al populatiei localitatii cunoaste un important regres demografic ce culmineaza cu anul 1992 – 6005 locuitori. De asemenea perioada 1990-1995 este perioada cu cel mai scazut nivel al populatiei datorat regresului economic ca urmare a schimbarilor sociale si politice ce au implicat numeroase schimbari si in cadrul fenomenelor demografice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PROPUNERILE P.U.Z.

Prin prezentul PUZ s-a urmarit:

- Definirea zonei mixte de servicii si activitati industriale
- Adaptarea prevederilor reglementarilor specificela nivel de RLU, cu cele ale PUG urmarindu-se incadrarea lor in acesta.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este un teren relativ plat propice functiunii de servicii si activitati industriale fara accidente de relief.

3.3. CIRCULATIA

Sistemul de circulatii actual nu asigura cerintele de trafic actuale si preconizate de modificarile aduse de PUZ –ul curent. Din acest considerent sunt necesare interventii la sistemul de circulatii. Se propune redimensionarea profilului Soselei Garii, amplasat in vestul terenului analizat, la 12m, conform plansei 2 Propuneri si Reglementari.

Parcagele se vor realiza exclusiv in interiorul lotului (9 locuri parcare).

3.4. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona cuprinsa in P.U.Z. **Extinderea capacitatii de productie publicitara a societatii Profi Print Production SRL prin crearea de noi spatii de depozitare si dotarea spatiilor de productie cu echipamente performante** va ramane unitara si coerenta din punct de vedere fuctional, prin aplicarea propunerilor prezentului studiu.

Scopul studiului este de a defini zona mixta servicii si activitati industriale.

Studiul prezent propune urmatoarea zonificare functionala, prelund structura actuala existenta si integrand modificarile aduse zonei cu tendinta sa fireasca de dezvoltare viitoare:

M2 - Zona mixta servicii si activitati de productie

A2 - Zona activitati agro-industriale

Zc - Zona cai de comunicatie rutiera

| ZONE FUNCTIONALE | ha | % |
|---|----------------|------------|
| M2' - Zona mixta servicii si activitati de productie | 0,71668 | 45,47 |
| M2 - Zona mixta servicii si activitati de productie | 0,50573 | 32,09 |
| A2 - Zona activitati agro-industriale | 0,08049 | 5,11 |
| Zc - Zona cai de comunicatie rutiera | 0,27304 | 17,33 |
| TOTAL | 1,57594 | 100 |

| | |
|---------------------------------|---------------|
| TEREN CARE A GENERAT PUZ | 7200mp |
|---------------------------------|---------------|

| | |
|--|-----------|
| M2' - Zona mixta servicii si activitati industriale | 7166,80mp |
| Zc - Zona cai de comunicatie rutiera | 33,20mp |

Prezenta documentatie propune trecerea in zona mixta M2' a lotului cu o suprafata de 7200mp. Aceasta va fi diminuata prin cedarea catre zona de cai de comunicatie rutiera a unei suprafete de 33,20 mp, de unde rezulta o suprafata efectiva de 7166,80 mp a zonei ce poate fi edificata folosind reglementarea de zona mixta.

3.5. ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE

ZONE PROTEJATE FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE

- pentru stabilirea functiunilor si reglementarilor urbanistice pe terenurile libere (Zta) din zona studiata se vor intocmi documentatii urbanistice PUZ, documentatii care se vor evalua si aviza de Consiliul Judetean Calarasi
- terenul care a generat studiul este reglementat prin prezentul PUZ
- INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE – **nu e cazul**

3.6.MOD DE UTILIZARE A TERENULUI

In zona studiata prin P.U.Z. Extinderea capacitatii de productie publicitara a societatii Profi Print Production SRL prin crearea de noi spatii de depozitare si dotarea spatiilor de productie cu echipamente performante, Jud. Calarasi, Oras Fundulea, se propune urmatorul mod de utilizare a terenului:

| |
|-----------------------------|
| POT (maxim) = 70,00% |
| CUT (maxim) = 1,8 |

| |
|--|
| CUT volumetric (maxim) = 9,0mc/mp |
|--|

Acesti indici s-au raportat la suprafata aferenta terenului ce a generat prezentul studiu de : 7200 mp. In cadrul lotului ce a generat prezentul PUZ avem urmatorul bilant teritorial:

| | Suprafata | Procent |
|-------------------------------------|------------------|----------------|
| Edificabil | 5040mp | 70% |
| Spatii verzi | 1440mp | 20 % |
| Platforme carosabile,parcari | 720mp | 10% |
| TOTAL | 7200mp | 100% |

3.7. RETRAGERI FATA DE ALINIAMENTE SI LIMITE DE PROPRIETATE

Conform plansei de propuneri si reglementari (2) vom avea urmatoarele retrageri:

- **5,00 m** **N** **Drum acces**
- **5,00 m** **S** **Proprietate privata**
- **6,00 m** **V** **Soseaua Garii**
- **6,00 m** **E** **Proprietate privata**

3.8. MOD DE AUTORIZARE AL CONSTRUCTIILOR

Autorizarea constructiilor se va face in baza legislatiei in vigoare, a PUG – Oras Fundulea, jud. Calarasi.

Constructiile ce nu corespund reglementarilor prezentului studiu si Regulamentului Local de Urbanism propus, se vor putea amplasa numai in baza documentatiilor de urbanism elaborate si aprobate conform legii.

SEF PROIECT
Urb.. Razvan ILIESCU



Plan Urbanistic Zonal

Estimarea capacității de producție publicitară a societății Profi Print Production SRL, prin creșterea de noi spații de depozitare și dotarea spațiilor de producție cu echipamente performante

Județ. Calărași, local. Fundulea



INCADRARE ÎN TERITORIUL
INCADRARE ÎN P.U.G. FUNDULEA

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ
- Limita teritoriului intravilan
- Drum național
- Drum exploatabil
- Autostradă București - Constanța
- Limita zonei de influență a autostrăzii
- Limita UTR

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

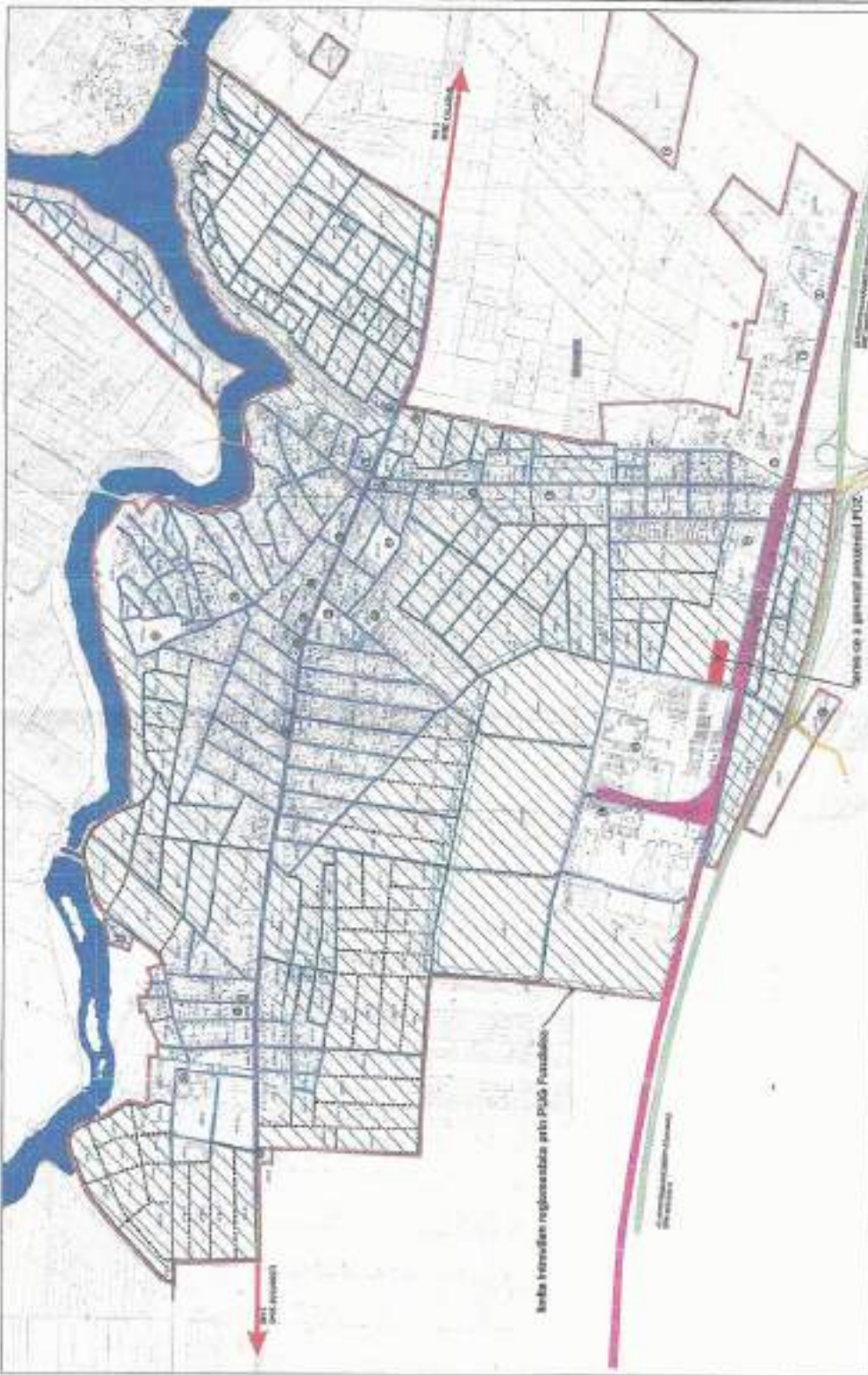
Zona temporară de interdicție de construcție pentru la întocmirea P.U.Z.

Zona șipe

Art. 113 din Legea nr. 347/2006 privind aprobarea Planului de Urbanism General al județului Calărași, cu modificările și completările ulterioare.
Art. 114 din Legea nr. 347/2006 privind aprobarea Planului de Urbanism General al județului Calărași, cu modificările și completările ulterioare.
Art. 115 din Legea nr. 347/2006 privind aprobarea Planului de Urbanism General al județului Calărași, cu modificările și completările ulterioare.
Art. 116 din Legea nr. 347/2006 privind aprobarea Planului de Urbanism General al județului Calărași, cu modificările și completările ulterioare.
Art. 117 din Legea nr. 347/2006 privind aprobarea Planului de Urbanism General al județului Calărași, cu modificările și completările ulterioare.
Art. 118 din Legea nr. 347/2006 privind aprobarea Planului de Urbanism General al județului Calărași, cu modificările și completările ulterioare.
Art. 119 din Legea nr. 347/2006 privind aprobarea Planului de Urbanism General al județului Calărași, cu modificările și completările ulterioare.
Art. 120 din Legea nr. 347/2006 privind aprobarea Planului de Urbanism General al județului Calărași, cu modificările și completările ulterioare.
Art. 121 din Legea nr. 347/2006 privind aprobarea Planului de Urbanism General al județului Calărași, cu modificările și completările ulterioare.
Art. 122 din Legea nr. 347/2006 privind aprobarea Planului de Urbanism General al județului Calărași, cu modificările și completările ulterioare.
Art. 123 din Legea nr. 347/2006 privind aprobarea Planului de Urbanism General al județului Calărași, cu modificările și completările ulterioare.
Art. 124 din Legea nr. 347/2006 privind aprobarea Planului de Urbanism General al județului Calărași, cu modificările și completările ulterioare.
Art. 125 din Legea nr. 347/2006 privind aprobarea Planului de Urbanism General al județului Calărași, cu modificările și completările ulterioare.
Art. 126 din Legea nr. 347/2006 privind aprobarea Planului de Urbanism General al județului Calărași, cu modificările și completările ulterioare.
Art. 127 din Legea nr. 347/2006 privind aprobarea Planului de Urbanism General al județului Calărași, cu modificările și completările ulterioare.
Art. 128 din Legea nr. 347/2006 privind aprobarea Planului de Urbanism General al județului Calărași, cu modificările și completările ulterioare.
Art. 129 din Legea nr. 347/2006 privind aprobarea Planului de Urbanism General al județului Calărași, cu modificările și completările ulterioare.
Art. 130 din Legea nr. 347/2006 privind aprobarea Planului de Urbanism General al județului Calărași, cu modificările și completările ulterioare.



| | |
|--|------------------|
| S.C. RAT SIBEL SA INTERCOMERCIAL SA | |
| PROIECTANT | PROIECTANT LOCAL |
| DETINUTOR | DETINUTOR LOCAL |
| INTEGRAT | INTEGRAT LOCAL |
| TRAFICANT | TRAFICANT LOCAL |
| S.C. PROFIT PRINT PRODUCTION SRL | |
| LITRATOS | |
| Județul Calărași, local. Fundulea, T. 4504 P. 2. | |
| nr. 001, C.T. 22200 | |
| M.A.R. | |
| INCADRARE ÎN TERORIUL | |
| P. 11. 0 | |



INCADRARE ÎN TERITORIUL JUDEȚULUI CALĂRAȘI



