



LANDMARK CONCEPT S.R.L.
C.U.I.: R039235401
J51/258/2018



imab
International Management
Accreditation Board
Seria : C-MCS nr. 2848
ISO 9001

Proiect nr.:LDK.NR.387/2025

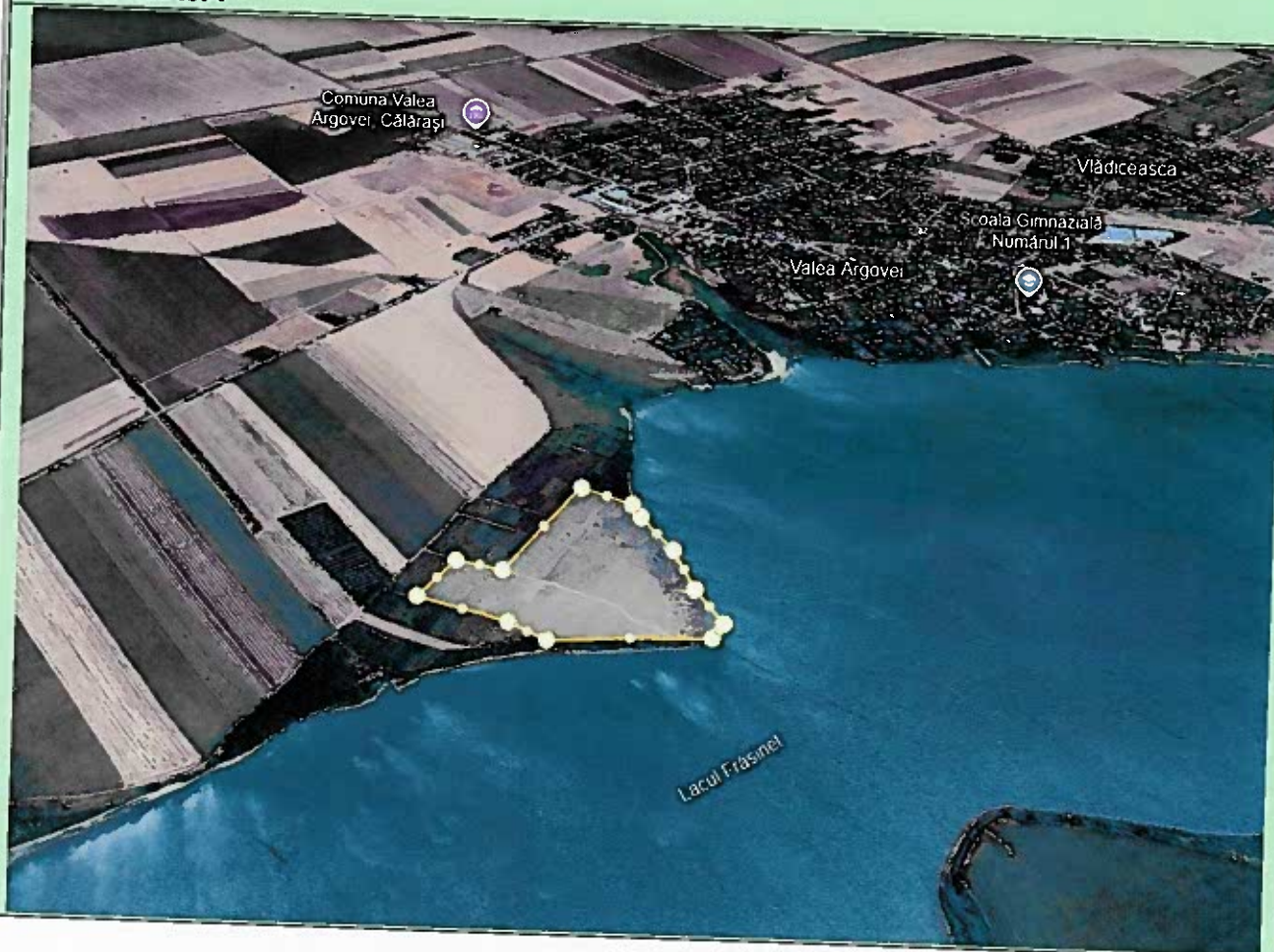
Data elaborării: 07/ 2025

Faza: **Volumul 1- Memoriu de prezentare**

Denumire:**PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE**

Amplasament:**Extravilan, Tarla 32/1, Parcela 1,2,3, Com. Valea Argovei, Jud. Calarasi, nr.cad. 21752, 21753, 21754**

Beneficiar:**dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA**



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 1- Memoriu de prezentare

Titlu proiect: PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

pag. 1

PROIECTANT GENERAL:
LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Arh. Florian RAIU	
Urb. Angela Cristina BUSCA	

VIZAT
ARHITECT ȘEF AL
JUDEȚULUI CALĂRAȘI



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 1- Memoriu de prezentare

Titlu proiect: PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Lillana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

BORDEROU

PIESE SCRISE:

CERTIFICAT DE URBANISM
AVIZE SI ACORDURI SOLICITATE PRIN C.U.
VOLUMUL 1 - MEMORIU TEHNIC
VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENALE:

ARHITECTURA		
COD PLANSA	TITLU PLANSA	SCARA
U.00	PLAN INCADRARE IN TERITORIU	1: 2000
U.01	PLAN INCADRARE IN P.U.G. - UAT VALEA ARGOVEI	1: 2000
U.02	SITUATIA EXISTENTA	1: 1000
U.03	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	1: 1000
U.04	REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA	1: 1000
U.05	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	1: 1000

Întocmit,

Arh. Florin RAIU



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 1 - Memoriu de prezentare

Titlu proiect: PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

pag. 3

COLECTIV DE ELABOARE	2
BORDEROU	3
VOLUMUL 1 - MEMORIU	5
1. INTRODUCERE	5
1.1. Date de recunoaștere a documentației	5
1.2. Obiectul PUZ	5
1.3. Surse documentare	5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	6
2.1. Evoluția zonei.....	6
2.2. Încadrarea în localitate.....	7
2.3. Elemente ale cadrului natural	9
2.4. Circulația	15
2.5. Ocuparea terenurilor	16
2.6. Echipare edilitară	16
2.7. Probleme de mediu.....	17
2.8. Opțiuni ale populației.....	21
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	22
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	22
3.2. Prevederi ale PUG/P.U.Z.	23
3.3. Valorificarea cadrului natural	24
3.4. Modernizarea circulației.....	25
3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	25
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	27
3.7. Protecția mediului	28
3.8. Obiective de utilitate publică.....	32
4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	33



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 1- Memoriu de prezentare

Titlu proiect: PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Lillana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE**
- Beneficiar: **dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA**
- Proiectant general: **LANDMARK CONCEPT S.R.L.**
- Colaboratori: **Urb. Angela Cristina BUSCA**
- Data elaborării: **07/2025**

1.2. Obiectul PUZ

Obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal îl constituie **reglementarea urbanistică a unei zone aflate în extravilanul comunei Valea Argovei**, identificată prin **CF 21752, 21753 și 21754**, având suprafața totală de **32.748 mp**, în vederea **PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE** si funcțiuni complementare.

PUZ-ul urmărește:

- **parcelarea terenului** în 48 de loturi destinate construirii de locuințe individuale și funcțiuni complementare acestora;
- **stabilirea rețelei de circulații** (drumuri de incintă, alei carosabile și pietonale), conform profilului transversal propus de 9,00 m;
- **definirea limitelor edificabile**, a indicatorilor urbanistici (POT = 40%, CUT = 0.90) și a regimului de înălțime admis;
- **organizarea circulațiilor pietonale și auto**, precum și a zonelor plantate aferente lotizării;
- **determinarea condițiilor pentru echiparea tehnico-edilitară** a noii zone de locuire;
- **integrarea noii dezvoltări în contextul natural** al zonei Lacului Frăsinet, cu respectarea normelor de protecție a malurilor și a cadrului natural.

Prin acest PUZ se stabilesc **reglementările urbanistice obligatorii** pentru obținerea în fazele următoare a documentațiilor tehnice (PUD/DTAC), asigurând o dezvoltare coerentă, etapizată și compatibilă cu funcțiunea dominantă de locuire propusă.

1.3. Surse documentare

Documente cadastrale și topografice

- Extras de carte funciară pentru imobilele **CF 21752, CF 21753 și CF 21754** (extravilan Valea Argovei).
- Plan cadastral / plan topografic al imobilelor, scara 1:500, cu delimitarea exactă a suprafețelor:
 - 4.047 mp (CF 21752)
 - 9.868 mp (CF 21753)
 - 18.833 mp (CF 21754)



Proiectant : **LANDMARK CONCEPT S.R.L.**

Proiect nr. : **LDK.NR.387/2025**

Faza: **Volumul 1- Memoriu de prezentare**

Titlu proiect: **PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE**

Beneficiar: **dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA**

- Inventar de coordonate al limitelor perimetrare, conform ridicării topografice.

Documentații urbanistice și administrative

- **PUG Valea Argovei** (inclusiv Regulamentul Local de Urbanism aferent).
- Certificat de urbanism emis pentru elaborarea PUZ-ului.
- Registre agricole / situații juridice ale imobilelor din zona studiată.

Reglementări tehnice și legislative aplicabile

- Legea nr. **350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- Legea nr. **50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Legea nr. **10/1995** privind calitatea în construcții.
- Ordinul MDRAP nr. **233/2016** privind conținutul-cadru al PUZ.
- Legea apelor nr. **107/1996**, cu modificările ulterioare – pentru zonele limitrofe lacurilor și cursurilor de apă.
- Norme tehnice privind proiectarea drumurilor, amenajarea circulațiilor în zone de locuire și echiparea edilitară.

Surse cartografice și imagini satelitare

- **Google Earth / Google Maps** – pentru verificarea încadrării în teritoriu, relația cu Lacul Frăsinet și zonele învecinate.
- Ortofotoplanuri ANCPI, hărți topografice și limite administrative actualizate.

Alte date și studii suport

- Observații din teren și fotografii de situație existentă.
- Date statistice și informații furnizate de Primăria Valea Argovei privind infrastructura existentă.
- Documente tehnice referitoare la rețelele edilitare existente în zonă (energie electrică, alimentare cu apă, drumuri de acces).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată, amplasată în comuna Valea Argovei, județul Călărași, în proximitatea imediată a Lacului Frăsinet, prezintă o evoluție caracteristică localităților rurale aflate în apropierea zonelor naturale cu potențial recreativ și turistic.

În ultimele două decenii, comuna Valea Argovei a cunoscut o transformare graduală, determinată de:

- interesul crescut pentru locuire în zone liniștite, în apropierea lacurilor și a peisajelor naturale;
- valorificarea potențialului lacustru și agricol prin investiții mici și medii;
- accesibilitatea relativ facilă către DJ 303 și către axele rutiere județene care fac legătura cu Oltenița, Budești și București;
- dezvoltarea unor investiții private cu caracter rezidențial și de agrement, în special în zonele din jurul lacurilor.

Amplasamentul analizat, situat pe malul Lacului Frăsinet, a avut inițial o funcțiune preponderent agricolă, terenurile fiind utilizate ca fânețe, pășuni sau culturi sezoniere. Evoluția recentă a fost marcată de apariția unor lotizări pentru locuințe individuale cu densitate redusă, reflectând interesul populației pentru



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 1 - Memoriu de prezentare

Titlu proiect: PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Lilliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

pag. 6

terenuri situate în zone naturale, cu acces la apă și cu valoare peisageră ridicată.

În prezent, în zona limitrofă amplasamentului se regăsesc:

- terenuri libere pregătite pentru investiții rezidențiale și de agrement;
- suprafețe agricole active;
- gospodării individuale dispersate;
- acces rutier existent către lac, cu perspectivă de modernizare și extindere;
- rețele edilitare în curs de extindere (energie electrică și alimentare cu apă).

Introducerea unei zone de locuințe individuale P-P+1 în cadrul PUZ-ului de față este în concordanță cu tendințele de dezvoltare ale comunei, prin:

- diversificarea funcțiunilor rezidențiale și crearea unei zone de locuire moderne, integrate în peisajul natural;
- valorificarea terenurilor intravilane și extravilane cu potențial, aflate în proximitatea lacului;
- consolidarea profilului comunei ca zonă de interes pentru locuire în mediul rural cu acces la resurse naturale;
- compatibilitatea cu direcțiile prevăzute în strategiile locale, orientate spre dezvoltare echilibrată și sustenabilă.

Tendința generală a comunei Valea Argovei este orientată către valorificarea cadrului natural lacustru, atragerea unei populații stabile și dezvoltarea unui mediu rezidențial de calitate, prin investiții care respectă patrimoniul natural și contribuie la modernizarea infrastructurii locale. În acest context, terenul studiat reprezintă o oportunitate de dezvoltare sustenabilă, în acord cu evoluția funcțională și urbanistică a zonei.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona analizată, aflată în extravilanul comunei Valea Argovei și în contact direct cu Lacul Frăsinet, a cunoscut o evoluție lentă și constantă, specifică zonelor rurale cu potențial natural ridicat. Evoluția poate fi sintetizată astfel:

- **Fază agricolă dominantă** – Terenurile au fost folosite în mod tradițional ca arabil, fără construcții, infrastructură sau intervenții care să modifice caracterul natural al zonei. Funcțiunea agricolă a reprezentat utilizarea principală până în prezent.
- **Formarea și consolidarea peisajului lacustru** – Amenajările hidrotehnice ale Lacului Frăsinet au determinat apariția unor peninsule, maluri naturale și zone cu vegetație spontană, configurând cadrul natural actual. Aceste caracteristici au menținut terenurile în afara dezvoltărilor urbane.
- **Lipsa unei dezvoltări edilitare** – Zona nu a beneficiat de rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, gaze, drumuri amenajate), fapt care a menținut terenurile în regim extravilan și a limitat transformările funcționale.
- **Apariția interesului pentru locuire și agrement** – În ultimii ani se remarcă o tendință regională de valorificare a zonelor din vecinătatea lacurilor pentru locuințe individuale și activități de recreere. Accesul facil dinspre DJ 303 și cadrul natural favorabil au generat interes pentru dezvoltări controlate.
- **Necesitatea reglementării urbanistice** – Transformarea zonei din teren agricol în zonă construită necesită un set de reglementări clare privind:
 - lotizarea,
 - circulațiile,



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 1- Memoriu de prezentare

Titlu proiect: PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

pag. 7

- o protecția malurilor,
- o indicatorii urbanistici,
- o echiparea edilitară.

Prezentul PUZ răspunde acestei nevoi, stabilind cadrul necesar pentru dezvoltarea coerentă a unei noi zone de locuire cu densitate redusă, integrată în peisajul natural al Lacului Frăsinet.

Vecinătățile imediate ale terenului sunt reprezentate de:

- **Nord:** terenuri agricole și acces către DJ 303
- **Vest:** lăcuș de apă – Lacul Frăsinet
- **Sud:** malul lacului și zone naturale cu vegetație spontană
- **Est:** terenuri agricole extravilane



Accesul la amplasament se realizează dinspre **DJ 303**, prin drumul existent care deservește zona lacului. Terenul se află la o distanță relativ scurtă de intravilanul localității, fiind conectat la rețeaua rutieră locală printr-un traseu de acces agricol existent, care urmează să fie modernizat și integrat în sistemul de circulații propus prin PUZ.

Configurația terenului, aflat pe o peninsulă naturală, permite organizarea logică a circulațiilor, a acceselor la loturi și a zonelor pietonale, fără a afecta traficul local sau zonele strict rezidențiale ale comunei.



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 1- Memoriu de prezentare

Titlu proiect: PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

Coordonatele Stereo 1970 ale imobilului sunt enumerate în tabelul următor:

INVENTAR DE COORDONATE

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1i	318896.051	641325.981
2i	318891.388	641330.111
3i	318935.745	641329.063
4i	319068.185	641379.469
5i	319058.125	641415.107
6i	319049.631	641449.747
7i	319044.060	641525.716
8i	319031.299	641581.454
9i	318948.302	641478.600
10i	318937.359	641448.760
2i	318891.388	641330.111
1i	318896.051	641325.981
11i	318915.998	641320.042
12i	318953.844	641313.151
13i	319015.694	641294.283
14i	319137.289	641340.156
15i	319127.404	641391.258
16i	319118.216	641390.770
17i	319115.628	641390.389
18i	319068.417	641375.287
19i	318935.992	641324.877

2.3. Elemente ale cadrului natural

• Caracteristicile reliefului

Relieful din zona studiată este specific **câmpiei joase de luncă** din sud-estul țării, caracterizat prin forme de relief line, pante reduse și influențe hidromorfice datorate proximității lacului.

Principalele caracteristici sunt:

- **Câmpie plană, cu diferențe foarte mici de nivel**, variind în general între +0,30 m și +1,50 m pe suprafața analizată, conform observațiilor din teren și configurației peninsulei lacustre.
- **Pante naturale reduse**, orientate predominant către luciul de apă al Lacului Frăsinet, favorizând evacuarea gravitațională a apelor pluviale.
- **Maluri cu pantă domoală**, formate natural în urma amenajărilor hidrotehnice și a variațiilor de nivel ale lacului, cu vegetație spontană stabilizatoare.
- **Structură geomorfologică specifică zonelor lacustre**, cu microdepresiuni locale (zone ușor adâncite) și suprafețe plane rezultate din tasările naturale ale solului.
- **Absența formelor de relief accentuate**, terenul ne reprezentând denivelări bruște, pantă abruptă sau zone instabile.



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 1- Memoriu de prezentare

Titlu proiect: PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

- **Caracter ușor aluvionar**, datorat sedimentelor depuse de-a lungul timpului în zona de margine a lacului, ceea ce influențează textura solului și modul de scurgere a apelor.

Aceste caracteristici fac terenul **favorabil pentru dezvoltări rezidențiale de tip P-P+1**, necesitând doar modelări minime ale terenului pentru amenajarea drumurilor și a platformelor construcțiilor, fără necesitatea unor lucrări majore de terasamente.

- **Rețeaua hidrografică**

Zona studiată se află în contact direct cu **Lacul Frăsinet**, parte a sistemului lacustru și hidrografic specific luncii Argeșului și a acumulărilor din Câmpia Bărăganului. Rețeaua hidrografică prezintă următoarele caracteristici:

- **Lacul Frăsinet** reprezintă elementul hidrografic principal, situat pe latura vestică și sudică a amplasamentului, definind limite naturale pentru parcelele analizate. Lacul este o acumulare permanentă, cu nivel variabil în funcție de sezon și aportul hidric regional.
- **Maluri naturale și semi-amenajate**, cu vegetație de tip stufos, care contribuie la stabilizarea solului și la reducerea eroziunii. Zona nu prezintă semne de eroziune activă, iar malurile au pantă domoală.
- **Absența cursurilor de apă permanente** pe amplasament; nu există pâraie, canale de desecare active sau văi torențiale pe terenul studiat.
- **Posibile scurgeri dirijate către lac**, datorate pantelor naturale reduse ale terenului, ceea ce favorizează direcționarea apelor pluviale spre lacul de apă în mod gravitațional.
- **Învecinarea cu sistemele hidrotehnice ale lacului**, care includ zone de protecție, diguri și puncte de acces tehnic, specifice acumulărilor din regimul hidrografic local.
- **Regim hidrografic stabil**, fără fenomene de inundație documentate pe platforma studiată, datorită configurației ușor ridicate a peninsulei față de nivelul mediu al lacului.

În ansamblu, rețeaua hidrografică influențează pozitiv amenajarea zonei, oferind un potențial peisager ridicat și condiții naturale favorabile pentru dezvoltarea rezidențială propusă, cu respectarea retragerilor și zonelor de protecție față de mal.

- **Clima**

Zona Valea Argovei se încadrează în climatul continental specific **Câmpiei Române**, caracterizat prin veri calde și ierni reci, cu diferențe termice semnificative între anotimpuri. Principalele caracteristici climatice sunt:

- **Climat continental de câmpie**, cu amplitudine termică anuală ridicată și variații sezoniere pronunțate.
- **Temperaturi medii anuale** de aproximativ **10-11°C**, cu minime care pot coborî sub **-15°C** iarna și maxime frecvente de peste **30-35°C** vara.
- **Precipitații moderate**, situate între **500-550 mm/an**, distribuite neuniform: maxime în luna mai-iunie și minime în februarie-martie, cu episoade ocazionale de ploi torențiale specifice verii.



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 1 - Memoriu de prezentare

Titlu proiect: PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

- **Regim eolian semnificativ**, cu vânturi dominante din sectorul nord-est (Crivăț) și sud-est, specifice Bărăganului; vitezele vântului pot fi accentuate în zonele deschise, fără perdele forestiere.
- **Nebulozitate redusă**, zona având un număr mare de zile senine anual, favorabil amenajărilor rezidențiale și activităților în aer liber.
- **Evaporație ridicată în sezonul cald**, influențată de apropierea de luciul de apă al Lacului Frăsinet, ceea ce poate genera microclimate locale cu umiditate ușor crescută în perioada verii.
- **Ierni caracterizate prin episoade de viscol**, specifice Câmpiei Bărăganului, cu acumulări de zăpadă variabile în funcție de direcția predominantă a vântului.

Climatul zonei este favorabil dezvoltărilor rezidențiale propuse, fără constrângeri majore asupra regimului de construire sau a funcțiunilor stabilite prin PUZ.

• **Caracteristicile geotehnice**

Zona studiată se încadrează din punct de vedere geotehnic în specificul **câmpiei joase de acumulare** și al terenurilor cu influență lacustră. În lipsa unui studiu geotehnic detaliat pe amplasament (care va fi realizat în etapa de proiectare DTAC), caracteristicile generale ale terenului sunt următoarele:

- **Stratigrafie specifică zonelor lacustre și de luncă**, compusă predominant din:
 - depozite loessoide sau loessoide prăfoase în partea superioară;
 - argile și argile prăfoase de compresibilitate medie;
 - intercalări locale de nisipuri fine și lutoase;
 - sedimente aluvionare depuse în timp prin variația nivelului lacului.
- **Nivel freatic situat la adâncimi reduse**, variind în funcție de sezon și conform influențelor hidrologice ale Lacului Frăsinet; în zonele apropiate de mal nivelul apei subterane poate fi mai ridicat.
- **Capacitate portantă moderată**, specifică terenurilor argiloase și prăfoase din Câmpia Română, adecvată pentru construcții de tip **P-P+1**, cu fundații continue sau radier general în funcție de rezultatele studiului geotehnic.
- **Compresibilitate medie**, cu potențial de tasări uniforme la încărcări reduse; construcțiile propuse, având regim mic de înălțime, se încadrează în parametrii de siguranță pentru asemenea terenuri.
- **Sensibilitate la umezire**, caracteristică argilelor și lutoaselor din regiune; recomandările uzuale includ:
 - drenaj perimetral,
 - dirijarea corespunzătoare a apelor pluviale,
 - evitarea acumulărilor de apă la baza fundațiilor.
- **Seismicitate conform zonei Vrancea**, cu încadrare uzuală pentru județul Călărași în:
 - **ag = 0,25 g**
 - **Tc = 1,0 s**

(valorile exacte vor fi confirmate prin P100-1/2022 în etapa DTAC).

- **Absența fenomenelor geotehnice speciale** precum alunecări, fisuri ale terenului sau instabilități majore, datorită reliefului plan și lipsei pantelor accentuate.



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 1 - Memoriu de prezentare

Titlu proiect: PUZ ÎN VEDEREA LOTIZĂRII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruța Lilliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

În ansamblu, caracteristicile geotehnice ale terenului sunt **favorabile pentru dezvoltarea rezidențială propusă**, cu condiția respectării recomandărilor din studiul geotehnic ce va fi realizat obligatoriu în etapa următoare de proiectare.

- **Date hidrogeologice**

Amplasamentul studiat se află într-o zonă cu **influență hidrologică directă** dată de proximitatea Lacului Frăsinet și de prezența depozitelor aluvionare ale luncii adiacente. Caracteristicile hidrogeologice generale sunt următoarele:

- **Nivelul freatic este situat la adâncimi reduse**, variabile între aproximativ **1,0 – 3,0 m**, în funcție de:
 - distanța față de luciul de apă,
 - sezon (primăvară-toamnă),
 - oscilațiile specifice lacurilor de acumulare.
- **Apele subterane sunt influențate de regimul Lacului Frăsinet**, ceea ce determină:
 - o variație lentă a nivelului freatic,
 - stabilitate relativă în perioadele fără precipitații,
 - creșteri ușoare ale nivelului în perioadele cu ploi.
- **Stratul acvifer este dezvoltat în depozite nisipoase și luto-nisipoase**, intercalate cu argile, cu permeabilitate medie spre redusă. Apele circulă lent și au un caracter semi-confined în unele zone.
- **Direcția principală de curgere a apelor subterane** este orientată către lac, datorită diferențelor minore de nivel și pantelor naturale ale terenului.
- **Permeabilitate redusă în zonele argiloase**, ceea ce favorizează acumularea locală a umidității și necesită soluții de drenaj eficient în jurul fundațiilor.
- **Riscul de apariție a exfiltrațiilor este scăzut**, întrucât nivelul solului în majoritatea amplasamentului se află deasupra cotei maxime a lacului. Totuși, zona imediat adiacentă malurilor poate înregistra sporadic umeziri accentuate.
- **Nu sunt semnalate fenomene de inundație subterană** sau de ridicare bruscă a nivelului freatic, întrucât lacul are regim controlat și comportament stabil în timp.

În concluzie, din punct de vedere hidrogeologic, terenul prezintă condiții **favorabile construcțiilor cu regim mic de înălțime**, cu respectarea măsurilor tehnice uzuale pentru zone cu freatic relativ ridicat:

- drenaj perimetral,
- impermeabilizarea fundațiilor,
- dirijarea apelor pluviale în afara zonelor construite.

- **Sarcini climatice**

Zona studiată se încadrează în regimul climatic specific Câmpiei Române, iar sarcinile climatice relevante pentru proiectare sunt următoarele:

- **Încărcarea din zăpadă**

Conform normativului CR 1-1-3/2012, județul Călărași se află în **zona de zăpadă II**, având:

- $q_{sk} \approx 1,0 \text{ kN/m}^2$ (valoare caracteristică a încărcării din zăpadă).



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 1- Memoriu de prezentare

Titlu proiect: PUZ ÎN VEDEREA LOTIZĂRII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

Această încărcare trebuie considerată în dimensionarea acoperişurilor construcţiilor de locuire propuse.

- **Încărcarea din vânt**

Conform CR 1-1-4/2012, zona Valea Argovei aparţine **Zonei de vânt C**, caracterizată prin:

- $v_{b,0} \approx 27 \text{ m/s}$ (viteza de referinţă a vântului),
- presiune de referinţă $q_b \approx 0,50 \text{ kN/m}^2$,
cu posibilitatea unor rafale accentuate datorită câmpiei deschise şi lipsei perdelelor naturale de protecţie.

- **Acţiunea termică asupra construcţiilor**

Diferenţele de temperatură specifice climatului continental impun considerarea dilatărilor pentru:

- intervale termice cuprinse între -20°C şi $+35^{\circ}\text{C}$,
- expunere prelungită la radiaţie solară în sezonul cald.

- **Acţiunea apei şi a îngheţului**

- Zona se încadrează în condiţii normale de îngheţ-dezgheţ pentru fundaţii,
- adâncimea de îngheţ este de aproximativ **0,80 – 0,90 m**, valoare ce trebuie respectată la dimensionarea infrastructurii construcţiilor.

- **Impactul climatului asupra lucrărilor edilitare**

- temperaturile ridicate din sezonul cald impun măsuri pentru protejarea materialelor sensibile (beton, finisaje),
- regimul de vânt al zonei necesită atenţie pentru structuri uşoare, garduri, panouri şi acoperişuri.

În ansamblu, sarcinile climatice din zona Valea Argovei sunt **moderate**, specifice câmpiei sud-estice, şi nu impun restricţii speciale asupra regimului de construire propus (P-P+1), ci doar respectarea valorilor normative aplicabile.

- **Seismicitate**

Zona studiată se încadrează în aria de influenţă seismică a **cutremurelor vrâncene**, caracterizată prin mişcări seismice de adâncime intermediară şi perioade de recurenţă specifice zonei de sud-est a ţării. Conform normativului **P100-1/2022 – Cod de proiectare seismică**, judeţul Călăraşi se află într-o zonă cu **hazard seismic moderat**, cu următorii parametri caracterizaţi:

- **Acceleraţia de vârf a_g** : aproximativ **0,25 g**
(valoarea exactă se va confirma în studiul geotehnic + adresa de încadrare seismică la faza DTAC).
- **Perioada de colţ T_c** : $\approx 1,0 \text{ s}$, specifică zonelor de câmpie cu soluri aluvionare şi loessoide.
- **Structura solului**: terenuri de categorie geotehnică **B-C**, cu proprietăţi specifice depozitelor argiloase şi prăfoase, care pot amplifica moderat mişcările seismice.
- **Tipologie a cutremurelor**:
 - preponderent **cutremure intermediare**, cu adâncimi de 60–150 km;



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 1- Memoriu de prezentare

Titlu proiect: PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

- o efecte predominante de **oscilație lentă**, cu perioade lungi, resimțite mai intens de clădirile flexibile sau înalte (neaplicabil construcțiilor P-P+1 propuse).

- **Implicarea în proiectare:**

Regimul de înălțime propus (P-P+1) și caracterul rezidențial se încadrează în nivelul de risc acceptat pentru zonă, nefiind necesare măsuri speciale în afara celor stabilite de normativul P100-1/2022.

În concluzie, zona Valea Argovei prezintă o **seismicitate moderată**, caracteristică sud-estului țării, iar construcțiile propuse prin PUZ pot fi proiectate în condiții de siguranță respectând cerințele seismice standard din legislația în vigoare.

- **Riscuri naturale**

Zona analizată prezintă un nivel redus al riscurilor naturale majore, specifice unui teritoriu de câmpie joasă cu relief plan și influență lacustră. Principalele riscuri evaluate sunt:

1. Riscuri hidrologice (inundații / creșteri ale nivelului lacului)

- Amplasamentul se află pe o peninsulă naturală ușor ridicată față de nivelul mediu al **Lacului Frăsinet**, ceea ce reduce riscul de inundare directă.
- Lacul are **regim hidrologic controlat**, fără variații bruște ale nivelului apei.
- Nu au fost identificate zone cu istoric de **inundații** pe suprafața terenului studiat.
- Se recomandă menținerea retragerilor față de mal și gestionarea apelor pluviale astfel încât acestea să nu afecteze stabilitatea solului.

2. Riscuri geomorfologice

- Zona nu prezintă **alunecări de teren**, fracturi, tasări diferențiate severe sau instabilități.
- Relief plat și structura argiloasă / lutoasă a terenului indică o **stabilitate geomorfologică ridicată**.
- Pot apărea tasări uniforme, normale pentru construcțiile în câmpie, care se tratează prin proiectarea corectă a fundațiilor.

3. Riscul seismic

- Zona se află într-o regiune cu **hazard seismic moderat**, specific cutremurelor vrâncene.
- Parametrii de proiectare ($a_g \approx 0,25 g$) permit realizarea construcțiilor până la P+1 fără măsuri speciale suplimentare.

4. Riscuri climatice

- În zona Câmpiei Bărăganului se pot manifesta:
 - o **rafele puternice de vânt** (regim eolian intens, sector NE-SE),
 - o **viscole** în sezonul rece,
 - o temperaturi ridicate vara care pot afecta temporar lucrările de construcții.
- Aceste fenomene nu reprezintă riscuri majore pentru stabilitatea viitoarelor construcții, dar impun respectarea normativelor privind acțiunile climatice.

5. Riscuri legate de sol și apă subterană

- Prezența unui **nivel freatic relativ ridicat** necesită:
 - o drenaj adecvat,
 - o protecția fundațiilor,
 - o evitarea acumulărilor de apă pe platforme.



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 1 - Memoriu de prezentare

Titlu proiect: PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

- Nu există fenomene de **erupție a apei subterane** sau suprapresiuni în zona analizată.

6. Riscuri antropice

- Zona este neconstruită și fără activități industriale, agricole intensive sau trafic greu, deci riscurile antropice sunt **nesemnificative**.

Amplasamentul prezintă **riscuri naturale reduse**, compatibile cu dezvoltarea unei zone de locuințe cu regim mic de înălțime. Singurele aspecte ce necesită atenție în proiectarea ulterioară sunt legate de:

- proximitatea lacului,
- nivelul freatic,
- acțiunea vântului,
- cerințele seismice standard.

2.4. Circulația

Circulația în zona studiată se bazează pe conexiunea cu rețeaua rutieră existentă a comunei Valea Argovei și pe dezvoltarea unei structuri interne de drumuri conform necesităților lotizării propuse.

Accesul principal

- Accesul către terenul studiat se realizează din **DJ 303**, drumul județean care traversează localitatea și oferă legătură directă cu rețeaua rutieră regională.
- Din DJ 303 se accede pe **drumul existent** care conduce către malul Lacului Frăsinet și care va fi integrat în sistemul de circulație al PUZ-ului.

Circulația internă propusă prin PUZ

Pentru organizarea corectă a lotizării, PUZ-ul prevede:

- **drumuri de incintă** cu profil propus de **9,00 m**, conform secțiunii prezentate în planșă:
 - 3,00 m + 3,00 m – două benzi de circulație auto;
 - 1,50 m + 1,50 m – acostamente / zone de siguranță;
 conform planșei PUZ – Reglementări Urbanistice.
- Aceste drumuri asigură accesul la toate cele **48 de loturi** ale dezvoltării rezidențiale.

Circulația pietonală

- Circulația pietonală se realizează pe marginile carosabilului, în cadrul acostamentelor tratate ca zone de protecție pietonală.
- PUZ-ul permite amenajarea ulterioară de trotuare sau alei pietonale, în funcție de necesități.

Accesul auto către loturi

- Fiecare lot are acces direct la drumul de incintă, asigurând:
 - acces pentru autoturisme,
 - acces pentru autospeciale ISU,
 - acces pentru utilități și servicii publice.

Traficul generat

- Funcțiunea propusă (locuințe individuale P-P+1) generează un trafic redus spre moderat, compatibil cu rețeaua rutieră existentă și cu profilul drumurilor propuse.
- Nu se generează trafic greu constant, cu excepția etapelor temporare de execuție.



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 1- Memoriu de prezentare

Titlu proiect: PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

Concluzii privind circulația

Rețeaua de circulație asigurată prin PUZ:

- integrează drumul existent și îl corelează cu noua structură de loturi;
- oferă acces facil și sigur către toate parcelele;
- nu suprasolicitează rețeaua rutieră a localității;
- susține dezvoltarea coerentă a zonei rezidențiale.

2.5. Ocuparea terenurilor

Ocuparea terenurilor în zona studiată este redusă, terenul având un caracter preponderent natural și agricol, fără construcții sau amenajări care să influențeze utilizarea actuală. Principalele caracteristici sunt:

- **Terenul este în prezent liber de construcții**, neamenajat, utilizat anterior ca teren agricol și zonă naturală specifică malului lacului.
- **Nu există edificări, anexe, infrastructuri sau instalații** pe suprafața celor trei imobile (CF 21752, 21753, 21754), ocuparea terenului fiind **0%** în starea existentă.
- **Nu sunt amenajate platforme, drumuri asfaltate sau structuri artificiale**, cu excepția drumului de acces existent care deservește zona lacului.
- **Vegetația este spontană**, predominant ierboasă și stufoasă în zonele apropiate de mal, fără plantații organizate sau spații verzi amenajate.
- **Terenurile nu sunt împrejmuite**, limitele fiind marcate doar cadastral și prin elemente naturale (diferențe minore de nivel, vegetație lacustră).
- **Nu există activități economice, agricole intensive sau rezidențiale** desfășurate pe amplasament.
- Ocuparea țesutului teritorial din jur este redusă, cu:
 - terenuri agricole spre nord și est,
 - luciu de apă spre sud și vest,
 - fără dezvoltări urbane compacte în imediata vecinătate.
- Prin PUZ se propune modificarea gradului de ocupare a terenului, prin:
 - introducerea unei structuri de **48 de loturi** construibile,
 - circulații interioare,
 - spații verzi aferente fiecărui lot,
 - zone de protecție față de mal.

În starea actuală, terenul are **ocupare nulă** și prezintă un potențial ridicat pentru dezvoltarea propusă. Lotizarea și introducerea funcțiunii de locuințe cu regim mic de înălțime reprezintă o ocupare logică și fezabilă, compatibilă cu contextul natural și cu direcțiile de dezvoltare ale localității Valea Argovei.

2.6. Echipare edilitară

Alimentare cu energie electrică

- Rețeaua electrică este prezentă în intravilanul localității, la nord de amplasament.
- Terenul PUZ nu este racordat, fiind necesară **extinderea LEA/LUJ** către zona de lotizare.
- PUZ-ul prevede posibilitatea amplasării unui **post de transformare**, în funcție de necesarul de consum generat de cele 48 de loturi.

Alimentare cu apă

- În starea actuală, zona nu dispune de rețea publică.



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 1- Memoriu de prezentare

Titlu proiect: PUZ ÎN VEDEREA LOTIZĂRII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruța Liliana DIACONEASA, dl. Mihael DIACONEASA

- Pentru asigurarea alimentării cu apă, PUZ-ul include **o zonă de echipare edilitară – gospodărie de apă**, amplasată în interiorul lotizării, destinată:
 - captării și pomparii apei,
 - amplasării unui rezervor tampon (volum determinat în etapa tehnică),
 - eventualei tratari/filtrări, după necesități,
 - distribuției apei către toate loturile.
- Această soluție asigură independența funcțională a noii zone până la o eventuală conectare la rețeaua publică, când Primăria va realiza extinderea sistemului comunal.

Canalizare menajeră

- Rețeaua de canalizare a comunei se află în extindere, dar nu acoperă zona studiată.
- Până la extinderea sistemului centralizat, PUZ-ul permite utilizarea:
 - **foselor septice ecologice**, cu vidanjarie periodică.
- La momentul aducerii rețelei publice, toate loturile vor fi racordate la canalizarea menajeră a localității.

Canalizare pluvială

- În prezent nu există o rețea pluvială urbanizată.
- PUZ-ul prevede:
 - șanțuri perimetrale de scurgere,
 - rigole carosabile,
 - zone de infiltrație controlată,
 - interzicerea descărcărilor directe în lac.
- Apele pluviale vor fi gestionate astfel încât să nu influențeze stabilitatea malurilor Lacului Frăsinet.

Gaze naturale

- Localitatea nu dispune de rețea de gaze, iar extinderea acesteia nu este previzionată pe termen scurt.
- Soluțiile energetice recomandate:
 - pompe de căldură,
 - centrale electrice,
 - panouri solare individuale.

Telecomunicații

- Rețelele de date și telefonie pot fi extinse din intravilanul localității, prin cablare subterană cu racorduri individuale la fiecare lot.

2.7. Probleme de mediu

1. Context și obiective

Amplasamentul studiat se află într-o zonă naturală cu valoare peisageră ridicată, în contact direct cu Lacul Frăsinet, ceea ce impune o evaluare atentă a potențialelor efecte asupra mediului și stabilirea unor măsuri de protecție adecvate. Contextul de mediu este definit de:

- **caracterul natural al zonei**, fără activități industriale sau economice generatoare de poluare;
- **prezența lacului**, un element hidrografic sensibil ce necesită protecție față de infiltrații sau deversări necontrolate;
- **utilizarea anterioară a terenului ca zonă agricolă**, fără surse istorice de contaminare;



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 1 - Memoriu de prezentare

Titlu proiect: PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Lillana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

pag. 17

- **intenția de transformare a zonei într-o dezvoltare rezidențială controlată**, cu impact redus asupra mediului înconjurător.

Obiectivul principal din punct de vedere al mediului este **asigurarea unei dezvoltări durabile**, prin:

- prevenirea poluării solului, apei și aerului;
- protejarea ecosistemelor locale ale lacului;
- gestionarea corespunzătoare a apelor uzate și pluviale;
- limitarea impactului în timpul execuției și exploatarei;
- menținerea unui echilibru între dezvoltarea urbanistică și mediul natural.

PUZ-ul stabilește reglementări și măsuri care să asigure **o integrare armonioasă a noii zone de locuințe în peisajul natural**, fără afectarea calității mediului și fără interferențe negative asupra Lacului Frăsinet sau a habitatelor din proximitate.

2. Analiza problemelor de mediu relevante

a) Poluare atmosferică

- Dezvoltarea propusă (locuințe individuale P-P+1) nu generează emisii de noxe, pulberi sau gaze cu efect de seră, fiind o funcțiune cu impact redus asupra calității aerului.
- Singurele surse de emisii atmosferice sunt temporare, specifice fazei de execuție (utilaje, transport materiale). Acestea vor fi limitate prin:
 - udarea căilor de acces,
 - acoperirea materialelor pulverulente,
 - întreținerea tehnică a utilajelor.

b) Poluare fonică

- În faza de exploatare, nivelul de zgomot este redus, provenind doar din traficul auto asociat locuințelor și din activitățile domestice curente.
- În faza de execuție vor apărea zgomote specifice șantierului, însă acestea sunt temporare și vor respecta limitele prevăzute de legislație. Programul de lucru va fi adaptat astfel încât să nu afecteze zonele rezidențiale ale comunei.

c) Afectarea solului

- Lucrările de construire vor include excavații minime, necesare fundațiilor și realizării platformelor de acces.
- Solul rămâne parțial permeabil, întrucât PUZ-ul prevede **minim 20% spații verzi** la nivel de ansamblu și spații verzi per lot.
- Nu sunt utilizate substanțe periculoase sau contaminante, iar materialele depozitate pe perioada șantierului vor fi manipulate astfel încât să evite infiltrarea accidentală în sol.

d) Ape subterane și de suprafață

- Investiția nu generează ape uzate industriale.
- Apele menajere vor fi colectate în sistem centralizat la momentul extinderii rețelei de canalizare din localitate; până atunci este permisă utilizarea **foselor septice etanșe** sau a unei **stații de epurare compacte**.
- Apele pluviale vor fi colectate și dirijate controlat prin rigole și zone permeabile, evitând:
 - scurgerile necontrolate,
 - infiltrarea directă în malurile Lacului Frăsinet,



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 1 - Memoriu de prezentare

Titlu proiect: PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Lillana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

pag. 18

- o eroziunea solului.

e) Peisaj și biodiversitate

- Amplasamentul nu face parte din arii naturale protejate și nu găzduiește specii sau habitate cu valoare conservativă ridicată.
- Vegetația existentă este spontană, de tip ierbos sau stuficol în zonele apropiate lacului.
- Impactul asupra peisajului este redus, construcțiile propuse având regim mic de înălțime (P-P+1) și fiind integrate prin:
 - o spații verzi,
 - o plantații perimetrare,
 - o păstrarea caracterului natural al malului.

f) Deșeuri

- În faza de exploatare vor exista doar deșeuri menajere și ocazionale (ambalaje, materiale de întreținere), colectate selectiv și preluate de operatorul autorizat de salubritate conform Legii 211/2011.
- În faza de execuție, deșeurile de construcții vor fi colectate separat (beton, pământ, ambalaje, metal, lemn) și evacuate către depozite autorizate.
- Sunt interzise depozitățile temporare pe sol neprotejat sau în proximitatea malului lacului.

3. Măsurile de protecție a mediului propuse

- Limitarea prafului și a zgomotului în faza de execuție prin udarea terenului, utilizarea utilajelor conforme și gestionarea corectă a traficului de șantier;
- Colectarea și evacuarea controlată a apelor meteorice, cu evitarea deversărilor directe către lac;
- Amenajarea a minimum **20% din suprafața terenului** sub formă de spații verzi, cu rol de protecție ecologică și vizuală și de reducere a efectului de insulă termică;
- Organizarea colectării selective a deșeurilor pe toată durata investiției și predarea exclusiv către operatori autorizați;
- Monitorizarea periodică a stării mediului (spații verzi, rigole, zone de drenaj) și întreținerea infrastructurii edilitare realizate.

4. Amplasamentul supus reglementării prin prezentul PUZ se află în proximitatea sitului Natura 2000 ROSPA0105 – Valea Moștiștei, arie de protecție specială avifaunistică declarată conform Directivei Păsări și parte a rețelei ecologice europene Natura 2000. Situl protejează lacurile, luncile și habitatele asociate văii Moștiștei, incluzând populații de păsări acvatice, de mal și de câmpie.

În urma analizei relației dintre amplasament, reglementările propuse și obiectivele de conservare ale sitului Natura 2000, rezultă că **PUZ-ul este compatibil cu aria protejată**, având un impact redus și controlabil, după cum urmează:

Funcțiunea propusă este una cu impact redus asupra habitatelor protejate

PUZ-ul stabilește o zonă de **locuințe individuale cu regim mic de înălțime (P-P+1)** și o structură de circulații și spații verzi aferente.

Această funcțiune:

- nu generează activități industriale,
- nu produce poluanți atmosferici sau ape uzate industriale,



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 1- Memoriu de prezentare

Titlu proiect: PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruța Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

- nu presupune trafic greu sau operațiuni ce pot afecta speciile de interes comunitar.

Regimul volumetric propus **nu perturbă rutele de zbor sau zonele de hrănire** ale avifaunei specifice sitului.

PUZ-ul respectă zona lacustră și nu afectează malurile Lacului Frăsinet

Planșele de reglementări stabilesc:

- **retrageri adecvate față de mal,**
- interzicerea oricăror lucrări ce pot modifica linia malului (umpluturi, betonări, consolidări artificiale),
- menținerea unei benzi naturale cu vegetație specifică (stuf, vegetație ierboasă), cu rol de protecție ecologică.

Prin această abordare, PUZ-ul asigură **protecția habitatelor acvatice și a malurilor**, care constituie elemente importante pentru speciile vizate de ROSPA0105.

Gestionarea apelor uzate și pluviale exclude orice risc de poluare

PUZ-ul prevede:

- **interzicerea deversării** apelor uzate în lac,
- colectarea apelor menajere în sisteme aprobate (fose etanșe / viitoare racordare la canalizare),
- colectarea și dirijarea apelor pluviale prin rigole și zone permeabile,
- evitarea scurgerilor directe de pe platforme către mal.

Aceste măsuri garantează că **nu există risc de afectare a calității apei** din zona lacului, obiectiv important al sitului Natura 2000.

PUZ-ul include spații verzi și coridoare ecologice locale

Planul de reglementări asigură:

- **minimum 20% spații verzi** distribuite uniform în cadrul lotizării,
- zone neconstruite spre lac,
- posibilitatea amenajării de perdele vegetale care reduc impactul vizual și creează continuitate ecologică locală.

Astfel, PUZ-ul contribuie la menținerea **caracterului natural și semi-natural al peisajului**, compatibil cu obiectivele ROSPA0105.

Nu sunt prevăzute activități nocturne, surse de lumină puternice sau zgomote care să afecteze avifauna

Fiind o zonă rezidențială funcțiuni complementare, dezvoltarea:

- nu presupune activități nocturne, iluminat intens sau proiectoare orientate spre lac,
- nu generează zgomot semnificativ,
- nu afectează rutinele speciilor sensibile la lumină și la perturbații sonore.

Iluminatul public va fi proiectat cu **corpuri direcționate în jos**, reducând poluarea luminoasă în zona lacului.

Dezvoltarea propusă nu fragmentează habitatul și nu întrerupe continuitatea ecologică

Terenul este neconstruit, utilizat anterior ca teren agricol, fără habitate protejate pe amplasament.

Prin lotizarea propusă:

- nu se afectează zone de cuibărit sau coridoare naturale existente,
- nu se fragmentează habitatele de pe mal,
- nu apare barare fizică între zonele umede și terenurile învecinate.



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 1 - Memoriu de prezentare

Titlu proiect: PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Lillana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

Zona construită se limitează la platformele locuințelor, păstrând **fluxul natural dintre lac și terenurile din jur.**

Impactul potențial este redus, temporar și controlabil

Impactul în faza de execuție (praf, zgomote, utilaje) este:

- temporar,
- local,
- ușor de controlat prin măsuri standard (udare, limitarea vitezei utilajelor, perimetrare).

Impactul în exploatare este **neglijabil**, caracteristic unei zone rezidențiale cu densitate mică.

Pe baza analizelor efectuate, a măsurilor incluse în PUZ și a naturii proiectului, se poate concluziona că:

PUZ-ul propus este compatibil cu situl Natura 2000 ROSPA0105 – Valea Moștiștei, nu afectează starea de conservare a habitatelor și speciilor și respectă obiectivele de protecție ale rețelei Natura 2000.

Investiția are impact redus, controlabil și nu generează modificări asupra ecosistemului lacustru, fiind conformă principiilor dezvoltării durabile și cerințelor legislației de mediu.

4. Concluzie

Investiția propusă este una **nepoluantă**, cu impact redus și controlabil atât în faza de execuție, cât și în exploatare.

Puțul rezidențial propus contribuie la o dezvoltare coerentă și durabilă a zonei, fără afectarea calității aerului, solului sau apei, respectând principiile protecției mediului și integrarea în peisajul natural al Lacului Frăsinet.

Pe baza analizelor efectuate, a măsurilor incluse în PUZ și a naturii proiectului, se poate concluziona că:

PUZ-ul propus este compatibil cu situl Natura 2000 ROSPA0105 – Valea Moștiștei, nu afectează starea de conservare a habitatelor și speciilor și respectă obiectivele de protecție ale rețelei Natura 2000.

Investiția are impact redus, controlabil și nu generează modificări asupra ecosistemului lacustru, fiind conformă principiilor dezvoltării durabile și cerințelor legislației de mediu.

2.8. Opțiuni ale populației

Procesul de fundamentare a prezentului PUZ a avut în vedere interesele și opțiunile populației din comuna Valea Argovei, în special din zona adiacentă Lacului Frăsinet, unde există o tendință naturală de extindere a funcțiunilor rezidențiale și de valorificare a cadrului natural.

Principalele opțiuni și așteptări identificate sunt:

- **Interes crescut pentru locuire în zone naturale**, în special în apropierea lacurilor și a terenurilor cu valoare peisageră, datorită calității mediului, liniștii și accesului facil către DJ 303.
- **Necesitatea creării unor loturi pentru locuințe individuale**, adaptate familiilor tinere sau persoanelor care doresc locuințe în afara zonelor dens construite din localitate.
- **Preferința populației pentru dezvoltări cu densitate redusă**, caracterizate prin regim de înălțime mic (P-P+1), spații verzi generoase și acces facil la natură, elemente reflectate în propunerea PUZ.



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 1- Memoriu de prezentare

Titlu proiect: PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Lillana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

- **Cererea pentru infrastructură modernă**, incluzând:
 - rețea de alimentare cu apă,
 - energie electrică,
 - rețele de telecomunicații,
 - drumuri de acces corect dimensionate, aspecte integrate în reglementările PUZ.
- **Acceptarea pozitivă a unei dezvoltări controlate**, în detrimentul ocupărilor spontane sau neplanificate, populația fiind interesată ca zona lacului să fie organizată unitar, cu circulații clare, parcele definite și reguli urbanistice coerente.
- **Sustinerea investițiilor care nu afectează lacul**, dar permit utilizarea responsabilă a zonei în scop rezidențial, cu condiția protejării mediului și a calității apei.

De asemenea, interacțiunile cu proprietarii terenurilor și consultările cu locuitorii au indicat că dezvoltarea propusă răspunde nevoii locale de extindere a zonei de locuit, fără a perturba activitățile existente și fără a intra în conflict cu interesele comunității.

PUZ-ul reflectă în mod direct opțiunile populației și direcțiile de dezvoltare asumate la nivelul comunei. Lotizarea propusă și reglementările urbanistice asociate răspund cererii pentru locuire individuală într-un cadru natural valoros, integrat în peisaj și compatibil cu cerințele de mediu și cu profilul socio-economic al populației din Valea Argovei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare realizate în cadrul prezentului PUZ – analiza sitului, studiile de relief, hidrologie, geotehnică, climat, riscuri naturale și protecția mediului – conduc la următoarele concluzii principale privind oportunitatea și fezabilitatea dezvoltării propuse:

1. Caracteristicile sitului permit dezvoltarea rezidențială propusă

- Terenul are relief plan, stabil și fără riscuri geomorfologice.
- Nu există alunecări, tasări diferențiate sau procese naturale care să împiedice construirea.
- Solul prezintă capacitate portantă adecvată pentru construcții cu regim mic de înălțime (P-P+1).

2. Zona are accesibilitate corespunzătoare și potențial de integrare urbană

- Amplasamentul este accesibil din DJ 303 și este racordat la drumul existent din zona lacului.
- Structura rutieră poate fi extinsă și reconfigurată conform profilului propus în PUZ (drumuri de 9,00 m).
- Terenul are o formă și suprafață care permit o lotizare clară și funcțională.

3. Proximitatea Lacului Frăsinet nu reprezintă o limitare tehnică

- Malurile sunt stabile, cu pantă redusă și vegetație naturală.
- Nu au fost identificate riscuri de inundare, datorită poziționării ușor ridicate față de nivelul lacului.



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 1 - Memoriu de prezentare

Titlu proiect: PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

- Zona permite activități rezidențiale cu respectarea unor retrageri și a măsurilor de protecție a malului.

4. Impactul asupra mediului este redus și controlabil

- Nu există activități poluante pe amplasament.
- Habitatul este preponderent agro-natural, fără specii sau habitate de interes conservativ direct pe teren.
- Proiectul este compatibil cu situl Natura 2000 ROSPA0105 – Valea Moștiștei, cu condiția aplicării măsurilor prevăzute în PUZ pentru protecția apei, a malurilor și a avifaunei.

5. Infrastructura tehnico-edilitară poate fi extinsă

- Există rețea electrică în proximitate și posibilitatea extinderii acesteia.
- Alimentarea cu apă se asigură prin **zona de echipare edilitară – gospodărie de apă** propusă în PUZ.
- Canalizarea menajeră se va realiza etapizat (temporal prin sisteme individuale, ulterior prin racord la rețeaua publică când va fi extinsă).
- Apele pluviale pot fi gestionate prin rigole, șanțuri și zone permeabile.

6. Regimul climatic și seismic nu impune restricții

- Zona are sarcini climatice moderate (zăpadă, vânt, îngheț) și seism moderat ($ag \approx 0,25 g$).
- Construcțiile P-P+1 se încadrează fără probleme în condițiile impuse de normativ.

7. Opțiunile populației susțin dezvoltarea rezidențială

- Există interes local pentru locuire în zone naturale și loturi individuale.
- Comunitatea preferă dezvoltări controlate, cu infrastructură planificată, în detrimentul extinderilor spontane.
- Propunerea este în concordanță cu tendințele de dezvoltare din zona lacurilor Valea Argovei.

Studiile de fundamentare confirmă că amplasamentul este **favorabil și adecvat** pentru realizarea unei zone de locuințe individuale cu regim mic de înălțime. Valoarea naturală a cadrului lacustru este protejată prin retrageri, spații verzi și măsuri de mediu, iar infrastructura poate fi extinsă fără dificultăți. PUZ-ul se justifică din punct de vedere tehnic, urbanistic, ecologic și socio-economic.

3.2. Prevederi ale PUG/P.U.Z.

Conform Planului Urbanistic General al comunei, zona analizată se află în extravilanul localității, în proximitatea lacului, fiind destinată funcțiunilor cu caracter extensiv, precum:

- terenuri agricole,
- zone naturale și lacustre,
- terenuri cu potențial de dezvoltare în regim rezidențial și de agrement, în funcție de detalierea prin PUZ.

PUG stabilește, de asemenea:

- necesitatea dezvoltării echilibrate a localității prin extinderea zonelor rezidențiale în vecinătatea lacurilor;
- protejarea elementelor naturale sensibile (malul lacului, zonele de vegetație spontană, ecosistemele acvatice);



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 1- Memoriu de prezentare

Titlu proiect: PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

- asigurarea unui regim de construire controlat în apropierea lucilor de apă;
- extinderea infrastructurii edilitare în zonele cu potențial de locuire.

În lipsa unei zonificări detaliate pentru amplasamentul analizat, PUG solicită elaborarea unui **PUZ de reglementare** pentru introducerea terenului în intravilan și stabilirea condițiilor de construire.

PUZ-ul respectă prevederile PUG Valea Argovei, fiind elaborat în concordanță cu direcțiile de dezvoltare urbană, protecția mediului și valorificarea durabilă a terenurilor situate în proximitatea lacului.

Documentația propune o soluție urbanistică coerentă, justificată și compatibilă cu obiectivele de dezvoltare actuale ale comunei, asigurând introducerea în intravilan și utilizarea controlată a terenului pentru locuințe.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural al zonei studiate, definit de proximitatea Lacului Frăsinet și de peisajul lacustru specific văii Mostiștei, constituie principalul element de identitate și atractivitate al amplasamentului. Prezentul PUZ urmărește integrarea armonioasă a noii zone rezidențiale în acest context, prin menținerea caracterului natural al malului, protejarea ecosistemului existent și orientarea construcțiilor astfel încât acestea să se adapteze mediului înconjurător.

Propunerea urbanistică tratează cu prioritate protecția malurilor lacului, evitând orice intervenție care ar putea altera echilibrul ecologic sau stabilitatea liniei de coastă. Se menține o retragere adecvată față de luciul de apă, iar vegetația spontană de tip stufigol și ierbos este păstrată, având rol de filtru natural, zonă tampon și habitat pentru avifaună. În această zonă se păstrează continuitatea ecologică, evitându-se gardurile opace sau orice element care ar fragmenta peisajul ori ar bloca mobilitatea speciilor.

Construcțiile propuse prin PUZ sunt integrate vizual în peisajul natural, adoptând un regim mic de înălțime (P-P+1) și o dispunere orientată astfel încât să valorifice perspectivele asupra lacului fără a crea fronturi compacte sau masive. Materialele și culorile recomandate vor avea caracter natural și tonuri neutre, contribuind la imaginea coerentă a viitorului ansamblu rezidențial.

Spațiile verzi au un rol esențial în structurarea noii dezvoltări, fiind prevăzut un procent minim de 20% la nivel de parcelă, cu vegetație adaptată zonei de câmpie și luncă. Zonele permeabile și aliniamentele vegetale au rol atât ecologic, cât și climatic, contribuind la atenuarea efectelor vântului și la crearea unui microclimat agreabil.

Dezvoltarea propusă urmărește reducerea la minimum a impactului asupra mediului natural, prin gestionarea controlată a apelor pluviale, evitarea scurgerilor directe către lac și adoptarea unor soluții edilitare adecvate. Iluminatul public va fi proiectat cu emisii luminoase reduse către mal, pentru a proteja fauna nocturnă și a menține liniștea zonei.

Valorificarea cadrului natural se reflectă și în oportunitățile recreative pe care le oferă zona, viitorii locuitori beneficiind de acces facil la spații verzi, trasee pietonale naturale și zone de relaxare, toate integrate fără afectarea echilibrului natural existent. Astfel, PUZ-ul propune o dezvoltare coerentă, echilibrată și sustenabilă, în deplină concordanță cu peisajul lacustru al Valea Argovei.



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 1 - Memoriu de prezentare

Titlu proiect: PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Lilliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

3.4. Modernizarea circulației

Modernizarea circulației în cadrul zonei reglementate prin PUZ se realizează prin integrarea drumurilor existente și completarea acestora cu o structură rutieră coerentă, dimensionată pentru a asigura accesibilitatea tuturor loturilor propuse. Rețeaua actuală, alcătuită din drumul de acces spre lac și conexiunea cu DJ 303, este îmbunătățită prin introducerea unei căi rutiere principale cu profil de 9,00 m, conform reglementărilor urbanistice, compusă din două benzi de circulație și acostamente laterale. Această modernizare permite o circulație fluentă și sigură, adaptată volumului de trafic caracteristic unei zone rezidențiale cu densitate redusă.

Structura rutieră propusă urmărește să ofere acces direct fiecărui lot, reducând în același timp impactul asupra mediului și integrându-se cu specificul natural al zonei. Drumurile sunt proiectate astfel încât să mențină continuitatea vizuală către lac, să permită intervenția autospecialelor de urgență și să faciliteze funcționarea viitoarelor rețele edilitare. Prin modernizarea circulației se asigură atât accesibilitatea operațională a întregii dezvoltări, cât și conectarea eficientă la rețeaua de drumuri a localității Valea Argovei.

În cadrul noii structuri urbane, circulația pietonală este favorizată prin amenajarea unor zone de protecție și spații verzi adiacente drumurilor, contribuind la crearea unui mediu sigur și plăcut pentru viitorii locuitori. Caracterul natural al zonei este păstrat prin utilizarea unor soluții tehnice adaptate, care limitează impactul asupra solului și reduc impermeabilizarea excesivă.

Modernizarea propusă reprezintă un pas esențial pentru transformarea terenului într-o dezvoltare funcțională, coerentă și accesibilă, facilitând integrarea noii zone de locuințe în cadrul localității și promovând mobilitatea în condiții optime pentru viitorii utilizatori.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilant teritorial, indici urbanistici

Suprafața studiată

Zona studiată are suprafața totală de **aproximativ 35.000 mp** (conform planșelor cadastrale aferente loturilor analizate) și este destinată realizării unei dezvoltări rezidențiale formate din **48 de loturi pentru locuințe individuale**, circulații de incintă, spații verzi, zone de protecție și o zonă dedicată echipării edilitare – gospodărie de apă. Reglementările sunt stabilite în conformitate cu prevederile R.L.U. aferente prezentului PUZ.

Bilant teritorial propus

Zona funcțională	Procent din total	Suprafață (mp)
ZONA LM – Locuințe individuale	80%	26.222
ZONA Ccr – Circulații de incintă	17%	5.684
ZONA EE – Echipare edilitară (gospodărie de apă)	3%	842,00
TOTAL	100%	32.748



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 1- Memoriu de prezentare

Titlu proiect: PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

Bilanțul teritorial asigură echilibrul între suprafețele construibile, circulațiile de acces și zonele verzi necesare protecției mediului și integrării în peisajul lacustru.

Indicatori urbanistici

Indicator urbanistic	Valoare maximă admisă / propusă	Observații
Procent de ocupare a terenului (POT)	max. 40% / lot	conform reglementărilor PUZ
Coefficient de utilizare a terenului (CUT)	max. 0,9	raport S.C.D. / S.T.
Regim de înălțime	P – P+1	înălțime maximă la cornișă: 8,00 m
Spații verzi	min. 20% / lot	include vegetație perimetrală și zone permeabile
Retrageri față de limite	conform regimului de aliniere	detalii mai jos

Indicatorii au fost dimensionați astfel încât să permită dezvoltarea unor locuințe individuale moderne, menținând densitatea redusă caracteristică zonei și protejând caracterul natural al lacului.

Regimul de aliniere al construcțiilor

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public al drumurilor de incintă și parcelele private.

Construcțiile vor respecta următoarele retrageri minime:

- **5,00 m față de aliniament**, pentru a permite un front aerisit și spații pentru vegetație;
- **Față de limitele laterale**, se vor respecta prevederile Codului Civil;
- **3,00 m față de limitele posterioare**;
- **retrageri suplimentare față de malul Lacului Frăsinet**, conform zonei de protecție stabilite prin PUZ, pentru protejarea ecosistemului lacustru și a zonei Natura 2000.

Regimul de înălțime și orientare arhitecturală

Construcțiile propuse vor avea regim de înălțime **P – P+1**, cu posibilitatea realizării de acoperiș tip șarpantă sau terasă necirculabilă.

Înălțimea maximă la cornișă este de **10,00 m**, respectând caracterul rezidențial al zonei și integrarea în peisajul natural.

Arhitectura recomandată urmărește utilizarea unor materiale și culori neutre, naturale, pentru integrarea armonioasă în zona lacustră.

Modul de ocupare și utilizare a terenului

Zona construită va cuprinde locuințele individuale, anexele gospodărești și platformele aferente.

Circulațiile vor fi asigurate prin drumul principal de incintă cu profil de 9,00 m și accese auto către fiecare lot.

Suprafețele verzi vor reprezenta minimum 20% din fiecare parcelă, incluzând:

- vegetație joasă și arbori,



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 1- Memoriu de prezentare

Titlu proiect: PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

- zone permeabile pentru gestionarea apelor pluviale,
- perdele vegetale cu rol estetic și ecologic.

Împrejmuririle vor fi realizate cu garduri transparente sau semi-transparente, pentru a menține continuitatea vizuală și pentru a respecta zona lacustră și habitatul natural.

Zonificarea funcțională propusă de PUZ valorifică în mod sustenabil terenul studiat, stabilind o structură urbanistică echilibrată între zonele construibile, circulațiile interioare și spațiile verzi. Indicatorii urbanistici, regimul de înălțime și regulile de aliniere sunt adaptate specificului natural al zonei, contribuind la crearea unui ansamblu rezidențial coerent, modern și integrat în peisajul lacustru al Valea Argovei.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

• Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a întregii zone reglementate se va realiza prin intermediul **zonei de echipare edilitară – gospodărie de apă**, prevăzută în cadrul PUZ.

Aceasta va include un rezervor tampon, stație de pompare și, după caz, sistem de filtrare/tratare, asigurând distribuția constantă către toate loturile propuse. Ulterior, la momentul în care rețeaua publică a comunei Valea Argovei va fi extinsă în zonă, sistemul va putea fi conectat la infrastructura centralizată. Pe durata execuției, în caz de necesitate, se pot utiliza surse temporare autorizate, precum cisterne sau puțuri provizorii.

• Canalizare menajeră

În lipsa unei rețele publice de canalizare în zonă, evacuarea apelor menajere se va realiza prin **sisteme individuale avizate**, respectiv fose septice ecologice etanșe sau stații de epurare compacte, amplasate pe fiecare lot sau în sistem modular. Vidanjarea se va efectua periodic, în baza contractelor cu operatori autorizați. La extinderea rețelei comunale, toate loturile vor fi racordate la sistemul public.

• Canalizare pluvială

Apele pluviale vor fi colectate prin rigole și zone permeabile, dirijate controlat către spații verzi sau zone de infiltrație, evitându-se scurgerea directă spre lac. Suprafețele carosabile vor fi tratate astfel încât să limiteze transportul de sedimente sau poluanți spre zona lacustră.

• Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin **extinderea rețelei existente** din intravilanul localității. Lucrările de racordare vor fi efectuate de operatorul autorizat (Rețele Electrice Dobrogea SA), în baza avizului tehnic de racordare și a contractului încheiat cu beneficiarii dezvoltării. În funcție de necesarul total, se poate prevedea amplasarea unui post de transformare în cadrul zonei de echipare edilitară.

• Telecomunicații

Serviciile de telefonie, date și internet vor fi asigurate prin extinderea rețelelor locale de comunicații electronice. Rețelele vor fi, de regulă, realizate subteran,



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 1- Memoriu de prezentare

Titlu proiect: PUZ ÎN VEDEREA LOTIZĂRII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

odată cu drumurile și cu celelalte instalații edilitare, pentru reducerea impactului vizual și asigurarea durabilității.

- **Alimentare cu căldură**

Încălzirea locuințelor va fi asigurată prin **sisteme individuale**, utilizând pompe de căldură sau echipamente electrice, în funcție de opțiunea proprietarilor. Această soluție este optimă în absența unei rețele centralizate și contribuie la reducerea emisiilor poluante, fiind compatibilă cu zona lacustră.

- **Alimentare cu gaze naturale**

În prezent nu există rețea de gaze naturale în zonă, iar extinderea acesteia nu este previzionată. PUZ-ul nu prevede utilizarea gazelor naturale, soluțiile de încălzire fiind bazate pe energie electrică și pompe de căldură, tehnologii adecvate unei zone rezidențiale cu densitate redusă.

- **Gospodărie comunală (salubritate)**

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv și preluate de operatorul local de salubritate, pe baza contractelor individuale ale proprietarilor. Deșeurile ocazionale rezultate din întreținere (ambalaje, materiale, resturi vegetale) vor fi gestionate separat și predate operatorilor autorizați, conform prevederilor Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor.

3.7. Protecția mediului

1. Principii generale

Protecția mediului constituie un element central al prezentului PUZ, având în vedere amplasarea zonei studiate în proximitatea Lacului Frăsinet și integrarea acesteia în peisajul natural al Valea Argovei, aflată în apropierea sitului Natura 2000 ROSPA0105 – Valea Moștiștei. Reglementările urbanistice propuse urmăresc prevenirea, reducerea și controlul impactului asupra mediului, prin soluții constructive și edilitare adaptate contextului natural sensibil.

Documentația se bazează pe principiile dezvoltării durabile, vizând utilizarea rațională a resurselor, conservarea biodiversității locale, protejarea calității apelor și menținerea caracterului natural al malurilor lacustre. Amenajările propuse evită intervențiile agresive asupra solului, malului și vegetației, iar soluțiile edilitare sunt concepute pentru a elimina riscul de poluare, atât în faza de execuție, cât și în cea de exploatare.

Dezvoltarea rezidențială este structurată astfel încât să minimizeze impactul asupra ecosistemului lacustru, prin stabilirea de retrageri adecvate, limitarea impermeabilizării terenului, gestionarea corespunzătoare a apelor uzate și pluviale, realizarea de spații verzi cu vegetație specifică zonei și utilizarea unei iluminări controlate, care să reducă poluarea luminoasă. Toate aceste măsuri urmăresc menținerea continuității ecologice și a echilibrului natural, garantând compatibilitatea dezvoltării propuse cu specificul mediului înconjurător.

2. Măsuri de protecție a factorilor de mediu

a) Aer

Protecția calității aerului este asigurată prin măsuri specifice atât în faza de execuție, cât și în faza de exploatare a investiției.



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 1 - Memoriu de prezentare

Titlu proiect: PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

În faza de execuție, lucrările vor fi organizate astfel încât să se minimizeze emisiile de praf și gaze de la utilaje. Suprafețele expuse vor fi udate periodic în perioadele secetoase, iar transportul materialelor se va realiza cu autovehicule acoperite, pentru a preveni împrăștierea particulelor în atmosferă. Utilajele vor fi verificate tehnic, iar motoarele nu vor fi lăsate să funcționeze în gol mai mult decât este necesar. Organizarea de șantier va fi compactă și amenajată astfel încât să limiteze zonele de lucru care pot genera pulberi.

În faza de exploatare, impactul asupra aerului este redus, specific unei dezvoltări rezidențiale cu densitate scăzută. Traficul auto este limitat la circulația locală, fără vehicule grele sau activități care să genereze emisii semnificative. Zonele verzi prevăzute prin PUZ, inclusiv vegetația perimetrală, contribuie la îmbunătățirea microclimatului și la filtrarea naturală a particulelor din aer.

Prin aplicarea acestor măsuri, calitatea aerului se menține la un nivel corespunzător, iar dezvoltarea propusă nu generează riscuri asupra mediului sau sănătății populației.

b) Sol și subsol

Protecția solului și a subsolului reprezintă un obiectiv esențial al dezvoltării propuse, având în vedere amplasarea în proximitatea lacului și necesitatea menținerii echilibrului natural al zonei. Intervențiile asupra terenului vor fi limitate la strictul necesar realizării construcțiilor, a rețelelor edilitare și a căilor de acces, evitându-se excavațiile excesive sau lucrările care pot modifica structura naturală a solului.

În faza de execuție, solul va fi protejat prin organizarea controlată a șantierului, depozitarea materialelor pe suprafețe impermeabile și colectarea apelor provenite din spălarea utilajelor în zone special amenajate. Nu vor fi utilizate substanțe periculoase care pot contamina solul, iar eventualele scurgeri accidentale vor fi gestionate imediat, folosind material absorbant și eliminarea controlată a deșeurilor rezultate.

În faza de exploatare, utilizarea terenului este una cu impact redus, specifică zonelor rezidențiale. Suprafețele verzi prevăzute pe fiecare lot, precum și zonele naturale tampon spre lac, vor contribui la menținerea permeabilității solului și la infiltrarea controlată a apelor pluviale. Apele menajere vor fi colectate etanș, prin sisteme individuale avizate, eliminând riscul de infiltrare necontrolată în sol sau de afectare a pânzei freatice.

Prin măsurile propuse, solul și subsolul sunt protejate împotriva poluării, eroziunii și modificărilor necontrolate, asigurându-se o dezvoltare durabilă și compatibilă cu caracteristicile naturale ale zonei Valea Argovei.

c) Apă

Protecția resurselor de apă reprezintă una dintre cele mai importante componente ale prezentului PUZ, având în vedere proximitatea amplasamentului față de Lacul Frâsinet, parte din sistemul hidrografic al Mostiștei și zonă cu valoare ecologică ridicată. Reglementările propuse urmăresc prevenirea oricărei forme de poluare, menținerea calității apei lacului și protejarea zonelor umede adiacente.

În faza de execuție, lucrările vor fi organizate astfel încât să evite scurgerile de materiale, suspensii sau hidrocarburi către sol și, implicit, către lac. Utilajele vor fi reparate și alimentate în afara zonei sensibile, iar spălarea echipamentelor se



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 1- Memoriu de prezentare

Titlu proiect: PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

va face doar în spații amenajate. Platformele provizorii vor fi stabilizate, iar materialele vor fi depozitate pe suprafețe protejate pentru a preveni transportul acestora de către apă sau vânt.

În faza de exploatare, protecția apei este asigurată printr-un sistem adecvat de colectare și gestionare a apelor uzate și pluviale. Apele menajere vor fi colectate prin sisteme individuale etanșe, eliminate controlat prin vidanajare, sau tratate în stații compacte, conform avizelor de la autoritățile competente. Astfel, se elimină orice risc de infiltrare necontrolată în sol și de contaminare a pânzei freatice sau a lacului.

Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole, zone permeabile și spații verzi, evitându-se descărcarea directă în lac. Suprafețele impermeabile vor fi limitate prin reglementările PUZ, iar soluțiile de amenajare prevăd infiltrarea controlată, ceea ce contribuie la menținerea echilibrului hidrologic natural.

Retragerile stabilite față de malul lacului asigură protecția zonei umede, menținând vegetația stuficolă și ierboasă cu rol de filtrare naturală. Nu sunt permise deversări de ape pluviale nefiltrate, lucrări de consolidare agresivă sau intervenții care ar modifica nivelul apei sau configurația malului.

Prin ansamblul acestor măsuri, dezvoltarea propusă garantează protecția resurselor de apă și menținerea calității ecosistemului lacustru, asigurând compatibilitatea investiției cu mediul natural și cu obiectivele de conservare ale zonei Valea Argovei.

e) Peisaj și biodiversitate

Protejarea peisajului și a biodiversității reprezintă o componentă esențială în configurarea dezvoltării propuse, având în vedere amplasamentul într-o zonă lacustră cu valoare naturală ridicată, aflată în proximitatea sitului Natura 2000 ROSPA0105 – Valea Moștiștei. Reglementările urbanistice au fost concepute astfel încât dezvoltarea să se integreze firesc în cadrul existent, fără a afecta coerența peisajului sau ecosistemele locale.

Peisajul lacustru este protejat prin menținerea unei retrageri adecvate față de malul Lacului Frăsinet, ceea ce permite conservarea vegetației specifice (stufăriș, vegetație ierboasă) care are un rol esențial în filtrarea naturală a apelor, stabilizarea malurilor și oferirea de habitate pentru avifauna locală. Intervențiile constructive sunt orientate în așa fel încât să nu formeze un front compact către lac, păstrându-se perspective deschise și continuitatea vizuală caracteristică zonei naturale.

Biodiversitatea este protejată prin limitarea lucrărilor care ar putea afecta habitatele existente. Vegetația naturală de pe marginea lacului nu va fi defrișată, iar în zonele verzi prevăzute prin PUZ se recomandă plantarea speciilor locale adaptate mediului (salcii, plop, arbuști de luncă), contribuind astfel la crearea unor microhabitate favorabile speciilor de păsări și insecte utile. De asemenea, spațiile verzi minime de 20% per lot și zona tampon spre lac reduc fragmentarea habitatelor și susțin continuitatea ecologică.

Iluminatul public și cel aferent locuințelor va fi proiectat astfel încât să reducă poluarea luminoasă: corpurile de iluminat vor avea fasciculul direcționat în jos, evitând dispersia luminii către zona lacului, pentru a nu perturba speciile nocturne. Activitățile desfășurate în ansamblu au un nivel redus de zgomot și



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 1- Memoriu de prezentare

Titlu proiect: PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

trafic, caracteristic unei dezvoltări rezidențiale, ceea ce limitează impactul asupra faunei.

Prin aceste măsuri, investiția se integrează în mod armonios în peisajul natural al Valea Argovei, contribuind la menținerea biodiversității locale și la protecția ecosistemului lacustru, fără a genera presiuni asupra habitatelor sensibile. Reglementările PUZ oferă cadrul necesar pentru o dezvoltare responsabilă și compatibilă cu specificul natural al zonei.

3. Conformarea cu cerințele autorităților de mediu

Conformarea cu cerințele autorităților de mediu constituie un aspect fundamental al prezentului PUZ, având în vedere amplasamentul în proximitatea unui ecosistem lacustru valoros și apropierea de situl Natura 2000 ROSPA0105 – Valea Moștiștei. Toate reglementările propuse sunt elaborate în spiritul legislației în vigoare și respectă integral prevederile specifice referitoare la protecția mediului, conservarea biodiversității și gospodărirea apelor.

Documentația respectă prevederile Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, precum și normele metodologice ale procedurii de evaluare adecvată. De asemenea, soluțiile de gestionare a apelor uzate, apelor pluviale și a deșeurilor sunt conforme cu legislația în domeniu, respectiv Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor, Legea apelor nr. 107/1996 și prevederile Ghidului tehnic pentru protecția apelor.

PUZ-ul asigură conformitatea cu cerințele APM prin: stabilirea unor retrageri adecvate față de malul Lacului Frăsinet; adoptarea unui regim de construire cu densitate redusă; menținerea zonelor verzi și a vegetației specifice; implementarea unor soluții de colectare controlată a apelor pluviale și menajere; evitarea oricărei descărcări în lac; protejarea habitatelor naturale existente; și utilizarea unor sisteme edilitare nepoluante. Zona de echipare edilitară este dimensionată astfel încât să nu genereze impact asupra mediului, iar activitățile rezidențiale au un caracter nepoluant.

Reglementările PUZ sunt în concordanță cu cerințele stabilite în cadrul procedurii de obținere a Avizului de Mediu. Documentația este elaborată cu respectarea principiului prevenirii, minimizării și compensării impactului, demonstrând că dezvoltarea propusă nu afectează starea de conservare a habitatelor și speciilor protejate și nu generează efecte negative semnificative asupra mediului înconjurător. Prin implementarea măsurilor prevăzute, proiectul este compatibil cu obiectivele de protecție ale autorităților de mediu și asigură o dezvoltare durabilă în zona Valea Argovei.

4. Concluzie

Prezentul Plan Urbanistic Zonal stabilește cadrul necesar pentru dezvoltarea coerentă, durabilă și controlată a zonei rezidențiale propuse în Valea Argovei, în proximitatea Lacului Frăsinet. Analizele de teren, studiile de fundamentare și reglementările urbanistice formulate demonstrează că amplasamentul este adecvat pentru funcțiunea propusă, iar soluțiile tehnice și edilitare oferă condiții optime pentru realizarea unei dezvoltări rezidențiale moderne, integrate în peisajul natural al zonei.

Prin setul de măsuri urbanistice, de mediu și tehnico-edilitare propuse, PUZ-ul asigură protecția ecosistemului lacustru, menținerea continuității ecologice,



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 1 - Memoriu de prezentare

Titlu proiect: PUZ ÎN VEDEREA LOTIZĂRII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

limitarea impactului asupra solului, apei, aerului și biodiversității, precum și compatibilitatea cu obiectivele sitului Natura 2000 ROSPA0105 – Valea Moștiștei. Reglementările privind retragerile față de mal, spațiile verzi obligatorii, gestionarea apelor uzate și pluviale, utilizarea unor tehnologii nepoluante și integrarea arhitecturală contribuie la o dezvoltare responsabilă și armonioasă. Indicatorii urbanistici și modul de parcelare propuse respectă caracterul natural al zonei și susțin o densitate redusă, adecvată contextului. Zona de echipare edilitară – gospodărie de apă – asigură autonomia funcțională a ansamblului și reprezintă o soluție tehnică viabilă până la extinderea rețelelor centralizate ale localității.

În ansamblu, PUZ-ul demonstrează că investiția propusă este fezabilă din punct de vedere tehnic, urbanistic, ecologic și socioeconomic, contribuind la extinderea coerentă a localității Valea Argovei și la valorificarea responsabilă a terenului. Documentația este compatibilă cu prevederile PUG, cu reglementările legale și cu cerințele autorităților de mediu, oferind baza necesară pentru autorizarea ulterioară a dezvoltărilor prevăzute.

Prin implementarea acestui PUZ, zona se transformă într-un ansamblu rezidențial bine structurat, sigur, funcțional și integrat în peisajul natural, reprezentând o investiție sustenabilă pe termen lung și un aport pozitiv la evoluția urbanistică a comunei Valea Argovei.

3.8. Obiective de utilitate publică

1. Definirea și cadrul legal

Obiectivele de utilitate publică reprezintă acele investiții sau amenajări care, prin natura și funcțiunea lor, servesc interesul general al comunității și sunt necesare pentru buna funcționare a infrastructurii locale, protecția mediului, siguranța populației sau accesul la utilități esențiale. Ele sunt reglementate și definite prin legislația specifică, în principal:

- **Legea nr. 255/2010** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- **OUG nr. 57/2007** privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale și a speciilor de faună și floră sălbatică;
- Legislația specifică în domeniul utilităților publice (apă-canal, energie electrică, salubritate, telecomunicații).

În contextul prezentului PUZ, obiectivele de utilitate publică sunt acele elemente ale infrastructurii necesare dezvoltării coerente a ansamblului rezidențial din Valea Argovei și asigurării condițiilor de locuire, protecție și funcționare în siguranță. Ele se realizează în interesul colectiv al viitorilor locuitori, dar și al comunității locale, prin îmbunătățirea accesului, rețelelor edilitare și protejarea cadrului natural.

Definirea acestor obiective în documentația de urbanism permite prioritizarea amenajărilor, fundamentarea investițiilor publice și facilitarea etapizării lucrărilor necesare. Totodată, includerea lor în PUZ oferă baza legală pentru realizarea,



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 1- Memoriu de prezentare

Titlu proiect: PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

extinderea sau modernizarea rețelelor tehnico-edilitare și a infrastructurii rutiere, în conformitate cu reglementările urbanistice aprobate.

2. Contextul amplasamentului

Amplasamentul studiat se află la marginea localității Valea Argovei, în imediata apropiere a Lacului Frăsinet, într-o zonă cu potențial rezidențial ridicat și acces direct la drumul local care face legătura cu DJ 303. Terenul este neconstruit, având o utilizare anterioară agricolă, fără funcțiuni publice existente pe amplasament. Zona se caracterizează prin relief plan, accesibilitate bună și prezența infrastructurilor edilitare în proximitate, ceea ce permite integrarea unor obiective de utilitate publică necesare funcționării viitoarelor dezvoltări. Amplasamentul nu se suprapune peste căi de acces publice existente și nu adăpostește elemente de patrimoniu sau infrastructuri tehnice majore care să condiționeze utilizarea terenului.

3. Obiectivul propus și caracterul de utilitate publică

Obiectivul de utilitate publică propus prin PUZ constă în realizarea **zonei de echipare edilitară – gospodărie de apă**, necesară alimentării cu apă a întregii dezvoltări rezidențiale și asigurării serviciilor publice de bază. Această dotare are caracter de utilitate publică deoarece deservește ansamblul de locuințe, contribuie la siguranța și sănătatea populației, asigură conformitatea cu normele sanitare și de mediu și creează infrastructura necesară dezvoltării coerente a zonei. Realizarea acestei zone tehnice reprezintă o condiție obligatorie pentru funcționarea durabilă a noii dezvoltări urbane și pentru integrarea acesteia în rețeaua de servicii publice a comunei Valea Argovei.

4. Infrastructura cu caracter public asociată

Infrastructura publică prevăzută în cadrul PUZ cuprinde:

- **drumul de incintă cu profil de 9,00 m**, care asigură accesul public și conectivitatea cu rețeaua rutieră a localității;
- **zona de echipare edilitară – gospodărie de apă**, care include rezervoare, stație de pompare și rețele de distribuție;
- **rețelele tehnico-edilitare extinse** (energie electrică, telecomunicații, canalizare menajeră individuală avizată, sistem de colectare a apelor pluviale);
- **spațiile verzi cu rol de protecție și interes public**, care contribuie la calitatea mediului și la caracterul peisager al ansamblului.

Această infrastructură are caracter public deoarece servește întreaga zonă reglementată de PUZ, contribuind la funcționarea, siguranța și integrarea urbanistică a dezvoltării rezidențiale din Valea Argovei.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Concluzii generale

1. Amplasamentul analizat este situat în extravilanul localității Valea Argovei, județul Călărași, în proximitatea Lacului Frăsinet, pe un teren cu relief plan și accesibilitate bună, având potențial ridicat pentru dezvoltare rezidențială



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 1- Memoriu de prezentare

Titlu proiect: PUZ ÎN VEDEREA LOTIZĂRII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruța Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

de tip locuințe individuale. Prin prezentul PUZ se propune introducerea terenului în intravilan, parcelarea acestuia și reglementarea regimului de construire pentru locuințe individuale **P – P+1**, spații verzi, circulații și o zonă de echipare edilitară – gospodărie de apă.

2. Dezvoltarea propusă este compatibilă cu profilul natural al zonei, iar funcțiunea de locuire individuală este una cu **impact redus asupra mediului**, specifică dezvoltărilor rezidențiale cu densitate mică. PUZ-ul stabilește retrageri adecvate față de mal, zone verzi minime de 20% pe fiecare lot, gestionarea controlată a apelor pluviale și menajere, precum și utilizarea sistemelor edilitare care elimină riscul de poluare. În consecință, investiția este compatibilă cu proximitatea sitului Natura 2000 ROSPA0105 – Valea Moștiștei, fără a genera efecte semnificative asupra ecosistemului lacustru.
3. Propunerea urbanistică include o rețea de drumuri de 9,00 m, facilitând accesul la toate loturile și integrarea în rețeaua de circulații a localității. Zona de echipare edilitară asigură autonomia funcțională a ansamblului prin realizarea gospodăriei de apă, iar infrastructura de energie electrică, telecomunicații și evacuare a apelor menajere este dimensionată pentru o funcționare sigură și durabilă.
4. Proiectul aduce o valorificare importantă a unui teren neutilizat, contribuind la dezvoltarea coerentă a localității Valea Argovei. Investiția creează premisele unei zone rezidențiale moderne, bine structurate, care integrează peisajul natural și respectă principiile dezvoltării durabile. Totodată, reglementările PUZ prevăd menținerea unei zone naturale tampon către lac, protejând vegetația specifică și continuitatea ecologică.
5. În cadrul PUZ sunt permise **funcțiuni complementare nepoluante**, compatibile cu mediul și cu caracterul rezidențial al zonei, precum: bungalowuri/casute de vacanță, zona lacustra "non-invazivă", sala mică multifuncțională pentru rezidenți, mici spații comerciale integrate în parterul locuințelor, birouri de consultanță, servicii profesionale, cabinete individuale, spații de închiriere biciclete, puncte de prim-ajutor, spații recreative minore, locuri de joacă, spații verzi tematice, foisoare comune și alei de promenadă. Acestea nu generează zgomot, trafic sau emisii, fiind funcțiuni cu impact minim și utilitate locală, perfect compatibile cu proximitatea lacului și cu zona protejată Natura 2000.

Măsuri propuse în continuare

1. Aprobarea prezentului PUZ de către Consiliul Local Valea Argovei, însoțit de avizele prevăzute de legislația în vigoare, inclusiv procedura de mediu (decizie de încadrare sau evaluare adecvată, dacă este cazul).
2. Introducerea terenului în intravilan și instituirea reglementărilor urbanistice pentru funcțiunea de locuire individuală și funcțiuni complementare de interes local, cu respectarea zonelor de protecție față de lac.
3. Implementarea zonei de echipare edilitară – gospodărie de apă – conform soluțiilor tehnice avizate, asigurând alimentarea cu apă a tuturor loturilor și funcționarea autonomă a ansamblului până la extinderea rețelei publice.
4. Colaborarea cu autoritățile locale pentru extinderea infrastructurii edilitare (apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații), precum și pentru întreținerea rețelei rutiere din zonă.



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 1 - Memoriu de prezentare

Titlu proiect: PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruța Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

5. Elaborarea proiectului tehnic (P.Th.) și obținerea autorizației de construire cu respectarea strictă a reglementărilor PUZ, a normativelor tehnice și a cerințelor de protecție a mediului.
6. Implementarea măsurilor de protecție a mediului pe durata execuției și exploatării, inclusiv: gestionarea deșeurilor, colectarea controlată a apelor pluviale, menținerea vegetației naturale, limitarea lucrărilor în proximitatea malului și utilizarea iluminatului orientat în jos pentru evitarea poluării luminoase.

Concluzie finală

Prin prezentul PUZ se creează cadrul necesar pentru dezvoltarea unei zone rezidențiale moderne, coerente și complet funcționale în Valea Argovei, într-un mod responsabil față de mediu și în concordanță cu specificul natural al lacului. Introducerea funcțiunilor complementare nepoluante contribuie la diversificarea serviciilor locale, fără a afecta mediul sau ecosistemele din proximitate. Documentația demonstrează fezabilitatea tehnică, urbanistică și ecologică a proiectului, susținând avizarea favorabilă și continuarea etapelor necesare pentru autorizare și execuție.

Întocmit,
Arh. Florian RAIU



Șef proiect,
Urb. Angela Cristina BUȘCĂ



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 1- Memoriu de prezentare

Titlu proiect: PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruța Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA



LANDMARK CONCEPT S.R.L.
C.U.I.: R039235401
J51/258/2018



imab

International Management
Accreditation Board

Seria : C-MCS nr. 2848
ISO 9001

Proiect nr.:LDK.NR.387/2025

Data elaborării: 07/ 2025

Faza: **Volumul 2 - Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.**

Denumire:**PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE**

Amplasament:**Extravilan, Tarla 32/1, Parcela 1,2,3, Com. Valea Argovei, Jud. Calarasi, nr.cad. 21752, 21753, 21754**

Beneficiar:**dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA**



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 2 - Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Titlu proiect: PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar:dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

COLECTIV DE ELABOARE

**PROIECTANT GENERAL:
LANDMARK CONCEPT S.R.L.**

Arh. Florian RAIU	
Urb. Angela Cristina BUSCA	

**VIZAT
ARHITECT ȘEF AL
JUDEȚULUI CALĂRAȘI**

29



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.
Proiect nr. : LDK.NR.387/2025
Faza: Volumul 2 - Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.
Titlu proiect: PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE
Beneficiar:dl. Costel RUMEGA, dna. Petruța Liliانا DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

COLECTIV DE ELABOARE	2
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.	4
I. DISPOZITII GENERALE	4
I.1. Rolul regulamentului local de urbanism	4
I.2. Baza legala a elaborării.....	4
I.3. Domeniul de aplicare	5
II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	5
II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....	5
II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	6
II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	7
II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	7
II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară	8
II.6.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.....	9
II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.....	9
II.8. Reguli privind regimul de înălțime și aspectul construcțiilor	10
III. ZONIFICARE FUNCTIONALA.....	11
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE	11
V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.....	14



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

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

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

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul regulamentului local de urbanism

(1.1) Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului și de realizare a construcțiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului P.U.Z., situat în **extravilanul comunei Valea Argovei**.

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

(1.2) Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) elaborat pentru terenul din **Extravilan, Tarla 32/1, Parcela 1,2,3, Com. Valea Argovei, Jud. Calarasi, nr.cad. 21752, 21753, 21754**.

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

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

I.2. Baza legala a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. stau: Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare; „Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism” – indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000; Prevederile Planului Urbanistic General al comunei Valea Argovei și ale Regulamentului Local aferent acestuia.

Prevederile prezentului P.U.Z. sunt corelate cu prevederile P.U.G. și R.L.U. Valea Argovei.



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 2 - Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Titlu proiect: PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar:dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

I.3. Domeniul de aplicare

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

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zonă;
- respingerea unor solicitări de construire, neconforme cu prevederile P.U.Z.;
- alte operațiuni curente ale compartimentului de specialitate al Consiliului Local Valea Argovei.

Suprafața pentru care s-a elaborat lucrarea este de 32.748 mp conform măsurătorilor cadastrale, delimitată în planșa U.02.

Regulamentul se aplică exclusiv terenurile cu nr. cad. 21752, 21753, 21754, delimitate conform planșei U.03 din documentație.

Vecinătățile terenului sunt următoarele:

- **Nord:** terenuri agricole și acces către DJ 303
- **Vest:** luciu de apă – Lacul Frăsinet
- **Sud:** malul lacului și zone naturale cu vegetație spontană
- **Est:** terenuri agricole extravilane

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Art. 1 – Gestionarea deșeurilor

(1) Toate deșeurile menajere generate de locuințe și funcțiunile complementare vor fi colectate selectiv, în recipiente inscripționate corespunzător, amplasate pe platforme betonate sau zone amenajate, și predate operatorului autorizat de salubritate.

(2) Deșeurile rezultate din întreținere, mici reparații, grădinarit sau gestionarea funcțiunilor complementare (comerț de proximitate, servicii nepoluante) vor fi colectate separat și predate operatorilor autorizați, conform Legii nr. 211/2011.

(3) Este interzisă depozitarea necontrolată a deșeurilor pe terenuri virane, în zonele verzi, pe malul lacului sau în apele de suprafață.

Art. 2 – Protecția apelor și respectarea zonelor de protecție

(1) Se vor respecta prevederile Legii apelor nr. 107/1996 și ale HG nr. 930/2005 privind instituirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, în special cu privire la lacurile și resursele de apă din zonă.

(2) Sunt interzise orice lucrări care pot modifica linia malului, structura naturală a terenului sau vegetația caracteristică zonei umede (stuf, vegetație ierboasă).

(3) Apele menajere vor fi colectate prin sisteme conforme (fose ecologice / viitoare racordări la canalizare), fiind interzisă orice deversare directă în sol sau în lac.

(4) Apele pluviale vor fi dirijate controlat spre zone permeabile, rigole sau spații verzi, cu evitarea scurgerilor directe în lac.

Art. 3 – Protejarea peisajului și a biodiversității



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 2 - Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Titlu proiect: PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

- (1) Este obligatorie menținerea și protejarea vegetației naturale din zona lacustră, aceasta având rol ecologic, de filtrare naturală și de habitat pentru avifaună.
- (2) În zonele verzi ale fiecărui lot vor fi folosite cu prioritate specii locale adaptate zonei de luncă – arbori, arbuști și vegetație perenă.
- (3) Se interzice amplasarea de garduri opace către lac, pentru a nu fragmenta vizual și ecologic zona naturală. Gardurile vor fi transparente sau semi-transparente.
- (4) Iluminatul public și cel aferent locuințelor va fi orientat în jos, pentru reducerea poluării luminoase și protejarea faunei nocturne.

Art. 4 – Reguli privind protejarea patrimoniului natural și construit

- (1) În zona studiată nu există monumente istorice sau situri arheologice declarate. În cazul descoperirii unor vestigii, lucrările se vor suspenda și se va notifica Direcția Județeană pentru Cultură.
- (2) Orice intervenție asupra cadrului natural trebuie să fie minim invazivă și să respecte principiile dezvoltării durabile.
- (3) Funcțiunile complementare admise (comerț de proximitate, servicii, mici spații de agrement, anexe gospodărești, gospodăria de apă) nu vor afecta mediul, nu vor produce zgomote sau emisii peste limitele legale și nu vor modifica caracterul natural al zonei lacustre.

Art. 5 – Reguli pentru perioada de execuție

- (1) Organizarea de șantier va fi delimitată, semnalizată și protejată pentru a evita afectarea spațiilor verzi și a malului lacului.
- (2) Praful va fi redus prin umezirea suprafețelor expuse, iar utilajele vor respecta normele tehnice privind emisiile.
- (3) Materialele vor fi depozitate pe suprafețe impermeabile, astfel încât să nu existe riscul contaminării solului sau apelor.
- (4) Este interzisă spălarea utilajelor pe solul natural sau în apropierea lacului.

II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art. 6.

Construcțiile se vor amplasa strict în interiorul limitelor proprietății aferente fiecărui lot rezultat prin PUZ. Amplasarea, dimensiunile și caracteristicile acestora vor respecta planșele de reglementări urbanistice ale PUZ.

Toate construcțiile vor fi proiectate și executate cu respectarea normativelor tehnice în vigoare, în special:

- **P100-1/2013** – Cod de proiectare seismică;
- **P118/2013** – Normativ de securitate la incendiu;
- **NP 051/2012** – Normativ pentru încărcări din zăpadă;
- **CR 1-1-4/2012** – Acțiuni din vânt;
- **Normele privind stabilitatea malurilor și zonele de protecție față de luciurile de apă**, având în vedere proximitatea Lacului Frăsinet.

Construcțiile trebuie să asigure protecția utilizatorilor, a proprietăților învecinate și a mediului natural, prin adoptarea unor soluții tehnice durabile, rezistente și adaptate contextului natural lacustru.



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 2 - Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Titlu proiect: PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

Art. 7.

Pentru dezvoltările propuse (locuințe individuale), precum și pentru **funcțiunile complementare permise**, se vor respecta măsurile de securitate la incendiu, inclusiv:

- acces pentru autospeciale ISU pe drumurile de incintă cu profil de min. 9,00 m;
- realizarea platformelor de întoarcere;
- materiale ignifuge conform euroclaselor;
- distanțe minime între clădiri conform P118.

Art. 8.

Sunt permise **funcțiuni complementare nepoluante**, compatibile cu locuirea, care nu generează trafic intens, zgomot sau poluare:

- mici servicii profesionale la parter (birou, cabinet, atelier de creație);
- comerț de proximitate cu suprafață max. 50 mp;
- spații pentru agrement ușor (foișor, locuri de joacă, spații verzi amenajate);
- funcțiuni turistice de mică capacitate (în regim P/P+1), doar dacă sunt integrate în loturi și nu afectează regimul zonei lacustre.

Aceste funcțiuni vor respecta aceleași reguli de siguranță ca și funcțiunea principală de locuire.

II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 9. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public (drumurile de incintă prevăzute în PUZ) și proprietățile private.

Retragerea minimă a construcțiilor față de aliniament este de:

- **5,00 m** față de drumul principal de incintă, conform planșei U-03.

Art. 10. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare

- Retrageri conform **Codului Civil**;
- Retragere minimă **3,00 m** față de limita posterioară;

Art. 11. Distanța dintre construcțiile de pe aceeași parcelă

Distanța minimă între două clădiri de pe aceeași parcelă va fi egală cu **jumătate din înălțimea la cornișă** a celei mai înalte construcții, dar nu mai puțin de **3,00 m**.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12. Accesul la parcele

Accesul auto și pietonal se va realiza exclusiv din drumul de incintă prevăzut prin PUZ, cu lățimea minimă a căii de acces de **4,00 m**, respectiv **9,00 m profil rutier** pentru circulația principală. Accesele trebuie să asigure vizibilitate și siguranță conform normativelor în vigoare și să permită intervenția autospecialelor de urgență.

Art. 13. Parcajele

Parcajele aferente funcțiunilor de locuire și celor complementare (servicii mici, comerț de proximitate, anexe gospodărești) se vor amenaja în interiorul fiecărei parcele, pe platforme stabilizate sau pietonale, în conformitate cu **Normativul pentru proiectarea parcajelor – indicativ NP 127/2021**.



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 2 - Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Titlu proiect: PUZ ÎN VEDEREA LOTIZĂRII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Lilliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

Numărul minim de locuri de parcare este:

- **1 loc de parcare pentru fiecare unitate de locuire;**
- **1 loc suplimentar** pentru funcțiunile complementare atunci când acestea sunt prevăzute (ex. comerț de proximitate, birou, activitate prestări servicii nepoluantă);

Pentru spațiile multifuncționale se va asigura minimum **1 loc de parcare / 50 mp suprafață construită desfășurată.**

Parcagele nu se vor amplasa în zona de protecție față de malul lacului, iar platformele vor fi realizate din materiale permeabile sau semipermeabile pentru a favoriza infiltrarea apelor pluviale.

II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 14. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a construcțiilor din zona reglementată se va realiza prin **sistemul de gospodărie de apă prevăzut prin Planul Urbanistic Zonal**, alcătuit din **rezervor de înmagazinare și stație de pompare**, dimensionate conform necesarului de consum.

În situația în care, pe durata de valabilitate a PUZ, **rețeaua publică de alimentare cu apă a comunei Valea Argovei va fi extinsă în zona studiată**, se va permite **racordarea construcțiilor la rețeaua publică**, cu respectarea condițiilor impuse de operatorul local de apă-canal și a legislației în vigoare.

Până la realizarea racordului la sistemul public, sistemul de gospodărie de apă va funcționa ca **soluție legală provizorie**, fiind obligatorie obținerea tuturor avizelor și autorizațiilor necesare.

Art. 15. Canalizare

În lipsa rețelei publice de canalizare, evacuarea apelor menajere se va realiza prin **sisteme individuale avizate** (fosă septică etanșă sau stație de epurare compactă). Racordarea la sistemul comunal se va face obligatoriu la momentul disponibilității acestuia.

Art. 16. Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei existente din localitate. Racordarea fiecărui lot se va efectua conform avizului tehnic emis de operatorul de distribuție (Rețele Electrice Dobrogea), pe baza proiectului și a tarifului de racordare.

Art. 17. Alimentare cu căldură

Încălzirea clădirilor se va realiza prin **sisteme individuale nepoluante**, precum pompe de căldură sau echipamente electrice. Nu se recomandă utilizarea combustibililor care pot genera emisii ridicate.

Art. 18. Alimentare cu gaze naturale

În prezent nu există rețea de gaze naturale în zonă, iar extinderea acesteia nu este previzionată. Funcțiunea este proiectată fără utilizarea gazelor naturale.

Art. 19. Gospodărie comunală și salubritate

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv și evacuate prin contracte încheiate de proprietari cu operatorul de salubritate autorizat al comunei. Deșeurile din



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 2 - Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Titlu proiect: PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Lillana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

construcții, resturile vegetale și ambalajele vor fi gestionate separat și predate operatorilor specializați.

II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 20.

Terenurile destinate construirii în cadrul PUZ Valea Argovei vor avea, pe cât posibil, o formă regulată (rectangulară sau aproape rectangulară), cu un raport echilibrat între deschiderea la drumul de acces și adâncimea lotului, astfel încât amplasarea construcțiilor să se realizeze în condiții optime de stabilitate, însoțire și accesibilitate.

Loturile vor asigura o adâncime suficientă pentru respectarea retragerilor minime obligatorii și pentru realizarea funcțiilor complementare admise (anexe gospodărești, spații tehnice, parcaje). Deschiderea minimă la drumul de acces trebuie să permită accesul auto și pietonal în condiții de siguranță, precum și racordarea la rețelele edilitare.

Formele neregulate sunt permise doar dacă nu afectează posibilitatea realizării construcțiilor în conformitate cu reglementările urbanistice privind POT, CUT, retrageri și acces.

II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Art. 21. Spații verzi

Suprafața minimă de spații verzi amenajate pe fiecare parcelă este de **20% din suprafața totală a lotului**, având rol ecologic, peisager și de îmbunătățire a microclimatului.

Spațiile verzi vor fi distribuite astfel încât să asigure:

- zone plantate în partea frontală și perimetrală a lotului, pentru integrarea vizuală în peisajul natural al lacului;
- zone verzi interioare, între clădire, circulații și platforme, care să permită infiltrarea naturală a apelor pluviale;
- păstrarea caracterului natural al zonei, cu evitarea impermeabilizării excesive.

Vegetația recomandată va include **specii locale adaptate mediului lacustru**, precum salcie, plop, arbuști ornamentali rezistenți (ligustrum, cotoneaster), precum și gazon sau plante perene cu întreținere redusă.

Se recomandă plantarea a **minimum 1 arbore pentru fiecare 50 mp de spațiu verde**, contribuind la filtrarea naturală a aerului și la protejarea habitatului specific zonei.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi în platforme betonate sau parcaje, cu excepția celor prevăzute în autorizația de construire.

Amenajările trebuie să permită **infiltrarea naturală a apelor meteorice**, evitând descărcarea directă spre malul lacului.

Beneficiarul are obligația întreținerii permanente a spațiilor verzi.



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 2 - Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Titlu proiect: PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

Art. 22. Împrejmuiri

Împrejmuirile vor respecta caracterul natural și deschis al zonei lacustre și vor asigura transparență vizuală, astfel încât să nu fragmenteze peisajul.

Reguli obligatorii:

- Împrejmuirile către drumul de acces vor fi **transparente**, având înălțimea maximă de **2,00 m**, cu un **soclu opac de maximum 0,60 m**, restul fiind din panouri metalice, plasă sau lemn.
- Împrejmuirile vor fi dublate de **gard viu** sau vegetație decorativă, cu rol estetic și ecologic.
- În zonele cu vizibilitate către lac, împrejmuirile laterale se vor realiza preponderent **semi-transparente**, pentru menținerea continuității vizuale a peisajului.
- Porțile de acces auto vor fi amplasate **ușor retrase față de aliniament**, pentru a permite oprirea temporară a vehiculului fără a bloca circulația.
- Împrejmuirile nu vor afecta drenajul natural al apelor de suprafață și nu vor modifica configurația terenului.

Împrejmuirile sunt permise doar în limitele parcelei, fără ocuparea domeniului public.

II.8. Reguli privind regimul de înălțime și aspectul construcțiilor

Art. 23 – Principii generale privind regimul de înălțime

(1) Regimul de înălțime al construcțiilor autorizate în perimetrul PUZ se va stabili **exclusiv în conformitate cu reglementările specifice unității teritoriale de referință (U.T.R.)** în care se încadrează parcela.

(2) Regimul de înălțime al construcțiilor trebuie să asigure:

- integrarea armonioasă în contextul construit și natural;
- respectarea caracterului de zonă de locuire cu regim redus de înălțime;
- evitarea impactului vizual negativ asupra peisajului natural și asupra vecinătăților.

(3) Nu se admit soluții constructive care să conducă la **mascarea unui nivel suplimentar** prin artificii de volumetrie, mansardare sau tratare neconformă a acoperișurilor.

Art. 24 – Principii generale privind volumetria construcțiilor

(1) Volumetria construcțiilor va fi adaptată **scării zonei**, prin forme simple, proporții echilibrate și relații corecte între plin și gol.

(2) Se vor evita:

- volumetriile disproporționate;
- alungirile excesive;
- formele arhitecturale care domină vizual parcelele învecinate.

(3) Amplasarea și forma construcțiilor vor urmări:

- păstrarea permeabilității vizuale către zonele naturale;
- fragmentarea controlată a volumelor, acolo unde este necesar.

Art. 25 – Principii generale privind aspectul arhitectural

(1) Aspectul arhitectural al construcțiilor va fi coerent și unitar, în raport cu:



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 2 - Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Titlu proiect: PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

- funcțiunea de locuire;
- caracterul natural al zonei;
- specificul peisajului lacustru.

(2) Materialele, culorile și finisajele utilizate vor contribui la **integrarea construcțiilor în peisaj**, evitând contrastele puternice sau soluțiile stridente.

(3) Echipamentele tehnice exterioare vor fi integrate discret în arhitectura clădirii sau mascate prin elemente constructive ori vegetale.

Art. 26 – Corelarea cu reglementările specifice U.T.R.

(1) Reglementările detaliate privind:

- regimul de înălțime,
- panta și tipul acoperișului,
- culorile, finisajele și materialele,
- interdicțiile privind mansardarea,

sunt stabilite **la nivelul fiecărei unități teritoriale de referință**, în **Capitolul IV – Prevederi la nivelul unităților funcționale**.

(2) În cazul oricărei neconcordanțe între principiile generale și reglementările specifice U.T.R., **prevalează prevederile Capitolului IV**.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Art. 27. Zona studiată, reglementată prin prezentul PUZ din Valea Argovei, include următoarele zone funcționale, stabilite în conformitate cu destinația terenului, necesitățile de operare și cerințele de mediu:

1. Funcțiune principală

- **Locuire individuală (LM)** – locuințe unifamiliale izolate sau cuplate, cu regim de înălțime redus (P-P+1), conform reglementărilor urbanistice aprobate.

2. Funcțiuni complementare

Funcțiunile complementare sunt admise în vederea creării unui ansamblu rezidențial funcțional și complet, fără a afecta mediul, confortul locuitorilor sau echilibrul natural al zonei lacustre

3. Zone tehnice – echipare edilitară

Se instituie o zonă funcțională distinctă necesară funcționării întregii dezvoltări:

- **ZONA EE – Zonă de echipare edilitară – Gospodărie de apă**

4. Zone de circulații

În cadrul terenului reglementat se stabilesc următoarele:

- **ZONA Ccr – Circulații auto și pietonale de incintă.**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

Prevederile prezentului capitol sunt **obligatorii** și se aplică cumulativ cu reglementările generale stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism, pentru toate investițiile realizate în perimetrul Planului Urbanistic Zonal.

Art. 28 – Delimitarea unităților funcționale



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 2 - Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Titlu proiect: PUZ IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

În interiorul zonei studiate prin PUZ se stabilesc următoarele unități funcționale, conform planșei U.03 – Reglementări urbanistice – zonificare:

- **UTR LM** – zonă de locuințe individuale cu regim mic de înălțime;
- **UTR CCR** – zonă destinată circulațiilor carosabile și pietonale, parcajelor și amenajărilor aferente;
- **UTR ET** – zonă destinată construcțiilor și instalațiilor de echipare tehnico-edilitară.

Art. 29 – Funcțiuni admise și interzise (UTR LM)

(1) Funcțiuni și utilizări admise

- locuințe individuale;
- anexe gospodărești aferente locuințelor;
- garaje;
- spații tehnice;
- circulații și parcaje la nivel de parcelă;
- rețele și echipamente edilitare.

(2) Funcțiuni și utilizări permise cu condiționări

Se admit următoarele funcțiuni, **cu respectarea cumulativă** a condițiilor de mai jos:

a) **Activități de birou, profesii libere și servicii de mică amploare**, desfășurate în cadrul locuinței, cu condiția:

- să nu genereze trafic suplimentar semnificativ;
- să nu producă zgomot, vibrații, mirosuri sau alte forme de disconfort;
- să nu modifice caracterul de locuire al zonei;
- să se asigure locurile de parcare necesare în incinta parcelei.

b) **Spații de cazare de tip locuință cu regim ocazional** (ex. închiriere pe termen scurt), cu condiția:

- menținerii caracterului de locuință individuală;
- respectării regimului de înălțime și a indicatorilor urbanistici;
- asigurării parcajelor necesare exclusiv în interiorul parcelei.

c) **Anexe cu funcțiuni complementare** (atelieri hobby, spații de depozitare nepoluante), cu condiția:

- să fie amplasate în limitele parcelei;
- să nu genereze activități comerciale sau industriale;
- să respecte regimul de înălțime maxim Parter.

d) **Instalarea de echipamente pentru producerea energiei din surse regenerabile** (panouri fotovoltaice, panouri solare), cu condiția:

- integrării arhitecturale în volumul construcției;
- respectării normelor tehnice și de siguranță;
- evitării reflexiilor sau impactului vizual negativ asupra vecinătăților.

e) **Spații multifuncționale** destinate activităților comunitare, educaționale, culturale sau de servicii de mică amploare, cu condiția îndeplinirii cumulative a următoarelor cerințe:

- suprafața construită desfășurată **nu va depăși 250 mp**;
- funcțiunea să fie **compatibilă cu caracterul de locuire** al zonei;
- activitatea să nu genereze trafic intens, zgomot, vibrații, mirosuri sau alte forme de disconfort;



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 2 - Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Titlu proiect: PUZ ÎN VEDEREA LOTIZĂRII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruța Liliانا DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

- să fie asigurate **locurile de parcare necesare în incinta parcelei**, conform reglementărilor în vigoare;
- să fie respectat regimul de înălțime maxim admis pentru zona LM;
- să nu se admită activități comerciale cu public intens sau orar extins.

(3) Funcțiuni și utilizări interzise

- construcții și activități industriale sau agro-industriale;
- activități comerciale cu trafic intens;
- depozitări de materiale, deșeuri sau substanțe periculoase;
- activități poluante sau generatoare de disconfort;
- construcții cu funcțiuni incompatibile cu caracterul de locuire.

Art. 30 – Indicatori urbanistici (UTR LM)

Indicatorii urbanistici maximi admiși sunt:

- **P.O.T. maxim = 40%;**
- **C.U.T. maxim = 0,90;**
- **Regim de înălțime maxim: P / P+1E.**

Indicatorii se aplică fiecărei parcele rezultate din lotizare.

Art. 31 – Regimul de înălțime admis (UTR LM)

(1) Regimul de înălțime admis pentru construcțiile principale este **Parter sau Parter + 1 Etaj (P / P+1E)**.

(2) Înălțimea maximă a construcțiilor principale nu va depăși:

- **10,00 m la coamă**, în cazul acoperișurilor în două sau mai multe ape;
- **8,00 m la atic**, în cazul acoperișurilor tip terasă,

fără depășirea regimului de înălțime maxim admis P+1E.

(3) Construcțiile complementare (anexe gospodărești, garaje, spații tehnice) vor avea **regim de înălțime maxim Parter**, cu o înălțime maximă la cornișă de **4,50 m**.

Art. 32 – Reguli de amplasare a construcțiilor (UTR LM)

(1) Retragera minimă față de aliniament va fi de **5,00 m**.

(2) Retragera minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de **3,00 m**.

(3) Retragerile față de limitele laterale ale parcelei se vor realiza cu respectarea prevederilor Codului Civil, cu condiția păstrării unei retrageri minime de **3,00 m pe una dintre laturi**.

Art. 33 – Aspectul arhitectural al construcțiilor (UTR LM)

(1) Construcțiile vor avea un **aspect arhitectural unitar**, adaptat caracterului zonei de locuire.

(2) Fațadele vor utiliza **culori neutre și naturale** (alb, crem, bej, gri deschis). Sunt interzise culorile stridente sau fluorescente.

(3) Finisajele exterioare admise includ tencuieli decorative, placaje ceramice, piatră naturală, lemn tratat sau materiale compozite cu aspect natural.

(4) Acoperișurile construcțiilor principale vor fi realizate în pantă, cu una sau mai multe ape, cu **pantă maximă de 30%**, în scopul evitării realizării de mansarde sau etaje mascate.

(5) **Nu se admite mansardarea construcțiilor** sau realizarea de spații locuibile în pod; podul va avea exclusiv rol tehnic.

(6) Învelitorile admise sunt: țiglă ceramică, țiglă metalică mată sau tablă fâltuită, în culori neutre, fără finisaje lucioase excesive.



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 2 - Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Titlu proiect: PUZ ÎN VEDEREA LOTIZĂRII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruța Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

Art. 34 – Echiparea tehnico-edilitară (UTR LM)

- (1) Alimentarea cu apă se va realiza prin sistemul de gospodărie de apă prevăzut în PUZ (rezervor și stație de pompare), cu posibilitatea racordării la rețeaua publică a comunei Valea Argovei în momentul extinderii acesteia.
- (2) Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin fose vidanjabile etanșe, dimensionate conform normelor în vigoare.
- (3) Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție existentă sau propusă.
- (4) Apele pluviale vor fi gestionate la nivel de parcelă.

Art. 35 – Împrejmuiți și amenajări exterioare

- (1) Împrejmuirile vor avea un caracter simplu, transparent sau semitransparent, cu o înălțime maximă de **2,00 m**.
- (2) Se recomandă utilizarea materialelor durabile și a vegetației pentru integrarea împrejmuirilor în peisaj.

Art. 36 – Reglementări pentru UTR CCR

- (1) Zona CCR este destinată exclusiv circulațiilor carosabile și pietonale, parcajelor și amenajărilor aferente.
- (2) Este interzisă amplasarea construcțiilor în această zonă, cu excepția celor strict necesare funcționării circulațiilor.

Art. 37 – Reglementări pentru UTR ET

- (1) În zona de echipare tehnico-edilitară se admit exclusiv construcții și instalații necesare funcționării rețelelor edilitare.
- (2) Construcțiile vor avea **regim de înălțime Parter**, cu înălțimi determinate strict de necesitățile funcționale ale echipamentelor tehnice, conform normativelor de specialitate.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Prezentul capitol definește **unitățile teritoriale de referință** stabilite prin Planul Urbanistic Zonal și precizează **rolul și aplicabilitatea reglementărilor** aferente acestora.

Art. 38 – Definirea unităților teritoriale de referință

În perimetrul Planului Urbanistic Zonal se instituie următoarele unități teritoriale de referință, delimitate conform planșei **U.03 – Reglementări urbanistice – zonificare**:

- **UTR LM** – zonă de locuințe individuale cu regim mic de înălțime;
- **UTR CCR** – zonă destinată circulațiilor carosabile și pietonale, parcajelor și amenajărilor aferente;
- **UTR ET** – zonă destinată echipării tehnico-edilitare.

Art. 39 – Aplicabilitatea reglementărilor pe U.T.R.

- (1) Reglementările stabilite pentru fiecare U.T.R. se aplică **exclusiv terenurilor cuprinse în limitele acestora**, conform delimitărilor din partea desenată a PUZ.
- (2) Pentru fiecare unitate teritorială de referință se aplică **cumulativ**:
 - prevederile generale ale prezentului Regulament Local de Urbanism;
 - prevederile specifice stabilite la **Capitolul IV – Prevederi la nivelul unităților funcționale**.
- (3) În cazul în care, la nivelul aceleiași parcele, se suprapun mai multe reglementări, se vor aplica **prevederile cele mai restrictive**.



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 2 - Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Titlu proiect: PUZ ÎN VEDEREA LOTIZĂRII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruta Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA

Art. 40 – Corelarea U.T.R. cu documentațiile de autorizare

- (1) Autorizațiile de construire se vor emite **numai cu respectarea U.T.R.-ului în care se încadrează parcela**, conform planșelor PUZ aprobate.
- (2) Schimbarea încadrării într-o altă unitate teritorială de referință este posibilă **numai prin elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism**, în condițiile legii.

CONCLUZII FINALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism a fost elaborat în scopul stabilirii unui **cadru coerent, clar și predictibil** de dezvoltare urbanistică pentru zona reglementată prin Planul Urbanistic Zonal – „Lotizare pentru construcție locuințe”, situată în comuna Valea Argovei, județul Călărași.

Reglementările propuse asigură:

- utilizarea rațională a terenurilor;
- dezvoltarea unei zone de locuire cu regim mic de înălțime, compatibilă cu caracterul local;
- corelarea funcțiunilor admise cu infrastructura tehnico-edilitară disponibilă sau propusă;
- controlul volumetriei, al regimului de înălțime și al aspectului arhitectural, în vederea evitării dezvoltărilor necontrolate;
- respectarea principiilor de siguranță, sănătate publică și protecție a mediului.

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism sunt **obligatorii** pentru toate investițiile realizate în perimetrul PUZ și se aplică cumulativ cu legislația în vigoare și cu celelalte documentații de urbanism aprobate.

Orice derogare de la reglementările stabilite prin prezentul regulament este posibilă **numai prin elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism**, în condițiile legii.

Prin implementarea reglementărilor propuse, zona studiată va beneficia de o dezvoltare **echilibrată, durabilă și armonioasă**, în concordanță cu interesul public și cu obiectivele de dezvoltare ale comunei Valea Argovei.

VERIFICAT,

Urb. Angela Cristina BUSCA



ÎNTOCMIT,

arh. Florian Raiu



Proiectant : LANDMARK CONCEPT S.R.L.

Proiect nr. : LDK.NR.387/2025

Faza: Volumul 2 - Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Titlu proiect: PUZ ÎN VEDEREA LOTIZĂRII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE

Beneficiar: dl. Costel RUMEGA, dna. Petruța Liliana DIACONEASA, dl. Mihai DIACONEASA