



ROMÂNIA
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI
ORAȘUL BUDEȘTI



Orașul Budești, județul Călărași; cod fiscal: 4294154; str. Garii; nr. 12; cod poștal: 915100; Tel./Fax: 0242/528.301,
e-mail: primaria.budesti@gmail.com;

**DOCUMENT DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE SI DEZBATERE PUBLICĂ
PENTRU DOCUMENTAȚIA**

P.U.Z. si R.L.U. – "CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL" ÎN INTRAVILANUL ORAȘULUI BUDEȘTI, STRADA INDEPENDENȚEI, NR. 35, C.F. NR. 24751, NR. CADASTRAL 24751, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea "Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborare sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism".

- Persoana responsabilă din partea primăriei : Costache Mihai – inspector cls I, grad profesional principal în cadrul S.P.C.L.E.P.
- Reprezentant beneficiar : S.C. LION STAR S.R.L.
- (Nume, prenume,) : Bădoi George Cătălin.
- Proiectant : B.I.A. Adrian Lascăr Călărași.
- (Nume, prenume)sef proiect : arh. Lascăr Adrian.

Beneficiarul P.U.Z.-ului si R.L.U. este investitorul privat S.C. LION STAR S.R.L., care foloseste terenul in baza Contract de vânzare nr. 5759/20.10.2022.

. Terenul în suprafață de 643 m.p. (0,0643 ha) este situat pe teritoriul administrativ al orașului Budești în intravilanul acestuia, strada Independenței, nr. 35, c.f. nr. 24751, nr. cadastral 24751.

1. DATE GENERALE :

a) date de identificare a documentatiei (denumire, amplasament, numar proiect, faza, data) :

INVESTIȚIA "CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL", ÎN INTRAVILANUL ORAȘULUI BUDEȘTI, STRADA INDEPENDENȚEI, NR. 35, C.F. NR. 24751, NR. CADASTRAL 24751, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI, PROIECT NR. 1120/2023.

b) date de identificare a beneficiarului:

S.C. LION STAR S.R.L., Budești, Str. Independenței, nr. 10, județul Călărași;

c) date de identificare a proiectantului:

B.I.A. Adrian Lascăr, Călărași, Strada Dorobanți, nr. 45, județul Călărași.

d) Actul de proprietate publică de reglementare emis anterior

e) identificare publicului interesat și a proprietarilor direct afectați de prevederile propuse prin planul de urbanism (denumire, adresă, telefon, reprezentant) și care se vor transmite scrisori de notificare:

- terenul aparține S.C. LION STAR S.R.L. – având următoarele vecinătăți:

C.f. nr. 24751: Nr. cadastral - 24751:

- la NORD – Strada Nicolae Bălcescu;

- la SUD – D.J. 401 C (Strada Independenței);

- la EST – Strada Trandafirilor;

- la VEST – Proprietate privată neînscrisă în cartea funciară.

f) identificare membrilor grupului de lucru (denumire, adresă, telefon, reprezentant):

• Persoana responsabilă din partea primăriei: Costache Mihai – inspector cls I, grad profesional principal în cadrul S.P.C.L.E.P. - primărie.

• Chirilă Marius – referent compartiment U.D.C. – primărie.

• Ing. Catană Maria – compartiment cadastru – primărie.

• Aliman Dumitru – referent de specialitate C.A.D.P.P. – primărie.

Reprezentant beneficiar: **S.C. LION STAR S.R.L.**, Budești, Str. Independenței, nr. 10, județul Călărași;

• (Nume, prenume, calitatea): Bădoi George Cătălin, proprietar.

Proiectant: B.I.A. Adrian Lascăr, Călărași, Strada Dorobanți, nr. 45, județul Călărași;

• (Nume, prenume) șef proiect: arh. Lascăr Adrian.

2. **CALENDARUL PROCESULUI** (date estimate și perioade ale informării și debaterii publice):

Conform Art. 49.- În cazul în care inițiatorul planului este un investitor privat, persoană fizică sau juridică, obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului vor fi realizate de inițiatorul planului.

a) **etapa pregătitoare:**

1. data publicării anunțului de intenție privind elaborarea P.U.Z. și R.L.U.
estimată **01.02. 2023** realizată;

2. modul de transmitere a anunțului de intenție privind elaborarea P.U.Z. și R.L.U.
obligatoriu prin:

- afisare la sediul primăriei;

- afisare pe panouri amplasate în zona de studiu (beneficiarul):

S.C. LION STAR S.R.L.

- transmiterea în scris a anunțului grupurilor țintă identificate (beneficiarul);

- optional suplimentar prin: NU ESTE CAZUL.

3. perioada și modul de primire / depunere a sugestiilor scrise ale publicului
- perioada : de la data apariției primului anunț de intenție până la 15.02. 2023.
modul de depunere a sugestiilor în perioada indicată mai sus :
- scrisori depuse la registratura autorității locale;
- comentarii pe pagina de internet a autorității publice, pe adresa de mail sau site;
- scrisori prin poștă pe adresa autorității (cu data de trimitere în perioada indicată) .
- alte forme.

4. data limită și modalitatea de răspuns la opiniile, observațiile sau sugestiile depuse în scris de public în etapa pregătitoare .
- data limită de răspuns (max . 15 zile de la data limită de depunere de către public a sugestiilor și observațiilor în această etapă)
data estimată : 20.02. 2023.
- modul de transmitere a răspunsurilor va fi prin poștă, pe fax și poșta electronică în etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare.

b) în etapa de elaborare a propunerilor :

1. data publicării anunțului în această etapă cu planurile aferente (privind afișarea documentației și data dezbaterii)
data estimată 21.02. 2023.
2. modul de transmitere a anunțului va fi
- afișare la sediul primăriei;
- publicarea anunțului pe pagina de internet a Primăriei și pe site;
3. datele de prezentare și dezbateri vor fi înscrise în anunț
21.02. 2023.
4. data afișării documentației /propunerilor soluției urbanistice de referință
data estimată 21.02. 2023.
- locul și orarul în care se poate consulta documentația afișată
PRIMĂRIA orașului BUDEȘTI
intervalul orar de afișare pentru consultare 9-16
perioada de afișare pentru consultare
21.02. 2023 - 17.03. 2023.

Locul dezbateriiPRIMĂRIA orașului BUDEȘTI

Data estimată 20.03. 2023.

- data limită în care publicul poate transmite sugestii și observații referitoare la propunerile variantei de referință a documentației
(minim 15 zile de la data dezbaterii, maxim 25 zile de la apariția anunțului)
17.03. 2023.

5. data limită și modalitatea de răspuns la opiniile, observațiile sau sugestiile depuse în scris de public în etapa de elaborare a propunerilor

- data limită de răspuns (maxim 15 zile de la data limită de depunere de către public a sugestiilor și observațiilor în această etapă

17.03. 2023.

- modul de transmitere a răspunsurilor va fi prin poștă, pe fax și poșta electronică, precum și prin afișarea pe pagina web a primăriei.

c) etapa elaborării propunerilor finale , avizării și aprobării:

1. Redactarea Raportului informării și consultării publicului 20.03. 2023;

2. data limită de transmitere a anunțului privind publicarea Raportului informării și modalitatea de publicare respectiv de contestare a observațiilor

27.03. 2023 - modalitatea de publicare a anunțului și a raportului :

-publicare pe pagina proprie de internet

- afișare la sediul primăriei

- data limită de contestare a raportului 24.03. 2023.

modul de depunere a contestațiilor va fi identic cu cele stabilite la anunțul de inițiere

Data transmiterii raportului informării Consiliului Local al orașului spre însușire sau respingere 27.03. 2023.

3. MODALITATEA DE COLECTARE A SUGESTIILOR PUBLICULUI:

(în fiecare etapă și în perioada stabilită) :

a) obligatoriu și minimal prin :

- petiții depuse la registratura autorității publice ;
- scrisori transmise prin poștă ;
- comentarii pe pagina de internet a autorității publice sau pe e-mail ;
- mențiuni în procese - verbale ale întâlnirilor și dezbaterilor ;

b) suplimentar prin :NU ESTE CAZUL

- scrisori depuse în cutii amplasate lângă panourile de informare ;
 - scrisori depuse în cutii amplasate lângă panourile de afișare a documentației ;
- Întocmit în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte semnatară , la data 30.01. 2023.

Numele în clar, semnatura și ștampila,

Responsabil primărie: Costache Mihai

Beneficiar: S.C. LION STAR S.R.L. – Bădoi George Cătălin

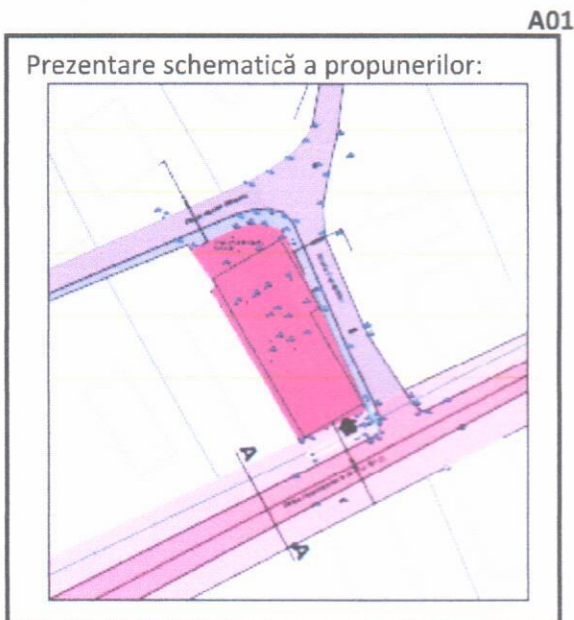


Potrivit art.627 alin.(1) din Codul administrativ, certificarea autenticității și forța juridică a acestui act este dată de semnatura persoanei competente, fără aplicarea vreunui sigiliu.

ROMANIA
Anunt public etapa pregătitoare (1)
PRIMĂRIA ORAȘ BUDEȘTI
INTRARE / IEȘIRE
Nr. 1093
20 23 Luna 01 Ziua 30

Primăria orașului
Budești, Județul Călărași

INTENȚIE DE ELABORARE
PLAN URBANISTIC ZONAL



Argumentare: necesitatea dezvoltării orașului Budești, cu zone de instituții și servicii.

Inițiator: **LION STAR S.R.L.**

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI

privind intenția de elaborare a **Planului urbanistic zonal – CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL – ORAȘ BUDEȘTI, STRADA INDEPENDENȚEI, NR. 35, INTRAVILAN, amplasat în orașul Budești, județul Călărași.**

în perioada 01.02 – 15.02.2023

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului DI Costache Mihai
oraș Budești tel. 0733 276-475

Observațiile sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare.

Răspunsul la observațiile primite va fi comunicat de către inițiator către Primăria orașului Budești în termen de 5 zile de la încheierea termenului de primire a observațiilor.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- elaborare propuneri de reglementare;
- obținere aviz tehnic;
- aprobare P.U.Z. prin Hotărâre de consiliu local.

Persoană responsabilă primărie,

Costache Mihai

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: Plan urbanistic zonal – construire spațiu comercial – oraș Budești, str. Independenței, nr. 35, intravilan;
- Amplasament: orașul Budești, județul Călărași;
- Beneficiar: LION STAR S.R.L.
- Proiectant general: B.I.A. LASCĂR V. ADRIAN;
- Data elaborării: 2023;

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentului plan urbanistic zonal (P.U.Z.) este elaborarea documentației de urbanism prevăzută de Legea nr. 50/1991, republicată în 2004 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și de Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, pentru modificarea indicatorilor urbanistici și schimbarea destinației terenului în suprafață de 643,00 mp, situat în intravilanul orașului Budești conform P.U.G. și R.L.U. aferent aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Budești nr. 2/31.01.2002, a cărei valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Budești nr. 54/18.12.2018 în vederea construirii unui spațiu comercial (conform planșei U2 – Reglementări urbanistice). Beneficiarul, societatea LION STAR S.R.L., a decis, în urma unei analize economico – financiare riguroase, că este oportun pentru interesele sale, dar și a comunității orașului Budești, să investească în această zonă a orașului Budești, fapt

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL - 643,00 MP, ORAȘUL BUDEȘTI, STRADA INDEPENDENȚEI, NR. 35, NR. CAD. 24751, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

pentru care a demarat această primă etapă de elaborare a planului urbanistic zonal (P.U.Z.) pentru suprafața de teren aflată în proprietate.

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

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

Prin lucrarea de față se dorește menținerea cadrului natural existent și o mai bună exploatare a potențialului zonei, ca zonă de instituții și servicii.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

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

- Planul Urbanistic General orașul Budești, proiect elaborat de S.C. STEJARUL S.R.L., aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Budești nr. 2/31.01.2002;
- Plan topografic al imobilului – intravilan orașul Budești, strada Independenței, nr. 35
- Date statistice de la Direcția de Statistică Călărași pentru teritoriul administrativ al județului Călărași și orașul Budești;
- Studiu geotehnic.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Terenul care face obiectul prezentei lucrări face parte din intravilanul orașului Budești, are formă poligonală neregulată, fiind situat în centrul a localității. Potrivit cap. 2, lit. A, din Normele metodologice aprobate prin H.G. 382/2003 publicată în Monitorul

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL - 643,00 MP, ORAȘUL BUDEȘTI, STRADA INDEPENDENȚEI, NR. 35, NR. CAD. 24751, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

Oficial partea I nr. 263/16.04.2003 în această zonă nu au fost evidențiate de-a lungul timpului fenomene de faliere a scoarței terestre, alunecări de teren sau eroziunea apelor curgătoare. La fazele următoare de proiectare se vor lua măsuri pentru proiectarea construcțiilor cu respectarea normelor tehnice în vigoare respectiv P100/2013 și O.G. nr. 20/1994, republicată. Pe acest teren există o construcție în suprafață de 156,00 mp, ce se va desființa, terenul având în prezent funcțiunea urbanistică de locuințe și funcțiuni complementare. Laturile de sud, est și nord a terenului se învecinează cu Drumul Județean D.J. 401 C (strada Independenței), strada Trandafirilor și strada Nicolae Bălcescu, străzi care fac legătura cu străzile din intravilanul orașului Budești și în continuare cu drumul național D.N. 4 București – Oltenița.

De-a lungul timpului pe acest amplasament au existat construcții, terenul fiind situat în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare.

2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Zona este amplasată în intravilanul orașului Budești conform P.U.G. în partea de centrul localității. Cotele terenului față de referința convențională Marea Neagră sunt cuprinse între 32,00 m – 34,00 m.

Amplasamentul se găsește în partea de vest a județului Călărași, față de orașul Budești, zona pentru care se întocmește prezenta documentație, este situată în centrul localității, conform planșei de încadrare în teritoriul (U0).

Pe orice direcție distanța față de incinta studiată până la locuințele învecinate este mai mare de 10,00 m iar, pe latura de vest există o construcție care are ca obiect de activitate tot comerț.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- ***Caracteristicile reliefului***

Din punct de vedere morfologic Orașul Budești este situat în partea de sud a Câmpiei Vlăsiei denumită și Câmpia Călnăului. Altitudinea absolută este de aproximativ 30 – 50 m (32-34 m în zona amplasamentului).

Fragmentarea reliefului este neuniformă. Pe partea stângă a văii Călnăului există mai multe vâlcele afluate, ramificate la obârșiile lor și cu mici crovuri printre ele. La

partea opusă sunt vâlcele mai puține dar covoare mai numeroase și mai mari. Energia reliefului pe valea Călnăului atinge circa 10 m, iar vâlcelele laterale sunt abia adâncite. Terasa nu există pe valea Călnăului. Văile principale care străbat zona localității Buciumeni sunt Valea Dâmboviței cu diferențe de nivel de cca. 20 – 30 m și valea Călnăului, afluent pe dreapta al Dâmboviței, cu direcție generală de curgere NV – SE.

- **Rețeaua hidrografică**

Rețeaua hidrografică din zonă este reprezentată prin râul Dâmbovița care curge pe direcția NV – SE și se varsă în râul Argeș, acesta din urmă curgând pe direcția V – E.

Apele subterane se găsesc cantonate în depozitele cuaternare ale câmpiei.

Aceste râuri pot fi folosite pentru activitatea piscicolă și irigarea terenurilor cu destinație agricolă.

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

Procesul scurgerii apelor este favorabil datorită înclinării suprafețelor teritoriului cât și prezenței depozitelor de cuvertură, cu capacitatea de înmagazinare a apelor sub formă de apă freatică, cu nivelul hidrostatic liber, care cedează în perioadele secetoase o cantitate de apă sub formă de izvoare, rețelei hidrografice.

- **Clima**

Din punct de vedere climatic, zona studiată aparține sectorului cu climă continentală și se caracterizează prin veri foarte calde, cu precipitații nu prea abundente (excepție făcând anul 2005) ce cad sub formă de averse și prin ierni relativ reci, marcate uneori de viscole puternice, dar și de frecvente perioade de încălzire care provoacă discontinuități repetate ale stratului de zăpadă și repetate cicluri de îngheț – dezgheț.

Principalele caracteristici meteorologice observate la stația Băneasa sunt următoarele:

TEMPERATURA AERULUI

Temperatura medie anuală	10,8°C
Temperatura medie a lunii ianuarie	- 2,5°C
Temperatura medie a lunii iulie	22,0°C
Temperatura maximă absolută	41,1°C

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL -
643,00 MP, ORAȘUL BUDEȘTI, STRADA INDEPENDENȚEI, NR. 35, NR. CAD.
24751, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI**

Temperatura minimă absolută - 30,0°C

PRECIPITAȚII ATMOSFERICE

Cantități medii anuale 600 mm

Cantități medii lunare cele mai mari 65 mm

Cantități medii lunare cele mai mici 45 mm

Cantitatea maximă căzută în 24 de ore - 107,7 mm

Prima ninsoare cade aproximativ în ultima decadă a lunii noiembrie, iar ultima către sfârșitul lunii martie.

Potențialul caloric, consecința a duratei prelungite de strălucire a soarelui este de cca. 125 Kcal/cm², ceea ce se realizează în special în perioada aprilie – septembrie. Valorile medii anuale ale temperaturii sunt de cca. 10 – 11°C, cu valori medii negative în intervalul decembrie – februarie și valori medii pozitive în intervalul martie – noiembrie. Luna cea mai rece este ianuarie, valoarea medie a temperaturii se situează sub -3°C. Luna cea mai caldă este luna iulie, cu valori medii în jurul a 23°C.

Precipitațiile atmosferice însumează anual cca. 500 mm, cu un maxim la sfârșitul primăverii când, cad circa un sfert din valoarea totală a acestora.

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

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

- **Caracteristicile geotehnice**

Zona studiată face parte din marea unitate structurală cunoscută sub numele de Platforma Moesică.

Formațiunile care iau parte la alcătuirea geologică a acestei unități aparțin paleozoicului, mezozoicului și neozoicului, depuse peste un fundament cutat constituit probabil din șisturi verzi.

Începând din miocen, o mare parte a teritoriului Câmpiei Române a fost afectat de o pronunțată mișcare de subsidență, care a generat o vastă cuvetă mio – pliocenă, alcătuită din depozite tertoniene, sarmațiene, meoțiene, pontiene, daciene și romaniene.

În partea de est a Câmpiei Române, procesul de subsidență a continuat cu unele variații de ritm și după pliocen, depozitele cuaternare vechi fiind dispuse concordant peste depozitele romaniene, luând parte la alcătuirea cuvetei de depozite mai sus menționate.

În cele ce urmează vom prezenta numai depozitele cuaternare, întrucât permit acumulări de apă subterană, prezentând astfel importanță din punct de vedere hidrogeologic.

Sucesiunea depozitelor cuaternare include depozite ale pleistocenului inferior, mediu și superior și ale holocenului.

Pleistocenul inferior

Formațiunile de vârstă cuaternară sunt reprezentate prin depozite aluvionare alcătuite din pietrișuri și nisipuri transportate de râuri, depuse de-a lungul văilor, formând șesuri aluvionare și lunci bine dezvoltate de o parte și de alta a acestora. Acestea sunt acoperite de depozite loessoide dezvoltate pe grosimi diferite.

În bază se situează pleistocenul inferior, reprezentat printr-un orizont de nisipuri și pietrișuri, cunoscut sub numele de „Strate de Frățești”. Acest orizont apare la zi în versantul drept al văii Argeșului.

Petrografic, aceste straturi sunt alcătuite în partea superioară din nisipuri mărunte și fine, uneori grosiere, micacee, iar către bază din pietrișuri și bolovănișuri constituite din cuarțite, micașisturi, gresii, calcare, silexuri și tufuri calcaroase. Acestea din urmă caracterizând partea de sud a Câmpiei Române.

În evoluția domeniului estic al Câmpiei Române, în timpul pleistocenului inferior, caracteristică este prezența acumulărilor aluvionare, reprezentate în partea ei nordică printr-un singur banc de nisipuri și pietrișuri.

Pleistocenul mediu

În cuprinsul părții de sud a Câmpiei Române, pleistocenul mediu este reprezentat printr-o succesiune de marne, argile și nisipuri, cunoscută sub numele de „complexul

marnos", al cărui afloriment fel ca și la stratele de Frătești apar în malul drept al Argeșului, la Radovanu.

La fel ca și stratele de Frătești, complexul marnos se afundă structural către nord.

Pleistocenul superior

În partea inferioară a pleistocenului superior se întâlnește o succesiune de nisipuri mărunte și fine, gălbui, cu concrețiuni grezoase și calcaroase, ce se dezvoltă la nivelul Câmpului Mostiștei.

În zona contactului cu terasele, grosimea „nisipurilor de Mostiștea” este redusă, ea nedepășind câțiva metri. Nisipurile de Mostiștea au fost îndepărtate prin eroziune în zona teraselor Dunării și Argeșului.

Nivelul mediu al pleistocenului superior este reprezentat în zona terasei suieiorare prin aluviunile grosiere ale acesteia.

Nivelul superior al acestui etaj i-au fost atribuite depozitele de tip loessoid ce acopera in intregime Campul Mostistei si aluviunile grosiere din baza terasei superioare. Acestuia i-au mai fost atribuite aluviunile grosiere ale nivelului de terasă ce se dezvoltă la est de Luica și Curcani până la Ulmeni.

Holocenul

Acestui etaj i-au fost atribuite depozitele loessoide ale nivelului de terasă ce se dezvoltă la est de Luica și Curcani, până la Ulmeni.

- **Sarcini climatice**

În conformitate cu indicativul CR 1 – 1 – 4/2012, viteza vântului mediată pe 1 min. la 10 m, pe 50 ani interval mediu de recurență, este de 35m/s, presiunea de referință a vântului mediată 10 min. la 10 m, pe intervalul de 50 ani de recurență este 0,4 kPa.

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare, evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, indicativ CR 1 – 1 – 3/2012, valoarea caracteristică a încărcării din zăpada pe sol este de 2,00 KN/mp.

Adâncimea de îngheț este de - 0,80 – 0,90 m față de cota terenului natural, conform STAS 6054/88, terenul încadrându-se în grupa a - II – a.

- **Seismicitate**

Din punct de vedere seismic, orasul Budești este situat conform STAS 11100/1 – 1993, în zona de intensitate seismică de grad 8/1 (M.S.K.), iar potrivit Normativ P100/1

– 2013 în zona la care valorile de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,25$ g, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, și al perioadei de control (col) $T_c = 1,60$ sec. a spectrului de răspuns.

• **Date hidrogeologice**

Forajele hidrogeologice pentru alimentare cu apă a diverselor obiective economice au condus la identificarea formațiunilor geologice de la nivelul cuaternarului, ce pot acumula ape subterane. Aceste formațiuni au fost clasificate astfel:

- acviferul din depozitele loessoide;
- acviferul nisipurilor de Mostiștea;
- acviferul stratelor de Frătești.

Acviferul din depozitele loessoide este de tip freatic fiind exploatat pentru nevoi gospodărești prin fântâni sătești cu adâncimi ce nu depășesc 15 – 20 m adâncime. Calitativ apa acestui acvifer se încadrează în limitele de potabilitate, dar apropierea de suprafață și lipsa unui strat protector îl face vulnerabil la poluare. Datorită acestui considerent și a potențialului redus al acviferului, el nu constituie obiectul unor exploatări prin foraje.

Acviferul nisipurilor de Mostiștea corespunde ca extindere areala Câmpului Mostiștei, fiind situat sub adâncimea de cca. 20 – 30 m. Grosimea acestor nisipuri fiind redusă, iar granulometria fină, potențialul acvifer este destul de modest, în general acestea nefiind captate separat prin foraje hidrogeologice.

Acviferul din stratele de Frătești reprezintă un complex acvifer cu dezvoltare regională, cu potențial important, intens exploatat pentru alimentări cu apă potabilă.

Acest acvifer se prezintă sub forma unui banc de pietrișuri cu elemente de bolovăniș în masă de nisip, având grosimi de cca. 5 – 6 m. Către sud depozitele fine se subțiază până la efilare, punând în contact aluviunile grosiere ale terasei superioare cu stratele de Frătești, facilitând astfel alimentarea lor pe capete de strat dinspre valea Dunării.

În zona localității Budești au fost executate mai multe foraje hidrogeologice în scopul alimentării cu apă a unor unități economice. Astfel au fost executate foraje pentru S.M.A., S.U.T., Tabăra de cazare – Canalul Dunăre – București, C.A.P. Pentru

aceste foraje s-au obținut debite variabile funcție de amplasament, respectiv 3,5 – 15 l/s.

Din punct de vedere chimic apa cantonată în depozitele de terasă se înscrie în general în limitele de potabilitate admise de STAS 1343/1-91. Este cunoscut faptul că Dâmbovița este un râu poluat ceea ce determină și poluarea stratului acvifer din zona localității Budești mai ales datorită faptului că stratul nu are în acoperiș un pachet protector de argilă. Din acest motiv din punct de vedere bacteriologic apa nu este potabilă în zona localității.

Forajele care debitează apa potabilă sunt amplasate în afara localității, în partea de N spre Vasilați.

În zona de contact dintre terasă și luncă există puțuri sătești săpate la adâncimea de cca. 30 m, cu nivelul hidrostatic la adâncimea de cca. 28 m ceea ce presupune un drenaj puternic al apei din terasă spre luncă.

Forajele executate la IAS Vasilați au fost săpate până la adâncimea de 50 m, captând orizonturile poros – permeabile pe intervalul 24,00 – 36,40 m. La pompări s-a obținut un debit de 16,6 l/s pentru o adâncime de 3 m.

Forajul de la complexul avicol a captat acviferul pe intervalul 35,00 – 42,00 m la pompări obținându-se un debit de 5,50 l/s pentru o adâncime de 3 m.

- **Riscuri naturale**

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

2.4 CIRCULAȚIA

Zona studiată are acces facil la străzile din intravilanul orașului Budești și în continuare la drumul național DN 4, care tranzitează administrativ orașul Budești, făcând din acesta un oraș de tranzit, situat la cca. 40 km de București.

De asemenea teritoriul localității Budești este tranzitată și de calea ferată CF București-Oltenița.

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

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL - 643,00 MP, ORAȘUL BUDEȘTI, STRADA INDEPENDENȚEI, NR. 35, NR. CAD. 24751, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

Amplasamentul prezentului Plan urbanistic zonal (P.U.Z.), situat în centrul localității reprezentată de teren cu destinație de locuințe individuale (conform plăsei U1 – situația existentă), are o suprafață de 643 mp, fiind în proprietatea societății LION STAR conform actelor prezentate la obținerea Certificatului de urbanism.

În prezent pe acest teren există o construcție, ce se va desființa, urmând a avea funcțiunea urbanistică de zonă instituții și servicii. Totodată vor fi prevăzute spații verzi pe marginea drumurilor, spații ce pot adăposti rețelele de utilități ce vor deservi zona.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

- *Alimentarea cu apă*

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

- *Canalizare*

Există rețea de canalizare menajeră;

- *Alimentare cu energie termică*

Nu există rețele de alimentare cu energie termică în zonă;

- *Alimentare cu energie electrică*

Există rețele de alimentare cu energie electrică în zonă;

- *Telecomunicații*

Există rețele de telecomunicații în zonă.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

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

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

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

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

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL -
643,00 MP, ORAȘUL BUDEȘTI, STRADA INDEPENDENȚEI, NR. 35, NR. CAD.
24751, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI**

- Asigurarea unor suprafețe de teren pentru construirea de noi locuințe și dotări publice;
- Ocuparea terenurilor disponibile din vatra actuală a localității cu dotări publice;
- Încurajarea inițiativei individuale sau de grup în domeniul comerțului, a micii producții sau a prestărilor de servicii, prin atribuirea terenurilor disponibile din vatra actuală a orașului Budești sau concentrarea acestor activități în anumite zone marginale, putându-se crea astfel centre economico-productive;
- Amplificarea și asigurarea locurilor de muncă atât în sectorul productiv cât și cel al serviciilor;
- Dezvoltarea activităților de investiții pentru completarea și modernizarea dotărilor și serviciilor publice;
- Dezvoltarea infrastructurii orașului Budești (modernizarea străzilor și intersecțiilor, rețele de alimentare cu apă/ canalizare, rețele de distribuție a energiei electrice, rețele telefonice etc.);

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul în suprafață de 643,00 mp are în prezent funcțiunea urbanistică de zonă de locuințe și funcțiuni complementare. Se propune schimbarea funcțiunii din zonă de locuințe și funcțiuni complementare în zonă de instituții și servicii (conform planșei U2 – reglementări urbanistice).

Amplasamentul este situat la în centrul orașului Budești delimitat de următoarele vecinătăți:

- La sud – D.J. 401 C (str. Independenței);
- La vest – proprietate privată neînscrisă în cartea funciară;
- La nord – str. Nicolae Bălcescu;
- La est – str. Trandafirilor;

Forma generală în plan a terenului este de poligon neregulat.

Având în vedere poziția amplasamentului se dorește și se propune ca acesta să fie folosit pentru amplasarea și construirea unui spațiu comercial.

Pentru realizarea obiectivului propus sunt de rezolvat următoarele probleme:

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL - 643,00 MP, ORAȘUL BUDEȘTI, STRADA INDEPENDENȚEI, NR. 35, NR. CAD. 24751, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

- Realizarea, avizarea și aprobarea prezentei documentații de urbanism conform anexei la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- îmbunătățirea circulației carosabile (a infrastructurii de transport);
- ridicarea confortului edilitar;
- proprietatea asupra terenurilor și circulația acestora în conformitate cu planșa U4.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Prin P.U.G.-ul realizat de către S.C. STEJARUL S.R.L., aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Budești nr. 2/31.01.2002, zona analizată are funcțiunea de locuințe cu regim mic și mediu de înălțime (conform plașei U1 – situația existentă). Ca urmare a inițiativei societății LION STAR S.R.L. se dorește schimbarea funcțiunii urbanistice a terenului din zonă de locuințe și funcțiuni complementare în zonă de instituții și servicii (comerț) în vederea construirii unui spațiu comercial (conform planșei U2 – Reglementări urbanistice). Prin aceste propuneri este evident că se urmărește îmbunătățirea prevederilor Planului urbanistic general (P.U.G.) al orașului Budești, județul Călărași, propuneri ce vor fi preluate atunci când se va actualiza P.U.G.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Zona de analizată prin prezentul P.U.Z. va fi deservită, în principal, de drumul Județean D.J. 401 C (strada Independenței) dar și de străzile Trandafirilor și Nicolae Bălcescu pentru aprovizionare, străzi aflate în vecinătatea amplasamentului pe laturile de sud, est și nord, care vor asigura acces lesnicios la viitorul spațiu comercial. Aceste străzi nu fac obiectul prezentei documentații, ele își vor păstra caracteristicile existente, modernizarea acestora vor fi realizate de administratorii lor în funcție de programul anual de investiții.

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL -
643,00 MP, ORAȘUL BUDEȘTI, STRADA INDEPENDENȚEI, NR. 35, NR. CAD.
24751, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI**

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

Zona studiată are suprafața de 643,00 mp și este destinată în principal construirii unui spațiu comercial. Bilanțul teritorial al suprafeței de 643,00 mp este prezentat în tabelul următor.

BILANȚ TERITORIAL P.U.Z.

ZONIFICARE	EXISTENT MP	EXISTENT %	PROPUS MP	PROPUS %
ZONA PENTRU LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	643,00	100	0,00	0,00
ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII	0,00	0,00	643,00	10000
TOTAL SUPRAFATA MP / %	643,00	100,00	643,00	100,00

- *Indicatori urbanistici*

Zona de instituții și servicii procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) va fi de 80% din suprafața zonei, coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) va fi de 1,8 și regimul maxim de înălțime P - P+1, înălțimea maximă la cornișă 8,00 m.

Ca funcțiuni complementare sunt prestările de servicii în concordanță cu activitatea principală.

Se propune prin realizarea acestui studiu, realizarea unui spațiu comercial, care să permită realizarea unor clădiri amplasate izolat sau cuplat, cu toate dotările necesare funcționării acestei activități.

- *Regimul de aliniere al construcțiilor*

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

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

Întrucât pe această stradă există construcții amplasate pe aliniament, viitorul spațiu comercial se va amplasa la aliniamentul existent.

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL - 643,00 MP, ORAȘUL BUDEȘTI, STRADA INDEPENDENȚEI, NR. 35, NR. CAD. 24751, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Retragerile față de limitele laterale ale parcelelor se vor face cu respectarea prevederilor codului civil respectiv 0.60 m pentru fațade fara ferestre sau cu ferestre care nu asigură luminarea și ventilarea unor încăperi de locuit sau alte activități permanente și minim 2,00 m pentru fațade cu ferestre cu vedere, pecum și de condițiile de insorire (nu mai puțin de $H/2$). Dacă construcția se va amplasa pe limita de proprietate se va obține acordul vecinului în formă autentică.

Construcțiile realizate în regim cuplat se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire de pe parcela alăturată, prevăzându-se un rost de dilatare și antiseismic de min 10 cm, fiecare construcție având structura de rezistență proprie.

- *Regimul de înălțime*

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

- *Modul de ocupare și utilizare a terenului*

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

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

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

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- *Alimentarea cu apă*

Alimentarea cu apă a viitoarei construcții din zona studiată se va face prin racordarea la rețeaua de alimentare a orașului Budești.

Canalizare menajeră

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de canalizare menajeră a orașului Budești.

- *Canalizarea pluvială*

Zona nu va fi prevăzută cu canalizare pluvială. Scurgerea apelor pluviale de pe clădire se va realiza cu ajutorul unor rigole ce vor colecta apa și o vor trimite către spațiile verzi din incintă.

- *Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere*

Deșeurile menajere (constituite din resturile care provin din consumurile vizitatorilor, personalului) și cele rezultate din ambalaje sunt colectate în recipiente separați și sunt preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate.

Produsele de origine animală expirate, nevandabile, neconforme sunt retrase din sala de comercializare și depozitate în lăzi speciale puse la dispoziție de către firma locală de salubritate, amplasate în zona depozitului, până la colectarea acestora de către firmă.

Produsele de origine nonanimală expirate, nevandabile, neconforme sunt retrase din sala de comercializare și depozitate în lăzile gri și ulterior transmise către depozitul regional.

- *Alimentarea cu energie termică*

Încălzirea se va face individual, cu centrală termică proprie alimentată cu combustibil gazos, solid sau lichid.

- *Alimentarea cu energie electrică*

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin racordarea la rețeaua Enel Distribuție Dobrogea din zonă. Se pot lua în considerare, pe viitor, și surse alternative - panouri fotovoltaice.

- *Telecomunicații*

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

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

În vederea protecției mediului se va acționa pe următoarele criterii:

- diminuarea până la eliminare a surselor poluante (emisii, deversări etc.)
- prevenirea producerii riscurilor naturale;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- organizarea sistemelor de spații verzi;
- eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor

edilitare majore.

- eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică sunt:

- Creare și modernizarea infrastructurii de acces;
- Creșterea nivelului de dotare a localității Budești cu zone de coert;
- Valorificarea potențialului economic existent determinat de căile de acces

lesnicioase și existența amplasamentului în localitatea Budești.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. vine în sprijinul prevederilor P.U.G. definitiv al orașului Budești pentru dezvoltarea localității, care pune accent pe dezvoltarea potențialului economic și a activităților economice (comert). Având în vedere că se dorește să se realizeze o unitate economică dotată corespunzător, considerăm că acest proiect este un punct important de pornire pentru o dezvoltare din punct de vedere urbanistic și economico – social.

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

- Se vor crea noi locuri de muncă (atât pe termen scurt cât și pe termen lung) în domeniul construcțiilor și serviciilor, aspect benefic pentru orașul Budești..

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL -
643,00 MP, ORAȘUL BUDEȘTI, STRADA INDEPENDENȚEI, NR. 35, NR. CAD.
24751, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI**

- Solicitățile de construire neconforme cu prevederile prezentului P.U.Z. vor fi respinse până la realizarea, avizarea și aprobarea unor documentații de urbanism care să modifice prevederile prezentului P.U.Z.
- Elaborarea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire se va realiza cu respectarea regimului de aliniere și de înălțime aprobat prin prezentul P.U.Z. și în conformitate cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent, care face parte integrantă din prezentul P.U.Z.
- Funcțiunea propusă (zone de instituții și servicii) nu este nocivă pentru mediul înconjurător.

ÎNTOCMIT,

Arh. Grigore Ion Lascăr



VERIFICAT,

arh. Adrian Lascăr



REGULAMENT 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.

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

(1.1) Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului P.U.Z., situat în intravilanul orașului Budești.

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

(1.2) Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) al unei zone din orașul Budești, județul Călărași.

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

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

care a urmat-o și documentația inițială.

1.2 BAZA LEGALĂ

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. stă Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate. De asemenea, a fost avut în vedere „Ghidul privind elaborarea și aprobare Regulamentelor locale de urbanism” – indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000.

Prevederile prezentului P.U.Z. sunt corelate cu prevederile P.U.G. orașul Budești.

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

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

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

Suprafața pentru care s-a elaborat lucrarea este de 643,00 mp așa cum este delimitată în partea desenată (planșa U2).

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

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

Prezentul Regulament de Local de Urbanism nu se referă la nici un fel de construcții situate în afara zone studiate prin această documentație.

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL - 643,00 MP, ORAȘUL BUDEȘTI, STRADA INDEPENDENȚEI, NR. 35, NR. CAD. 24751, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

Prezentul Regulament Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal conceput pentru terenul în suprafață de 643,00 mp, situat în județul Călărași, pe teritoriul administrativ al orașului Budești, strada Independenței, nr. 35 și se aplica teritoriului delimitat de următoarele elemente de reper:

Terenul are următoarele vecinatati:

- La sud – D.J. 401 C (str. Independenței);
- La vest – proprietate privată neînscrisă în cartea funciară;
- La nord – str. Nicolae Bălcescu;
- La est – str. Trandafirilor;

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

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

Art. 1. Deșeurile menajere (constituite din resturile care provin din consumurile vizitatorilor, personalului) și cele rezultate din ambalaje sunt colectate în recipiente separate și sunt preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate.

Produsele de origine animală expirate, nevandabile, neconforme sunt retrase din sala de comercializare și depozitate în lăzi speciale puse la dispoziție de către firma locală de salubritate, amplasate în zona depozitului, până la colectarea acestora de către firmă.

Produsele de origine nonanimală expirate, nevandabile, neconforme sunt retrase din sala de comercializare și depozitate în lăzile gri și ulterior transmise către depozitul regional.

Este interzisă depozitarea întâmplătoare a deșeurilor menajere, mai ales în zonele plantate și albiile apelor.

Art. 2. La elaborarea documentațiilor pentru obținerea autorizațiilor de construire, se va ține seama de prevederile din Legea apelor nr.107/1996 și de HGR nr. 101/1997

pentru aprobarea „Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară”.

2.2 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 3. Efectuarea altor construcții a căror destinație este incompatibilă zonei de instituții și servicii se va putea face numai prin intermediul unui P.U.Z., avizat și aprobat în condițiile Legii.

Art. 4. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Prin R.G.U. **aliniamentul** este definit ca linia de demarcație între terenurile circulațiilor publice și cele aparținând persoanelor private.

Prin **regim de aliniere** se înțelege linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

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

Întrucât pe această stradă există construcții amplasate pe aliniament, viitorul spațiu comercial se va amplasa la aliniamentul existent.

Art. 5. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Retragerile față de limitele laterale ale parcelelor se vor face cu respectarea prevederilor codului civil respectiv 0.60 m pentru fațade fara ferestre sau cu ferestre care nu asigură luminarea și ventilarea unor încăperi de locuit sau alte activități permanente și minim 2,00 m pentru fațade cu ferestre cu vedere, pecum și de condițiile de insorire (nu mai puțin de H/2). Dacă construcția se va amplasa pe limita de proprietate se va obține acordul vecinului în formă autentică.

Construcțiile realizate în regim cuplat se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire de pe parcela alăturată, prevăzându-se un rost de dilatare și antiseismic de min 10 cm, fiecare construcție având structura de rezistență proprie.

Art. 6. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă – distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, dar **nu mai puțin de 4,0 m**,

2.3 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 7. Conform cerințelor legislației actuale care prevede pentru drumuri platforme minimale și având în vedere necesitatea preluării circulației pietonale și a asigurării unui traseu pentru rețele, se preved drumuri cu profilul transversal de 9 m și 14 m și partea carosabilă de 6 m respectiv 7 m.

Zona de analizată prin prezentul P.U.Z. va fi deservită, în principal, de drumul Județean D.J. 401 C (strada Independenței) dar și de străzile Trandafirilor și Nicolae Bălcescu pentru aprovizionare, străzi aflate în vecinătatea amplasamentului pe laturile de sud, est și nord, care vor asigura acces lesnicios la viitorul spațiu comercial. Aceste străzi nu fac obiectul prezentei documentații, ele își vor păstra caracteristicile existente, modernizarea acestora vor fi realizate de administratorii lor în funcție de programul anual de investiții.

Suprafețele de circulație pietonală prevăzute a se realiza în interiorul ansamblului proiectat, sunt compuse din trotuare de acces, platforme și degajamente pavate cu materiale adecvate și decorative.

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

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

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Toate rețelele tehnico – edilitare inclusiv cele destinate telecomunicațiilor se vor face îngropat, fără să afecteze fațadele construcțiilor ce se vor realiza.

Art. 10. Alimentarea cu apă a viitoarei construcții din zona studiată se va face prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apă a orașului Budești.

Art. 11. Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de canalizare menajeră a orașului Budești.

Art. 12. Construcția va fi prevăzute cu centrală termică proprie alimentată cu combustibil solid, lichid sau gazos.

Art. 13. Construcția se va racorda la rețeaua electrică existentă în zonă conform proiectului tehnic, avizat de Enel Distribuție Dobrogea, care se va elabora de un proiectant autorizat la fazele următoare ale investiției, branșamentele electrice vor fi realizate îngropat, iar contoarele pentru măsurarea consumurilor pentru toate tipurile de utilități vor fi amplasate în cadrul împrejurimilor, fără a afecta domeniul public (sau care va fi domeniu public), în firide special proiectate în acest scop.

Art. 14. Se va încheia contract de evacuare a deșeurilor menajere.

Art. 15. Apele pluviale vor fi dirijate, prin sistematizarea verticală, spre spațiile verzi din incintă. În exteriorul incintei, apele pluviale vor fi colectate în rigolele adiacente circulațiilor carosabile și disipate în spațiile verzi publice.

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Art. 16. Parcela trebuie să aibă pe cât posibil formă rectangulară, cu unghiuri drepte la colțuri și adâncime mai mare decât deschiderea la stradă.

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

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art. 17. Terenul liber rămas în afara circulațiilor, dotărilor pentru echiparea tehnico-edilitară și parcajelor va fi plantat cu gazon și cu câte doi arbori la fiecare 100 mp.

În interiorul incintei, spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă, vor fi înierbate și plantate cu câte un arbore la fiecare 100 mp.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese.

Art. 18. Rezolvarea împrejurimilor va respecta regulile:

- În cazul clădirilor retrase de la aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 0,60 m, iar cea superioară de 1,80 m, dublate spre interior de gard viu (sau numai gard viu).
- Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 1,80 – 2,00 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor.
- Se pot adopta acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinere, banchete, panouri publicitare etc.)

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

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Art. 19. Zona studiată va avea o singură unitate teritorială de referință – UTR1, cu următoarele zone și subzone funcționale:

- Zona instituții și servicii – IS;

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE – IS:

Art. 20. Indicatori de urbanism:

- P.O.T. maxim: 80%;
- C.U.T. maxim: 1,8;
- Regim de înălțime maxim: P+1;
- H maxim la cornișă: 8,00 m.

Art. 21. Permisuni:

Este permisă construirea de spații comerciale și prestări servicii.

Se admit construcții de mici dimensiuni pentru asigurarea funcționării obiectivului: post trafo, camera tehnică, totem, panouri publicitare de mici dimensiuni, adăpost carucioare și parcare biciclete, alte spații/construcții sezoniere.

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL -
643,00 MP, ORAȘUL BUDEȘTI, STRADA INDEPENDENȚEI, NR. 35, NR. CAD.
24751, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI**

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni complementare spațiilor comerciale:

- activități de mic comerț și de deservire, doar la nivelul parterului;
- spații verzi amenajate
- spații verzi de aliniament
- locuri de joacă pentru copii
- spații de expunere temporară
- accese carosabile, pietonale - drumuri și alei, trotuare - parcaje - piste de

bicicliști

- lucrări tehnico-edilitare
- împrejurări

Alte funcțiuni compatibile: zona comercială, depozitare, alimentație publică.

Art. 22 Utilizări permise cu condiționări;

Se permite cu condiționări activități manufacturiere; - depozitare mic-gros.

Art. 23. Restricții – se interzic următoarele utilizări:

alte funcțiuni în afara celor comerciale și asociate (alimentație publică, parcare/garare autoturisme, birouri, spații de încărcare/descărcare marfă, depozitare);

- Amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice.
- Orice fel de construcții sau categorii de lucrări care prin amplasament, arhitectură, dimensiuni și/sau aspect exterior sunt de natură să atenteze asupra vecinătăților.

5. DISPOZIȚII FINALE

Art. 25. Clădirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejurările, etc. se vor executa doar în limita terenului studiat în prezenta

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL -
643,00 MP, ORAȘUL BUDEȘTI, STRADA INDEPENDENȚEI, NR. 35, NR. CAD.
24751, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI**

documentație, în baza certificatului de urbanism și autorizației de construire, eliberate conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Art. 26. La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- Dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- Înscrierea funcțiunii solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze construcția;
- Respectarea regimului de aliniere și retragere a construcțiilor conform plansei de Reglementari – Zonificare funcțională;
- Respectarea regimului de înălțime;
- Respectarea executării construcțiilor și amenajărilor cu materiale durabile;
- Asigurarea branșării clădirilor la rețelele edilitare;
- Se vor amenaja spații plantate de minim 20% din suprafața fiecărui lot propus;
- Fundarea construcțiilor se va face, cu respectarea condițiilor din avizul geotehnic, sub limita de îngheț a zonei.

Art. 27. Orice încălcare a prevederilor prezentului regulament, după aprobarea lui conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, constituie contravenție și se sancționează conform prevederilor Legii nr. 50/1991 republicată în 2004, cu modificările și completările ulterioare.

ÎNTOCMIT,
Arh. Grigore Ion Lascăr



VERIFICAT,
arh. Adrian Lascăr



ROMÂNIA		
PRIMĂRIA ORAȘ BUDEȘTI		
INTRARE / IEȘIRE		
Nr.	1094	
20	Luna 01	Ziua 30

**ANUNȚ DE INTENȚIE DE ELABORARE A
PLANULUI URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL
ORAȘ BUDEȘTI, STRADA INDEPENDENȚEI, NR. 35, INTRAVILAN, NR. CAD.
24751, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI**

Către:

D-l. (Dna.)..... Moise Ienăciolă

În calitate de vecin pe latura din Vest

Tarlaua..... Str. Independenței

Parcela..... Nr. 33

Urmare a realizării investiției **CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL, ORAȘ BUDEȘTI, STRADA INDEPENDENȚEI, NR. 35, INTRAVILAN, NR. CAD. 24751, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI** și a necesității realizării Planului Urbanistic Zonal solicitat prin certificatul de urbanism eliberat de către Consiliul Județean Călărași vă informăm că pe terenul situat în str. Independenței, nr. 35, pe teritoriul orașului Budești este necesar realizarea Planului Urbanistic Zonal.

Descrierea lucrării:

Prin prezenta documentație se schimbarea destinației terenului și modificarea indicatorilor urbanistici pentru construirea unui spațiu comercial.

Terenul studiat are suprafața de 643,00 mp.

Față de prevederile P.U.G. și R.L.U. aferent – orașul Budești se solicită următoarele reglementări urbanistice:

- Indici teritoriali propuși: P.O.T. = 80%, C.U.T. = 1,80, Hmax la cornișă = 8,0 m.
- Stabilirea edificabilului și retragerile față de limitele de proprietate.
- Organizarea accesului în interiorul parcelei studiate.

Beneficiarul dorește realizarea unui spațiu comercial.

Utilități:

- Alimentarea cu apă se va realiza prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apă a orașului Budești.

- Canalizare – se va realiza in rețeaua de canalizare menajeră a orașului Budești.

- Alimentarea cu energie electrică – obiectivul se va racorda la rețeaua electrică existentă în zonă.

- Salubritate – Deșeurile menajere vor fi colectate în pubele amplasate pe platforme betonate prevăzute în incintă și vor fi preluate, în baza unui contract, de firme specializate în acest domeniu.

- Zona amplasamentului nu este afectată de degradări ce impun lucrări de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției.

- Accesul la obiectiv se face din str. Independenței (D.J. 401 C) și str. Trandafirilor și Nicolae Bălcesu situate în vecinătatea amplasamentului pe laturile de sud, est și nord.

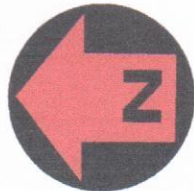
- Se vor prevedea locuri de parcare în incinta studiată.

LION STAR S.R.L.,



PRIMĂRIA ORAȘULUI BUDEȘTI

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters, located below the text "PRIMĂRIA ORAȘULUI BUDEȘTI".



LEGENDA

LIMITE

— LIMITĂ STUDIU

— LIMITĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

— ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

— ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII

— ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE

— ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE

— ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CÎMÎTIRE

— ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

— ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE FEROVIARĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

INTERDICȚII

— INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
ADRIAN LASCĂR
Str. Dobană, nr. 45, Călărași

BENEFICIAR:
LION STAR S.R.L.

PROIECT NR.
1120

FAZA: P.U.Z.

TITLU PROIECT:
P.U.Z. - CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL
oraș Budești, str. Independenței, nr. 35, nr. cad. 24751,
Județul Călărași

PLAȘA NR.
U0

TITLU PLANȘĂ:
INCADRARE ÎN TERITORIU

NUME

ARH. A. LASCĂR

ARH. G. LASCĂR

ARH. G. LASCĂR

SEMNĂTURA

SCARA: 1:5000

DATA:
IANUARIE 2023



Extras P.U.G. oraș Budești aprobat prin HCL nr. 2/31.01.2002

ORAȘUL BUDEȘTI - JUDEȚUL CĂLĂRAȘI DATE STATISTICE RECENSĂMÎNTE

NR. CRT.	INDICATORI	1992	2002	2011
	POPULAȚIA TOTAL	10.044	9.709	7.725
1	DIN CARE: MASULIN	-	4.690	3.763
	FEMININ	-	5.019	3.962
2	NUMĂRUL LOCUINTELOR	3.160	3.280	
3	NUMĂRUL CAMERELOR DE LOCUIT	9.959	10.489	
4	NUMĂRUL GOSPODĂRIILOR POPULAȚIEI	2.974		
5	SUPRAFAȚA LOCUIBILĂ (mp)	106.986	121.867	
6	SUPRAFAȚA MEDIE PE O LOCUINȚĂ (mp)	37,2		
7	SUPRAFAȚA MEDIE PE O PERSOANĂ (mp)	12,6		
8	ALIMENTARE CU APA ÎN LOCUINȚĂ	264		
9	CANALIZARE REȚEA PUBLICĂ SAU SISTEM PROPRIU	264		
10	INCĂLZIRE TERMIFICARE SAU CENTRALĂ TERMICĂ	5		
11	BUCATĂRIE	2.822		
12	BAIE	264		



LEGENDĂ:

LIMITE EXISTENTE:

LIMITA STUDIULUI P.U.Z.

LIMITA TERENCĂRE A GENERAT P.U.Z.

Suprafața teren = 643 mp. (cf. măsurătorii cadastrale)

LIMITA PARCELE:

ZONIFICARE EXISTENTĂ

ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

ZONIFICARE PROPUȘĂ

ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII

CIRCULAȚIE

ZONĂ PENTRU CIRCULAȚII RUTIERE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

ZONĂ DRUM JUDEȚEAN D.J. 401 C

ACCES ÎNCINTĂ

ECHIPARE EDILITARĂ:

LINEE ELECTRICE AERIANE - LEA

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚIE PROPUȘĂ (ORIENTATIV)

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Zona locuințe și funcțiuni complementare	643,00	100 %	-	-
Zona instituții și servicii	-	-	643,00	100 %
Total teren obiectiv	643,00	100 %	643,00	100 %



BIOU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
ADRIAN LASCĂR
Str. Dorobanți, nr. 45, Călărași

BENEFICIAR:
LION STAR S.R.L.

PROIECT NR.
1120

SEF PROIECT
ARH. ADRIAN LASCĂR

SEMNAȚURĂ

SCARA
1:500

TITUL PROIECT
PUZ - CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL
peis Budești, str. Independenței nr. 35,
nr. cad. 24751, Județul Călărași

FAZA
PUZ.

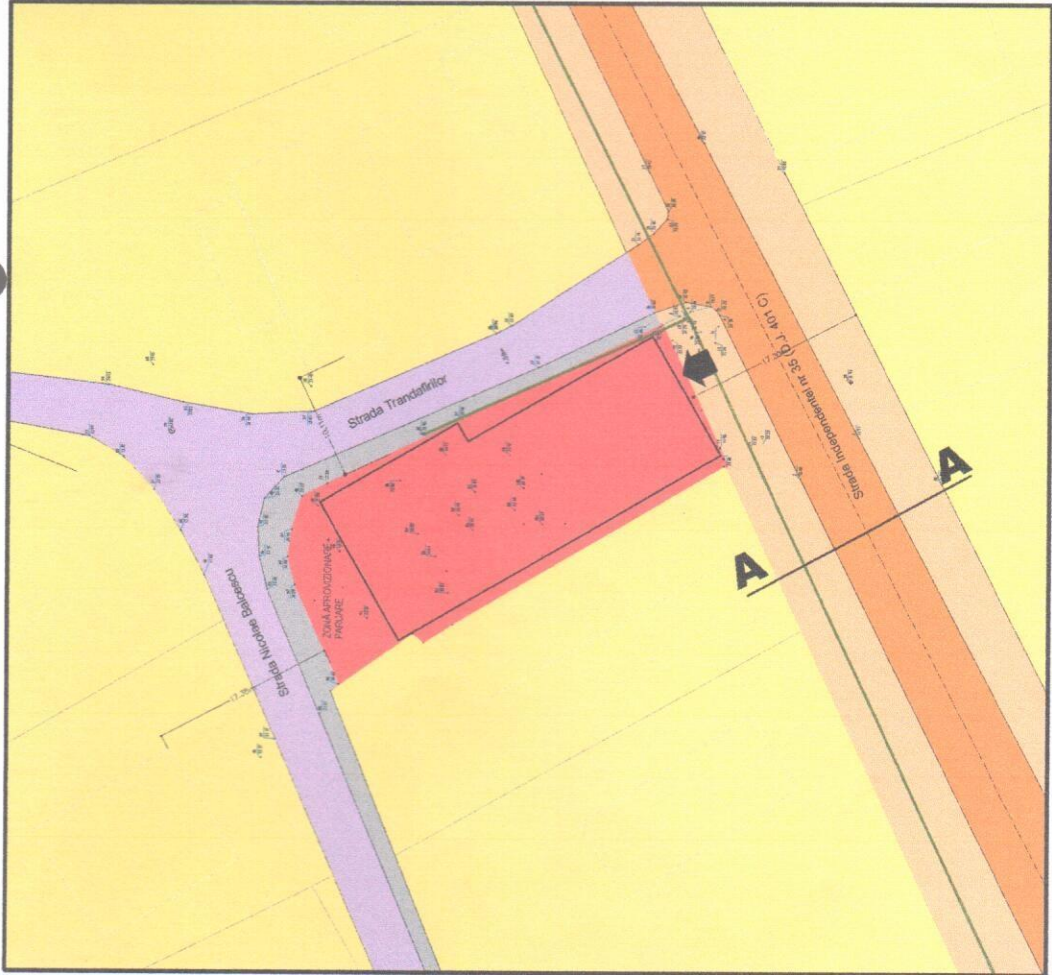
PROIECTAT
ARH. GRIGORE LASCĂR

DESENAȚ

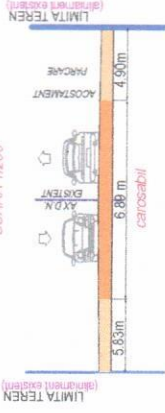
DATA
IANUARIE 2023

TITUL PLANȘĂ:
REGLEMENTĂRI URBANISTICE

PLAȘA NR.
U2



PROFIL TRANSVERSAL A-A - EXISTENT/PROIECTAT
SCARA 1:200



INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
P.O.T. - max 80%
C.U.T. - max 1,8
REGIM DE ÎNĂLȚIME - max P+1
ÎNĂLȚIMEA LA CORNIȘĂ - max 8 m

PRIMĂRIA
ORAȘULUI BUDEȘTI
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI



PROCES VERBAL nr. 1095 din 30.01.2023
de afișare anunț public

Subsemnații

- LION STAR S.R.L., inițiatorul documentației de urbanism P.U.Z. elaborată pentru terenul amplasat în **strada Independenței, nr. 35**, pe teritoriul orașului Budești, județul Călărași;
- Costache Mihai, reprezentant al Primăriei orașului Budești, județul Călărași în calitate de persoană responsabilă cu informarea populației în privința elaborării documentațiilor de urbanism numită prin Dispoziția Primarului orașului Budești nr. 373 din 07.09.2022.

Am procedat în data de 30.01.2023 la afișarea anunțului public pentru etapa pregătitoare (1) / ~~elaborării propunerilor~~ (2) cu privire la documentația de urbanism P.U.Z. elaborată pentru terenul amplasat în **în strada Independenței, nr. 35**, pe teritoriul orașului Budești, județul Călărași, în conformitate cu metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 / 30.12.2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului al orașului Budești, județul Călărași, aprobat prin H.C.L. Budești nr. 22 din 29.04.2011.

Inițiator P.U.Z.,
LION STAR S.R.L.

Reprezentant Primărie,
Costache Mihai



[Handwritten signature]