

**PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE IN INTRAVILAN TEREN IDENTIFICAT
CU NR. CAD. 34322.- SPATII DE COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA****FAZA: P.U.Z.****Proiect Nr. : 04/2024****Faza de proiectare: P.U.Z.****Titlul lucrarii: INTRODUCERE IN INTRAVILAN TEREN
IDENTIFICAT CU NR CAD 34322.- SPATII
DE COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA****Amplasament: CF 34322, sat Buturugeni, com.
Buturugeni, jud. Giurgiu****Beneficiar: NICULAE EUGEN****Proiectant: ARHITRAD 784 S.R.L.****Data: August 2024**

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- I. Volumul I - Memoriu de prezentare – 11 pag. - 1
exemplar;
- II. Volumul II - Regulament local de urbanism

B. PIESE DESEATE

- III. Incadrare in PUG /teritoriu – U01 -1 exemplar;
- IV. Situatia existenta – U02 2exemplare;
- V. Plan reglementări – propunere edificabil 1/1.000 – U04 -1 exemplar;
- VI. Plan situatia juridica – U05 -1 exemplar;
- VII. Plan retele edilitare – U05 -1 exemplar;
- VIII. Mobilare urbana – U06 -1 exemplar;

COLECTIV PROIECTARE

Şef proiect: arh. urb. Sofian Niculescu

Proiectat: arh. urb. Sofian Niculescu

Cuprins

Volumul I – MEMORIU DE PREZENTARE	5
1. INTRODUCERE	5
1.1. Date de recunoastere a documentatiei.....	5
1.2. Obiectul lucrarii	5
1.3. Surse documentare	6
2. STADIU ACTUAL AL DEZVOLTARII	7
2.1. Evolutia zonei.....	7
2.2. Incadrare in localitate.....	7
2.3. Elemente ale cadrului natural	8
2.4. Circulatia	9
2.5. Ocuparea terenurilor	9
2.6. Echipare edilitara.....	10
2.7. Probleme de mediu	10
2.8. Optiuni ale populatiei	12
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.....	13
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	13
3.2. Prevederi ale PUG.....	13
3.3. Valorificarea cadrului natural	13
3.4. Modernizarea circulatiei.....	14
3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici	14
3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare.....	16
3.7. Protectia mediului	17
3.8. Obiective de utilitate publica	19
4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE	20
5. Anexe	
Volumul II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	21
1. DISPOZITII GENERALE.....	21
1.1. Rolul RLU.....	21
1.2. Baza legala a elaborarii.....	21
1.3. Domeniu de aplicare.....	22
2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	22
2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit	22
2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public	22

2.3.	Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	23
2.4.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	24
2.5.	Reguli cu privire la echiparea edilitara	24
2.6.	Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii.....	24
2.7.	Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi	25
3.	ZONIFICARE FUNCTIONALA	26
4.	PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.....	26
4.2.	IS2 - SUBZONA COMERT SERVICII , FUNCTIUNI MIXTE CUPRINZAND SERVICII DE INTERES GENERAL, COMERT, ACTIVITATI DE PRODUCTIE SI MANUFACTURA, LOCUIRE DE SERVICI.	

**PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE IN INTRAVILAN TEREN IDENTIFICAT
CU NR. CAD. 34322.****FAZA: P.U.Z.****Volumul I – MEMORIU DE PREZENTARE****1. INTRODUCERE****1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

Denumirea lucrării:	INTRODUCERE IN INTRAVILAN TEREN IDENTIFICAT CU NR. CAD. 34322.
Amplasament:	SAT BUTURUGENI, COM BUTURUGENI JUD. GIURGIU
Suprafata teren:	9678,00 mp
Beneficiar:	NICULAE EUGEN
Proiectant:	ARHITRAD S.R.L.
Proiect Nr. :	04/2024
Faza:	P.U.Z.
Data:	AUGUST 2023

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Zonal solicitat prin Certificatul de Urbanism Nr. 78 din 20.12.2024, ce servește la reglementarea regimului de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea minimă a clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale pentru terenul în suprafață totală de 9678,00 mp conform actelor de proprietate și a extraselor de carte funciara pentru terenul situat, sat Buturugeni, com. Buturugeni, jud. Giurgiu, Nr. CAD 34322, CF 34322.

Terenul este situat in extravilanul com. Buturugeni . Terenul in suprafata totala de 9678,00mp se afla in proprietatea sotilor NICULAE EUGEN SI NICULAE PETRUTA conform act de proprietate atasat.

Dreptul de proprietate asupra terenului este inregistrat in CF 34322 initiala, UAT com. Bururugeni potrivit extrasului CF nr. 37823 emis de OCPI Giurgiu .

Se impun urmatoarele:

- Schimbarea categoriei de folosinta a terenului si reglementarea acestuia;
- Amenajari specifice a temei program;
- Studiarea accesibilitatii (pietonal/carosabil) si corelarea cu dezvoltarea circulatiilor propuse in PUG, pentru zonele adiacente;
- Evidentierea problemelor de mediu si a masurilor ce se impun;
- Echiparea edilitara ca suport a noii dezvoltari urbanistice;
- Realizarea unui Regulament Local de Urbanism, pentru subzonele functionale, corelat si cu prevederile RLU aferent PUG , in vigoare.

1.3. Surse documentare

Studii si proiecte cu caracter director, elaborate anterior prezentei documentații P.U.Z.:

- a) P.U.G. Buturugeni ale, aprobat cu HCL nr. 19/2002 prelungit HCL NR. 78/19.10.2022;
- b) Aviz de oportunitate nr. 01/1520/ 24.03.2024

Surse de informatii utilizate, date statistice:

- Documentatiile cadastrale ale terenului studiat;
- Date culese din teren;
- Date puse la dispozitie de catre investitor;
- P.U.G. aprobat cu HCL nr 19/2002 prelungit HCL NR. 78/19.10.2022
- – Aviz de oportunitate nr. _ 01/1520/ 24.03.2024

Metodologia utilizata este in conformitate cu „Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal” – aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la baza:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului inconjurator;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- Hotararea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Legea nr. 278/2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei, precum si unele masuri adiacente*);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Ordonanta nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 278/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Hotararea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;
- Codul civil.

2. STADIU ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei:

- Zona studiată se afla in extravilanul com. Buturugeni, jud Giurgiu ,in unitatea teritoriala de referința V2 – terenuri agricole conform PUG com Buturugeni , in vigoare;
- Terenul are categoria de folosința arabil extravilan si este liber de construcții;
- In zona s-au desfasurat activitati agricole si industriale, evolutia localitatii impunand treptat ocuparea terenurilor cu imobile ce au funcțiunea de locuire sau comerț servicii , conform reglementarilor in vigoare.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii:

- Amplasamentul se afla in zona de sud a com. Buturugeni , in exteriorul limitei intravilanului existent.

2.2. Incadrare in localitate

Terenul studiat este amplasat in județul Giurgiu, in zona de sud a com. Buturugeni cu acces din sos DJ412A prin strada Zambilei ce reprezintă limita de proprietate in partea de nord a terenului studiat si la cca 300m de albia râului Argeș .

Pozitia geografica a terenului il amplasează in proximitatea vestica a arterei de circulatie de interes judetean Dj 412A, beneficiind astfel de o accesibilitate ridicata.

Zona in care se afla terenul studiat este o zona preponderent agricola la limita intravilanului existent , dar intalnim si zone mixte, de industrie, comerț si servicii.

Zona studiată, cuprinde terenul care a generat documentația de față si vecinătățile acestuia.

Terenul care a generat documentația de urbanism P.U.Z. **este situat in extravilanul, com. Buturugeni** si are o suprafată totală de 9678mp (9678,00mp din acte). Conform actelor de proprietate si a extraselor de carte funciara, terenul analizat se afla in proprietatea soților NICULAE EUGEN si NICULAE Petruța conform act de dezmembrare autentificat , detine numarul cadastral . 34322. si este liber de constructii.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- La Nord – STR. ZAMBILEI
- La Sud – REST DE PROPRIETATE 34323
- La Vest –REST PROPRIETATE LOT 1 NC 34322
- La Est – PROPRIETATE PRIVATA C-TIN MARIN

Potrivit reglementarilor actualului Plan Urbanistic General al com. Buturugeni aprobat prin HCL nr. 19/2002 prelungit HCL NR. 78/19.10.2022, imobilul se afla in subzona V2 teren agricol la limita subzonei pentru locuințe si funcțiuni complementare comerț servicii.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful zonei este cel de campie, facand parte din Campia Romana, Aceasta subunitate, ce se extinde in tot judetul Giurgiu, reprezinta o fasie de tranzitie catre campia Lunca Dunarii si prezinta urmatoarele caracteristici:

- Raurile sunt foarte putin adancite, iar albiile sunt adesea mlastinoase;
- Panza freatica este la mica adancime (3-5m), astfel ca in perioadele cu ploi abundente apare excesul de umiditate;
- Subsolul este constituit din nisipuri, pietrisuri cu unele intercalari de argile, peste care sunt dispuse straturi de loess, in care s-au format mici depresiuni de tasare.

Conditii hidrogeologice

Pe amplasamentul studiat nivelul panzei freatice va fi stabilit in urma efectuarii studiului de specialitate, realizat de inginerul de specialitate.

Din punct de vedere hidrogeologic, se delimiteaza structura stratului acvifer ce se dezvolta la nivelul depozitelor pleistocen superior. Rezerva de apa a acestei structuri se reface din apele de precipitatii si din reseaua hidrografică principala din zona râului Argeș..

Nivelul stratului acvifer freatic se situeaza la adancimi de 3,70m fata de nivelul terenului si nu are influenta asupra fundatiilor, dar are influenta asupra terenului de fundare.

Conditii geotehnice

Stratificatia va rezulta si va fi prezenta in detaliu in studiul geotehnic. Presiunea conventionala recomandata conform NP 112-2014, anexa D, tabel D.2, este $P_{conv} = 225$ kPa si reprezinta valoarea de baza pentru adancimi de fundare $D_f = 2,00$ m si latimi ale fundatiilor $B=1,00$ m.

Adancimea de inghet este cuprinsa intre 0,80-0,90m, conform STAS 6054/1997.

Amplasamentul cercetar este situat intr-o zona cu intensitate seismica 7,5 pe scara MSK unde indicele 1 reprezinta o perioada de revenire de cca 50 de ani – risc seismic mare.

Conditii climatice

Terenul studiat se află pe teritoriul jud. Giurgiu, reprezentând unitatea geomorfologică cea mai tânără a reliefului, în mare parte rezultat al acțiunii Dunării (în holocen), constituit fiind din luncă, insule, bălți și canale (brațe).

Clima este continentală, cu ierni reci și veri călduroase, ce se caracterizează prin contraste termice de la zi la noapte și de la vară la iarnă, considerate printre cele mai mari din țară. Temperatura medie anuală este de 11,5° C. În luna iulie media termică depășește 23 °C, iar în ianuarie oscilează între 1,5° C și 5,4° C. Radiația solară depășește 125 kcal/cm², determinând peste 60 de zile tropicale în cursul anului. Caracterul continental este dat și de

regimul precipitațiilor, care, anual, înregistrează 500-600 mm, având mare variabilitate în timp. Uscăciunea și seceta sunt, de aceea, prezente aproape tot anul.

Nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin amplasarea de construcții.

Noua zonă de servicii are o temperatură medie anuală de 10,5° C, cu vânturi puternice uneori, cu un grad scăzut de poluare comparativ cu centrul, un grad de umiditate în jurul valorii de 77%, cu frecvențe apariții ale cetei și un volum de precipitații sub 550 - 600 mm pe an. Zona periferică este influențată de construcțiile joase (1 - 2 nivele) cu suprafețe verzi și mari zone industriale; această zonă este în mare măsură expusă vântului, valurilor de căldură și de frig, dar cu contraste mici, o umiditate ridicată și aer curat. Volumul precipitațiilor este sub 500 mm pe an.

- Considerații asupra amplasamentului

Configurarea funcțional-volumetrică (aspecte urbanistice) va respecta funcția pe care o au elementele de cadru natural existente în reglementările privind zona studiată prin P.U.Z.

2.4. Circulația

Zona analizată are la 50m față delimitată de proprietate în partea de vest -sos DJ 412A circulație de rang I.

Accesul la terenul studiat se face pe latura de nord a terenului din strada Zambilei care are un profil de 8m până la limita intravilanului existent și se continuă în zona extravilanului ca drum de exploatare cu profil de 4.

Profilul transversal al străzii va fi de 8m pe toată lungimea proprietății cu instituirea unei zone nonedificandi de 4 m către proprietatea beneficiarului, cu câte o bandă de circulație pe sens, și trotuare de 1m lățime pe ambele părți.

2.5. Ocuparea terenurilor

Potrivit Planului Urbanistic General al com. Buturugeni aprobat prin HCL nr. 19/2002 prelungit HCL NR. 78/19.10.2022, terenul se află în extravilan, având o suprafață de 9678 mp conform actelor de proprietate.

În zona studiată funcțiunea predominantă este agricolă urmată de cea de locuire LM, urmată de zone mixte de comerț și servicii, iar destinația terenului stabilită prin P.U.G. se încadrează în zona V2 terenuri agricole în extravilan.

- Principalele caracteristici ale funcțiilor din zonă:

Zona se caracterizează printr-un parcelar regulat

Singura funcțiune pentru terenul analizat este cea agricolă.

- Relationari între funcțiuni:

Funcțiunile nu interferează și nici nu se stanjenesc, fiind reglementate în conformitate cu tendințele de dezvoltare ale zonei.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Terenul care a generat documentația de urbanism P.U.Z. este situat în extravilanul com. Buturugeni și este liber de construcții. Terenurile din imediată vecinătate a amplasamentului studiat în partea de vest sunt proprietăți private terenuri arabile iar la sud se află restul de proprietate cu construcții agricole..

- Asigurarea cu spatii verzi:

Se instituie o zona verde de protecție de 5% din suprafața propusă de introducere în intravilan..

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate:

Nu au fost identificate riscuri naturale care sa ameninte integritatea propunerii.

- Principalele disfuncționalități:

Analiza multicriteriala a situatiei existente a pus in evidenta urmatoarele disfuncționalități, care reclama solutii de eliminare sau remediere:

- Insuficienta spatiilor plantate;
- Insuficienta locurilor de parcare;
- Configuratia parcelarului;
- Suprafete de teren neamenajate.

2.6. Echipare edilitara

In prezent imobilul teren analizat, nu este bransat la retelele edilitare existente. Terenul se va bransa la momentul extinderii retelelor de alimentare cu apa si canalizare iar gaze naturale si energie electrica conform avizelor de amplasament.

- Principalele disfuncționalități:

- Terenul nu este bransat la retelele edilitare existente

2.7. Probleme de mediu

Din analiza efectuata la nivel zonal pentru noul amplasament, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, conform studiilor de specialitate, au rezultat următoarele:

Din punct de vedere microseismic, conform zonării teritoriului României, perimetrul de fata se încadrează in zona cu valoarea coeficientului $ag = 0,25 g$ si valoarea coeficientului perioadei de colt $T_c = 1,0 \text{ sec}$ – Conform normativ P100-1/2006.

Amplasamentul viitoarei investitii, nu este supus la riscuri naturale previzibile.

Cutremurele intermediare influențează de obicei cutremurele normale (după 4 martie 1977 s-au produs cel puțin 4 șocuri importante la adâncimi mici, cu durate relativ semnificative 14-15 s);

CLIMA - Zona analizata, se situează într-un climat temperat continental cu ușoare nuanțe excesive si face parte din sectorul climatic central al Câmpiei Române. Ca urmare a poziției matematice razele soarelui formează un unghi de incidentă cu suprafața pământului de $69^{\circ}02'$, la solstițiul de vara si $22^{\circ}08'$, la solstițiul de iarna.

Clima este determinata de masele de aer polar-maritime si continentale in proporție de 60.3% si tropical-maritime si continentale in proporție de 15.8%. Aceste determina o clima combinata de tip continental-oceanic-submediteranean cunoscuta in literatura de specialitate sub denumirea de climat danubian (Emm. De Martonne) sau climat getic (S. Mehedinți). Acest climat are 4 anotimpuri cu particularitati specifice.

Vara - anotimpul călduros, cu temperaturi medii lunare de $20-30^{\circ}\text{C}$, cu maxime de $35-40^{\circ}\text{C}$, cu multe zile tropicale (38.5 zile), cu precipitațiile totalizează 190 mm - cu caracter torențial, cu vânturi din NE, SV, V; prezentând fenomene de seceta datorate advecțiilor de aer tropical continental;

Iarna - se afla sub influenta unei circulații de aer rece (arctic) din sector E-NE, cu temperaturi medii cuprinse intre $-2,7^{\circ}\text{C}$ si $-0,2^{\circ}\text{C}$, cu maxime zilnice cuprinse intre -10°C si -20°C , minimul absolut a fost de $-31,7^{\circ}\text{C}$ (25 ian. 1963 - Afumați), cad zăpezi abundente si se produc viscole ne fiind excluse advecțiile de aer cald, mediteranean.

Toamna - are tendințe de prelungire spre iarna, relativ secetoasa, cu temperaturi medii lunare cuprinse intre 18°C si $5,6^{\circ}\text{C}$;

Primăvara - in general scurta, cu contraste termice evidente de la o zi la alta, cu temperaturi medii lunare cuprinse intre 5°C si 17°C si cu precipitații ce totalizează 150 mm.

TEMPERATURA SOL/SUBSOL - Temperatura solului in adâncime (medii anuale) are variații diferențiate in funcție de anotimp, acestea pot fi cuprinse de ex. intre $+78,6^{\circ}\text{C}$ si $-4,3^{\circ}\text{C}$ (Baneasa) si este determinata de

particularitățile fizico chimice ale solului (cantitatea de apă din sol, structura granulometrică și compoziția de bază a solului) care asigură o inerție termică diferențiată acestuia.

Pentru orizontul 0-40 cm minimul termic se produce în ianuarie, pentru adâncimi mai mari de 40 cm (între care primii 30 cm au valori negative) și în februarie, pentru cele sub 40 cm (toate cu valori pozitive). Adică în luna minimului termic la suprafața solului (-5...-6°C) în adâncime, la 100 cm aceasta este de +5...+6°C (O. Bogdan, 1980). Minima absolută a fost la suprafața solului de -31,7°C la Afumati 1963.

Maximul termic la nivelul solului se produce în luna iulie pînă la 70 cm adâncime și în luna august pînă la 100 cm și atinge 20°C.

Amplitudinea anuală în subsol are o variație anuală de max. 15°C.

INGHETUL - Așa după cum am arătat regimurile termice de iarnă se caracterizează prin valori negative ce se constituie în condiții pentru producerea fenomenelor meteorologice specifice (bruma, chiciura, ninsoarea, etc.) influențate bineînțeles de particularitățile circulației atmosferice și de condițiile locale (vegetație, altitudine, forma reliefului, etc.). Durata intervalului fără îngheț, în zona cîmpiei Vlasiei este de 195 de zile (primul îngheț 3-5 nov./ultimul îngheț 20 apr.) cu abateri de 25-30 de zile.

Adâncimea maximă de îngheț este în afara localităților de 0,80 m.

UMEZEALA - Acest parametru are valori medii anuale de cca. 78%. Cele mai mici medii lunare se înregistrează în iulie (70%) iar cele mai mari în lunile de iarnă (85-90%). Regimul umezelii relative variază, așadar, în sens invers celui termic, acesta din urmă fiind principala lui cauză.

CEATA - Umezeala ridicată a aerului, pe unele suprafețe, este pusă în evidență și de fenomenele de ceață. În zona studiată anual se produc 40-50 zile de ceață.

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

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

1/3 din zilele lunilor august și septembrie sunt senine fiind generate de persistența cîmpurilor anticiclonice.

1/2 din zilele lunilor de iarnă sunt înnourate.

PRECIPITAȚII - De-a lungul anilor precipitațiile zonei analizate au înregistrat variații neperiodice mari. Cu toate acestea, în urma observațiilor multi anuale, se poate deduce o medie anuală de 800-900 mm. În anii de secetă (1945-1946) media lunară a fost între 300 și 400 mm. Luna cu cele mai mici cantități de precipitații este februarie cu 21,9 mm, iar cele mai mari în lunile mai și iunie peste 200 mm (1969 și 1971). Ploile din timpul verii au caracter torențial și sunt asociate cu căderi de grindină și pot depăși în 24 de ore 100 mm.

STRATUL DE ZĂPADĂ - Starea timpului și condițiile locale influențează durata de persistență și grosimea stratului de zăpadă. În zona analizată durata persistenței acestuia este de cca. 54 de zile. În aceeași zonă grosimea maximă decadală a fost de 16 cm. Condițiile locale de relief și durata și intensitate a vântului se produc fenomenul de troienire, care determină disfuncții majore în activitățile antropice în special pentru circulația rutieră și pe CF. Ca ordin de mărime al acestui fenomen, în iarnă 1954, troienile au avut înalțimi de 4-6 m.

REGIMUL VÂNTURILOR - Pentru zona analizată, valorile maxime ale vitezei și frecvenței vânturilor este următoarea:

Vânturile dominante sunt cele de NE (23,3%), urmate de cele de SV (8,1%); Aceste procente dovedesc că aceste vânturi sunt dominante pentru zonă;

Vânturile din direcția NE au și cea mai mare viteză medie anuală (3,3 m/s), urmată de direcția E (3,2 m/s);

În perioadele iunie-iulie pot apărea intensificări ale vântului, cu aspect de vijelie (70-100 km/h);

Pentru această zonă este caracteristică o perioadă de calm de 39.4% din perioada anului;

Asociați mișcărilor de aer pentru zona Cîmpiei Vlasiei, ca și pentru întreaga Cîmpie Romană, sunt caracteristice furtunile de praf (de culoare galbenă, pulberi de loess autohton sau asiatic sau de nisip saharian) a căror acțiune este favorizată de absența covorului vegetal și de prezența anticiclonului asiatic sau nord african;

TOPOCLIMATUL ZONELOR DE CÎMPIE - Pentru zona analizată topoclimatul caracteristic este topoclimatul de cîmpie cu variantele sale de ogor, de culturi cu talie mică, de miriște, de culturi irigate și neirigate, de lunca și văle și cărora le sunt caracteristice :

ventilație marea aerului;

raporturi mari de temperatură și umiditate;

VEGETAȚIA - Zona analizată se află la interferența a trei regiuni sau subregiuni ecologice diferite:

La vest de zona analizată se dezvoltă "regiunea forestieră sudică" - caracterizată prin cer (quercus cerris) și gârnița (quercus frainetto) la nord și silvostepa cu stejar brumariu și pufos în sud;

La est de zona analizată se întinde "regiunea sud-estică" compusă din silvostepa, specifică pentru Baragan și Burnas și stepa;

Din nord patrunde in zona un areal intrazonal de padure de stejar pedunculat (*quercus robur*), a carei prezenta poate fi observata ca masive plantate raspindite in peisaj (vezi padurea Baneasa).

Zona analizata este totusi preponderent de stepa (94%).

Ca specii arboricole ocazionale mai pot fi amintite: frasinul, jugastrul, artarul tataresc, marul si parul paduret, paltinul de cimp, teiul argintiu, carpenul, scorusul comestibil, plopul tremurator, etc.

Stratul de arbusti este compus din: gherghinar, lemn ciinesc, corn, singer, salba, porumbar, maces, scumpie, etc..

Flora ierboasa este saraca, apartinand mai ales gramineelor (*Poa*, *Carex*) ca si unele specii sudice si plante vernale (ghiocei, viorele, toporasi, brebenei)

La acestea se adauga o vegetatie itrazonala si azonala de lunca compusa din salcie, plop, plop negru hibrid, frasinulm, s.a.

Calitatea globala a mediului inconjurator din teritoriul administrativ al com Buturugeni apreciata ca buna, calificativ rezultat din insumarea valorilor calitatii aerului, apei, solului si fondului forestier.

Pentru viitor se propune conservarea si imbunatatirea calitatii mediului, printr-o judicioasa coordonatoare a factorilor poluanti atat in UAT, cat si in cadrul localitatilor, tinandu-se seama de problemele specifice ale obiectelor economice in zona, existente sau viitoare.

- **Calitatea aerului**
Sursele de poluare ale aerului sunt surse mobile cum ar fi circulatia auto sau feroviara, in special de-a lungul marilor artere. Traficul rutier intens si aglomerarile de masini in spatii insuficient amenajate influenteaza negativ calitatea aerului mai ales in perioada lunilor de vara in special la sfarsitul saptamanii.
La poluarea atmosferei participa si surse imobile, respectiv unitatile industriale si de depozitare, unitatile de transport local si unitatile cu profil agro-zoo.
In acest moment arderea combustibililor fosili (carbune, produse petoliere) in surse stationare, respectiv in locuintele si unele dotari sunt raspunzatoare de incarcarea atmosferei cu un complex de poluanti gazosi si solizi (SO_2 , NO , CO , CO_2 , cenusa si zgura).
In concluzie, sunt necesare masuri pentru reducerea sau eliminarea nocivitatilor direct la sursa.
- **Calitatea apei**
Sursele de poluare in zona cursurilor de apa se refera in mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor de suprafata si subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai putin epurate.
- **Calitatea solului**
In cazul analizat, realizarea unui cadru construit cu functiunea de locuire nu va avea un impact deosebit asupra factorului natural si uman, atata timp cat se va avea in vedere abordarea ecologica a problemelor de urbanism si vor fi respectate principiile dezvoltarii durabile.

2.8. Optiuni ale populatiei

Tendintele de dezvoltare ale zonei fac oportuna investitia de fata. Zona fiind in continua dezvoltare urbanistica, din punct de vedere functional avand un caracter de locuit si functiunii complementare locuirii comert servicii.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Aceasta lucrare este întocmită pe baza datelor culese din studiile si proiectele realizate la capitolul 1.3. – Surse documentare, a datelor din teren si a statisticilor orasului.

Beneficiarul lucrarii a pus la dispozitie studiile de fundamentare cu caracter analitic consultativ sau prospectiv necesare.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. Buturugeni, aprobat prin HCL nr. 19/2002 prelungit HCL NR. 78/19.10.2022, terenul este situat in extravilanul localitatii, in zona terenurilor agricole si i functiuni complementare la limita intravilanului existent.

Criterii avute in vedere pentru amplasarea viitoarelor functiuni: comert servicii, regim de inaltime P+1E+M au fost urmatoarele:

- a. Amplasamentul este situat in extravilan , cu tendinta de dezvoltare in aceasta zona preponderant rezidentiala si cu zone mixte – comerț, servicii, alimentație publica
- b. Zona nu este deservita de toate rețelele edilitare;
- c. Accesibilitate sporita, legatura favorabila cu Bucuresti si Ilfov;
- d. Tendinte de dezvoltare ale zonei.

Hotararea consiliului local al com Buturugeni Nr. 19/2002 prelungit HCL NR. 78/19.10.2022de aprobare a PLANULUI URBANISTIC GENERAL, reglementeaza suprafata de teren studiata, ca zona V2 teren arabil, cu urmatorii indicatori :

H max = - POT max = 0.00% CUT max =0.00
--

Beneficiarul solicita construirea unor spatii de servicii cu regim de inaltime P, propunand diversificarea zonelor functionale si marirea ofertei de servicii din teritoriu.

Avand in vedere suprafata terenului de 9678 si conform prevederilor P.U.G. al Giurgiu , pentru parcelele cu suprafata peste 9678mp conditiile de construire stabilite prin P.U.Z. cu AVIZ DE OPORTUNITATE prealabil, in conditiile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

3.3. Valorificarea cadrului natural

In zona studiata precum si in apropierea ei nu exista zone declarate monumente ale naturii sau rezervatii naturale care sa implice restrictii de construire.

In zona imediat apropiata amplasamentului nu sunt paduri, lacuri sau cursuri de apa care sa necesite aplicarea regimului restrictional de folosire a terenurilor din zona lor de protectie râul Arges este la peste 300m.

Nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala, deoarece terenul prezinta o panta redusa, fara potential de risc cu privire la fenomenele de alunecare.

Nivelul apei freatice fiind scazut, nu implica precautii deosebite de fundare.

Condițiile de clima (temperat-continentală cu influențe submediteraneene) nu ridică probleme pentru realizarea obiectivului propus.

Prin realizarea viitorului ansamblu de clădiri se vor amenaja spații verzi noi pentru a crea un ambient plăcut la nivelul ansamblului construit.

3.4. Modernizarea circulației

Circulația rutieră propusă prin PUG și detaliată prin prezentul PUZ, se va racorda la trama strădală a comunei prin drumul comunal strada Zambilei.

Circulațiile propuse în incintă, vor avea caracter privat.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prin planul urbanistic zonal se prevede reglementarea terenului în suprafața totală de 9678 în vederea **construirii unor spații comerț servicii și locuire**.

Lotul care a generat documentația are o suprafață de:

S teren =9678,00 mp

POT existent = 0.00%

CUT existent = 0.00

Terenul este liber de construcții.

Conform cerințelor funcționale și a temei de proiectare, amenajarea urbanistică a incintei va cuprinde:

- Caldiri cu funcțiunea de comerț servicii;
- Funcțiuni compatibile la nivelul Parter și etajul 1
- Spații comerț servicii P+1E

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Parcarea și gararea se vor rezolva numai în incintă proprie: min 7 locuri de parcare/unitate; min 1 loc de parcare pentru 30 mp utili de spațiu birouri/ servicii; min 1 loc de parcare pentru 20 mp utili de spațiu expunere comercială; se vor prevedea locuri de parcare în plus față de minimul necesar, respectiv echivalentul a 20% din numărul total de locuri de parcare, pentru vizitatori/angajați.

Împrejmuirea va fi de max. 2,20m și min. 1,80m, opacă spre vecinătăți și transparentă spre stradă, din care 0,60m soclu opac, dublată de gard viu.

Pe terenul care a generat documentația de urbanism PUZ, se solicită următoarele moduri de utilizare al terenului:

IS – SUBZONA COMERT SERVICII CUPRINDE FUNCȚIUNI MIXTE ,SERVICII DE INTERES GENERAL, COMERT, ACTIVITATI DE PRODUCTIE SI MANUFACTURA, EXCLUSIV

LOCUIRE , IN LUNGUL PRINCIPALELOR ARTERE DE CIRCULATIE, ALTE ZONE DE INTERES.

Utilizari admise:

- spatii comert servicii in regim P+1E
- spatii recreative
- loc de joaca pentru copii
- Spatii alimentatie publica tip SALON DE EVENIMENTE
- echipamente publice specifice zonei de locuit;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- comert cu amanuntul;
- cofetarii, cafenele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;

Suprafete propuse U.T.R.IS**S teren = 5233,00 mp****Regim de inaltime = P+1E+M****POT max = 40%****CUT max = 0.8**

Retrageri fata de aliniamente si limite de proprietate:

- **la Nord – minimum 10.00m**
- **La Sud – minimum 5.0m**
- **La Est – minimum 7.00m**
- **La Vest – minimum 3.00m**

- Categoriile de interventii urbanistice:
Modificarea zonelor functionale propuse prin P.U.Z. Terenul este ocupat in prezent de constructii si se afla in extravilanul comunei Buturugeni.
Amenajarea circulatiei carosabile in cadrul incintei, parcaje autoturisme, platforme betonate etc.
- Pentru zona de comert servicii se recomanda:
Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
Folosirea unor materiale de constructie durabile, cu finisaje moderne;

Asigurarea locurilor de parcare pentru functiunea de comert conform legislatiei in vigoare;

Asigurarea in incinta a vegetatiei ornamentale si de protectie;

Retragerila fata de aliniament si fata de limitele laterale si posterioare se vor realiza conform planului de reglementari urbanistice din cadrul documentatiei PUZ.

Indicatorii urbanistici propusi

Zone, funcționalități		Existent		Propus	
		Supr. (mp)	% din total	Supr. (mp)	% din total
Suprafața totală a proprietății		9678,00	100,00	9678,00	100,00
Construcții	edificabil	0.00	0.00	300+500= 800MP	8.26
Teren curții construcții		9678	100,00	9678	100
Platformă betonată - circulații, trotuare, parcaje, spațiu de manevră		0.00	0,00	3000	31.00
Spații verzi amenajate		0,00	0,00	6003	60.74
Locuri de parcare	autovehicule	0,00		65loc=800,00	
Nivele ale construcției		0,00		2(parter+etaj) hmax 10m	
P.O.T. (100xSc/St)		0,00		40.0%	
C.U.T. (Scd/St)		0,00		0.8	

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Din punct de vedere tehnico-edilitar, se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor. Alimentarea cu apă se face de la rețeaua stradală existentă, canalizarea se va asigura prin amplasarea unui bazin vidanjabil betonat până ce se va efectua prin racordarea la rețea la momentul extinderii rețelei locale de alimentare cu apă și canalizare, cu respectarea normelor sanitare și de protecție.

Bransamentul la rețeaua de electricitate, respectiv racordarea construcției la rețelele de gaze se vor face cu acordul detinatorilor acestor rețele.

- Alimentarea cu apă potabilă – necesarul de apă va asigura:
 - a. Alimentarea cu apă potabilă a spațiilor pentru servicii și comerț;
 - b. Udatul spațiilor verzi;
 - c. Curățarea platformelor betonate, ale aleilor și circulațiilor de incintă.

Cantitatile de apa necesare vor fi calculate conform SR 7843/1 – 1995, STAS 1788-90, STAS 1846-90.

Debitul de apa necesar consumului in zona se va asigura prin racordarea la retea de distributie a comunei

Solutia de alimentare cu apa se va aviza de catre operatorul de apa.

Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea alimentarii cu apa se va face in baza unui proiect de executie intocmit de catre o firma de specialitate, cu respectarea legislatiei in vigoare, precum si a avizelor necesare.

- Canalizarea apelor uzate – apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre retea stradala. Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea canalizarii se va face in baza unui proiect de executie intocmit de catre o firma de specialitate, cu respectarea legislatiei in vigoare, precum si a avizelor necesare.
- Canalizarea apelor pluviale – Apa de ploaie va fi preluata de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole. Panta naturala a terenului permite scurgerea apelor pluviale.
- Alimentarea cu gaze naturale – alimentarea cu gaze naturale a amplasamentului se poate realiza la retea din zona. La executarea retelei de gaz se va tine seama de toate bransamentele executate sau ce se vor executa la amplasament, astfel va fi necesara trasarea si prevederea spatiilor necesare pentru executarea tuturor bransamentelor, la faza de proiectare fiind necesara o coordonare corespunzatoare.
- Alimentarea cu energie termica – incalzirea ansamblului propus se face prin sisteme proprii.
- Alimentarea cu energie electrica – se va realiza prin bransament la retea existenta ce alimenteaza zona.
- Iluminatul public – Toate strazile vor fi prevazute cu sistem de iluminat public.
- Telecomunicatii – exista in zona, retea locala de telecomunicatii la care se va realiza racordul.

3.7. Protectia mediului

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in:

- Impact ce are loc in timpul constructiei;
- Impact ce are loc in timpul exploatarei acesteia.

Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum: praf, zgomot si vibratii. Aceste efecte fiind temporare pe durata santierului.

In timpul exploatarei, factorii ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi redusi, trebuie eliminati.

- Poluarea aerului – Faza de construire a cladirilor si cailor rutiere aferente constructiilor. Calitatea aerului va fi foarte putin afectata de functionarea masinilor si utilajelor care sunt utilizate in constructii. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimina gaze de

esapament ce contin monoxid de carbon, hidrocarburi, precum si alte substante ce depind de tipul de catalizator utilizat.

Emisia de agenti poluanti este dispersata in atmosfera, fiind totusi nesemnificativa, in raport cu poluarea cauzata de traficul rutier, avandu-se in vedere ca se foloseste un numar redus de masini si utilaje necesare constructiei si a dotarilor aferente acestuia.

Pe parcursul executiei constructiei se propaga in aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplacute etc.

- Faza de exploatare a imobilului – Efectul produs de autovehiculele ce asigura deplasarea persoanelor in cadrul ansamblului este redus.
- Poluarea sonora – Sursele de poluare sonora la nivelul zonei sunt: semnalizarea acustica (nivelul zgomotului in cadrul dotarilor este relativ redus) si poluarea sonora cauzata de transportul rutier – prin zgomotul produs in timpul rularii autovehiculelor.
- Poluarea apei de suprafata si a panzei de apa freatica – lucrarile prevazute in proiect nu afecteaza calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freactice. Poluarea biologica a apelor poate fi provocata de agentii patogeni sau germeni de fermentatie. Apele reziduale ce contin poluanti biologici se trateaza in mod special si din acest motiv nu vor fi poluate biologic.
- Poluarea solului – Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente;
Definitor la impactul asupra solului: Evitarea poluarii cu substante petroliere sau alte substante nocive;
Pentru lucrarile ce se executa, depozitarea materialelor de constructii se va face in spatii clar delimitate, fara a recurge la distrugerea solului;
Amenajare cailor de circulatie pentru mijloacele de transport in vederea limitarii tasarii si distrugerii solului;
Terenurile ce necesita a fi ocupate temporar vor fi identificate, iar ocuparea lor efectiva va putea fi realizata numai dupa ce se vor incheia procesele verbale cu detinatorii terenurilor, la terminarea lucrarilor acestea vor fi readuse la starea initiala.
- Faza de exploatare a cladirii – poluarea cu apa: ape uzate menajere – pentru evitarea deversarii acestora direct pe sol, sunt prevazute retele de canalizare;
Acumulari de zapada: configuratia terenului unde va fi amplasata cladirea poate conduce teoretic, in unele puncte, la acumulari de zapada, aceste zone pot periclita siguranta circulatiei rutiere, de aceea se vor lua masuri de protectie ca, realizarea unei plantatii de aliniament la drumurile din incinta ansamblului.
Poluarea chimica – nu se vehiculeaza substante chimice. Poluarea radioactiva – nu se vehiculeaza materiale radioactive; poluarea biologica – se poate datora, in cazul de fata gunoaielor menajere (care se trateaza separat) si a grupurilor sanitare (pentru care se va utiliza reseaua de canalizare).
- Deseurile – faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente cladirilor. Infrastructura legata de aceasta investitie nu va impiedica lucrari de constructii complexe. In timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri (beton, metal, lemn, hartie, plastice, textile etc) va rezulta din santier, din santierele provizorii

de montaj, precum si din materialele de constructii ramase (din cofraje, armaturi, conducte, profile metaliza, foi de tabla, materiale de izolatia, fitinfuri etc)

Alte deseuri care pot rezulta: uleiuri si lubrifianti utilizati; deseuri solide – rezultate din serviciile si activitatile de catering pentru lucatorii de pe santier. Deseurile rezultate in timpul constructiei trebuie evacuate prin serviciul de salubritate.

- Faza de exploatare – in timpul exploatarei cladirii, vor fi inevitabil intreprinse o serie de activitati legate de functiunea de locuire si activitati legate de bunul mers al ansamblului.
- Deseurile rezultate in timpul exploatarei, dupa o prealabila sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate, in baza unui contract.
- Afectarea biodiversitatii:
 - a. In timpul santierului – activitatile desfasurate pentru constructia cladirii nu constituie o sursa de poluare, lucrarile ce se executa sunt de durata medie. Impactul produs de lucrarile de realizare a cladirii asupra vegetatiei existente va fi foarte redus, noxele produse de diverse utilaje folosite fiind usor dispersate in atmosfera, datorita miscarii maselor de aer.
 - b. In faza de exploatare a ansamblului – noile concentratii de substante fitotoxice in atmosfera se vor situa sub limitele permise, cele mai drastice pentru protectia vegetatiei sezoniere perene.
- Arii protejate – in zona afectata de amplasarea cladirii nu se gasesc arii naturale protejate.
- Impactul economic si social – nu vor fi produse efecte negative din care sa rezulte deplasari de populatie, pierderi de fond de locuinte, perturbari ale alimentarii cu aap din reseaua locala sau litigii cu caracter comunitar datorate unor obiective de interes public.
- Zone de risc natural – alunecari de teren si inundatii – conform datelor oferite de studiul geotehnic, teritoriul studiat nu este afectat de fenomene de risc natural se tipul inundatiilor si alunecarilor de teren: terenul este stabil, nu este afectat de procese geomorfologice de tipul alunecarilor de teren si eroziunilor; terenul nu prezinta riscuri de supraumetire prin ridicarea nivelului freatic.
- Organizarea sistemelor de spatii verzi – sistemul de spatii verzi aferent cladirii va cuprinde plantatii ornamentale situate in vecinatatea cladirii din incinta, cu rol de infrumusetare a zonei, aceste plantatii pot fi de diverse inaltimei, din soiuri cu coloristica aparte sau flori.

3.8. Obiective de utilitate publica

Realizarea obiectivului propus nu presupune modificari de ordin juridic a terenului ce a generat documentatia de fata. Imobilul teren aflandu-se in proprietatea privata beneficiarilor, conform actelor de proprietate.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentatie se inscrie in reglementarile privind indicatorii urbanistici aprobate anterior prin documentatia de urbanism P.U.G. com Buturugeni aprobat prin HCL nr. 19/2002 prelungit HCL NR. 78/19.10.2022.

Realizarea investitiei se poate face treptat, conform unui program de etapizare a investitiei care se va stabili impreuna cu beneficiarul lucrarii.

Prezenta documentatie a fost elaborata tinand seama de solicitarile beneficiarului.

Data,

02.2024

Sef de proiect:

Urb. Sofian Niculescu

**PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE IN INTRAVILAN TEREN IDENTIFICAT
CU NR CAD 34322
FAZA: P.U.Z.**

Volumul II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezinta un sistem unitar de norme tehnice si juridice care stau la baza PUZ-ului. Acesta stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare (permisiuni si restrictii) a imobilului amplasat in COM BUTURUGENI, JUD. GIURGIU, , si de amplasare a viitorului spatiu de servicii cu functiuni mixte, Comert, servicii, respectiv amenajarile aferente acestuia si introducerea in intravilan.

Astfel, RLU-ul este o documentatie cu caracter de reglementare, care intareste si detaliaza prevederile PUZ-ului.

Prin aplicarea regulilor din RLU trebuie sa se asigure concilierea intereselor investitorului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU-ului aferent PUZ sta Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al com. Buturugeni aprobat HCL nr. 19/2002 prelungit HCL NR. 78/19.10.2022 ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

Intreaga documentatie de urbanism PUZ este intocmita in conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal» aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu PUZ-ul, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 a amenajarii teritoriului si urbanismului, modificata si oraspletata prin Legea nr. 86/2017 si OUG 49/2017.

De asemenea, RLU-ul se sprijina pe o vasta baza legala formata din urmatoarele acte normative, cu modificarile si completările ulterioare :

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare;

- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor;
- OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului;
- OGR nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a reorasandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind informarea si consultarea publicului;
- Codul civil;

Documentatii aprobate anterior elaborarii PUZ:

- a) P.U.G. Bururugeni, aprobat cu HCL nr. 19/2002 prelungit HCL NR. 78/19.10.2022

1.3. Domeniu de aplicare

Prevederile cuprinse in prezentul RLU se aplica la proiectarea si obtinerea autorizatiei de construire pentru imobilul cu functiuni mixte, comert servicii amplasat in judetul Giurgiu, sat Buturugeni, com. Buturugeni

Pentru aceasta sunt enuntate reglementari imperative, cu caracter obligatoriu.

RLU-ul devine act de autoritate al administratiei publice locale in momentul in care este aprobat prin Hotararea Consiliului Local al com. Buturugeni. Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.

Normele cuprinse in acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a viitorului spatiu de comert, servicii.

Modificarea RLU-ului se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului, cu respectarea procedurii de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Terenul reglementat nu este inregistrat in *Lista Monumentelor Istorice 2015* si nu se afla in *zona construita protejata* sau a *siturilor naturale protejate*. De asemenea in zona nu sunt prezente monumente istorice a caror zona de protectie sa care sa influenteze terenul ce face obiectul PUZ-ului.

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general;

- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare.

Prin prezentul regulament se urmareste autorizarea executarii lucrarilor de construire si amenajare, care prin natura lor (amplasament, aspect arhitectural, raport plin-gol, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica) nu depreciaza valoarea imaginii urbane si pastreaza integritatea mediului.

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de orasunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Zona studiata nu prezinta riscuri, deci nu se impun reguli cu privire la siguranta constructiilor.

Asigurarea echiparii edilitare

Utilitatile (energie electrica, gaze naturale) se vor asigura prin extinderea retelelor existente, prin grija si cheltuiala investitorului.

Apa si canalizarea se vor solutiona la momentul extinderii acestor retele.

Compatibilitatea dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei este asigurata datorita faptului ca nu se creeaza disfunctionalitati intre functiunile noi propuse si cele existente.

Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) reprezinta raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

Valorile mentionate in prezenta documentatie de urbanism sunt maxime.

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea fata de punctele cardinale

Amplasarea viitoarelor constructii se va face cu respectarea conditiilor si reglementarilor din RGU si in conformitate cu normele sanitare si tehnice, in vederea asigurarii insoririi si iluminatului natural.

Conform *Ordinului MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice "Ghid privind elaborarea si aprobarea RLU"*, Art. 17, Alin. 3.10: "Amplasarea constructiilor de comert servicii trebuie facuta astfel incat pentru toate incaperile pe fatada cea mai favorabila (sud) sa se asigure o durata minima de insorire de minimum 1 1/2h la solstitiul de iarna".

Amplasarea fata de drumurile publice

Cladirile se vor amplasa retras fata de caile de circulatie existente sau propuse (strazi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor strazilor.

Amplasarea fata de aliniament

Cladirile vor fi amplasate retrase cu minim 10,0 m fata de aliniamentul stradal ce face legatura cu DJ 412 A.

Amplasarea in interiorul parcelei

Viitoarele cladiri se vor retrage fata de limitele laterale de proprietate cu min 3.0metri si fata de limita posterioara la o distanta de min 5,0 metri.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatia urbanistica PUZ.

Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

Beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica prin realizarea unor solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului.

Utilitatile (energie electrica, gaze naturale) se vor asigura prin extinderea retelelor existente, prin grija si cheltuiala investitorului.

Apa si canalizarea se vor la momentul extinderii retelelor.

2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii

Teranul studiat nu este supus parcelari, transformarea din zona agricolă in zona cu functiuni mixte care este in imediata vecinatate si care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

a) front la strada de minimum 20 m pentru cladiri izolate

b) suprafata minima a parcelei de 1000 m²

Terenul reglementat prin prezentul regulament este indentificat prin :

	Nr. Cadastral	Suprafata
1	34322	9678 mp

Avand in vedere suprafata terenului de 9678 si prevederile P.U.G. al com. Buturugeni jud. Giurgiu, pentru parcelele cu suprafata peste 9678mp conditiile de construire se vor stabili prin P.U.Z. cu AVIZ DE OPORTUNITATE prealabil, in conditiile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

Prin conformare, volumetrie si aspect exterior, construirea viitorului ansamblu de servicii si comert nu va intra in contradictie cu aspectul general al zonei si nu va deprecia valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Parcarea si gararea se vor rezolva numai in incinta proprie: min 7 locuri de parcare/unitate locativa; min 1 loc de parcare pentru 30 mp utili de spatiu birouri/ servicii; min 1 loc de parcare pentru 20 mp utili de spatiu expunere oraserciala; se vor prevedea locuri de parcare in plus fata de minimul necesar, respectiv echivalentul a 20% din numarul total de locuri de parcare, pentru vizitatori/angajati.

Spatii verzi si plantate

Prin obtinerea autorizatiei de construire revine si obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si de capacitatea constructiei. Spatiile verzi si plantate sunt constituite din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite de gazon, etc.

Astfel se va rezerva un procent de 30% din suprafata totala terenului ce va deservi spatiile verzi si plantate, alocându-se o suprafață de min. 5% din Suprafața totală a parcelei pentru amenajarea peisagistică a unor zone de tip squar.

Imprejmuiri

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- a)** imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- b)** imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Imprejmuirea va fi de max. 2,20m si min. 1,80m, opaca spre vecinatati si transparenta spre strada, din care 0,60m soclu opac, dublata de gard viu.

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Prezenta documentatie reglementeaza conditiile de construire a unui imobil in regim P cu functiuni mixte servicii si comert, in cadrul caruia s-au identificat urmatoarele tipuri de unitati functionale :

IS – SUBZONA COMSERT SERVICII CUPRINDE FUNCTIUNI MIXTE DE SERVICII INTERES GENERAL, COMERT, ACTIVITATI DE PRODUCTIE SI MANUFACTURA, EXCLUSIV LOCUIRE , IN LUNGUL PRINCIPALELOR ARTERE DE CIRCULATIE, ALTE ZONE DE INTERES.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

IS – SUBZONA COMSERT SERVICII FUNCTIUNI MIXTE CUPRINZAND SERVICII DE INTERES GENERAL, COMERT, ACTIVITATI DE PRODUCTIE SI MANUFACTURA, EXCLUSIV LOCUIRE , IN LUNGUL PRINCIPALELOR ARTERE DE CIRCULATIE, ALTE ZONE DE INTERES.

Subzona mixta se compune din functiuni comert servicii cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, cu regim de construire izolat

4.1.1 UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1 - Utilizari admise

- spatii comerț servicii in regim P+1E
Spatii alimentatie publica tip restaurant , sala de evenimente
- echipamente publice specifice zonei
- productie si manufactura;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- cofetarii, cafenele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;

Art. 3 - Utilizari interzise

- (1) locuinte colective
- (2) activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;
- (3) realizarea unor false mansarde;
- (4) anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- (5) constructii provizorii;
- (6) instalarea in curti a panourilor pentru reclame;
- (7) dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura si deteriorând finisajul acestora;
- (8) depozitare en-gros;
- (9) depozitari de materiale re folosibile; platforme de precolectare a deseurilor urbane;

depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

- (10) activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- (11) statii de betoane;
- (12) autobaze;
- (13) statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- (14) spalatorii chimice;
- (15) lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- (16) orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

4.1.2 CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- (1) Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii:
 - a) Regim de construire izolat cu suprafata min. 1000 mp cu deschidere front de min. 20 m.
- (2) Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.

Art. 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- (1) La intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi având o lungime de minim 12,0 metri pe strazi de categoria I, a II-a si de 5,0 metri pe strazi de categoria a III-a.

Art. 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- (1) Viitoarele cladiri se vor retrage fata de limitele laterale de proprietate cu min 5m si fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea cladirii masurate la cornisa, dar nu mai puțin de 5 metri.

Art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- (1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile;
- (2) Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

Art. 8 - Circulații și accese

- (1) Acces carosabil de minim 5 metri lățime asigurat dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Art. 9 - Stationarea autovehiculelor

- (1) Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Art. 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafața de maxim 60% din aria construită;
- (2) Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire în siruit sau cuplat.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje.
- (2) Se interzice realizarea unor mansarde false.
- (3) Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.
- (4) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

- (1) Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.
- (2) Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat, se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se reorășăndă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Art. 78 - Spații libere și spații plantate

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp.
- (3) Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Art. 14 - Imprejmuiri

- (1) Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri din care un soclu opac de 0.60 si o parte transparenta dublata cu gard viu.
- (2) Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.

4.1.3 POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de ocupare a terenului

P.O.T. maxim = 40%

Art. 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

C.U.T. maxim = 0.8

Data,
02.2024

Sef de proiect:
Urb. Sofian Niculescu